

太原楼市新政出台



5月23日,在太原市政府召开的新闻发布会上,来自太原市房产局、太原市规监局、太原市公积金管理中心等部门的相关负责人,就老百姓最关心的问题进行了详细解答。

问:人才来太原工作,太原将如何保障人才的居住问题?

太原市房产局局长邓大亮:太原正在加快推动形成租购并举的新格局。加快发展长租房市场,大力推动保障性租赁住房建设,解决新市民、青年人等群体住房困难问题。今年将继续推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作,通过新建、改建、盘活闲置住房等方式不断筹集租赁房源,与此同时,我们同步启动了3万套(间)的保障性租赁住房筹集计划,为专业化、规模化住房租赁企业提供财税、金融等支持政策,希望通过努力,为来并工作、学习、就业的新市民青年人提供一个良好的住房租赁市场环境。

同时,太原也正在加快构建由租赁型和产权型组成的人才住房保障体系。租赁方面,对在山西中部城市群内寻找工作(创业)且无房的大中专及以上学历毕业生或取得初级以上技术职称(职业资格)的人员,如不符合太原市高校毕业生和高技能人才生活补助或租房补贴申请条件,在太原市租住指定人才住房时,免收3个月租金;新就业(创业)1年、2年、3年以内,租金分别上浮至市场租金的50%、70%、90%。购房方面,完善人才购房补贴政策,加大团购力度,支持人才购买住房。

问:现在房地产市场低迷,而且电商对实体商业用房冲击较大,在太原市会看到很多商业用房存在空置的情况,请问政府是怎么考虑的?

太原市规监局副局长祁俊:近年来,受电商冲

击,太原市实体商业用房市场需求一直比较低,尤其是近年来受疫情影响,去库存的压力明显增大。针对这种情况,我们结合市场环境和企业诉求,在城市规划的基础上,对居住用地的商业比例进行灵活处置。即在满足配套要求的前提下,可在办理规划设计条件阶段或建设工程规划设计方案审批阶段分类灵活处置。

问:《意见》中提出,在土地公开出让时,政府将保证金定到20%,土地成交签订出让合同一个月内缴清首付款的50%,余款一年内付清。对开发商来说,这个优惠幅度比较大,这一举措会对楼市及房地产行业产生怎样的影响?

太原市规监局副局长祁俊:为了保证太原市房地产企业公开公平有序竞争,太原公开出让土地竞买保证金一直以来按起始价全额缴纳。在2020年疫情期间,政府为了支持企业复工复产,出台了短期支持政策,将土地公开出让时的竞买保证金定为起始价的50%,当时市场反映良好。目前考虑到太原市房地产市场实际形势,以及疫情、电商等因素的影响,《若干意见》中提出将新出让土地的竞买保证金定为起始价的20%,土地成交签订出让合同一个月内缴清首付款的50%,余款一年内付清。进一步加大了优惠力度,这样做一是可以有效地降低企业成本;二是可以促进房地产企业合理规划发展,加快资金周转;三是进一步调动房地产企业竞买土地的积极性,促进项目及时落地,从而推动太原市实体经济高质量发展。

问:对于期房交房风险的问题,太原如何进行防控?

太原市房产局局长邓大亮:其中,最重要的一点是强化商品房预售资金监管。对全市在建在售房地产项目统一按照《太原市

新建商品房预售资金监管实施细则(试行)》及本意见规定执行监管,预售资金全部进入监管账户。重点监管资金必须用于工程有关的建设,可以直接拨付给工程总承包企业和甲方指定专业工程分包企业。加大房地产企业挪用预售资金和银行虚假监管等违规行为查处力度,确保预售资金“应进尽进,应管尽管”。

与此同时,太原建立建筑工地扬尘治理分类检查清单,实施差别化监管。创新执法检查方式,通过利用无人机拍摄、部门互联共享扬尘在线监测系统数据等非接触手段进行巡查,减少现场执法检查频次,增加有效施工天数。

太原还将整治规范房地产市场秩序。加大多部门联合执法力度,严肃查处未批先售、虚假宣传、强制交房等违法违规行为。加大对违法违规企业和项目的曝光力度,营造公平公正的市场环境。

在开发商办理的业务方面,太原对已办理抵押的房地产开发项目,严禁发放预售许可,但经抵押权人同意可以预售的项目,相关方面实现抵押权时,不得影响房屋买受人的权益。已发放预售许可证的房地产项目,土地或在建设工程设立抵押权不影响购房人办理不动产权登记。

对拿地未开工或已预售拖延进度等现象开展专项整治行动。明确责任单位,强化工作督导,加快建设进度,进一步消化和盘活存量土地。已预售项目力争在24个月内完成交付。

对存在风险隐患的重点企业,按照“保交楼、保民生、保稳定”的目标,确保商品房按期交付。支持银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。

(山西晚报全媒体)

5月24日,市房产管理局消息,我市出台《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见》的实施细则,确保“楼市新政三十六条”落实到位,该细则有效期限为两年。

关于购房资格,即在城六区无房的居民家庭,购买首套新建商品住房时,提交家庭成员身份证明、婚姻证明、购房查询证明即可购买。

山西中部城市群,即太原、晋中、忻州、吕梁、阳泉户籍居民家庭在城六区拥有一套住房,购买第二套新建商品住房时,提交家庭成员身份证明、婚姻证明、购房查询证明即可购买。

山西中部城市群户籍居民家庭在城六区已有两套以上(含两套)住房,非山西中部城市群户籍居民家庭在城六区已有一套以上(含一套)住房,属于多孩家庭、投亲养老家庭通过“以小换大”“以旧换新”等方式购买改善型新建商品住房的,必须承诺出售原有的一套住房并已在太原市房产管理局微信公众号上挂牌状态标识为待售的,方可再购一套新建商品住房,提交身份证明、婚姻证明、购房查询证明、改善型购房承诺和房屋出售挂牌证明。

关于契税补贴,自2022年5月20日起,两年内,在城六区无房的居民家庭,购买首套城六区新建商品住房,可申请契税补贴,补贴标准为房屋建筑面积在90平方米以下的,由财政全额补贴购房人所缴纳契税;房屋建筑面积在90至143平方米(含)的,由财政补贴80%购房人所缴纳契税;房屋建筑面积在143平方米以上的,由财政补贴50%购房人所缴纳契税。

在城六区拥有一套住房的居民家庭购买城六区第二套新建商品住房,契税补贴标准参照购买首套新建商品住房标准下浮20%执行。

符合补贴条件的购房家庭在缴纳契税后,到所购房屋所在城区政府指定的单位申请补助资金,提交购房人身份证明、契税完税证明、已网签备案的《商品房买卖合同》、首付款(或全款)收据和银行进账凭证、购房查询证明等资料即可。各城区受理后,一个月内将补贴款拨付至申请人账户。

关于临时购房补助,大中专院校毕业或取得初级以上技术职称(职业资格)的人员(包含现役和退伍军人),自2022年5月20日起,6个月内,购买城六区新建商品住房,以家庭为单位,可申请领取一次性2万元临时购房补助。

符合补助条件的购房家庭,在2022年6月1日至2023年1月31日之间,可携带购房人身份证明、毕业证书(或职业资格证书、职业技能等级证书、职称证书、退伍证、士兵证、军官证等、已网签备案的《商品房买卖合同》、首付款(或全款)收据和银行进账凭证,到所购房屋所在城区政府指定的单位申请临时购房补助,逾期未申请的视为自愿放弃。各城区受理后,一个月内将补助款拨付至申请人账户。

需要注意的是,领取临时购房补助后如发生商品房买卖合同解除退房的情况,购房家庭须先退还所得的补助款,再办理商品房买卖合同备案注销手续。

关于人才租房,在山西中部城市群新就业(创业)且无房的大中专及以上学历毕业生,或取得初级以上技术职称(职业资格)的人员,如不符合本市高校毕业生和高技能人才生活补助或租房补贴申请资格的,可在本市租住指定人才住房。

申请人在我市首次租住指定人才住房时,免收3个月租金,申请人在我市首次就业(创业)后1年、2年、3年以内,租金分别为市场租金的50%、70%、90%。

我市建立人才租房轮候制度及租住负面清单制度,房源优先面向我市紧缺人才提供。同时,加大人才住房筹集力度,由市租赁住房投资有限公司牵头,其他住房租赁企业(单位)参与,向市场筹集人才住房,财政部门及时安排补贴资金。

人才最高可获100万公积金贷款

5月24日,市住房公积金管理中心消息,为了落实《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见》要求,该中心出台配套措施,即《关于支持人才安居住房公积金贷款有关工作的通知》(下称《通知》)明确人才认定标准、贷款额度以及贷款方式,《通知》有效期两年。

《通知》所称人才,是指省、市人才主管部门认定的高层次人才和在我市人社部门领取生活补贴、租房补贴的高校毕业生、高技能人才。

高层次人才根据其提供的有关资料,由市住房公积金中心按照省、市确定的人才范围进行审核;领取生活补贴、租房补贴的高校毕业生、高技能人才根据市人社部门提供的信息进行确认。市住房公积金中心根据市人社部门提供的人才相关信息,及时增加或调整享受住房公积金支持人才安居政策的范围。

符合条件的人才在我市发生住房消费行为,首次申请住房公积金贷款,符合我市其他住房公积金贷款条件,可申请人才住房公积金贷款;每个家庭可享受一次人才住房公积金贷款支持政策。申请贷款时,人才本人应作为主借款人,其他符合条件的人员为共同借款人。

省、市人才主管部门认定的高层次人才和享受市人社部门最高档次生活补贴的人才,在我市购买自住住房,可申请人才住房公积金贷款,不受缴存年限限制,不论单方或双方缴存住房公积金,最高可享受100万元的贷款额度。

享受市人社部门其他档次生活补贴和租房补贴的人才,在我市购买自住住房,可申请人才住房公积金贷款,不受缴存年限限制,不论单方或双方缴存住房公积金,可享受我市普通住房公积金个人贷款最高额度。

人才申请住房公积金个人贷款时,其最终可申请贷款额度,根据本通知规定的最高贷款额度结合其还款能力、房价、首付比例、征信等其他贷款要素综合确定。符合条件的人才申请人才住房公积金贷款的,可在市住房公积金中心所辖各网点,按现有住房公积金贷款流程办理。

我市出台「新政三十六条」配套细则

契税补贴怎么申请 购房补助如何申领