

关于住房! 西宁出台一揽子措施

提信心、凝合力、稳预期、稳大盘。

西宁市委市政府全面落实全国、全省稳住经济大盘部署要求和省第十四次党代会精神,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,及时出台了《西宁市关于支持刚性和改善性住房需求的若干措施》(以下简称《措施》),《措施》从优化国有土地供应、提升项目审批效率、支持合理住房信贷、缓解企业资金压力等15个方面,提出了若干举措,为我市支持刚性和改善性住房需求,促进房地产业良性循环和健康发展打下基础。

·首套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为20%;

·第二套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为30%;

·首套住房商业性个人住房贷款利率下限

调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点;

·夫妻双方均正常足额缴存住房公积金的,住房公积金贷款额度提高到70万元。

— 本报记者 张国静

●土地出让价款可分期缴纳

合理确定国有建设用地年度供应计划、供应结构,以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权,竞买保证金按不低于挂牌起始价的20%执行,土地出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%,剩余价款可按合同约定分期缴纳,缴款期限最长不超过1年。

●拿地即开工、交房即办证

加强部门协同合作,深化信息共享集成,推行带方案出让国有建设用地使用权,实行多测合一、联合验收,压缩项目审批时限,优化审批流程,提高审批效率,年内开展“拿地即开工、交房即办证”试点工作。

●首套房最低首付调整为20%

为更好地满足购房者的合理住房需求,将购买首套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为20%;购买第二套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为30%。引导各商业银行合理下调商业性个人住房贷款利率,支持刚性和改善性住房需求,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

●适当延长交房期限

鼓励金融机构加大对中小型房地产企业、优质房地产项目、非住宅类商品房销售的金融支持力度,不盲目抽贷、断贷、压贷,不搞“一刀切”,保持房地产开发贷款平稳有序投放。受新冠肺炎疫情影响的企业,2022年12月31日前可按规定申请缓缴住房公积金,到期后进行补缴。在此期间,缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款,不受缓缴影响。对受疫情影响的房地产开发企业,无法按时履行商品房买卖合同义务的,可适当延长商品住房交付期限,最长不超过6个月。

●公积金贷款额度提高至70万元

夫妻双方均正常足额缴存住房公积金的,住房公积金贷款额度提高到70万元。压缩住房公积金贷款发放时间至1个月以内,对信用等级4A级房地产企业降低住房公积金贷款项目准入条件,高层住宅单体工程主体完成50%即可申请住房公积金贷款。全面推行“公积金+商业银行”组合贷款,拓展“冲还贷”线上渠道,减轻职工购房还款压力。积极开展异地贷款,支持异地购房群体贷款需求。

●优化商品房预售许可条件

对支持我市重点项目建设、新取得国有建设用地且在6个月内开工建设的项目,商品房预售许可申请进度条件调整为±0。

●提高预售资金使用效率

进一步优化预售资金使用流程,压缩预售资金审批时限,积极推广预售资金使用线上申请、审核、支付业务,实行“不见面”审批,提高预售资金拨付使用效率。合理确定项目竣工交付所需资金的监管额度,超出监管额度的资金可由企业提取使用,提高资金使用循环效率。

●暂缓执行住房上市交易限制

暂缓执行新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)自取得不动产权证满2年后方可转让的限制。

●加大人才住房保障

持续贯彻落实中央和省市委各项人才政策,统筹利用各类房源,加快“拎包入住”人才公寓建设,建立分层次、多渠道的人才住房保障机制,争取相关补助政策,支持引进人才在我市安居置业。



本版图片均由 黎晓刚摄

●支持多元化住房需求

落实“租购并举”,加大保障性租赁住房建设,培育住房租赁市场,推动“租购同权”。经专营单位认定,用于居住的非住宅性质的房屋,符合一户一表、计量到户等相关标准的,执行民用价格收费标准。允许产权人本人及其配偶和子女办理购房落户手续。

●实行领导包保服务机制

梳理存在困难的项目,实行领导包保服务机制,开展“一对一”包保、“点对点”服务,解决项目建设遇到的困难问题,全力保障项目建设。

●加大项目要素保障力度

落实辖区政府和职能部门主体责任,加大项目征收力度,鼓励被征收人选择货币化安置,主动跟踪服务,协调解决项目建设手续办理及水、电、气、暖、路等配套基础设施,推动项目有效落地、按期开工,确保项目顺利实施。加强企业员工返岗、物流保障、上下游衔接等方面服务,尽量减少疫情对企业正常生产经营的影响。

●开展房地产市场秩序整治

持续开展整治规范房地产市场秩序工作。制定我市新建商品房销售价格备案指导方案。加大整治房地产价格异常、房屋买卖虚假宣传、养老诈骗等人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题,维护市场秩序和住房消费者合法权益。

●建立健全房地产行业信用体系

健全守信激励和失信惩戒机制。加强公共信用信息同金融信息交流。建立健全以信用为基础的新型监管机制,全面推广信用承诺制度,建立企业信用状况综合评价体系,以信用风险为导向优化配置监管资源。

●强化舆论宣传引导

加强媒体舆情监测监管,充分发挥舆论导向作用,加强正面宣传,正确解读市场走势和有关调控政策措施,稳定市场预期,增强市场信心。