

编者按:前不久,市政府办公室下发了关于《宝鸡市促进房地产业良性循环和健康发展的若干政策》修订和延期的通知,对去年的“楼市新政十条”进行了延续和补充。这对改善我市房地产市场供需结构,维护房地产市场平稳健康发展意义非凡。今天,我们就《宝鸡市促进房地产业良性循环和健康发展的若干政策》刊发专访,对政策进行详细解读,敬请关注。

从“新十条”中,我们读到了什么?

——《宝鸡市促进房地产业良性循环和健康发展的若干政策》解读

本报记者 李一珂

10月8日,宝鸡市房地产行业一大利好消息出炉!《宝鸡市促进房地产业良性循环和健康发展的若干政策》(以下简称“新十条”)正式发布,引起了社会各界的高度关注。提升公积金贷款额度、缓缴城市基础设施配套费、预售资金监管

健康发展的一系列政策,提出加大信贷支持力度、加大公积金支持力度、支持非宝户籍人员购房需求等惠企利民政策,有效期一年,2023年5月31日截止。在这些政策的支持下,我市房地产市场呈现上扬趋势,更有不少外地人选择在宝鸡

万元。今年的“新十条”,延续了去年政策的基本基调,同时,按照住建部的政策导向,进一步落实降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措

人住房贷款利率政策下限按现行规定执行,为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点;将二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。也就是说,贷款利率下调意味着利

进度标准为,七层及以下多层建筑须主体结构工程封顶、七层以上须达到地上规划总层数的1/3且不低于七层,预售资金监管系数下调10%;信用等级为AA级的房地产企业,预售楼栋工程形象进度标准为,七层及以下多层建筑须主体结构工程封顶、七层以上须达到地上规划总层数的1/2且不低于七层,预售资金监管系数下调5%;信用等级为A级、B级的房地产企业,预售许可和资金监管按现行政策执行。

此外,积极推行购买现房安置,逐步扩大购买现房安置比例;允许房地产项目在满足城市风貌管控要求和符合各项法律、法规和规范的前提下,适当调整商住配比。这两条政策是为了着力解决住宅、非住宅商品房市场去库存难题。

问:群众购房会更便宜吗?还有什么影响?

答:“没错,对于符合条件的群众来说,享受上这些好政策后,购房会省不少钱。”市住建局房地产市场监管科工作人员说。

比如契税补贴,凡2023年10月1日后,在城区购买首套新建商品房和二手住房,签订网签合同并于2024年9月30日前缴清交易契税的,由契税征收部门按其所缴契税税额的50%对购房人予以补贴。拿市民张凡购买了一套100平方米的首套新建住宅商品房为例,花费了65万元,原本他要缴纳契税9750元,按照“新十条”,他在缴纳契税9750元并办理相关手续后,可获得补贴4875元,相当于只需要缴纳一半的费用。

对非宝户籍人员在宝鸡购房的,“新十条”中也有优惠政策。非宝户籍来宝创业就业人员,在宝首次购买新建商品房的,给予购房款2%的购房补贴;符合引进人才条件,在宝首次购买新建商品房的,给予购房款5%的购房补贴;住房在学区内的,凭网签备案合同可办理子女就近入学。这一政策吸引了不少外地人来宝鸡看房。来自甘肃省两当县的李会超在宝鸡一家企业应聘成功,最近正在看房,享受上2%的购房补贴后,他可以省下1万多元。

以前,天津户口的人想在宝鸡买房,不能采取住房公积金贷款的方式,因为异地贷款受理范围仅在省内和关中平原城市群。“新十条”中,这一范围扩大至全国,只要在全国范围内的住房公积金缴存人,都可异地贷款。同时,还取消了异地贷款申请人及配偶提供至少一方宝鸡行政区域内一年以上的户籍证明或两年以上的社会保险缴费证明的条件限制。

“新十条”中还明确提出支持居民合理住房需求。除了贷款利率下调的政策外,对居民家庭首次购买商品住房的商业性个人住房贷款,首付款比例不低于20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房,金融机构执行首套房贷款政策;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房,首付款比例不低于30%。

“对于群众而言,购房是一笔大开销,我市发布的这些政策,大大支持了群众刚性及改善型住房需求,也激活了宝鸡房地产市场,促进房地产业良性循环健康发展。”市住建局相关负责人说。



新建小区环境优美

系数下调,一系列好政策“强势”支持我市房地产业发展。可以说,“新十条”的出台让房地产商和群众吃下了“定心丸”。

那么,这些政策对普通市民购房会产生怎样的影响?记者汇总了群众普遍关心的问题,就此专访了市住建局相关工作人员。

问:为什么要出台《宝鸡市促进房地产业良性循环和健康发展的若干政策》?

答:“近年来,受全球经济下行和疫情的双重影响,全国房地产行业形势不容乐观,党中央、国务院和省委、省政府相继出台调控政策,改善房地产市场供需结构,优化市场环境,提振市场信心。从国家调控政策方面来看,调整优化房地产政策,促进房地产市场平稳健康发展,是当前经济工作的重点之一。从我们今年的房地产市场来看,1—9月,全市房地产开发投资172.25亿元,商品房累计销售112.91万平方米,同比均下降明显。”市住建局房地产市场监管科负责人介绍说,为了实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标,我市根据实际情况,坚持“房住不炒”定位,按照国家政策方向,制定了“新十条”。需要提醒的是,“新十条”是阶段性调控政策,根据市场情况变化进行调整。本次出台的政策有效期为一年,2024年9月30日后,政策将会根据市场变化情况作出相应调整。

问:今年修订的“新十条”,和去年相比有什么变化?

答:早在2022年6月,我们就发布了促进房地产业良性循环和



银行工作人员为群众解答金融咨询



群众为市住房公积金管理中心服务点赞 李依涵摄

购房安家,在政策实施的一年中,323户非宝户籍人员享受到了宝鸡的购房补贴,补贴金额达540多

万元。其中,“新十条”中明确提出:金融机构按照省市场利率定价自律机制安排,对首套住房商业性个

息降低,老百姓需要支付的贷款利息少了。

此外,“新十条”中最大的变化还体现在公积金贷款额度,双缴存职工最高贷款额度从去年的50万元调至60万元;单缴存职工最高贷款额度从去年的40万元调至50万元。

问:“新十条”的实施,从稳投资的角度看有何利好?

答:“新十条”中的前六条,都是针对投资端的,意在帮助企业纾困解难,支持其健康发展。

首先是资金方面。政策有效期内,实行住宅用地出让优惠,缓缴城市基础设施配套费。这就是说,竞买保证金最低可按挂牌价的20%执行,实行土地出让金可在成交后1年内分期缴纳。新开工房地产项目办理施工许可时,由房地产企业提出申请,并作出缓缴书面承诺后,可延期缴纳城市基础设施配套费,最长延期6个月。“晚缴费,体现了政府对企业的关心和支持,有效缓解企业资金压力,减轻企业负担。”市住建局房地产市场监管科相关负责人说。

其次是信贷方面。政策提出要加大信贷支持力度,金融机构要区分项目风险与企业集团风险,加大对优质项目的支持力度,在风险可控基础上,适度加大流动性贷款等支持力度,满足建筑企业合理融资需求。同时,根据房地产企业信用等级,结合项目经营状况,在切实落实商品房预售资金监管要求的前提下,实行差别化预售许可和资金监管。企业信用等级为AAA级的房地产企业,预售楼栋工程形象