

买房给补贴 卖房有优惠

安庆出台《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》

□ 全媒体记者 江露露

购房有补贴、卖房给优惠、房企享支持……为促进房地产市场高质量发展,我市出台《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。记者梳理发现,该《措施》涉及购房者、房企以及部门三个方面。

●购房者: “三补三加一优惠”

“三补”分别是购房有财政补助、多子女家庭购房有补贴、菁英学子购房有补贴。

其中,财政补助,是指2024年7月1日至2025年8月31日,凡在市区购买新建商品住房并完成产权登记的,均可享受购房补助。其中:一般市民新购买新建商品住房的,给予购房总价0.5%—1.5%的购房补助;新市民、进城农民、城市公共服务人员新购买新建商品住房的,给予购房总价1%—3%的购房补助;新购买新建车位(库)的购置人,给予车位(库)总价款3%的购置补贴。按就高不重复享受原则,单套补贴金额最高不超过4万元。

多子女家庭购房补贴,是指在市区购买新建商品住房的可享受相应购房补贴,其中二孩家庭一次性1万元/套补贴,三孩家庭一次性2万元/套购房补贴,不受是否唯一住房限制。

菁英学子购房补贴,对象为大中专以上毕业生首次在宜企业稳定就业,3年内在市内购买首套新建商品住房的。给予购房款最高10%、不超过15万元的购房补贴。其中,博士补贴10%、最高15万元,硕士补贴7%、最高10万元,本科补贴5%、最高8万元,大中专补贴3%、最高5万元。

“三加”则是对团购、企业购买商品住房行为以及公积金使用加大支持力度。

支持团购在售新建商品住房方面,对满足团购条件购房的,一次性组团购买10套(含10套)以上,新建商品住房网签价格下浮不低于备案价格85%,一次性组团购买20套(含20套)以上,新建商品住房网签价格下浮不低于备案价格80%。

支持企业购买商品住房方面,企业以单位名义所购买的新建商品住房、商品公寓网签价格可由买卖双方自行协商确定,但网签价格下浮不低于备案价格的70%。

公积金使用方面,夫妻双方缴存住房公积金的,住房公积金最高贷款额度为70万元,单方缴存住房公积金的,最高贷款额度为60万元。住房公积金缴存人首次使用住房公积金贷款购买住房的,以及菁英学子、多子女家庭等还可增加额度。

“一优惠”是指税收优惠政策,包括购买新建商品房、出售二手房行为。

对个人购买家庭唯一住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

给予出售二手房税收优惠政策。个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得,继续免征个人所得税。对个人销售或购买住房暂免征收印花税。对个人销售住房暂免征收土地增值税。

另外,自2022年10月1日至2025年12月31日,纳税人出售自有住房并在现住房出售后1年内,在同一城市重新购买住房的,可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

●房企: “三个支持”促发展

《措施》对房地产企业融资、贷款展期、预售资金监管三方面给予支持。

支持房地产企业融资方面,将进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,鼓励金融机构优化贷款审批、发放流程,在风险可控的前提下,保持房地产开发贷款平稳有序投放。

支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期方面,对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资,金融机构可通过贷款展期、调整还款安排等方式予以支持。

实施银行保函置换预售监管资金政策,商业银行向部分优质房企出具保函,置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。不过《措施》明确,保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%,置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。相关部门要对允许出具保函的商业银行进行预先资格审查,对于信用等级差、坏账率高的商业银行,予以排除。

●部门: “组合拳”鼓励探索创新

《措施》对个人住房贷款、“卖旧买新、以旧换新、拆旧建新”、土地供应等都有所涉及。

其中,个人住房贷款方面,自2024年5月28日起,取消安庆市首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限,各银行机构结合自身经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平;自2024年9月30日起,对于贷款购买住房的居民家庭,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一为不低于15%。

“卖旧买新、以旧换新、拆旧建新”方面,按照“政府政策支持、职能部门监督、行业组织协调、专业机构参与、市场化运作”的原则稳步推进实施。

土地供应方面,进一步优化土地供应政策,完善出让用地管理,对目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地,通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活,推动房地产企业缓解困难和压降债务,促进土地资源高效利用。

住房供给方面,原则上不再新建安置房,可通过购买新建商品住房、双限房,货币化安置,发放房票等方式进行安置;同时加大低密度低层住宅供给,探索立体生态住宅试点工作;并优化幼儿园、养老用房、社区用房、托育、公厕等配套设施;鼓励有条件的地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作保障性住房,鼓励无闲置资产的国有企业,通过租购闲置商业商务用房作为办公、人才公寓、公共服务及产业用房使用,鼓励开发企业在市经开区、市高新区、高铁新区、双生谷等产业集聚区周边适度开发建设产业公寓。

各环节审批流程也进一步优化,土地出让后,房地产开发企业可通过承诺等方式提前开展场地平整、地质勘探和方案审查等前期工作,推行“拿地即开工”;实施新建商品房网签备案和预告登记同步办理,推行“交房即办证”,全面推行二手房交易“带押过户”登记模式;按“一企一策”原则灵活调整问题应对处置及价格备案政策。

该《措施》自2024年9月1日起实施,有效期暂定至2025年8月31日,政策实施期间,还会根据国家、省有关政策和市场形势变化适时调整。

今日霜降

本报讯(见习记者 唐秀婷)今天是二十四个节气中的第十八个节气——霜降,也是秋季的最后一个节气。进入霜降节气后,深秋景象愈发明显,昼夜温差进一步加大,冷空气南下频率也将越来越频繁。

最近的天气状况恰如其分地体现了霜降节气的特色。冷空气络绎不绝、活动频繁,气温犹如坐上了过山车,忽升忽降,极不稳定。就连雨水也加入了这场自然界的“变奏曲”,时隐时现、断断续续。随着霜降节气的深入,未来的天气无疑将更加多变,充满未知。

据省气象台最新预报,随着昨天淮河以南地区的小雨逐渐停歇并转为多云天气,全省天气开始好转,晴朗明媚的日子重新回归。今明两日,全省以晴到多云天气为主,阳光有望再度洒满大地,气温也将缓慢回升,为市民带来秋日的舒适与惬意。需要注意的是,最低气温或将创下立秋以来的新低,今天早晨淮北地区和大别山区、明天早晨江南地区的最低气温仅维持在5—7℃,其他地区则在7—10℃。

秋天的天气可谓是变幻莫测,晴好天气并不会持续太久。据中央气象台消息,位于菲律宾以东洋面的热带低压已于昨日凌晨加强为今年第20号台风“潭美”(热带风暴级),预计25日至28日将对我省产生显著影响,带来新一轮降水过程,其中26日至27日沿江江南有中雨,部分地区大到暴雨。

就宣城而言,今明两天的天气状况较为理想,适合户外活动。但早晚凉意浓厚,最低气温维持在10℃上下,市民外出要做好保暖措施。秋雨在不远处“候场”,建议提前规划行程,根据天气变化合理安排出行。

霜降时节,适量的运动有助于提升阳气。这一时期可选择轻松平缓、活动量不大的运动项目,比如室内八段锦、太极拳等。



近日安庆天气情况:

今日,多云,9~19℃;明日,晴转阴,12~20℃。