

深度解读 首府“8条”新政,楼市呈现巨大利好

自10月20日,国务院就房产行业提出“加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房”的精神以来,全国各地相继出台各项措施促进地产市场发展。11月28日,呼和浩特市人民政府出台了《呼和浩特市人民政府关于促进房地产市场健康发展加强保障性住房建设的通知》(以下简称“新政”)。这对于买卖博弈僵持将近一年的首府楼市而言,将会起到积极的作用,有助于恢复市场信心和重新聚集人气,引导市场真正的理性回归。

从具体细则来看,主要分为以下几个方面来进行具体分析和解读:

一、严格规范土地供应制度,适度控制土地供应规模,优化房地产市场结构。根据城市总体规划、土地利用总体规划和土地利用年度计划,科学安排住宅年度建设计划,科学把握房地产建设规模,有限保证保障性住房用地。

解读:呼市房地产协会会长冀军刚说,2008年在建项目有1500万平方米,年内竣工300多万平方米,将有1100万平方米转移到2009年上市,这样就会造成市场总量有点大,所以,2009年新建总量控制在260万平方米左右,其中住宅200万平方米。因此,控制供应量,从而缓解供大于求的市场现状,保证交投活跃度。新政还限定了时间,即从今年12月1日至2009年9月30日。时间的限定是为了保证在特定时期内,鼓励自住购房,同时也是为了抑制投资需求以及短线投机炒作,维护市场的合理秩序。

二、进一步加大了保障性住房



建设力度,严格规范经济适用房审批程序。2009年经济适用房建设规模不低于年度新开工建设面积的20%,通过新建、配建和收购的方式完成1500套廉租住房的建设任务,基本解决全市符合享受廉租住房标准的最低收入家庭的住房困难。严格控制机关事业单位集资建房,促进房地产市场健康发展。

解读:中央将投资4万亿元扩大内需,而建设部宣称,未来3年将投入9000亿元建设廉租房、经济适用房等保障性住房。从新政来看,2009年首府将有40万平方米左右的经济适用房面世。对首府的房地产开发商而言,“蛋糕”摆在面前,挑战和机遇并存,开发商该大有文章可做。

三、加大了对房地产企业的政策扶持力度,要求凡新开工建设房地产项目暂停收取绿化费及绿化勘察设计费,水资源管理费,建设项目环境影响评价审批费,文物考古调查及

勘探、发掘费。

四、放宽普通商品房征收契税标准,普通住房面积标准由单套建筑面积120平方米调整为150平方米,单套住房建筑面积150平方米以上按交易额的3%征收契税,单套住房建筑面积150平方米以下按交易额的0.75%征收契税。

五、新政规定,对房地产企业销售的营业用房、写字楼、高级公寓、度假村、别墅等的土地增值税预征率由3%下降为2%,普通住房的土地增值税预征率由2%下调为1%;对于个人销售住房暂免增收土地增值税,转让营业用房、写字楼、度假村别墅等的土地增值税征收率由1.5%下调为1%;个人转让房屋时,纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,税务机关可对其实行核定征税,即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳税个人所得税额,具体比例由1%下调为0.5%。

解读:从新政第四条、第六条、第七条中,我们可以看到对买卖双方的实际利好。放宽普通商品房征收契税标准、下调公积金首付款比例、下调按揭贷款首付比例等。应该说,符合要求的买卖双方的实际利好巨大,极大降低了双方的交易成本。这样的政策,对于购房者来说,按揭成本和还款压力有了明显的效应。双重利好效应的推动之下,必然会降低购房门槛。

六、凡购买商品住房申请住房公积金贷款的,首付款比例由30%下调为20%,贷款最高额度由20万元调整为30万元,还款最长期限由20年调整为25年,借款人申请的贷款期限与申请贷款时的年龄之和可由法定退休年龄延长至退休后五年;开展住房公积金预购商品房抵押预告登记业务,支持无房户首次购房的需求;启动购买二手房公积金贷款业务,贷款额度和还款期限等同商品住房申请住房公积金政策,以推动二手房交易市场发展。

七、加大了对房地产企业的金融扶持力度,在确保资金安全、规范的前提下,进一步加大房地产信贷有效投放力度。各商业银行要对信誉良好、操作规范、具有较好社会效益和经济效益的房地产企业给予信贷支持,确保项目顺利实施。对个人购房贷款加大了支持力度,呼市商业银行等金融机构将居民购房按揭贷款首付比例由40%下调为20%,积极保障个人购买住房的贷款需求。

解读:从新政第三条、第五条可以看出,新政对房地产企业的支持力度是很大的。这些措施的实施,大大

降低了房地产开发企业当期应纳税款的负担,也为企业持续发展提供了资金周转的保障,同时还反映了政府对房地产开发项目的政策导向。

八、加强对房地产市场销售行为和房地产开发企业加强了监管,实行项目预售资金监管制度,暂缓执行新建住宅物业共用部位、共用设施保修金;完善企业信用档案,营造公开、公平、公正的房地产市场环境。 **本报记者 蒋忠贵**

编者:

整体而言,呼市政府新政的推出对于目前市场局勢的根本性改观都会大有裨益,而且这次的政策犹如一个重磅炸弹,对于恢复市场信心和刺激市场交易都有着不可估量的深远影响,如何在加强保障性住房体系的同时,兼顾着商品房市场的健康理性发展,8条政策都给我们做出了相对明确的指引和方向,尤其是规范市场合理推进市场稳步发展和需求的有效分流。

客观而言,无论中央还是地方政府,都给我们发出了吹响楼市号角积极信号,无外乎鼓励自住需求,抑制投资需求,打击投机炒作。当然,短期内不会立马显现效应,也不会对目前市场格局和变化趋势,产生明显的利好表现,但是从中长期看,只要市场信心有了恢复,再配合政策周期性的利好释放,预计在明年二季度前后会对提升市场成交量,加大交易活跃度,起到催化剂作用。



精品名家 一卡通达



商场、超市



美容、美发



餐饮、住宿



休闲、洗浴

惠通卡覆盖呼、包、鄂三市商场、超市、餐饮、住宿、娱乐、洗浴、美容美发、汽车装具、等两百多家精品商家让您消费便利,一卡通用;更能促进商务交往、传递真情!




持卡可在以下商家消费
更多商家请登陆 www.ylhtw.com

呼市商家

鄂尔多斯市
美蒙林商厦
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯

包头商家

包头市
包头市
包头市
包头市
包头市
包头市
包头市
包头市
包头市
包头市

鄂尔多斯

鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯
鄂尔多斯