

我市围绕“保交房、改危房、换新房、住好房”出台二十条措施

催化楼市产业链

邵阳日报记者 朱大建

近日,市人民政府办公室印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》(以下简称《若干措施》),按照“因城施策”原则,《若干措施》共分20条,围绕“保交房、改危房、换新房、住好房”四方面制定保障措施。自今年9月1日起执行,至2026年6月30日止。《若干措施》相对于我市2022年5月25日印发的《关于促进全市房地产业平稳健康发展的意见》和2023年4月3日印发的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的措施》,有哪些不同?会对我市房地产企业未来发展带来怎样新变化?对广大购房者有何利好?

变化一:加大公积金、金融支持力度,“真金白银”支持多孩家庭、高层次人才购房需求

《若干措施》明确,加大公积金、金融支持力度。推进商业银行住房按揭贷款转住房公积金贷款,支持将商业银行的存量住房按揭贷款转为“商”“公”组合贷款或住房公积金贷款;继续推动异地缴存职工回邵购房,放宽异地缴存职工在我市购买商品住房申请住房公积金贷款的条件;缴存职工购买我市房地产开发企业按揭楼盘新建商品住房且申请住房公积金贷款的,可以提取职工(含配偶)住房公积金支付首付款。允许父母提取住房公积金为子女在我市购买商品住房,缴存职工家庭最高可贷款额度为60万元。

《若干措施》“真金白银”支持多孩家庭、高层次人才购房需求。符合国家政策已生育三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款购房的,最高可贷款额度为80万元。根据本地实际情况,对在2025年6月30日前购买新建商品住房(不低于属地成本控制价)的全日制硕士研究生学位及以上毕业生、符合国家生育政策生育三孩且子女均未成年的家庭,每个家庭给予购房补贴2万元。

变化二:降首付,补贴契税,首套房首付比例为15%,第二套住房最低首付比例为25%

《若干措施》调整优化住房信贷政策,引导银行业金融机构实施差别化住房信贷政策,以家庭为单位,首套房最低首付比例为15%,第二套住房最低首付比例为25%,取消住房贷款利率下限,银行业金融机构合理确定每笔贷款的具体利率水平,对资信良好的客户给予系统内最大的利率优惠,降低购房成本。

《若干措施》多渠道支持扩大住房消费。今年9月1日至明年6月30日,购房人在市城区购买新建商品住宅且网签价不低于市区成本价,5年内不出售转让的,签订商品房买卖合同,并在3个月内全部缴清交易契税的,由市财政部门对购房人予以契税补贴,补贴金额为缴纳契税税额的50%。购房人凭网签备案购房合同和契税完税证明,在网签备案之日起3个月内完成契税补贴申请,逾期不予补贴;对于购买新建非住宅商品房(不含车位)创业的单位和个人,在取得不动产权证和办理工商营业执照后,由属地市或县(市)财政部门按所缴纳税额50%发放非住宅商品房创业补贴。

变化三:市区房交会期间,购买参展楼盘单位的新建商品房所缴契税予以全额补贴

我市大力举办房地产交易展示会,就是进一步落实促进全市房地产业平稳健康发展的政策举措,促进全市房地产业稳健发展,为广大市民提供详尽的购房信息和集中看房选房机会,更好地满足市民对美好生活的向往。《若干措施》确定,加大市区房交会期间支持房地产业消费力度。房交会期间,采取发放住房消费券等措施,更好满足刚性和改善性住房需求,单位集中团购商品住房,团购价格不纳入城市商品房价格监测范围,购买参展单位的新建商品房的(含保交房项目库存网签到政府平台公司的新建商品房),由市财政局按其所缴契税税额对购房人予以全额补贴,促进房地产消费。

变化四:满足项目合理融资需求,收购适量的存量房源

《若干措施》明确,通过“一项一策”保交房、满足项目合理融资需求,支持国有企业或政府平台公司参与保交房项目资产、股权收购。支持利用公积金增值收益等相关资金收购适量的存量房源,作为公共租赁住房 and 保障性住房,支持地方国企以合理价收购存量商品房用于配售和配租型保障房,更快地消化存量。根据住建部门和金融监管部门的“白名单”审核条件要求,动态确定可以给予融资支持的房地产项目“白名单”,并应推尽推,推动“白名单制度”常态化,促进金融与房地产良性循环。对支持保交房项目及现房销售项目贷款的,住宅专项维修基金按贷款发放到位资金比例给予存款转储支持,以改善房企的现金流,促进“保交房”。

变化五:供应“好房子”,优化住宅小区地下车库(位)确权

《若干措施》明确,合理优化企业税收缴纳方式,鼓励现房销售试点,落实现房销售项目土地出让条件与优化土地价款缴纳方式,合理确定宗地内商业用地面积,预售项目的城市基础设施建设配套费等规费

可延迟缴纳。优化营商环境,鼓励商品房开发企业提高装配式建筑比例,支持高品质住宅建设。优化供应“住好房”,适当降低土地出让底价,重点在稀缺优质、配套完善地块布局,引导房企建设一批高品质的改善性住房,优化推广房屋计容建筑面积计算规则,架空层、配套公共服务设施、公共适老设施、绿化平台和敞开放式公共活动平台等不计容积率,其中首层绿化平台面积按20%折算计入建筑项目绿地率和绿地面积,以增加更多可变空间,满足业主对美好生活的需要。优化支持地下车库(位)去库存,优化住宅小区地下车库(位)确权登记办法,业主购车库(位)可以得到金融支持,降低购买压力。

变化六:推动“带押过户”,鼓励“以旧换新”,支持预告登记

《若干措施》还明确盘活存量房地产用地,盘活存量商品房库存,实施房地产用地“带押过户”,推动可跨银行办理房地产用地等各类不动产的“带押过户”业务,支持预告登记转让,对于项目投资额未达到25%的,可以进行预告登记,保障受让人合法权益,在投资额达到法定条件后可办理转让手续。鼓励房地产开发企业、地方国企、中介机构开展房屋“以旧换新”业务,参与“以旧换新”业务的单位和个人,享受规定的各项税费优惠政策。

变化七:推进房票交易

《若干措施》明确调整拆迁安置方式,鼓励房地产企业接收房票,购房人持房票购房网签后,其使用的房票按支付节点核算可兑付资金,经住建部门核算认定后,视同相应资金已存入预售资金监管账户,允许房企用持有的未兑付房票,结算后用于支付土地欠款和新竞得的经营性房地产项目的土地出让价款。

变化八:鼓励现房销售试点

今年9月1日起新出让的土地,在土地出让时未明确预售条件的,鼓励全面实行现房销售。实行现房销售的项目,土地挂牌时必须达到净地出让条件,用地红线外道路、电力、燃气、给排水等基础设施配套必须能够保证项目具备开工建设条件。项目在土地出让时按出让挂牌价的30%缴纳土地竞买保证金,土地出让金总额1亿元以内的,在签订《国有土地使用权出让合同》后一个月首次缴纳土地价款的50%,余款可在6个月内缴清。

市住房和城乡建设局相关负责人表示,构建房地产发展新模式,是破解房地产发展难题、促进我市房地产业平稳健康发展的治本之策。《若干措施》从“保交房、改危房、换新房、住好房”方面制定具体细则,这将进一步引导我市房地产市场更好地适应供求关系新变化,构建房地产发展新模式,稳定市场预期,从根本上推动我市房地产业高质量发展。

我市首个绿色装配式建筑示范项目 南方紫鑫:搭积木式建房子

邵阳日报讯(记者 朱大建) 9月2日,记者在市大祥区宝庆西路与大祥路交会处的南方紫鑫项目,看到他们如同搭积木一般建房子:楼梯、柱、剪力墙等主体装配式构件都是从工厂预制运来工地直接吊装,工地现场噪音小,工人需求量减少,现场干净整洁。预制构件加铝模板浇筑后一体成型的墙面光滑平整,基本上无抹灰和建筑垃圾。

南方紫鑫项目正在进行主体结构施工,其中A栋建筑主体结构已封顶,正在进行外立面施工。该项目负责人袁政介绍:“装配式建筑是一种新型绿色建造方式,通过连接节点的构造,将装配式结构连接成整体,保证其结构性能达到甚至优于普通的现浇混凝土结构。项目通过绿色建造技术的应用,充分凸显了绿色装配式建筑在建筑应用上的诸多优点。相较于传统建筑方式,我们在废弃物、材料损耗、碳排放、能耗、水耗、污水、扬尘等方面减量明显,建筑质量、建设速度优势突出。”

该项目积极响应住建部关于“好房子、好小区、好社区、好城区”的要求,围绕人们对美好生活的向往和对高

品质生活空间的追求,为客户提供“好产品”与“好服务”,采用装配式的绿色建造方式,为业主精心打造精致、精美、精品好房子。

据了解,依托邵阳市南方建设有限公司强大的装配式建筑产业链支撑,项目致力于打造绿色低碳、健康宜居的高品质住宅项目。南方紫鑫作为我市首个绿色装配式示范项目,采用三一筑工空腔墙、空腔柱结构体系,和盛昶建材ALC墙板维护体系等绿色装配式部品部件,建筑装配率超过53.6%。该项目按照绿色建筑一星级标准,加上装配式建筑,创省优工程,争创芙蓉奖工程。项目于2023年8月开工,计划明年6月竣工。

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

品质住宅受青睐 ——珠江·愉景湾匠心造“好房子”

邵阳日报记者 朱大建



8月28日,珠江·愉景湾项目小区内,绿意葱茏,环境优美,业主从容漫步。

8月28日,走进大祥区珠江·愉景湾项目小区,只见道路干净,环境整洁优美,过道墙上张贴着文明宣传画,人行道上专门设立了创文公益宣传栏,向过往居民宣传创文知识、社会主义核心价值观、市民公约等,摆放整齐干净,分类垃圾箱,引人注目。这里绿树成荫,小区配套设施完善,游乐、娱乐、夜光跑道等设施一应俱全,俨然走进了一座城市小花园。

在珠江·愉景湾项目售楼部,一众置业顾问正在热情地向看房市民介绍项目特点、建设进度。该项目业主杨先生看中了7号栋一套118平方米的四居室现房,他向记者表示:“主要是看中了项目的品质。”眼下,改善型买家对产品、物业、品牌、户型等是重点考量的因素。该小区栋距60-100米,10米多长的大阳台、宽景观视野、精妙的小区园林设计,功能完备的小区配套得到他一家人的认同。

目前,高品质住宅是我市购房者的买房热点,正在引领我市房地产市场品质楼盘的发展方向。随着“二孩政策”的全面开放,越来越多的人将购房目标瞄准了高品质更大户型产品,家庭结构的改变和对美好生活的向往所带来的迫切性需求,都在推动品质住宅产品的发展。

据了解,珠江·愉景湾项目2020年开工建设,规划建筑面积约40万平方米,占地面积9.2公顷,绿地率35.2%,容积率3.5,分为四期建设,现一、二期已竣工6栋,约20万平方米。项目配套幼儿园、1万平方米古风商业街和2500平方米商业综合体,邻近高铁南站、体育新城、桔园学校。桔园学校是一所集小学、初中、高中为一体的十二年一贯制学校,已于8月29日开工建设。

项目由广东合创城市更新投资发展集团开发,在城市规划的大框

架下结合片区规划的特点,充分利用地块优势,匠心打造新中式高层小区,让小区园林在满足业主需要的同时,也为城市景观增添亮点。

广东合创城市更新投资发展集团是集房地产开发、教育、商业等于一体的综合性房地产公司,自2006年布局全国,在湖南、安徽、广东、江苏等地开发一系列高品质项目,18年精筑26个楼盘,多次受到国家、省、市政府的表彰,在湖南先后获得全国房地产诚信优秀企业、湖南省房地产开发企业诚信经营十强、湖南省房地产优秀企业、“潇湘房地产风云榜”最具开发实力企业等荣誉称号。

项目户型合理,赠送面积17-72平方米,方正布局,动静分离,为业主提供了一个更加舒适和健康的生活环境,主要体现在建筑内部上,在实际施工时也充分结合区域自然环境对项目优化设计。加上降噪措施和自然光的有效利用,为人们营造了一个舒适的居住环境,极大提高了业主的居住质量。

“住宅品质高、户型好,我们小区的环境也十分优美。”珠江·愉景湾项目负责人张玲馨表示,该项目建筑布局科学,绿化面积

30000多平方米,公共活动设施齐全。“环境打造的力度不同,楼盘的品质也就不同,好的物业管理,也是好品质的重要因素。”张玲馨介绍,品质住宅对居住环境、地段乃至配套等方面的要求较高,不仅要求小区环境高品质,更要求优质服务,要求教育、商业等细节配套。

历经3年,在项目团队精心筹备、细节用心下,“和美社区生活”已经成真,倾心交付1260户,一座内外皆美的小区展现在每位业主眼前;张灯结彩的恢宏门楣、绿树掩映的桃源森境、流霞映鉴的挺拔楼栋、精心打造的园林格局,不同季节的花卉种植,为业主带来四时美景;用心规划的儿童游乐区和彩色跑道,为业主提供舒心的活动场所……

在项目建设过程中,珠江·愉景湾如期实现了阶段性目标,确保了业主“购房无忧”。“现阶段,按期交房对我们企业的整体开发能力有比较高的要求,但我们一旦做出了承诺,就要保证这个承诺落地。这考验珠江·愉景湾的决心,保交房、稳民生,是责任和实力的体现,我们顺利按期高质量交房,让购房者无忧,我们相信今后一定会做得更好。”张玲馨表示。



珠江·愉景湾项目小区,道路干净,环境整洁优美。