

为进一步贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神,国家有关部委近日分别出台措施,巩固房地产市场调控成果,促进房地产市场健康发展。据了解,这些措施主要包括五个方面。

此次出台的新政策与目前正在执行的政策具体有哪些不同,记者昨晚联系省会部分商业银行的个贷业务负责人进行了解。业内人士指出,相应的红头文件会很快下发到各地,进而通知到各家商业银行,然后各地会约定一个具体的开始执行时间。

贷款买房首付比例调整至30%及以上

楼市二次调控 对郑州有多大影响?

业内人士分析,炒房者将遭到巨大打击

五大措施

一是各地要加大贯彻落实房地产市场宏观调控政策措施的力度要立即研究制定贯彻落实国发〔2010〕10号文件的实施细则。已印发实施细则的地区,要根据最近国家有关部委出台的政策措施进行调整和完善。房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。严格实行问责制,对政策落实到位、工作不得力的,要进行约谈,直至追究责任。

二是完善差别化的住房信贷政策

各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款;对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。对贷款购买商品住房,首付款比例调整到30%及以上;对贷款购买第二套住房的家庭,严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定。各商业银行要加强对消费性贷款的管理,禁止用于购买住房。对不认真执行差别化信贷政策的商业银行,一经查实要严肃处理。继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。

三是调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策

加强对土地增值税征管情况的监督和检查,重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目进行土地增值税的清算和稽查。加快推进房产税改革试点工作,并逐步扩大到全国。

经国务院批准,财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部29日联合发布了《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》。自2010年10月1日起,个人购买首套普通住房契税将下调,对出售自有住房并在一年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

四是切实增加住房有效供给

各地要加大对2010年住房建设计划和用地供应计划实际完成情况的督察考核力度,切实落实中小套型普通商品住房和保障性住房建设计划和供地计划。房价上涨过快的城市,要增加居住用地的供应总量。认真落实支持公共租赁住房建设的税收优惠政策。鼓励金融机构支持保障性安居工程建设,抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。

五是加大住房交易市场检查力度,依法查处中介机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为

对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为,要继续加大曝光和处罚力度。对有上述违法违规记录的房地产开发企业,要暂停其发行股票、公司债券和新购置土地,各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。

据新华社电



郑州反应

这次加了“严格执行”等修饰语

今年4月份,国务院出台的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(简称“新国十条”)规定,商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

此次出台的规定明确提出,各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。

对此,省会部分商业银行业内人士指出,央行、银监会此次出台的规定,去掉了房价过高等热点地区这样的定语,把暂停发放购买第三套及以上住房贷款的规定扩大到全国,力度非常大。目前省会各家银行执行力度略有差别,但主要是对第四套房及以上停止发放贷款。这次的规定重申了“新国十条”的规定,但语气更重,加了“严格执行”等修饰语,这也和一些地方没有严格执行该条规定有关。

非本地居民暂停房贷

“新国十条”当时规定,商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

而此次央行、银监会同样明确规定,不再区分房价热点或非热点,统统要求对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。

对此,省会银行业内人士指出,当时“新国十条”出台后,北京等房价热点城市曾经要求没有相关的纳税证明或者社会保险缴纳证明的,不得在当地贷款买房。国内其他城市都没有执行,郑州的各家银行之前也都没有这样的执行要求。此次央行、银监会出台规定后,将会对炒房者造成巨大打击。

会加重部分购买人群的买房负担

目前我省各家银行执行的“新国十条”规定,对购买首套自住住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付款比例不得低于30%。

而此次出台的规定明确提出,对贷款购买商品住房,首付款比例调整到30%及以上。

业内人士指出,目前省会各家银行对90平方米及以下的家庭购房贷款首付款比例为20%,90平方米以上的,首付款比例为30%。此次新规出台后,取消了90平方米及以下住房的贷款首付优惠政策,全部提高至30%,从而会加重部分购买人群的买房负担。

晚报记者 胡审兵