逾130个城市出台去库存新政

住房公积金已成为各地去库存的重要工具,多地公积金贷款率超过50%

自2月22日起,除了北京、上海、广州等一线城市,多地城市房地产交易环节的契税、营业税征收比例将普遍降低。加上此前降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率等政策,传递出各地政府主动推进房地产去库存的强烈信号。

据粗略统计,截至目前,已有超过130个城市出台去库存新政。这些新政的内容主要是哪些?效果如何?

1问:各地去库存组合拳有哪些

各地出台的去库存政策主要分为5类。

第一,住房公积金已成为各地去库存的重要工具,多地公积金贷款率超过50%。据四川省住建厅统计,2015年公积金贷款为四川全省全年商品房销售贡献了1/4份额,为化解库存贡献了1/3份额。

推进异地贷款、提高贷款额度、延长贷款年限、放宽提取条件等已成为各地公积金新政的"标配"。如江西、甘肃等省份已落实公积金贷款全省"一体化"政策,积极推进异地购房。多省还表示将扩大住房公积金的覆盖范围,如四川省今年将推进住房公积金向城镇稳定就业新市民覆盖,湖北已探索在乡镇建立健全住房公积金制度等。

第二,多地政府采取降低税费、契税补贴等方式减轻购房者负担。

甘肃省近日将住房转让手续费整体下调33%,江西全面清理房地产开发过程中的行政事业性收费。还有的省份推出对商品房交易契税实施财政补贴等多项举措。如在宁夏,居民购买住房交易契税税率超出1%的部分由地方财政补贴;新疆将商业个人住房贷款利率比照公积金贷款利率计算,确定补贴年限后,差额部分由政府财政予以补贴。

江西省南昌市日前正式出台文件,全面下调房地产开发企业销售未完工产品计税毛利率。据南昌市税务部门测算,预计2016年南昌市地税和国税部门约分别减收企业所得税6亿元和2亿元,将惠及400余户房地产开发企业。

第三,加快农民工市民化,鼓励有条件的农民工买房也是重要措施。目前,山西、山东、甘肃等省已明确出台政策鼓励引导农民进城购房。如山东将对农民进城购房给予契税补贴、规费减免、贷款贴息、物业费补贴等政策,以使其成为长期稳定的住房消费群体。

第四,不少地方利用棚户区改造,通过货币化安置、政府回购商品房等政策化解房地产库存。如甘肃计划今年4.6万套保障房中的3.3万套从存量商品房中回购,福建等省明确表示不再新建公租房。

此外,山西、广西、安徽等省份已将货币化安置作为棚改的重要渠道,如广西货币化安置帮助消化的存量商品住房约占总销售面积的15%。安徽等省住建厅要求,确保货币化安置比例不低于50%,山西更是要求商品房库存较大的市要达到80%以上。河南出台新政策探索"租售并举",规定公租房承租对象租住一定年限后,符合规定的可选择申请直接购买所租住公租房。

第五,实施房地产供给侧改革。山东、宁夏将鼓励企业利用存量房发展旅游、养老、创业等地产,开展多元化经营。如山东、海南等省份已探索将空置海景房、山景房改造为分时度假酒店、养老养生地产、家居式短租宾舍等持有型物业;将符合条件的非住宅库存改造为中小学和幼儿园、电商用房、都市型工业地产等。

针对房地产库存较大的地区,政府还允许开发企业修改城镇规划相关内容,将已供应但未开发的住房用地或商业营业性用地,调整为跨界地产或新兴产业用地。

2问:农民买房积极性提高了吗

记者走访安徽、河南、广西等地楼市发现,当前三、四线城市去库存压力较大,有的地区去化周期达30余月。河南省住房和城乡建设厅总工程师李学军说:"县级城市库存压力最大,其次是省辖市。"

各地推出的补贴政策在一定程度上刺激了购房需求。记者在河南省舞阳县调查发现,按2015年的销量算,该县楼市去化周期为4.6年。自2015年6月,舞阳县开始实行农民进城补贴政策,农民进城买房首套房在144平方米以下可获每平方米100元补贴,新婚家庭购房享受每平方米200元补贴。目前,前两批73套房的补贴已经发放到位,共发放补贴99万元,第三批已上报50多套,呈现逐渐增多的趋势。"好多农民都是冲着补贴来的。"舞阳华鑫置业有限公司副总经理臧冲说,今年春节期间就卖了40多套,接近去年全年的销量。

房价高仍是影响农民购房的最重要原因。37岁的徐兴柱是一名瓦匠,从老家到省城合肥已有4年,但一直没有购房,"虽然有了几万元积蓄,也看了一些远离市中心的房子,可动辄十几万的首付,还是超出了我的能力范围。"

除了望而生畏的高房价,受访农民表示,买房还担心3个问题:一是能否享受本地市民的公共服务与资源?二是老家的土地与宅基地怎么办?三是有没有稳定的收入?

广西社科院社会学研究所研究员罗国安认为,农民进城买房成为"新市民",既是经济问题,也是社会问题。农民购房意愿受到就业机会、子女上学、公共服务、医疗保障等多重配套政策的影响。同时长期实施的户籍和土地政策,使许多农民放弃了进城定居的念想,他们宁愿将大半生打工积攒的财富用来在村庄建造自住房。

3问:房地产商会主动降价吗

对于购房者关心的房价问题,臧冲等业内人士认为,从目前来看,三、四线城市房地产商普遍采取的是稳价策略。受成本等因素影响,短期内不可能出现普遍的大幅降价。

"目前尚没有降价措施。"广西一大型房地产企业负责人认为,房地产销售价格下跌不太可能。对房地产开发商而言,降价只是临时性处理,绝非长久之计。除非在土地成本和其他税费方面的成本能够降下来,否则降价的空间并不大。

一位中部城市的房管局局长坦言,尽管地方政府频频要求开发商降价,但去库存政策无形中"保住"了房价,"价格在稳中有小幅度增长。"

在广西保利置业集团董事长吴光明看来,只有很少的房地产开发商愿意以降价方式去库存,那往往是项目亏损严重没法维持下去了,要解决现金流的问题。所以降价不是持续发展的对策,难以成为开发商的主动行为。

对于市场上强烈的"降价"呼声,广西南宁鼎盛联合置业董事长任尔翔说,房地产销售成本中土地出让金、税金占很大比重。"只有地方政府减少对'土地财政'的依赖,推出更多实质性优惠措施,企业才有降价空间。"

据新华网

A股再度"免费抽奖" 四只新股今起申购

A股将再度开启"免费抽奖"模式。按照发行安排,新易盛等四只新股将从今日起陆续申购,打新族将再度迎来打新盛宴。

东方财富网数据显示,从本周二一直到周五,每个交易日都将有一只新股供投资者申购。具体来看,主营光模块研发、生产和销售的新易盛在周二申购,其发行价为21.47元/股,首发共计约1940万股,对应的发行市盈率约为18.58倍,大幅低于51.09倍的行业市盈率。以酱油、食醋等为主的调味品产品和以焦糖色为主的食品添加剂产品系列的千禾味业则在周三申购,其预估发行价为9.19元/股。而主营卫浴配件产品研发、生产与销售的瑞尔特则在周四申购,其发行总数为4000万股,预估发行价约为16.58元/股。司太立则是本周最后一只申购的新股,招股书显示司太立专业从事X射线造影剂、喹诺酮类抗菌药等药物的原料药及中间体的研发、生产及销售,其发行总数为3000万股,预估发行价约为12.15元/股。

按照拟上市地分类,司太立和千禾味业拟登陆上交所,而新易盛则拟登陆创业板,瑞尔特将登陆深交所。根据粗略估算,拟顶格申购的投资者,需配备12万-19万元不等的沪、深市值。"具备打新资格的投资者尽量申购,低价发行模式下一旦中签将获得高额收益。"华泰证券一位投资经理如是说。与此同时,该投资经理还专门提醒投资者注意T+2日缴款,谨防与财富失之交臂。此外,还有券商分析师认为,投资者在打新的同时还可以关注新股影子股的投资机会。诸如千禾味业的影子股为温氏股份,司太立的影子股为钱江水利,随着新股的上市,这些影子股可能存在一定的投资机会。

据《北京商报》

证监会换帅后 首个交易日大涨

沪指站上2900点,创2月以来反弹新高

昨日两市跳空高开后持续走高,随着权重股的崛起,沪指站上2900点创下2月以来反弹新高,两市2400余只个股飘红。此外,两市成交较上个交易日明显扩大。

截至收盘,上证指报2927.18点,上涨2.35%,成交2386.8亿元。深成指报10370.99点,上涨2.05%,成交3634亿元。创业板指报2245.56点,上涨1.56%,成交990.2亿元。

盘面上看,两市板块悉数飘红,供给侧改革题材迎来井喷。保险、钢铁、煤炭、稀土永磁、证券、石油、充电桩、虚拟现实等板块涨幅居前。

个股方面,两市共有华菱钢铁、恒源煤电、首钢股份、沙钢股份、中航三鑫、亚夏汽车、江南化工等80余只个股涨停,2400余只个股飘红;佛塑科技、盾安环境跌停。

据新华网

注:本版内容及观点仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。

分类信息
百十元投入 数万人关注
QQ:190918724 微信:hywbfl
市区免费上门电话:13607347070

车市

房产商铺

东圆二手车公司
高于市场价收购合法车辆、免费评估。代办过户年检、开二手车交易发票。18973453119 13973409940

靓房出售
华新立交桥旁M国际电梯房,位置佳,毛坯,125平米,3600元每平米。周先生 13307345801

对外承包启事
160亩延安窑洞学生基地、1200亩山林、200多亩田地、200亩农场、130亩水库带养殖项目(水电网齐全)对外承包。
联系人:刘女士 15074715982

急用钱 找我们
个人信用
汽车信用
房屋抵押
借款咨询
财富热线:13786430684
正规机构、利息低、3小时到账

★博艺牌技★
地址:市蒸湘南路共创名城617室
电话:13575152879

综合信息

婚恋交友

心知道婚介
◆未婚男 84年 1.70米 行政单位科长 儒雅成熟 车房俱备 潜力股 觅本市工作女孩最佳 13575135468
◆离异男 67年 1.73米 税务局中层干部 风度大气 孩在外地工作 花园住宅 名车载你走遍世界 8203866
◆丧偶男 54年 1.70米 事业单位退休 有房两套 女孩在广州工作 喜爱锻炼 身体好 13875741620
◆未婚女 88年 1.62米 研究生 组织部工作 温柔靓丽 独生子 父母均有工作 15580259743
◆丧偶女 76年 1.60米 高中教师 有一女孩 气质出众 华新有电梯房 觅有爱就好 8222703
◆离异女 64年 1.58米 房地产老总 女孩结婚 海南有公司 经济不缺 独缺感情 13575135468
地址:衡阳市妇幼保健院对面三楼
网址:www.hyxzd.com 微信:hyxzdhj

一生情缘
开办早 会员多 诚信度好 成功率高
◆未婚女 90年 1米64 财政局 家境优 牛奶肌肤 樱唇贝齿 15073443073
◆短婚未育女 85年 1米63 教师另办培训班 肤白秀美 江景房 8231015
◆离异女 76年 1米61 公务员 会计师 温婉细致 复式楼 13575102022
◆丧偶女 62年 1米60 园林局干部 典雅风韵 房两套 无负担 8230008
◆未婚男 85年 1米73 检察官 硕士 阳光俊朗 前景飘红 13974703077
◆离异男 72年 1米72 司法局 车房俱全 视对方小孩为亲生 13762404506
◆丧偶男 56年 1米70 企业干部另办农场 月收逾万 房产门面多处 8231016
地址:解放路9号2楼(南方大厦斜对面工商银行旁)
热线:8258520 8230008 微信:15073443073