

“新政”利好改善性置业 近期出台了哪些政策



日前，国务院总理李克强在答记者问时提出，支持自住性住房和改善性住房需求，促进房地产市场长期平稳健康发展。而后时隔不久，3月30日央行、住建部、银监会联合下发通知：对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。同日，财政部也下发通知：个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税，从而宣告了营业税“五改二”政策的落地。

二套房首付比例下调至40%乃至30%，带来的最大利好在于改善性需求置业的门槛得到大幅的降低。以一套200万元的住房进行计算，如果按调整前的政策，首付款需要120万元，而按照调整的政策计算，首付款则只需要80万元，即少付40万元。

业内人士认为，门槛的降低，势必带来改善性购房需求的积极释放。尤其是商业房贷放松力度超预期，宽松程度回到2010年4月“国十条”之前。改善性需求已经成为近几年的主要刚需，首付从60%降低到40%，对整个市场来说，大约可以增加10%至15%的有效购买需求。预计整个市场的成交量在4月份会迎来快速上涨，创造2014年以来的成交高峰，一二线城市的房价极有可能上涨。而对于大量的三四线城市来说，人口基数不足决定了改善需求不会有大量的反弹。

记者在某项目售楼处采访时看到，自新政实

施以来，前来看房的置业者比之前多了不少。一位姓孙的置业者告诉记者，自己关注的房源面积大多是140平方米至150多平方米的大户型，属于改善性住房，“因为户型面积较大，总房款较高，就算是贷款，一下子能拿出六成首付的毕竟压力太大，因此之前也就将改善的意愿暂时放下。但新政出台之后，二套房的首付门槛降低了，我们又开始动起了购置二套房子的念头。”

记者在采访时还发现，一直以来，改善性置业在市场影响力中次于刚性需求。然而，这一现象从去年开始出现“换位”，部分高端改善性置业已经出现了盖过刚需的势头。究其原因，主要是改善性高端住宅项目不论从产品质量还是服务上都更加注重品质。面对更多人群的务实需求，各类改善性项目改变了以往的概念炒作，转而将更实用的产品和完善的物业服务体系推向市场，其品质的完善让高端改善性产品销量稳步前进。

购置二套型改善

除了购置第二套为改善性住房的置业者外，也有相当比例的置业者是在将目前居住的住房卖掉之后，再购置一套房产作为改善的。在这方面，新政的推出无疑加快了他们改善的速度。

记者在采访时发现，目前房地产市场面临一个结构性的矛盾，年轻人对购房普遍具有刚性需求，但购买力却相对不够；而改善性置业者有购置第二套房的打算，但首付比例又太高。此次新政的实施无疑将会刺激改善性购房需求的提前释放，促使他们卖掉手中的小户型，购买大户型。

按照最新的规定，从3月31日起，个人转让普通住房营业税免征年限由5年降低为2年，购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税，非普通住宅差额征收营业税的年限也是5年。按照此次新政来看，2010年至2013年之间成交的商品房应该是受影响最大的。这是因为之前这些项目在二手房市场成交时，按调整前政策都要按相应的规

定缴纳营业税，而现在则可以免征或者差额征收。在二手房交易成本中，由于营业税占据了纳税的较大比例，从而直接制约了二手房的交易，尤其是在一手房市场不断优惠促销的局面下，甚至出现了一二手房的价格倒挂的情形。营业税免征门槛由此前的5年变成2年，等于鼓励手里持有房产的居民抛售房产，税收的减少将使得楼房的流动性得到增强，从而提高楼市交易的活跃度。

对于营业税免征年限的做法，以前也出现过为了稳定房地产市场，政府出台同样政策的举措。从实际情况来看，此举对促进二手房市场的交易，都能够起到很大的作用，同时，也间接地促进一手房市场上改善性需求的入市。

天津南开大学房地产金融与法律研究中心主任徐保满此前在接受采访时表示，由于当前房地产市场积累了更多需求，所以需要对市场有所释放。这无非是将供求关系作为调整，特别是改善性需求的，我们也要把它看做是刚需，也就是说自主性和改善性现在都呈现出刚需的状态。

相关链接

近期出台的楼市政策

大面积松绑限购

2014年，楼市的遇冷经历了前所未有的低迷。到了下半年，地方政府纷纷出手救市，实施了3年多的楼市“限购令”在多地以各种形式退出历史舞台，成为第一波救市潮。到目前为止，全国46个限购城市中，仅剩北京、上海、广州、深圳、三亚还没有解除限购。

房贷新政和降息政策

2014年的“9·30”房贷新政出台，松绑房贷、降息、降准被视为第二波救市政策。几个月内央行两次降息、一次降准，目前五年期以上的商业贷款利率是5.9%，是11年来最低的贷款利率。业界分析，目前已进入降息通道，未来还有降息降准的可能。

多地实施公积金新政

继“9·30”央行新政发布之后，去年10月9日，住建部、财政部及央行三部委联合发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，主要包括降低公积金贷款门槛、提高公积金贷款额度以及推进公积金异地贷款等方面内容。其后的一个多月时间里，已有超过32个省市陆续出台了公积金贷款调整细则，主要体现在降门槛、提额度、认贷不认房以及实现异地贷款这几方面。

国土部住建部“新政”落地

3月25日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015年“寻找枣庄好房子” 优质楼盘评选进行中……

自活动开办以来，经过市民多轮热情投票，很多优质楼盘浮出水面。通过工作组多个工作日的选票结果统计显示，市民选择房子的标准也越来越高，居住舒适度、周边配套、升值潜力这三个角度为大家参考评判的标准。本周工作组根据投票对楼盘统一进行了筛选、展示。筛选阶段，投票继续，市民仍可就当前表格对满意的楼盘进行投票。

楼盘名称	好	中	差	楼盘名称	好	中	差	楼盘名称	好	中	差	楼盘名称	好	中	差
远航·未来城				汽配城				赛纳斯城				富翔庄园			
中原·东湖阳光				文东华府				清华园				中安·鸣翠苑			
双子星城市广场				海纳花园				燕山公馆				中安·道南里			
城林郡				中兴·尚湖城				同兴家园				中安·陈庄花苑			
中原·龙山别墅				鲁沪嘉园				东湖经典				优山美地			
中央广场				四季菁华				颐润园				翰林名苑			
昂立·来泉山庄				嘉豪丽景				瀚景名座				嘉豪国际公馆			
左岸豪庭				东湖明珠				名士豪庭				凯润花园			
和顺老街				枣矿城·壹号院				瑞嘉容园				泉兴华庭			

您可以这样参与：

1. 我们已经将市区各大楼盘评价表格公布，请在楼盘对应选项里打上“√”，填好后剪下寄往枣庄市市中区文化中路61号枣庄日报社房产周刊部“寻找枣庄好房子”活动办收，邮编：277100。

2. 拨打电话0632-3158107，大声说出您最爱的楼盘！