

上海优化调整房地产市场政策

非沪籍单身人士购房区域扩大至外环内二手房



上海市静安区谈家桥城市更新项目建筑工地。 新华社 图

青年报记者 陈嘉音

本报讯 昨天,市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》),提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。《通知》自2024年5月28日起施行。

《通知》明确调整优化住房限购政策。一是优化非沪籍居民购房条件。缩短非本市户籍居民家庭以及单身人士购房缴纳社会保险或个人所得税的年限,扩大购房区域。二是调整相关政策口径。取消离异购房限制,调整住房赠与规定,支持企业购买小户型二手房用于职工租住。

《通知》强调支持多子女家庭合理住房需求。一是可增购1套住房。二是优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准。

《通知》提出优化住房信贷政策。一是按照因城施策原则调整优化个人住房信贷政策。

二是进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用,适度提高本市住房公积金个人贷款最高额度。

《通知》提出支持居住困难家庭改善居住条件。阶段性采取给予过渡租房、装修搬家等适度补贴措施,支持居住困难家庭住房“以旧换新”,促进改善居住条件。

《通知》要求优化土地和住房供应。充分发挥城市总规的统领作用,合理把握区域规划时序和开发节奏、结构,着力提升土地资源配置效率,根据区域基础设施、公共配套、产业发展、市场需求等,实现高质量精准供地。完善房地联动机制,差异化调整优化中小套型住房面积标准和比例要求,支持区域统筹、总体平衡,更好促进区域人口、土地、住房协调发展。

根据《通知》规定,上海还将建立健全住房保障体系,探索通过国有平台公司等主体收购、承租适配房源,优化住房保障供给;加快推进“两旧一村”改造等城市更新,多渠道改善人民群众的居住条件和环境质量;提升住房品质,支持建设绿色、低碳、智能、安全的好房子;加强监测监管,维护房地产市场秩序。

[政策解读]

调整优化住房限购政策

为满足合理住房需求,服务人才安居,促进职住平衡,差异化、分区域调整优化住房限购政策。

一是缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限。将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”;新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房相应从“连续缴纳满3年及以上”调整为“连续缴纳满2年及

以上”,自贸区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。

二是扩大重点区域非沪籍人才以及非沪籍单身人士购房区域。立足促进区域职住平衡,将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域,扩大至所在区全域;非沪籍单身人士购房区域,扩大至外环内二手房。

三是调整相关政策口径。

取消离异购房合并计算住房套数规定,对夫妻离异后购房的,不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定,已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。

四是支持企业购房用于职工租住。对企业购买小户型二手房(系指2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的二手房)用于职工租住的,不再限定购买住房套数。

支持多子女家庭合理住房需求

为满足多子女家庭合理住房需求,在住房限购和信贷等方面采取支持措施。

一是增购1套住房。对二

孩及以上的多子女家庭(包括本市户籍和非本市户籍居民家庭),在执行现有住房限购政策基础上,可再购买1套住房。

二是优化首套住房套数认定。优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准,减少购房利息负担。

优化住房信贷政策

付款比例调整为不低于20%。

二是二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减5个基点(调整后,5年期以上房贷利率下限目前为3.9%),最低首付款比例调整为不低于35%;自贸区临港新片区以及嘉

定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域继续实行差异化政策,二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减25个基点(调整后,5年期以上房贷利率下限目前为3.7%),最低首付款比例调整为不低于30%。

优化住房公积金个人贷款政策

进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用,优化住房公积金个人贷款政策。

一是提高贷款额度。对购买首套住房的职工,个人公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整为80万元,家庭公积金(含

补充公积金)最高贷款额度调整为160万元。多子女家庭贷款购买首套住房,最高贷款额度在此基础上上浮20%政策不变,即最高可达192万元。

二是降低首付款比例。申请公积金贷款购买首套住房的,

最低首付款比例调整为20%;申请公积金贷款购买第二套改善型住房的,最低首付款比例调整为35%,所购住房在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区的,最低首付款比例调整为30%。

支持居住困难家庭改善居住条件

为支持居住困难家庭改善居住条件,对符合条件的“以旧换新”居民家庭,给予住房置换期间过渡租房、装修搬家等适度补贴。

一是补贴对象。自《通知》施行之日起,在一年内出售外环

内2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的唯一住房,并购买外环外一手住房的居民家庭,可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴。

二是补贴标准。按出售住房建筑面积实行分档定额补贴,

建筑面积30平方米以下的,每套补贴标准2万元;住房建筑面积30~50平方米的,每套补贴标准2.5万元;住房建筑面积50~70平方米的,每套补贴标准3万元。在办理新购一手住房不动产权证后领取补贴。

努力打好保交房攻坚战——透视多地保交房进展

保交房涉及广大人民群众的切身利益。全国切实做好保交房工作视频会议提出,要“有力有序有效推进保交房各项工作”。近日,记者在广东、河南、浙江、上海等地采访,实地了解保交房进展情况。

一些“停滞”项目被盘活

记者在浙江诸暨的祥生·城市之光小区施工现场看到,室外乔木种植、道路铺砖工作正在进行,室内精装修也已进入收尾保洁阶段。

浙江祥生建设工程有限公司工程设计管理部负责人金涛说:“2022年3月,祥生·城市之光项目出现现金流紧张问题,施工进度受到严重影响,几近停工。”

据金涛介绍,如今,整体工程进度已完成90%,预计7月份所

有工程作业全部结束,楼盘将按照合同约定的交付日期于今年8月30日交付。

祥生·城市之光项目得以恢复正常运营,离不开绍兴市设立的房地产稳保基金的注资。

如今,在保交房政策支持下,多地一些曾停滞的项目被盘活。

在近日举行的国务院政策例行吹风会上,住房城乡建设部副部长董建国表示,要防范处置烂尾风险,推动项目按时保质交付,让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。

对合规“白名单”项目“应贷尽贷”

保交房攻坚战要打好,项目筹资是首要关卡。

河南建立“一楼一策一专班

一银行”工作机制,对全部在建房地产项目进行摸底,每个保交付项目均明确一家牵头银行参与,逐项目制定金融支持方案。

据了解,河南省积极争取政策性银行两批共453亿元国家专项借款,目前已落地商业银行配套融资179.9亿元。

河南省住房和城乡建设厅相关工作人员表示,在用好专项借款的基础上,还需加快推动房地产企业“白名单”制度落地见效,支持项目获得资金支持,保障项目建设支付。

据国家金融监督管理总局副局长肖远企介绍,自今年1月份住房城乡建设部、国家金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》以来,截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批

通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

杭州市住房保障和房产管理局介绍,杭州对全市400余个在建住宅项目全面开展了需求摸排,加强名单梳理和分类管理,特别是对于“暂不符合条件”项目,按“一项目一方案”原则跟踪协调解决存在的困难和问题,协调或整改后符合条件的再次推送给金融机构。

把维护购房人合法权益摆到首要位置

在推动保交房工作进程中,“要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点”,这是董建国在国务院政策例行吹风会上一再强调的。

让购房者不仅如期拿到房子,还要拿到合格的房子。

“对穷尽手段仍然无法交房的,该走司法途径的要走司法途径,在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置”,这是住房城乡建设部释放出的强烈信号。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,对穷尽所有手段都无法实现资金平衡的项目,该破产的破产,该重组的重组。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,如果已售出的住房项目烂尾,将严重损害购房人合法权益,影响房地产市场平稳健康发展。做好保交房工作,要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,落实落细相关工作,把维护购房人合法权益摆到首要位置。

据新华社电