

从“补砖头”到“补人头” 各地楼市“花样”补贴加速去库存

各地“花样”购房补贴不断登场,有助于激发市场活力。
补贴契税、补贴人才购房、团购优惠、拆迁安置补贴……近期,各地“花样”购房补贴不断登场。
无论是市级政府对购房者进行补贴,还是区级政府推出有针对性的补贴方式,甚至个别房企补贴契税,最终目的是促进购房消费,激发市场活力,加速去库存。
业内人士认为,除了放开核心城市限制性政策是需求端优化的重要方向外,各地有望加大居民购房补贴,政策或从“补砖头”转向“补人头”。

“花样”购房补贴频出,最高优惠额达总房款 20%

多地“购房补贴”等政策支持力度不断加强。8月12日,江西省南昌市发布促进房地产市场平稳健康发展的若干政策措施,涵盖青年人才、家庭购房及团购补贴等多项措施。其中明确,符合条件的购房者可享受100元/平方米的补贴。此外,二孩及以上家庭购房同样享受100元/平方米补贴,且可与青年人才补贴叠加。在一定条件下,团购补贴同样可享受100元/平方米补贴。

而从补贴力度来看,要数江西省九江市最为突出。8月6日,九江市住建局发布中心城区购房优惠券实施细则,自8月15日开始发放1000张购房优惠券,优惠金额为所购总房款的10%(其中政府、房地产开发企业各承担5%)。

为防止有人钻补贴的空子,九江市住建局给出了详细的指导方案,包括购房优惠券不能用于缴纳定金、首付款。活动期间申请退房重签或者换房的,之前领取的购房优惠券作废;如果优惠券所抵购房款已经拨付至相应开发企业,该房屋不得办理撤销网签。撤销该商品房买卖合同网签的,开发企业必须先退还已拨付的财政补贴。

像九江这样的补贴力度在山东省胶州市也曾出现。6月,胶州市推出团购优惠、购房补贴、房票安置政策等政策。不仅购房保障年度最低价,而且政府将为购房群众争取半年内网签价格最低基础上再下调5%-10%的优惠,并允许团购人员首付款按50%缴纳,剩余款项可缓交1-2年。

上述胶州市政策发布后引起广泛关注。对此,中指研究院第一大区总经理薛建行认为,该市多项激励

政策的组合拳,是在原有基础上继续深化、细化宽松,针对拆迁安置、短期购房、企业职工以及人才购房等对象群体进一步给予权益保障与定向补贴,是通过更多渠道刺激购房需求、加快库存去化。

除此之外,3月份,山东省日照市的补贴力度也较大,对辖区内农村转移人口进城购买首套商品住房给予购房优惠券补贴,补贴数额为购房款总额的20%,购买现房并直接办证的,补贴额度可用于抵顶首付款的50%。

相比之下,安徽省合肥市的补贴更具有普惠性。5月15日,合肥市购买商品房的给予总房价1%的补贴;二孩及以上家庭给予总房价1.5%的补贴;新市民、进城农民、城市公共服务人员给予总房价2%的补贴;新购买新建车位的,给予车位总价款3%的购置补贴等。以上补贴单套补贴金额最高不超过10万元。

业内:未来有望加大居民购房补贴力度

除了市级政府下文对购房者进行补贴之外,各个城市的区级政府也在不断推出有针对性的补贴方式,甚至个别房企为了去库存也在补贴契税。

8月8日,杭州市在萧山区部分区域范围内发放购房消费券。使用范围包括在领取购房消费券的一个月内购买140平方米(含140平方米)以下商品住宅,可使用每套3万元的购房消费券。而且当地政府鼓励房企对团购5套及以上的商品住宅,给予优惠。

另外,长沙市望城区提出,自7月31日至12月31日,拆迁群众购买商品房网签合同面积为90平方米以下(含90平方米)的,由区人民政府

每套奖励1万元;网签合同面积为144平方米以上的每套奖励2万元。

值得关注的是,部分房企也加入补贴的行列。比如日前长沙城发恒伟置业推出安居契税补贴活动。对购房者购买首套房补贴契税的100%,二套房补贴契税的70%。

在业内人士看来,上述“花式”购房补贴的目的很明确,可以减轻购房者负担,鼓励住房消费。而且有的优惠力度较大,购房者可以真正享受到实惠。

在中指研究院统计的房地产政策中,购房补贴成为地方去库存的重点政策之一。事实上,今年以来,多地启动购房补贴,补贴方式主要包括按套或面积一次性补贴、一次性或分期拨付契税补贴、发放消费券补贴、人才购房补贴、对购房总价进行一定比例补贴等。

比如,上海青浦区指出毕业三年内青年人才在青浦就业、创业的,符合条件者可获总额最高5万元租房补贴;35周岁及以下优秀硕士和45周岁及以下优秀博士,可获最高50万元购房补贴;苏州实施购房契税补贴,对购买商品住房的给予50%契税补贴;石家庄对购买商品住房建筑面积大于144平方米,补贴1.5万元/套。此外,南通、滁州市凤阳县等地对自愿放弃宅基地并进城购房的人群发放购房补贴。

中指研究院企业研究总监刘水认为,从政策趋势上看,在需求端,除了放开核心城市限制性政策是优化的重要方向外,各地有望加大居民购房补贴,政策或从“补砖头”转向“补人头”。

对于8月份购房政策,上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,购房政策无疑将继续宽松,对进一步降低购房成本、增强购房能力等带来积极作用。
(袁秀丽)

广西:加大对缴存人租房购房需求支持力度

近期,广西壮族自治区住房城乡建设厅印发通知,进一步加大住房公积金对缴存人住房需求支持力度,着力发挥住房公积金安居保障作用,让更多职工实现住有所居。

根据通知,在工作地无自有住房且租赁住房的缴存人,可申请租房提取住房公积金。支持在缴存城市无自有住房且租赁住房的未获得户籍、40周岁(含40周岁)以下的新市民、青年人全额提取每月缴存的住房公积金用于支付房租。租住公共租赁住房、保障性租赁住房的缴存人,按实际房租支出提取住房公积金。

通知明确,提高租房提取额度和频次。各地应根据当地租赁住房租金水平和租赁住房面积,进一步提高缴存人租房提取住房公积金的限额;缴存人可按月提取住房公积金用于支付房租。同时,简化租房提取手续。畅通线上线下申请渠道,租房提取申请人可选择自主提取或授权住房公积金管理中心按月将提取金额划入个人银行账户。有条件的住房公积金管理中心,应实现公共租赁住房、保障性租赁住房、单位长租住房租金按月对冲至出租方运营账户。

在购房贷款方面,通知提出,各地要综合考虑当地商品住房价格、人均住房面积和借款人还款能力等情况,适当提高住房公积金个人住房贷款实际额度。

此外,通知明确,支持住房贷款按月对冲。
(据“中国建设新闻网”)

四川成都:在拟购住房所在区内无住房的认定为首套房

日前,四川省成都市住建局出台进一步优化住房交易相关政策。

通知显示,为取得购房资格纳入保障性租赁住房房源库的住房,未出租或租赁合同已终止的,可自愿申请提前退出保障性租赁住房房源库,并解除上市交易时间限制。

同时,在全市范围内新购买住房,只核查购房人在拟购住房所在区(市)县范围内住房情况,无住房的,认定为首套房。在拟购住房区(市)县范围内有住房且正在挂牌出售的,住房套数相应核减。支持商业银行按认定的客户住房套数办理个人住房贷款业务。

此外,在成都市拥有2套及以上住房且相应购房贷款已结清的,支持金融机构自行确定首付款比例和利率。
(门庭婷)

贵州贵阳:取消住房公积金贷款提前还款次数限制

据贵州省贵阳市住房公积金管理中心网站消息,近日,贵阳市住房公积金管理中心发布关于取消住房公积金贷款提前还款次数限制的公告。

公告显示,为贯彻落实国务院深化“放管服”改革精神,进一步提升业务办理便利度,增强借款人获得感、体验感,经研究,决定即日起取消住房公积金贷款提前还款次数限制。
(安姝)

江苏淮安:“以旧换新”政策吸引市民购房



日前,购房者在江苏省淮安市清江浦区南门府售楼部选购商品房。连日来,江苏省淮安市首批“以旧换新”的南门府楼盘,针对全市4区3县,实施符合条件的房屋都可参加置换,老旧商品房、公寓都可换新房,旧房不仅可换新房住宅,也可换商铺等不限地域,不限类型,不限类型置换政策,吸引了众多购房者前来选购和置换。

赵启瑞 摄