

五部门重磅发声 稳楼市组合拳怎么打

组合拳怎么打?概括起来,就是“四个取消”“四个降低”“两个增加”。

“四个取消”

取消或调减限购;
取消限售;
取消限价;
取消普通住宅和非普通住宅标准。

“四个降低”

降低住房公积金贷款利率0.25个百分点;
降低首付比例,统一首套、二套房贷最低首付比例到15%;
降低存量房贷利率;
降低“卖旧买新”换购住房税费负担。
通过落实这些已出台的政策,降低居民的购房成本,减轻还贷压力,支持居民刚性和改善性住房需求。

“两个增加”

一是通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村和危旧房改造。城中村安全隐患多、居住环境差,群众改造意愿迫切。据调查,仅在35个大城市待改造的城中村就有170万套,其他城市也有改造需求。全国城市需要改造的危旧房还有50万套。这次,对条件比较成熟的100万套,通过加大政策支持力度,提前干、抓紧干。主要采取货币化安置,这更有利于群众根据自己的需要选择合适的房子,又不用在外过渡,能够直接搬入新居。同时,也有利于消化存量商品房。

二是年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都纳入“白名单”,应进尽进、应贷尽贷,满足项目合理融资需求。

相关政策发布以来,政策效果已经开始显现,房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄,特别是9月底以来,一手房看房量、到访量、签约量明显增加,二手房交易量持续上升,市场出现了积极的变化。媒体报道,多地房地产政策支持力度加码,一线城市楼市全线回温。下一步,住建部将会同有关部门,坚决贯彻党中央、国务院决策部署,一项一项抓落实,把政策效应充分释放出来,更多惠及人民群众。

答记者问

为适应生育二孩需要,支持地方增加保障房面积

住建部部长倪虹表示,在工作中,考虑到新的形势变化,为适应生育二孩及以上家庭的需要,要求和支持地方结合实际,适度增加保障性住房的面积。各城市政府在结合当地实际优化完善房地产政策的同时,一定要加大保障力度,兜牢住房保障这个底线。

据统计,今年1至9月份,已建设筹集了保障性住房148万套(间),到今年年底可以让450万新市民、青年人住进保障性住房。下一步,住房城乡建设部和有关部门一道,指导各地加大保障性住房建设、筹集、供给,着力解决困难群众的住房问题,努力实现全体人民住有所居。

商品住房项目贷款按“白名单”管理“应进尽进”

金融机构增强对房地产“白名单”项目融资的支持力度方面,金融监管总局副局长肖远企介绍,目前,把商品住房项目贷款全部按照“白名单”机制管理的条件已具备,符合“白名单”标准条件的房地产项目,均应按“白名单”管理,做到“应进尽进”。截至10月16日,“白名单”房地产项目已审批通

过贷款2.23万亿元。预计到2024年底“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍,超过4万亿元。为做好房地产项目融资、保障房屋建成交付,必须持久发力,以更大的力度、更实的举措,进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制,做到合格项目“应进尽进”,已审贷款“应贷尽贷”,资金拨付“能早尽早”。

存量房贷调整预计在10月31日前全部完成

9月24日,央行宣布了5项一揽子房地产金融政策。截至目前,社会反响积极正面,对提振市场预期和信心发挥了积极作用。中国人民银行副行长陶玲介绍,目前,商业银行正在加班加点,修改合同、修改系统,做好各项准备。预计大部分存量房贷将在10月25日完成批量调整,意味着大家在10月26日就可以通过贷款银行的指定渠道查看调整结果。部分中小银行完成调整的时间可能会略晚,总体预计会在10月31日前全部完成。

据悉,为方便办理,绝大多数借款人不需要到银行网点,其中,对于房贷为浮动利率的,借款人不用提出申请,商业银行将统一批量调整,这部分存量房贷占九成以上。对于房贷为固定利率的,借款人可以通过商业银行的网上银行、手机银行办理,也无需到银行网点。对于从中小银行获得房贷的,由于一些中

小银行的网络还不是很完备,可能需要借款人到银行网点办理。

借款人普遍关心,存量房贷利率调整后,能够节省多少房贷?陶玲表示,预计存量房贷利率将平均下降0.5个百分点左右,总体上将能节省利息支出1500亿元,惠及5000万户家庭、1.5亿居民。具体到个人、家庭,以在北京购房为例,原房贷利率如果是4.4%,利率调整以后为3.55%,那么100万元、25年期的等额本息房贷每个月就可少付月供469元,总共节省利息支出超过14万元。

此外,陶玲还表示,人民银行正会同有关部门抓紧研究,允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款,收购房企存量土地,人民银行提供必要的专项再贷款支持。

将研究设立收购存量土地专项借款

自然资源部副部长刘国洪表示,盘活存量闲置土地工作是自然资源部当前工作的重点,将会同有关部门研究设立收购存量土地专项借款。在控制新增方面,将暂停供应去化周期较长城市的商品住宅用地。

刘国洪介绍,对于收回来的土地,再次组织供应应用于房地产的,将严格把控。市场确有需求的,才可以优化条件、精准投放,但必须控制在收回收购总量的一定比例之内。

除了支持地方政府回收收购闲置存量土地以外,在盘活存量土地政策措施中,还有两条路径。一是鼓励企业优化开发。对于企业有意愿、市场有需求的,允许分期办证、延期支付出让价款、合理免除企业违约责任等,来缓解企业资金压力。二是促进市场流通转让。对于企业无力开发的,指导各地通过搭建交易平台、支持预告登记和“带押过户”转让、助推司法处置和合作开发等,激发市场活力。

正研究取消普宅与非普宅相衔接税收政策

财政部部长助理宋其超介绍,目前财政部正在抓紧研究明确用于取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税收政策,主要包括增值税和土地增值税等政策。

增值税方面,除了北京、上海、广州、深圳这四个一线城市,在其他地方不区分普通住宅和非普通住宅,一律免征增值税。在北京、上海、广州、深圳这

四个一线城市对个人销售购买两年以上的普通住宅,免征增值税,对于个人销售购买两年以上的非普通住宅,要征收增值税。

土地增值税方面,对建造销售增值率低于20%的普通住宅免征土地增值税,按照土地增值税暂行条例实施细则的有关规定,普通住宅的标准是由各省来明确。