

逾130城市密集出台楼市去库存新政 政府出手 效果几何？

自2月22日起,除了北京、上海、广州等一线城市,全国多地城市房地产交易环节的契税、营业税征收比例将普遍降低。加上此前降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率等政策,传递出各地政府主动推进房地产去库存的强烈信号。

“新华视点”记者粗略统计,截至目前,已有超过130个城市出台去库存新政。这些新政的内容主要是哪些?效果如何?

各地去库存组合拳有哪些？

记者梳理发现,各地出台的去库存政策主要分为5类:

招数一： 公积金杠杆成重要工具

住房公积金已成为各地去库存的重要工具,多地公积金贷款率超过50%。据四川省住建厅统计,2015年公积金贷款为四川全省全年商品房销售贡献了1/4份额,为化解库存贡献了1/3份额。

推进异地贷款、提高贷款额度、延长贷款年限、放宽提取条件等已成为各地公积金新政的“标配”。如江西、甘肃等省份已落实公积金贷款全省“一体化”政策,积极推进异地购房。多省还表示将扩大住房公积金的覆盖范围,如四川省今年将推进住房公积金向城镇稳定就业新市民覆盖,湖北已探索在乡镇建立健全住房公积金制度等。

招数二： 降低税费

多地政府采取降低税费、契税补贴等方式减轻购房者负担。

甘肃省近日将住房转让手续费整体下调33%;江西全面清理房地产开发过程中的行政事业性收费。还有的省份推出对商品房交易契税实施财政补贴等多项举措。如在宁夏,居民购买住房交易契税税率超出1%的部分由地方财政补贴;新疆将商业个人住房贷款利率比照公积金贷款利率计算,确定补贴年限后,差额部分由政府财政予以补贴。此举惠及进城农民工、新就业大学生等购房群体,等同于他们已享受公积金优惠政策。

江西省南昌市日前正式出台文件,全面下调房地产开发企业销售未完工产品计税毛利率。据南昌市税务部门测算,预计2016年南昌市地税和国税部门约分别减收企业所得税6亿元和2亿元,将惠及400余户房地产开发企业。

招数三： 鼓励农民进城购房

加快农民工市民化,鼓励有条件的农民工买房也是重要措施。目前,山西、山东、甘肃等省已明确出台政策鼓励引导农民进城购房。如山东将对农民进城购房给予契税补贴、规费减免、贷款贴息、物业费补贴等政策,以使其成为长期稳定的住房消费群体。

招数四： 回购商品房作为保障房

不少地方利用棚户区改造,通过货币化安置、政府回购商品房等政策化解房地产库存。如甘肃计划今年4.6万套保障房中的3.3万套从存量商品房中回购,福建等省明确表示不再新建公租房。

此外,山西、广西、安徽等省份已将货币化安置作为棚改的重要渠道,如广西货币化安置帮助消化的存量商品住房约占总销售面积的15%。安徽等省住建厅要求,确保货币化安置比例不低于50%,山西更是要求商品房库存较大的市要达到80%以上。河南出台新政策探索“租售并举”,规定公租房承租对象租住一定年限后,符合规定的可选择申请直接购买所租住公租房。

招数五： 实施房地产供给侧改革

山东、宁夏将鼓励企业利用存量房发展旅游、养老、创业等地产,开展多元化经营。如山东、海南等省份已探索将空置海景房、山景房改造为分时度假酒店、养老养生地产、家居式短租宾舍等持有型物业;将符合条件的非住宅库存改造为中小学和幼儿园、电商用房、都市型工业地产等。

针对房地产库存较大的地区,政府还允许开发企业修改城镇规划相关内容,将已供应但未开发的住房用地或商业营业性用地,调整为跨界地产或新兴产业用地。



农民买房积极性提高了吗？

记者走访安徽、河南、广西等多地楼市发现,当前三四线城市去库存压力较大,有的地区去化周期达30余月。河南省住房和城乡建设厅总工程师李学军说:“县级城市库存压力最大,其次是直辖市。”

各地推出的补贴政策在一定程度上刺激了购房需求。记者在河南省舞阳县调查发现,按2015年的销量算,该县楼市去化周期为4.6年。自2015年6月,舞阳县开始实行农民进城补贴政策,农民进城买房首套房在144平方米以下可获每平方米100元补贴,新婚家庭购房享受每平方米200元补贴。目前,前

两批73套房的补贴已经发放到位,共发放补贴99万元,第三批已上报50多套,呈现逐渐增多的趋势。“好多农民都是冲着补贴来的。”舞阳华鑫置业有限公司副总经理臧冲说,今年春节期间就卖了40多套,接近去年全年的销量。

房价高仍是影响农民购房的最重要原因。37岁的徐兴柱是一名瓦匠,从老家到省城合肥已有四年,但一直没有购房,“虽然有了几万元积蓄,也看了一些远离市中心的房子,可动辄十几万的首付,还是超出了我的能力范围。”

除了望而生畏的高房价,受

访农民们表示,买房还担心三个问题:一是能否享受本地市民的公共服务与资源?二是老家的土地与宅基地怎么办?三是有没有稳定的收入?

广西社科院社会学研究所研究员罗国安认为,农民进城买房成为“新市民”,既是经济问题,也是社会问题。农民购房意愿受到就业机会、子女上学、公共服务、医疗保障等多重配套政策的影响。同时长期实施的户籍和土地政策,使许多农民放弃了进城定居的念想,他们宁愿将大半生打工积攒的财富用来在村庄建造自住房。

房地产商会主动降价吗？

对于购房者关心的房价问题,臧冲等业内人士认为,从目前来看,三四线城市房地产商普遍采取的是稳价策略。受成本等因素影响,短期内不可能出现普遍的大幅降价。

“目前尚没有降价措施。”广西一大型房地产企业负责人认为,房地产销售价格下跌不太可能。对房地产开发商而言,降价只是临时性处理,绝非长久之计。除非在土地成本和其他税

费方面的成本能够降下来,否则降价的空间并不大。

一位中部城市的房管局局长坦言,尽管地方政府频频要求开发商降价,但去库存政策无形中“保住”了房价,“价格在稳中有小幅度增长。”

在广西保利置业集团董事长吴光明看来,只有很少的房地产开发商愿意以降价方式去库存,那往往是项目亏损严重没法维持下去了,要解决现金流的问题。

所以降价不是持续发展的对策,难以成为开发商的主动行为。

对于市场上强烈的“降价”呼声,广西南宁鼎盛联合置业董事长任尔翔说,房地产销售成本中土地出让金、税金占很大比重。“只有地方政府减少对‘土地财政’的依赖,推出更多实质性优惠措施,企业才有降价空间。”

(据新华社)

瑞安电力计划检修停电安排					
因配合市政工程和线路检修等需要,瑞安市2月29日至3月6日停电情况安排如下,遇天雨改期,希各相关用户做好生产安排。由于停电给您带来的不便,敬请谅解!					
日期	变电所	设备	停电时间	送电时间	停电范围
2月29日(周一)	110KV宋家变	沙园184线	8:30	16:10	瑞安市南滨街道沙园村部分、江心铁塔施工变
3月1日(周二)	无停电计划				
3月2日(周三)	35KV仙降变	龙头308线	8:00	17:20	瑞安市飞云街道陈家垞村部分、西垞独丰村
	110kv江南变	下汇F966线	8:10	14:10	瑞安市飞云街道下碭村、半河村、下汇村、上埠村
	110KV宋家变	横河165线	8:20	17:40	瑞安市飞云街道桥邻村、桥里村部分、原种场、原种场桥邻村一带企业
	35kv仙降变	35KV仙降变			
3月3日(周四)	35KV高楼变	营前620线	8:00	14:00	瑞安市高楼镇石垞村
3月4日(周五)	35KV仙降变	前金348线	8:30	12:50	瑞安市飞云街道飞云上埠村部分
3月5日(周六)– 3月6日(周日)	无停电计划				