

去库存

邵阳有哪些大招?

制定去库存《意见》

为落实中央、省有关房地产去库存的要求,2016年10月,市住建局在全市范围内开展房地产市场不规范经营行为检查,听取开发企业汇报、召开购房户代表座谈会、现场查阅资料等。此次检查行动现场核查项目共53个,听取企业汇报50余次,组织召开购房户座谈会210人次,查阅资料180余份。在检查的同时,住建部门对全市主要在建在售的房地产开发项目作了比较详细的调查,全面了解各项目建设、销售、存量房等情况。

根据前期的调研和我市房地产发展的现状,今年6月8日,我市正式制定出台《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的意见》(以下简称《意见》),为刚需购房者和房地产行业带来福音:一方面,多项购房优惠政策将直接为首套购房者减负;另一方面,房地产行业也将在政策刺激下加速去库存步伐。

该《意见》包含加强供给侧改革力度、加强房地产开发行业管理、打通存量房与安置房和保障性住房的流通渠道、鼓励房地产开发企业转型、优化房地产开发发展环境、鼓励商品房消费激发市场需求等六个方面,共计20条款。从房地产项目立项、土地供应、项目规划、棚改货币化安置、房屋征收货币化、优化发展环境、鼓励住房消费等方面制定了比较细化和具体的措施。要求做到既要化解房地产库存、整顿和规范房地产市场,也要支持房地产行业走出当前的困局、扶持房地产开发企业渡过当前的难关。该《意见》的出台,对解决供需矛盾和纠纷,规范市场,促进发展,必然会起到良好的推动作用。



恒大未来城鸟瞰效果图。

记者 伍洁

通讯员 伍炳 黄玉华

“要化解房地产库存,促进房地产业持续发展。”早在2015年11月10日,习近平总书记主持召开中央财经领导小组会议时就提出这样的要求。当年12月20日,中央城市工作会议再次强调,2016年经济社会发展五大任务之一就是化解房地产库存。

帮企业松绑减负

今年7月初,作为我市首家享受到政府去库存政策的房地产企业,中南汽配城项目开发有限公司以出乎意料的速度拿到了施工许可证。“除了办证程序简化,还可以延迟半年缴纳800万元至1000万元的监管保证金,这给我们开发企业减轻了不少负担。”该项目负责人胡媛媛说。

以往房地产项目开工前,要获得施工许可,不但需办理22项相关业务,而且施工前需缴纳巨额的项目资本金。几个月下来,不仅延误项目工期,还影响项目资金运转。

根据去库存《意见》,6月8日起,开发企业在房地产开发项目报建时,只要依法确定施工单位,可先行办理质量安全监督和施工许可手续,将应缴纳的报建规费、项目资本金,延期至办理商品房

预售许可时缴纳。

该《意见》出台后,市住建局率先行动,在施工许可业务办理上开启大幅度改革。不少房地产企业享受到政策落地的实惠后,对去库存政策全面实施有了更高的期盼。

竹胜园项目总经理李楚雄表示,政策实施后,办理报建手续不用到各个部门科室去对接,节

省了不少时间。“下一个项目,我们就可以延期支付项目资本金,资金压力更小了。”李楚雄说。

采访中,多位房地产企业高管认为,出台的去库存系列政策,既是“一把火”,又是“一剂药”,将打通当前我市房地产市场的“任督二脉”,带来更加光明的行业发展前景。



9月27日,市第十三届房交会布展现场,各展位正在全力装修。虽然部分展位还未完工,但不少市民已迫不及待,纷纷前往展位先睹为快。 唐明业 摄

多措并举扩大购房需求

近年来,我市城镇化进程加快。城市基础设施与项目建设中,越来越多的城郊农民市民化,产生了较大的住房刚性需求。如何将这刚性需求转化为市场购买力?今年出台的《意见》中,再次对货币化安置方式予以明确。

“政府主导实施的建设项目,原则上不再新建安置房。货币化安置除征收补偿政策奖励外,同时奖励18个月过渡安置费”;“棚户区改造购房安置补贴标准,拆迁面积在90平方米以内(含90平方米)按每户10万元标准补贴,拆迁面积超过90平方米的,超过部分按500元/平方米进行补贴。”

目前,在城区棚户区改造中,市房产局全力推行货币化安置方式,力争100%实现。在龙须塘棚户区改造中,40多户居民全部选择货币化安置,凭安置票自选楼盘房型。

在大祥区雪峰南路北段项目征拆中,除5户居民选择以房换房外,其余20多户全部选择货币化安置。在迎春路项目征拆中,100%实行货币化安置。

“到楼盘自选房屋补贴更高,而且居住环境要比安置小区好。”大祥区白洲社区征拆户王金坤说。

为扩大购房需求,减少房源库存,除了鼓励货币化安置,今后我市还将全面叫停单位联建房,对小产权房进行清理整顿。

多部门出台去库存政策

为盘活房地产市场,2016年5月,市住房公积金管理中心出台了支持房地产去库存政策,提高住房公积金的贷款额度,降低首套房的首付比例,贷款金额从40万元提高到50万元,首付比例降至20%。鼓励改善性需求,对购买二手房的公积金贷款享受一套房的同等优惠,并实施公积金缴扣对冲业务,减少购房者的资金压力。

调整房地产交易契税。2016年6月,市不动产登记中心与市地税局出台商品房契税优惠政策,对购买第一套商品房自住的,业主交易契税实施财政补贴政策,按购房者备案的标准网签购房合同和实际缴纳契税50%给予返还。

鼓励农民及进城务工人员购房。2016年5月,市住建局与中国农业银行邵阳分行签订战略合作协议,其中推出的“农民工安家贷”产品,贷款首付款比例最低可执行20%,借款人可自主选择还款频率,在市本级试点楼盘中收到良好的去库存效果。

出台文件,全力化解房地产库存。6月8日出台化解库存的《意见》,既有“干货”也有“亮点”。一是全面推行货币化安置,政府实施的基础设施建设项目一

律停建安置房,棚户区改造货币化安置率不得低于60%。二是通过人才战略引进的公派留学取得博士、双硕士学位等特殊群体,可以获得购房补贴,最高达10万元。三是对企业实施差异化管理,扶持诚信经营实力雄厚的企业做大做强,将社会反响大、矛盾多、不诚信守法经营的企业逐出开发市场。《意见》的出台,极大地释放出惠民红利,刺激购房热情。我市商品住宅去化周期从2016年底的13.5个月下滑至现在8.9个月,趋于合理区间。

这些,无论对开发商还是消费者,都是利好政策。

近两年来,一系列去库存政策的陆续出台,让房地产市场快速回暖,企业信心重建,推动了市场平稳增长。不断刷新数据也在佐证着这一趋势和变化。今年1至8月,全市完成房地产开发投资90.75亿元,同比增长3.3%;新开工面积301.8万平方米,同比增长40.0%;商品房销售面积178.45万平方米,同比增长32.2%;商品住宅销售均价2829元/平方米,同比上涨182元/平方米,涨幅为6.8%。特别是今年一些新开盘的楼盘,销售量比去年提升50%以上。