



10月24日,华之家凤凰台项目售楼部很“热闹”,前来看房的市民来了好几拨。 邵阳日报记者 朱大建摄

## 红利频传促楼市

——我市多措并举促房地产市场稳健发展

邵阳日报记者 朱大建

认房不认贷、贷款利率下调、购房契税补贴、政策层面扶持……根据市统计局联网直报平台数据,在各种支持房地产政策措施等利好因素的共同作用下,今年前三季度,我市共完成商品房销售面积342.84万平方米,排名全省第三;完成房地产投资167.78亿元,同比增长4.6%,排名全省前二,销售价格平稳。我市房地产市场信心逐步恢复。

今年上半年,中央明确房地产行业支柱地位,明确防风险、促需求是行业政策主题,指出“房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响”,稳定房地产对于稳定宏观经济至关重要。

今年以来,我市进一步加大保交楼配套融资支持力度,在预售资金监管、物业专项维修资金和公积金存管上配套实施奖励,推动银行加大对房地产领域的融资支持力度,全力化解房地产领域风险,推动房地产业健康平稳发展。在积极贯彻落实国家和省出台的各项房地产政策措施的同时,我市出台了系列配套政策措施。

8月31日,我市落实“认房不认贷”,优化住房套数认定标准。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在我市名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

9月1日,我市商业性住房贷款首付比例和利率下限降低,执行国家最低标准,即首套最低首付20%、二套最低首付30%。9月25日起,市住建局与金融部门沟通我市存量首套住房贷款利率优惠政策落实情况,督促商业银行落实到位。这对于借款人来说,可节约利息支出,有利于扩大消费和投资,低首付+低利率的住房信贷政策降低了购房门槛,提高了购买力,促进了住房需求释放,有效提高了我市房地产市场活力。

继续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策。对符合条件的出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

优化土地出让金缴付方式。对出让的房地产项目用地,缴纳首次土地出让价款后,可申请“容缺办理”建设用地规划许可证、规划设计方案审查、建设工程规划许可证、施工许可证等。土地出让金总额1亿元以内的,在签订《土地出让合同》后一个月内首次缴纳土地价款的50%,余款可在6个月内缴清。土地出让金总额超过1亿元的,在签订《土地出让合同》后一个月内首次缴纳土地价款的30%(不低于5000万元),余款可在12个月内缴清。

实行购房契税补贴和购房款补贴。2022年6月1日至2024年5月31日期间,在市区购买新建商品房(含商铺、车位,不含工业房,住宅成交价不低于市区成本控制价),签订网签合同3个月内全部缴清交易契税的,可申请购买新建商品房契税补贴。购买新建商品房的,按其所缴纳契税税额的50%对购房人予以补贴;购买新建非住宅商品房(含车位的),按其所缴纳契税税依据1%对购房人予以补贴。在市17届房地产交易展示会举办期间,购房人在房交会现场购买邵阳市区参展单位开发项目新建商品房的(含商铺、车位,不含工业厂房),3个月内全部缴清交易契税的,对购房人所缴契税全额补贴。同时加大对各类人才住房支持政策。

实行房地产行业资金存管与金融对房地产业支持的联动机制。我市按银行对房地产业的金融支持力度和贡献,确定预售资金监管合作银行并实行动态调整,并与银行对房地产业的金融支持力度和贡献挂钩。物业专项维修资金和公积金存管额度也与银行对房地产业金融支持力度和贡献挂钩。近期,我市物业专项维修资金将安排2亿元,公积金将安排1亿元,根据各银行今年3月26日以来新增房地产项目的贷款情况,由市住建局、市金融办、人民银行邵阳市中心支行核实相关数据,新增保交楼项目按揭贷款,新增开发贷和保交楼项目其它配套融资贷款,落实奖励存款额度,存量到期的开发贷款和其它配套融资贷款继续展期的,按1:1的比例奖励存款额度,一月一考核,及时兑现奖励。

优化物业专项维修资金和地下车位配套物业费征缴。物业专项维修资金延迟至市不动产登记中心商品房网签备案系统受理时缴纳。地下室、地下车库、架空层、避难层及闷顶层等配套设施城市基础设施配套费的收取,依附于住宅建设的,按住宅基准收取,依附于商业建设的,按商业(非住宅)基准收取。

适度降低建筑密度。我市对取得土地出让使用权但未实施建设的房地产开发项目,在不突破容积率上限的前提下,可向自然资源和规划部门申请建筑高度调整(调整后总体高度不得超过100米),建筑密度相应降低。

简化报建手续办理。开发企业在房地产开发项目报建时,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,延期至办理项目预售许可时缴纳。水、电、气初始安装费用按最低成本价收取。严禁其他行政、企事业单位搭车收费。

随着新政策的施行,金融机构提供更灵活的贷款方案,帮助普通人实现购房梦想,房地产利好政策措施鼓舞了我市购房者的信心,刺激了购房需求,推动了房地产市场稳健发展。同时,也为房地产开发商提供了更多的机会和空间,促进增加投资、扩大产能,并创造更多就业机会,推动我市经济社会发展。

# 发力“金九银十” 市场热度升温

——系列政策促我市房地产市场向好(下)

邵阳日报记者 朱大建

借助系列优化政策利好,叠加“金九银十”营销节点,今年中秋国庆长假以来,我市各楼盘提高营销力度,市场发生了比较积极的变化,部分楼盘咨询量、到访量、交易量明显提升。尤其是城区项目,吸引不少市民到场看房。对不少刚需及刚改购房者来说,目前可以算是一个购房的好时机。

“之前在项目营销中心看过楼盘,听说这几天是项目小区开放日,就带家人来项目现场看看楼盘实景,全面了解情况。”10月15日,市民李俊带着家人、朋友来到北塔区广厦名都项目小区实地看房。当天,这一组访客购买2套新房。

我市这一波“认房不认贷”、降低首付比例、降低贷款利率等利好政策来得及时,也让房地产企业敢于在价格上优惠。不得不承认,此次“金九银十”热销是以价换量的成果,很多房企也把这次黄金周看作业绩冲刺的关键节点。各大楼盘打折促销活动纷纷上线,通过提高优惠点数、一口价特惠房、赠送家具家电、送车位等方式加大营销力度。

### 市场渐入佳境

9月以来,市房地产开发协会充分发挥协会作用,抓住“金九银十”返乡购房高峰时间节点,发动会员单位广泛开展促销宣传活动,增强房地产市场吸引力,助力刚需群体实现“安居梦”,为业主提供舒适的生活居住环境。该协会会长、秘书长唐华平表示,协会鼓励各地组织房地产开发企业开展商品房促销活动,积极宣传购房落户等优惠政策,吸引回乡置业消费者来邵阳购房置业。

大祥区滨江未来城项目位置好,附近配套齐全,商业、教育等条件优越。其中,126平方米至140平方米的三室到四室户型,成为多数购房者的首选。“中秋国庆长假,项目日均接待看房者近10组,比平时增加几倍。”邵阳通茂置业有限公司营销负责人罗斌介绍。长假期间,滨江未来城项目策划了多场活动,来访量和成交量出现成倍增长,该楼盘市场关注度增高。

楼市利好政策连续出台+价格优惠包+优质产品,今年中秋、国庆双节叠加,回乡过节的乡友较多,他们根据宣传资料,来到楼盘销售点了解情况,详细了解楼盘的地理位置、交通状况、就医上学条件、市场价格等。有意购买商品房和商业门面的客户,看沙盘模型,再到小区看环境、看样板房,然后决定是否购买。各楼盘也通过各种渠道提升项目知名度,促进商品房的销售。

不少市民认为,现在是一个出手购房的好时机。事实上,从9月开始,我市的房地产市场就发生了比较积极的变化,部分楼盘咨询量、到访量、交易量明显提升。鼓励购房的政策支持措施,对不少刚需及刚改购房者来说,



9月以来,江景楼盘晨曦·映资江项目看房客户明显增多。 邵阳日报记者 朱大建 摄

的确是好机会。楼市传统“银十”的成色如何?业内人士告诉记者,目前来看,我市购房者置业意愿出现明显上升,系列支持政策主要利好两类人群:一是本来就有购房计划,被政策“刺激”后提前入市的购房者,其次是受“认房不认贷”政策影响,二套变首套的购房者,他们之前观望或积压的需求正在得到快速释放,现在敢于出手购房。

“许多楼盘的来访量、认购量明显提升。”这是业内人士对刚过去的“双节”的共同感受。北塔区江景楼盘晨曦·映资江项目保安人员最近“忙不赢”,他们告诉记者,以往售楼处门口的几个车位基本就能满足客户停车需求,9月以来,看房客户增多了,连售楼处后面的路边都成了停车场。

在政策红利、房企让利的背景下,我市多地新房成交活跃度明显提升。10月12日,前往晨曦·映资江项目看房咨询的客户络绎不绝。“我们工作人员为接待客户全部上岗,洽谈区都坐满了客户。”项目售楼部工作人员表示,近期的房地产政策对他们项目而言,利好效应很直观。据他介绍,项目本身地段品质在市场上属于上乘,又是江景房,项目正在让利,只要购房者对市场有信心,愿意出手买房,很多人就会将该项目纳入“选项”,因此来访量提升明显。

10月24日,位于新邵县酿溪大道与建设路交会处的华之家凤凰台项目售楼部很“热闹”,前来看房的市民来了好几拨,该项目由于交通便捷,周边配套成熟完善,是目前新邵县主城区备受关注的品质现房项目。

### 购房者抓紧时机出手

在政策利好释放、市场氛围渐好之际,我市不少楼盘抓住“金九银十”时机,大力度优惠促销,房企优惠促销让利外加政策组合拳,减轻了置业压力,购房者以更合理的价格买到更优

质房产的机会在增加。早有换房打算的李先生也加快了看房步伐。李先生在北塔区已购置有一套约90平方米的商品房,小孩在市一中上学,比较远,让他有置换一套更大户型的打算,但碍于此前三套房贷款利率相对偏高,先卖再买又会产生诸多麻烦,一直未下决心出手购房。9月以来,随着我市落实认房不认贷、优化住房套数认定标准、降低首套及二套房首付比例和首套房贷款利率等支持利好政策措施落实,10月9日,他在双清区满意地选择了一套138平方米的新商品房。

“对于有改善需求者来说,贷款利率降低叠加‘买一卖一’退个税确实能省下不少钱,减轻了购房成本,提高了消费信心。”李先生告诉记者,新政策的实施让自己的困惑迎刃而解,再加上当前市场上的很多优质房源优惠空间也较大,可以安心出手购房。我市房源丰富,价格竞争充分、支持政策有力,这样“真正宽松”的市场环境刺激了对真正有住房需求的人,购房者可以用更合理的价格买到更优质的房产。

今年以来,市区商品房项目的挂牌和成交价格基本“稳”在理性范围内,客户买房子更加冷静,货比三家。购房客户刘先生表示,房源丰富、价格理性、政策宽松,这样的市场环境刺激了他和家人将原本一直在酝酿中的购房计划真正落实。“现在对真正有住房需求的人来说,各项市场环境和政策条件十分友好,是出手购房的好时机。”刘先生说。

目前,市场信心得到了一定程度提振。业内资深营销人士分析认为,9月份各项利好政策密集落地,楼市进入传统销售旺季,房企信心回升。随着保交楼的落实,我市新房供应增加,且品质更好,户型、装修、小区景观等越来越好,市场趋于健康良性发展,“信心与士气”会在一定程度上转化为市场成交的热度。



滨江未来城项目环境优美,品质高。 邵阳日报记者 朱大建