

2016 全国两会落幕后， 哪些房地产热点值得一看？



2016 年“全国两会”已于上周正式落下帷幕，“去库存”、“高房价”、“限购”、“房地产税”等楼市议题成了今年全国两会代表、委员以及媒体记者最为关心的话题。李克强总理在政府工作报告中提出“要因城施策化解房地产库存”，各政协委员、人大代表也发表了肯定性建议。这意味着，2016 年从政策面来说，房地产利好将不断出台，楼市逐步升温的趋势将延续，房地产“暖春”或将全面到来。

作为楼市“风向标”的两会，究竟传递出什么样的楼市政策信号？今日本刊将解读那些有关房子的事。

关键词一：去库存

报告看点：在今年的两会政府工作报告中明确指出：“完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。”

解读：房地产去库存是今年政府工作的一个重点。自 2 月份以来，短短一个月的时间里，央行、发改委等 10 多个部委相继出台了七项重磅措施，几乎每周都有楼市政策出台。政府通过财税政策减免、金融货币政策支持等，减轻企业资金链压力，持续发挥市场主体的去库存积极性，鼓励房地产业扩大需求、支持农民工购房、开拓商品房房源向租赁市

场转化等将同步助力房地产库存去化。

关键词二：营改增

报告看点：从 5 月 1 日起，全面实施营改增。将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业的税负只减不增。

解读：营改增将企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，对于所有企业来讲当然是利好，尤其是当企业改善办公条件购置办公楼时，购置办公楼的成本会降低，同时，由于企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，也会刺激企业购置办公楼改善办公条件，这样，可以有效去化写字楼库存；房地产营改增有助于房企减轻税负，相对应企业的利润率也会因为税负的降低而提升；营改增将企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，不动产尤其是房地产项目大宗交易成本会降低，促使土地、项目收购，在有效降低成本的前提下，对于房价不断飙升起到一定的抑制作用。

关键词三：房贷利息抵税

报告看点：所谓“房贷利息抵税”，是指允许那些拥有自己房子的纳税人通过他们的自住住宅（或第二住宅）担保的贷款所付的利息来减少他们

的应税收入。关于这一政策能帮助购房者省多少钱的案例计算非常多，但总体而言还是越有钱的人获得的好处越大。

解读：财政部部长楼继伟就“财政工作和财税改革”等相关问题答记者问，在谈到个税改革问题时，楼继伟表示，新体系下房贷利息、教育和抚养子女费用将可抵税。房贷利息能否抵个税引发多次讨论。多名地产界人士表示，房贷利息能否抵个税是去库存的“王炸”，对房地产是极大的利好。

关键词四：新型城镇化

报告看点：深入推进新型城镇化。城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在，今年重点抓好三项工作：一是加快农业转移人口市民化；二是推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展；三是加强城市规划建设管理。

解读：加快农业转移人口市民化，包括深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全“人地钱”挂钩政策，扩大新型城镇化综合试点范围；居住证具有很高的含金量，要加快覆盖未落户的城镇常住人口，使他们依法享有居住地义务教育、就业、医疗等基本公共服务；发展中西部地区中小城市和小城镇，容纳更多的农民工就近就业创业，让他们挣钱顾家两不误。

(本报综合)

春色满园关不住 ——中房·华新苑

春天是一个充满诗意、生机盎然的季节，我与家人也正是在此季节四处寻觅着属于自己的理想居所，出行的便利、孩子的教育、老人的生活、小区的品质……都是我们每一位购房者择房前绞尽脑汁考虑的问题，这里、那里、这么讲、那么说，这般如此也更增加了我们下定决心的难度。

其实，很早前便已听说过中房·都市村庄的房子，无论是房屋品质还是小区规划，都非常符合我们全家老小的要求，可惜就是早已售罄；正当我们全家处于彷徨难以抉择的时候，我们来到了一中旁（规划局斜对面）中房都市村庄·华新苑。没想到这里还有都市村庄的姊妹楼盘华新苑，周边银泰、雅士林等高档住宅小区林立，高鑫菜市场、步步高超市、银行、医院、公交贴身而设，衣食住行一站式满足，此外还有教委幼儿园、祝融路小学、市一中傍邻左右，今后再也不用因孩子读书难而犯愁。

80-136 平米超大面积赠送的百变户型，3900 元/m² 的起价，130 平米南北通透两梯两户板式户型静谧典雅。正当置业顾问继续介绍时我们已步入小区，各种草木在春风的吹拂下争相生长，绿油油的充满着希望，鲜花也耐不住寂寞娇艳绽放，柳树发芽了，茶花

盛开了，衬托着红的、白的、黄的、紫的……五颜六色的鲜花美不胜收！春风吹来，那清新的花草气息，沁人心肺，无论是谁，都会深深地吸上一口，像痛饮甘露一样畅快。

中房的置业顾问还告诉我们，该小区的所有房源均是真正意义上的现房（即买即交房、即买即办证），这样也让我们对房子的品质有了更加深刻认识，如今库存房源不多，以目前每天 1-2 套的销售速度，可能不出两个月就会售罄，为了抓住最后的机会全家当机立断一致同意在此处选择一套 130 平米的南北通透户型，通风采光几近完美，太适合不过于我们三代人居住。

春天给人们带来了无限的欢乐和希望，给人们带来了勃勃的生机和活力，就是在这样的美好季节我们与中房结下了不解之缘，希望以后中房可以开发出更好的房子，集 37 年的经验智慧于一身去成就衡阳老百姓宜居商品房典范。

另：购买坐落于船山公园旁的中房·阳光远露台复式特价现房 3180 元/m²。

售楼地址：高新开发区祝融路与光辉街交汇处（市规划局斜对面）

咨询电话：0734-3139777、0734-8809900

网上看房：www.zfhygs.com
(徐军)

长湖峰境 2 期 3 号栋火爆认筹

长湖峰境地处长湖片区核心地段，光辉街与立新大道的交汇，蒸湘区政府的西北侧，随着蒸湘区政府的搬迁，借乘政府规划快车，区域发展非常迅速，交通四通八达，伴随着蒸水河风光带的启动，这片热土即将上演气势磅礴发展舞曲。

除了外部条件，项目内部 2.99 的容积率，47% 的绿化率，超百米楼间距，托盘式整体抬高 5.1 米，不仅让小区达到百分百人车分流，更衬托了园林景观的层次感，而在小区园林设计方面也是精益求精，采用“两心多园”设计，“中心广场、中心园林”组成近万平方米的皇家中央园林，展现小区不凡气度，‘多园’包围建筑，让建筑生长在园林之中，极大地提升了项目的居家品质。项目外观简约、淡雅却不失庄重、大气。

如今的长湖峰境一期早已褪去早期的青涩，洋房以准现房面世，两栋独栋高层也已封顶，对于现在土地越来越贵的今天，独栋设计的高层将来还会有多少？对长湖峰境二期推出的 3 号栋而言，不仅是独栋设计，更是两梯三户，南北通透，面积 108 平米、

115 平米的三室两厅两卫和 140 平米的四室两厅两卫，从两口之家到三代同堂，足以满足您一生的幸福，现长湖峰境 2 期 3 号栋 5 月底将盛大开盘，VIP 卡正在火爆认筹，交 5000 元即可认筹 VIP 卡，还可参与周抽奖，月抽奖，日进百金活动，臻品好房 88 席，长湖峰境，等待拥有长远眼光的您。

项目地址：蒸湘区光辉街 57 号

项目电话：8822188

(吴帅)



海通国际广场打造家装“私人订制”

■本报记者 吴帅

本报讯 3 月 26 日，海通国际广场将携手红牛装饰举行“私人订制·我想要的家——精品户型全案发布会”，届时，现场多位设计大咖为业主免费提供户型设计方案、效果图与平面图，全程进行一对一家装指导服务，让本已深入人心的“衡阳好户型”再次锦上添花。

据悉，本次发布会不仅让业主针对自身需求实现“私人订制”，还将浓情推出“到访送价值 168 元精美活性炭一份、万元主材免费升级、下单送价值 8888 元定制家具+价值 4888 元厨房两件套+价值 6888 元家电套装大抽奖、现场交齐 30% 总工程款即可施工、建安管理费减免 5% 等”多重优惠让利。

海通国际广场，作为衡阳最宜居的生活地标，深居市中心生活圈，以绝对中心的区位、近邻衡阳万达广场、超凡的产品和服务等优势获得了客户的热捧。时值现房清盘的当下，少量房源 3480 元/平米起售，随着降息、降准等政策利好引爆楼市，涨价在即，最后的人手时机，错过此次，再难拥有！