

# 政策利好连连市场分化明显 下半年楼市有望更宽松

从调低二套房首付款比例到降低公积金贷款门槛,再到多地出台购房补贴措施等……2015年上半年,一系列政策利好促进购房需求持续释放,尤其是改善型购房群体入市,导致一二线城市楼市持续回暖。然而,分析人士指出,与一二线城市楼市形成明显差异的是,三四线城市的楼市依然低迷。下半年,虽然市场环境有望进一步宽松,但是诸多城市依然面临巨大的去库存压力。

## 部分楼市回暖,刺激买家介入

根据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,今年上半年,北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、成都等全国8大重点城市楼市交易量,普遍走出2014年的低谷,各大城市月度交易量屡创新高。

价格“疯涨”又在个别一线城市再现。深圳6月房价同比上涨将近14%,一些重点区域二手房价格涨幅已经超过50%。据上海搜房网数据监控中心统计,上海市5月商品住宅成交均价每平方米超过3.1万元,为近5年来房价新高。

链家地产市场研究部分析师李巧玲表示,一线城市以及重点二线城市的住宅市场已经回暖。2014年四季度和今年一季度二手房市场价格回稳、成交量增加。一系列利好政策出台,不断释放购房需求,同时也改善了人们对未来市场的预期。



## 改善型购房者,成为最大买家

业内人士分析,今年楼市最大的利好是3月30日中国人民银行等部委联合发文,将二套房首付比例下限下调至四成,公积金贷款购买首套房首付最低降至二成。与此同时,财政、税务等部门也发文将普通住房营业税征收由5年缩减为两年。

“受此政策影响,有条件购买第二套住房的家庭受到鼓励,这部分购房需求得以释放。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖

说,据统计,通过我爱我家进行二手房买卖的家庭,60%以上都是需要“一卖一买”的改善型购房客户。由于贷款额度增加,导致公积金的使用量持续增加。为此,一些地方放宽了公积金政策,如北京市公积金管理中心6月1日起执行“认房不认贷”的公积金首套认定标准,对还清贷款“一卖一买”的换房人群给予了巨大支持。

利好政策连连,市场迅速回暖。6月份

使用公积金贷款进行购房的客户量骤增。据统计,6月,链家成交案例中有33.4%的客户选择使用公积金贷款,较5月份增加12.3%。李巧玲表示,公积金贷款首套认定标准及首付比例修改后,以前不能使用公积金贷款或只能按二套房贷款的客户可以享受首套购房贷款政策,这样大大提高了刚需和改善性需求使用公积金的积极性。

## 一二线楼市上涨,三四线楼市下跌

来自中原地产研究中心的统计数据 displays,今年上半年,一线城市成交量同比上涨42.9%,二线城市同比上涨16.9%,而三线城市则同比下跌2.9%。

中原地产首席分析师张大伟表示,全国以一二线城市与三四线城市划分的房

地产市场已经出现了两种完全不同走势。与一二线城市企稳回暖相对应的是,三四线城市依然面临较大的去库存压力。

6月前,央行再度降息,且定向降准。预计下半年一二线重点城市楼市交

易量将超过上半年,全年楼市交易量同比有望超过去年。专家认为,随着市场环境的进一步宽松,购房需求的持续增多,将会有更多地方的房价“止跌企稳”;而那些库存压力较大的三四线城市,房价仍将回落。

# 首推两房几近售罄 任性市民一气下单商铺40间 中央广场盛大开盘再现热销传奇



这里,曾是您熟悉的三角花园,她承载着无数枣庄人的美好记忆;这里,如今依然延续着百年枣庄的商业传承,续写着三角花园核心商圈的新传奇。7月5日这一刻,一个有着30多万平方米的都市型城市综合体——中央

广场在万千期待中盛大开盘。当日,首推两房几近售罄,更有任性市民一气下单商铺40间,这一连串热销的业绩再度令人对中央广场刮目相看,使其成为枣庄楼市的一大亮点。

在中央广场展示中心,记者看到大厅内

外人来人往,人头攒动,不少看房者甚至是全家老少齐出动,营销人员更是应接不暇,忙个不停地推介着项目的优势、特点、前景、优惠措施等。记者注意到,开盘不久就成功售出大约30多套,最大单笔订单当属一位来自枣庄本地的客户,一口气预定了中央广场40间商铺,刷新了中央广场开盘以来乃至枣庄楼市单日单人订购最多的销售记录。忙碌的间隙,一名看上去十分精干、业务娴熟的营销人员告诉记者:今天开盘签约订购的客户中,既有新客户,也有老客户,其中许多客户之前曾来过多次,他们十分看好中央广场的前景和增值潜力,认为项目地处黄金地段,过去一直是枣庄核心的商业圈,将来依旧会成为宜业、宜商、宜居的城市综合体。

据了解,中央广场是由山东君山置业有限公司开发建设,上海超然投资有限公司与浙江福泰隆控股集团有限公司联合投资,总投资额高达15亿。项目位于有着百年悠久历史的三角花园核心商圈,位列山东省政府规划的6个核心商贸区中,总建筑面积达257915平方米,由住宅和商业中心、5A级写字楼、精品酒店式公寓等组成,建成后将为枣庄人民带来全新的生活、娱乐、消费新体验,开启一种全新的理想都市新生活方式。

最后,营销人员还告诉记者,目前项目首推两房几近售罄,中央广场的臻品三房加推在即,铂金铺王也已开始全面预定。(刘海斌)

## 国务院简化房地产赠与手续 200万房产可省1.74万

国家税务总局在7月3日发布的2015年第50号公告中规定,个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人方式无偿赠与不动产、土地使用权,符合《财政部国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知》(财税〔2009〕111号)第二条免征营业税规定的,在办理营业税免税手续时,无需提供房产所有人“赠与公证书”、受赠人“接受赠与公证书”,或双方“赠与合同公证书”。该公告自2015年7月1日起实施。

国家税务总局还规定,此前尚未进行税务处理的,也按照本公告规定执行。《国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕144号)第一条:“属于其他情况无偿赠与不动产的,受赠人应当提交房产所有人 赠与公证书 和受赠人 接受赠与公证书,或持双方共同办理的 赠与合同公证书”同时废止。

在解读这一新规时,国家税务总局表示,我国财税政策规定,个人无偿赠与不动产、土地使用权,属于离婚财产分割、赠与亲属、赠与抚养人或赡养人、继承及遗产处分情形的,暂免征收营业税。个人向他人无偿赠与不动产,除继承和遗产处分外,在办理营业税免税申请手续时,应向税务机关提交房产所有人“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”,或持双方共同办理的“赠与合同公证书”等赠与公证材料。

现在,为深入开展“便民办税春风行动”,简化纳税人办税手续,减轻纳税人办税成本,在办理个人以离婚财产分割、赠与亲属、赠与抚养人或赡养人方式无偿赠与不动产、土地使用权的免征营业税手续时,不再要求提交赠与公证材料。

## 国土部要求年底前完成 各级职责机构整合

《不动产登记暂行条例》(以下简称暂行条例)实施4个月。国土资源部有关负责人认为,不动产登记在顶层设计和制度建设方面仍面临诸多难点问题。这位负责人表示,要以年底前完成各级职责机构整合为目标,抓紧推进市县级不动产登记职责整合和机构建设。

在今年4月19日,国土资源部不动产登记局负责人曾公开表示,暂行条例正式实施以来,全国27个省份完成省级职责机构整合,10个地区已经开始颁发统一的《不动产权证书》。

但是,他也透露,从全国来看,市、县级不动产登记职责和机构整合工作严重滞后,已成为当前制约不动产统一登记工作推进、制约暂行条例实施的最大难题和障碍。据这位负责人介绍,截至今年3月底的最新统计数据表明,全国300多个地市州盟、2800多个县市区旗中,只有50个地市、101个县完成了不动产登记职责整合,占比分别不到16%和4%。这也就意味着96%的县级还没进行机构整合。

据专家介绍,目前时间又过去了两个多月,但是,市县一级不动产登记机构的整合进展仍不容乐观。

国土资源部这位负责人也表示,当前,围绕“四统一”,不动产登记取得了积极有效的进展,但是,不动产登记是一项复杂的系统工程,在顶层设计和制度建设方面仍面临诸多难点问题。

这位负责人提出,国土资源系统要掌握不动产登记制度体系,科学设计本地不动产登记制度体系。同时,选取已完成整合和机构建设的地区,树立典型,以点带面,充分发挥带动和示范效应。

他特别强调,要抓紧推进市县级不动产登记职责整合和机构建设,以省会城市职责整合为突破口,全面铺开市县级不动产登记职责机构整合工作。以年底前完成各级职责机构整合为目标,细化任务,倒排时间,落实责任,迎接国务院和国家土地督察机构的专项督查。

这位负责人提出,要抓紧完成各类不动产登记资料移交整合工作。“能移交的一律移交,需要共用的,做好共用管理工作,创造条件逐步实现移交。”这位负责人要求,扎实做好不动产登记发证准备工作,积极推进不动产登记流程再造和登记窗口建设,确保不动产登记各个环节与其相关的管理环节实现平稳交接、有序衔接、无缝对接。

## 省检查组 检查滕州工程质量治理工作



近日,山东省工程质量两年治理行动检查组对滕州市上半年开展两年治理活动和部分在建主体工程进行监督检查,认为受检工程能够认真贯彻执行省、市关于工程质量两年治理的各项部署,在工程质量控制和安全生产上取得了良好成果。

检查组重点查看了滕州市上半年组织的两次大规模工程质量两年治理专项检查资料等,随机抽查了滕州市左岸尚景和德意君瑞城两个项目,并冒雨深入现场对建筑原材料、工程实体质量、工程建设强制性标准的执行情况、建筑机械、施工现场用电和脚手架安全等进行了详细细致的检查,同时还对建设单位手续、施工承包形式、监理和施工单位技术控制资料及在建责任主体工程质量终身责任制落实情况等进行了检查,并对实体钢筋保护层控制不均匀、技术资料签字不规范等问题提出了合理化建议和整改意见,要求继续加大对在建项目的监督检查力度,着重规范参建各方行为和工程建设中执行强制性标准的行为,切实做好工程常见问题的治理,努力提升监督管理水平和建筑工程质量。(张衡)

创  
建  
文  
化  
强  
省  
建  
设  
先  
进  
市  
促  
进  
文  
化  
大  
发  
展  
大  
繁  
荣