



宁波拟出台房产新政16条 购房契税50%补贴政策将延至年底 商业办公用房购房契税补贴比例提高到80%

□记者 徐文燕
通讯员 吴培均

昨天下午,宁波市政府召开新闻发布会,对备受关注的《关于深化住房制度改革促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(下称《意见》)进行了说明。《意见》共16条,目前正在宁波市住建委官网公示,征求市民意见。

值得注意的是,《意见》首次提出我市将推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革,建立购租并举的住房制度。

►昨天,市房产交易中心交易活跃。
记者 许天长 摄



今年启动危旧房改造300万平方米

《意见》提出,我市将进一步加快棚户区改造。今年计划全市新启动改造500万平方米,其中城镇危旧房改造300万平方米,城中村等集体土地房屋改造200万平方米。

积极推进棚户区改造货币化安置。对于国有土地房屋征收,货币化安置已全面推开,今年货币安置比例争取达到90%以上;对于集体土地房屋拆迁,原来以实物安置为主,下步将加快调整完善相关政策,引导货币化安置,安置比例今年要争取达到50%以上。

市住建委副主任诸国平解释说,实施棚户区改造是一项民生工程,我市上世纪七、八十年代建造的房子比较多,受当时建设条件限制,住房质量比较差,危房比较多,推进棚户区改造有利于加快改善群众的住房条件。推行货币化的安置方式,既可以增加安置户的选择余地,也能促进住房消费。

据统计,去年我市棚户区改造货币化安置的户数为11423户,其中危旧房改造项目货币化安置率达到80.6%,海曙、江东、江北三区选择货币化安置被征收人中已购房的已达到了41%。

市场解读 南天房产总经理助理薛敏强分析说,单就这90%货币化安置的300万平方米危旧房,以户均75平方米来计,就可以转化为近40000套的市场成交量,这其中大多数会被二手房市场消化,但同时也能激活市民在商品房市场进行改善型置业的意愿。

购房契税50%补贴政策延长至年底

值得注意的是,在贯彻落实近期国家出台的房产交易税收优惠政策基础上,《意见》提出进一步完善我市的购房补贴政策,将去年出台的购房按契税额度50%给予补贴的政策截止时间从2016年6月30日延长至2016年12月31日。

此外,《意见》要求贯彻《住房公积金管理条例》,积极扩大住房公积金覆盖面,推进非公企业和稳定就业农民工建缴住房公积金,2016年全市净增住房公积金缴存人数8万人以上。

对于全日制普通高校本科及以上学历、全日制技师学院取得技师以上职业资格证书的毕业生,来甬就业创业且在甬无房的,市级相关部门和各县(市)区应按市委、市政府《关于实施人才发展新政策的意见》的要求,给予本科、技师每月不低于300元、硕士及以上学历每月不低于600元的租房补贴,连续补贴不少于24个月。

市场解读 21世纪不动产宁波区域分部营销经理白文欣说,去年宁波出台购房契税补贴政策:2015年7月1日至2016年6月30日期间,在甬购买住宅和非住宅用房的,按其所购房屋实际缴纳契税额度的50%给予购房补贴,而《意见》将购房契税50%补贴政策延长至年底,也就是说在今年年底之前购房的市民,都可享受政策优惠,再加上国家出台的房产交易契税新政,宁波市民年内买房都可享受“契税政策叠加”的效应。

鼓励房企将存量住房推向租赁市场

在深化住房制度改革方面,我市将推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革,积极建立购租并举的住房制度。

我市还将鼓励农民进城购房,并适当调整购房落户政策,鼓励农民进城购房。为帮助农民解决购房资金问题,《意见》提出引导和鼓励金融机构开展农村居民个人住房贷款业务,拓展农民进城购房资金来源。

降低住房保障门槛方面,我市也将进一步扩大住房保障范围,将符合条件的住房困难农业转移人口、新就业大学毕业生和稳定就业的优秀外来务工人员纳入住房保障,并采取货币化补贴方式实施住房保障。今年新增住房保障4000户以上。

需要指出的是,新政还提到了培育住房租赁市场。鼓励有条件的房地产开发企业将其持有的存量住房向社会出租,考虑到目前房屋出租税费较重,对房地产企业将开发的住房进行出租经营的,按实际缴纳相关税收额度的80%给予补贴,实施时间暂定为三年。支持机构和个人通过租赁或购买住房开展租赁经营,鼓励居民出租住房。

市场解读 荣安地产有关负责人说,这一政策肯定有利于商业办公楼盘的去库存,尽管他们的商业办公用房的比例比较低,但接下去公司也将研究相关政策,促进商业办公项目的销售。

个人也可买公寓楼了

加快非住宅楼盘消化是宁波房产新政16条的一个亮点,而昨天对外公布的宁波房产新政16条可算是近年来首个针对非住宅楼盘的政策。记者注意到,在宁波房产新政16条里,两次提及非住宅用房,其一为“将商业办公室用房购房契税补贴比例提高到80%”,其二为“鼓励企业制定合理营销策略,加快商业、办公楼盘的去库存”。

同样需要着重指出的是,今后我市将取消公寓式(酒店式)办公用房销售对象仅限于企业法人的限制。也就是说,个人也可以购买公寓楼了。

市场解读 华茂悦峰销售总监冯团结说,这些年来,宁波非住宅市场比较低迷,不论成交量还是价格都处于一个低位运行的态势。非住宅交易的契税是3%,去年宁波出台契税补贴政策后,非住宅也开始享受50%的补贴政策,新政将补贴比例提高到80%后,会扩大投资商业人群范围,刺激一部分商业办公房销售。

逐步提高住宅精装修交付比例

《意见》提出,要完善房地产项目配套。对于新出让房地产开发用地,应优先安排配套设施较为完善、开发建设条件相对成熟的区块。加强房地产在建项目及所在区域的配套。对已建成的楼盘要组织清理,完善包括停车、公共服务等设施配套,提升楼盘品质和管理水平。

逐步推动和引导房地产开发企业现售商品住房;推行住宅精装修交付,逐步提高精装修比例;开展住宅质量通病防治,提高房屋建设质量。

市场解读 对购房者来说,以后的新房品质和环境、配套将更有保障。

部分区域可能暂停商品住宅用地供应

在针对性分析造成房地产库存积压原因的基础上,按照中央供给侧结构性改革的要求,《意见》提出要优化调整房地产供给,加强土地供应源头管理,以实现供需平衡。

实行商品住宅用地供应与存量消化时间挂钩制度,对存量消化周期偏短、房价出现明显上涨的区域,适当增加商品住宅用地供应;对消化周期明显偏长或在建规模偏大的区域,适当减少或暂停商品住宅用地供应。

对商业、办公用房存量明显偏多或在建规模偏大的区域,严格限制商业、办公用地供应和大型超市、城市综合体的开发建设。

按照国家及我市关于盘活存量建设用地的政策,房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的县(市)区,可根据市场状况,通过依法调整土地用途、规划条件,引导未开发房地产用地转型利用,用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设。