

楼市政策继续接力 各地纷纷出招托市

本刊 综合

两次降息、两次降准,今年以来,在楼市最需政策关怀的时刻,央行慷慨出手,为中国经济平稳增长提供信贷支持,在央行降息、降准,降二套房首付的同时,地方政府的刺激楼市政策同样接连出台,5月以来,很多地方政府出台支持居民自住和改善性住房的政策。业内专家表示,今年楼市将继续去行政、重市场的调控思路,并有望在营业税征收、一线中部分城市限购等环节进一步放开,地方政府还将非常直接地出台税费减免、购房补贴等多种救市政策。

各级政府纷纷出招托市

5月5日,大连市政府办公厅公布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》,与大多数城市类似,意见涉及棚改、上调公积金额度、二套房首付四成、营业税年限“五减二”等方面,旨在支持居民自住和改善性住房需求。

业内分析人士认为,与国内大多数二线城市相比,大连市房地产整体库存压力不高,当前市场去化周期在一年左右,但是行业通病一“市场结构性过剩”还是十分突

出,作为市场供应主力的金州区、开发区,近一年供求比均超过1.7倍,供大于求现象十分严重。并且联系土地市场成交情况,近三年大连土地成交规模为商品房市场的2.8倍,楼市潜在供应压力亦高居全国前列。

在大连发布楼市政策第二天,5月6日,江门市住建局突然召开新闻发布会,宣布放宽实施了三年多的“限外”政策,同时降低公积金贷款门槛,将新建商品房价格认证制度改为实行新建商品房价格备案制

度,将定价权交还市场等。

面对楼市成交持续低迷的局面,去年下半年起,各级政府纷纷出招托市。省级政府有福建、江西、湖北、湖南、河北、河南及宁夏等省,针对房地产行业发布综合性文件,从土地供应、住房信贷、公积金、税收优惠补贴、购房落户及市场监管等多个环节着手,促进房地产市场发展,刺激购房需求入市;杭州、海口及呼和浩特等省会城市也发布类似综合性文件。

公积金成主要策略

值得注意的是,更多地区则是从局部入手作出政策调整,其中公积金贷款放松以及财政补贴购房成为最主要的两大地方刺激楼市的手段。2015年,房地产政策将延续央行宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率之后,11日,北京、上海、天津、杭州、南昌等地同日宣布下调公积金贷款利率0.25个百分点。调整后,这些地方五年期以上(含五年)贷款利率由现行4%下调至3.75%,为历史最低。

几乎与北京同步,上海、天津、杭州、南昌也在11日发布了有关下调公积金贷款利率0.25%的通知,调整后,这些城市五年期以上个人住房公积金贷款利率由4%降至3.75%;五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率由3.5%降至3.25%。

今年以来与公积金相关的适度宽松政策成为各个地方政府刺激房地产市场的主要策略。根据不完全统计,2015年以来发布不同力度公积金松绑政策的城市数

量已经超过百个,目前房地产市场分化明显,各地库存压力不同,这些政策对一、二线城市作用相对较大,而对三、四线城市影响有限。

分析师认为:各地都在最近开始调整公积金额度,主要原因都是为了救市,从目前市场看,公积金政策是地方政府能够调整的最直接的购房工具,而且公积金的利率相当于商业贷款利率的68折,对于市场有直接的刺激影响。

仍需要出台扶持性政策

尽管针对楼市的利好政策接连出台,不过,在专家看来,后续的政策仍有很大出台空间。

虽然四月大多数城市楼市已现回暖,但鉴于当前信贷资金供给的不够给力,对于楼市回暖的动力仍持谨慎态度,目前的新政可能不足以扭转行业发展大趋势,未来仍需要出台扶持性政策。

当前的严厉企业税费预征制度,是在行业暴利阶段制定的,其目的是抑制过热的投资需求。但目前房地产行业利润率已经显著回归,在行业供应结构性过剩、土地价格持续上涨、房价上行承压的情况下,房企利润空间已经大不如前。因此对于企业税费做出适当调整,譬如暂缓企业所得税、土地增值税的预征,不但有利于

改善企业财务现状,平抑房价随着市场回暖而大幅上升的冲动,更有利于提振企业信心,助力行业健康持久发展。

去行政、重市场的调控思路,有望在营业税征收、一线中部分城市限购等环节进一步放开,地方政府还将非常直接地出台税费减免、购房补贴等多种救市政策。

签了合同

购房人姓名还能改吗?

签订购房合同后,想要更改登记姓名,却被开发商拒绝。近日,张女士正因为这件事情闹心。购房合同签订后,姓名是否就不可更改了呢?房产证上的姓名是根据房屋备案信息来的,备案信息是根据购房合同来的。那么购房合同可以更改姓名吗?

今年3月,张女士以自己的名义购买了一套商品房,并交付了2万元定金。回家后与家人一商量,张女士觉得反正是给儿子买的婚房,还是登记儿子和儿媳的名字比较好,之后的贷款也由小夫妻来还。不承想,张女士找到开发商要求更改购房人姓名时,却遭到开发商的拒绝。

张女士表示,自己看了好多楼盘才选中这处的房子作为儿子婚房,也不是不想买,只是想将名字改成儿子和儿媳的名字,不明白开发商为什么会拒绝。售房处的工作人员告诉记者,这是公司内部规定,购房合同签订后不可更改姓名。

笔者了解到,《合同法》第七十七条规定:“当事人协商一致,可以变更合同。法律、行政法规规定变更合同应当办理批准、登记等手续的,依照其规定。”因此只要张女士和开发商以及张女士的儿子、儿媳协商一致,购房合同是可以变更的。经过协调,开发商最终答应为张女士变更购房合同姓名。

不过,在这里也要提醒大家,如果开发商拿购房合同去房产局做了房屋登记备案,更名是比较麻烦的,也会耽误当事人的时间。买房不是小事,为了省去不必要的麻烦,买房人还是要考虑清楚。

汶上供电 “线上线下”提升应急管理水平

5月18日,为积极应对雷电、暴风雨等恶劣天气,汶上县供电公司创新应急管理模式,提出“线上线下”工作方法,进一步提升应急管理水平。

“线上”即充分发挥“电网防灾减灾综合监测预警系统”与电网GIS平台结合作用。通过该系统,实时查看卫星云图,监测森林火险、暴风雷雨

等23类气象预警数据,提前了解天气变化状况,有效掌握重大气象灾害预警,分析可能对电网造成破坏的自然因素,明确重点防范电网区域及设备,结合系统辅助决策功能,整合基础地理和电网资源数据,制定完善的应对方案,加强可能受损设备的防护措施。

“线下”即完善应急管理体系。结合往年应急经验,重

点对防暴风、雷暴雨、山火等易发灾害,进一步梳理完善变电站排涝、设备防雷、输电线路防外破等应急方案,通过编制《现场处置方案》与《应急处置卡》,规范应急管理流程。并建立专业联动机制,加强输、配、变、抢修等专业协同,全面分析电网设备安全薄弱区域,提高防范等级,增强应急力量,尽可能降低突发自然灾害

对电网造成的损伤。

时下迎峰度夏即将来临,防汛、抗旱、防雷雨等任务艰巨,汶上供电公司将不断优化“线上线下”应急工作机制,完善体系,积极应对恶劣天气的侵袭,夯实迎峰度夏保电基础。

(通讯员 池宁宁 刘钦同)