

楼市新政出台半月，咨询者渐多

交易未明显上升，购房者仍理性

■记者 林长凯 通讯员 黄锦钢/文 孙凇/图

历年春季都是房屋交易旺季，今年恰逢国家多个部委发文，楼市打出组合拳，二套房首付由原来的70%降低为40%，二手房交易营业税的免征期限由5年调整为2年。

楼市新政实施后，瑞安房价会不会涨？二手房卖家会不会趁机加价？购房者到底能享受到多少实惠？记者采访了解到，楼市新规出台十多天来，市民对房地产市场信心有所提振，看房咨询的人多了。

部分银行已执行二套房贷首付4成

在央行、住建部和银监会联合下发关于购买二套普通住房商贷首付最低四成的通知一周后，我市部分银行开始调整二套房商贷政策，把首付比例降低至4成。

“我行已经按照国家有关部门新的住房信贷政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，最低首付款

比例为40%。”中国工商银行瑞安支行相关负责人表示。

此外，农行瑞安支行也已实行新的二套房贷款首付政策。中国邮政储蓄银行瑞安市支行相关负责人表示，该行从上周就接到通知，目前已经开始受理新的二手房房贷政策。目前，还有部分银行称，未接到上级银行文件通知，现在执行的还是以前的二套房贷政策。

营业税调整为购房者“减负”

根据相关政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金贷款购房，最低首付30%。

“调整个人住房转让营业税免征期限，由5年调整为2年，是为购房者减轻压力，因为在我市二手房实际买卖过程中，营业税多是转嫁给购房者负担。”市区塘河北路一房产中介负责人池先生说，此前为节约成本，不少购房者往往会将选择范围局限在满5年

的二手房，调整后购房选择范围更大，二手房市场也将更活跃。

该负责人表示，根据通知要求，个人购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上含2年的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上含2年的普通住房对外销售的，免征营业税。通过计算发现，按照此前的规定，二手房交易营业税免征期限是5年，税为5.65%。将普通住房免征年限改为2年后，意味着交易一套价值100万元的普通住宅（144平方米以下），只要房屋产权满2年，即可省下5.65万元的税款。



市区塘河北路的二手房中介里，离值的市民多了

看房、咨询的人多了

楼市新政后，一些楼盘的看房人数比平时多了许多，其中不少是老年人，他们大多是替子女们看的。我市看房者陈先生告诉记者，二手房新政策出台后，首付降低了，压力也轻了。

据了解，此前我市各家银行二套房首付比例为60%或70%，此次大幅下调，将减轻购置二套房的市民的压力。以一套市值200万元的房屋为例，按照首付比例70%计算，首付款需140万元；若首付为40%，

则是80万元，减少60万元。

夏先生是市区某楼盘销售处负责人，他近日中午缩短了休息时间，用来接待一些前来咨询的客人。他表示，虽然下单的数量还没表现出那么明显，但是咨询的人明显多了起来，很多销售人员的微信、朋友圈都很热闹，通过网络咨询的人挺多。“有市民担心，在这种情况下，房价会涨。”他说。

在房产中介处，也出现相对忙碌的景象。记者在市区塘河北路的一些二手房中介机构

看到，往日门店里顶多一两个人，现在门店里人多起来。市区安阳路上某二手房中介所负责人陈先生说，这几天来他们店咨询、看房的客人最多一天近30人。

新政策实施后，我市房产交易较之前没有明显变化。一些二手房中介提供的数据显示，交易较去年同期有所增加。但业内人士表示，仅靠这几天的数据反映不了问题，起码要统计一个月的数量，才能看出来。

买方仍掌握市场主动权

楼市新政出台后，在我市引起了不小的动荡。不少业内人士指出，新政减轻了购房者的购房压力。不过，他们同时表示，楼市已经进入新常态，新政未改供求基本面，买方仍掌握市场主动权，大起大落的可能性并不大。

市民张先生有一套3年前买的二手房，近日挂在中介所登记出售。他告诉记者，按照以前的规定，房子是要交营业税10来万元，但现在营业税的免税期限降到2年，买方不用再交营业税，所以他出售时想稍微提点价

格。

据了解，在瑞安，由于之前各类税费实际上都由买家承担，而卖家到中介机构的登记价实际上也是卖家要拿到手的钱，所以不少买家对营业税等税费非常关心。张先生的想法也就代表了一些卖家的想法，认为“营业税降下来了，买家的负担减少了，二手房总价多少也应该涨一些了”。

不过，尽管卖家这么想，不少购房者仍理性，持币观望。刘女士准备在市区寻找合适的房

源，面对当前的价格，她表示再等一等，不着急。“买房子是件大事，绝对不能凑合，一定要选一套中意的房子。”

“现在的楼市行情不像几年前，人们对楼市的认识更加理性了，买方仍然掌握当前房地产市场的主动权，开发商应当优化房源结构，二手房卖家也应顺应市场要求合理调整房价。”市住建局相关工作人员说，对整个房地产行业来说，共享楼市新政带来的利好才真正有利于发展。

瑞安市气象局

关于开展2015年防雷装置定期检测工作的公告

为了切实做好雷电灾害防御工作，根据《中华人民共和国气象法》、《中华人民共和国安全生产法》、《防雷减灾管理办法》(中国气象局第24号令)、《浙江省雷电灾害防御和应急办法》(浙江省人民政府令第190号令发布、第246号令修改)和《温州市人民政府办公室关于进一步加强气象灾害防御工作的通知》(温政办〔2008〕16号)等有关规定，结合我市实际情况，现就开展2015年防雷装置定期检测有关事项公告如下：

一、下列单位应当主动委托市内外具有防雷装置检测资质的专业机构对本单位防雷装置进行定期检测。

- 1、易燃易爆危险化学品生产、储存、经营、运输等单位；
- 2、广播、电视、邮政、通信、金融、交通、供水、供电、气象等电子设备密集且对国计民生有重大影响单位；
- 3、人员密集的商场超市(市场)、宾馆饭店、体育场(馆)、会堂、医院、学校、客运车站、码头、民用机场、娱乐场所等单位；高层建筑业主单位；
- 4、县级以上国家机关办公场所、博物馆、档案馆、图书馆、展览馆以及雷击易损毁的省级以上重点文物保护单位；
- 5、国家法律、法规、规章和防雷技术规范规定必须进行防雷装置定期检测的单位或场所。

所。

二、易燃易爆场所的防雷装置应当每半年检测一次，其他防雷装置应当每年检测一次。易燃易爆场所的防雷装置上次检测时间已经超过半年以上，其他防雷装置上一次检测时间已经超过一年以上的，应当尽快安排委托检测；易燃易爆场所的防雷装置上一次检测时间未超过半年，其他防雷装置上一次检测时间未超过一年的，应当在规定期限达到前安排委托检测。

三、对于未及时开展防雷装置定期检测或未及时整改防雷安全隐患的，我局将按相关法规、规章等规定予以相应的行政处罚，并通报相关安全监管部门；对于

因防雷装置定期检测制度不落实、防雷安全隐患整改不及时到位而导致防雷安全事故发生的，将依法追究相关单位及有关责任人员的法律责任。

四、温州市范围内具有防雷装置检测资质的专业机构名单和联系电话：

- | | |
|------------|----------|
| 温州市防雷设施检测所 | 88378383 |
| 乐清市防雷设施检测所 | 62579700 |
| 永嘉县防雷设施检测所 | 67223770 |
| 洞头县避雷检测所 | 63484258 |
| 瑞安市防雷设施检测所 | 65818643 |
| 平阳县防雷检测所 | 58199888 |

- | | |
|-----------------|----------|
| 文成县防雷设施检测所 | 67816121 |
| 泰顺县防雷检测所 | 67599167 |
| 苍南县防雷所 | 64706817 |
| 五、各地气象主管机构监督电话： | |
| 温州市气象局 | 88335606 |
| 乐清市气象局 | 62598121 |
| 永嘉县气象局 | 57669172 |
| 洞头县气象局 | 63484392 |
| 瑞安市气象局 | 65820375 |
| 平阳县气象局 | 58129121 |
| 文成县气象局 | 67837536 |
| 泰顺县气象局 | 67583375 |
| 苍南县气象局 | 64706692 |

瑞安市气象局
2015年4月15日