

沪楼市新政:信贷从紧限购从严

实行差别化住房信贷 严禁首付贷过桥贷



本报记者
杨玉红 陈杰

入本市公共信用信息服务平台。

举措2 严禁首付贷、推第三方监管

严禁房地产开发企业、房产中介机构从事首付贷、过桥贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。对各类非正规金融机构为房产交易提供各种形式金融业务行为开展专项整治。市住建委主任顾金山表示,本市将进一步强化房地产市场监管,规范从业行为,严肃查处违法违规行为。依托全市统一的商品房预售许可信息管理系统和商品房销售合同网上备案系统,加强商品房预售管理,防止捂盘惜售。

前段时间的“链家”事件一直是媒体关注的焦点。“2月23日曝光后,市住建委约谈了链家上海公司,后来又约谈了链家公司董事长,正式立案调查。相关门店网签资格暂停,相关经纪人网签资格暂停。目前调查取证结束。”顾金山说,接下来将按照法定程序,依法依规对相关门店和经纪人进行处罚,包括经济处罚和职业资格处理,相关信息将被纳入公共信用信息服务平台。

“目前,上海二手房成交量和一手房的成交量比例是2:1,因此,对二手房交易的资金监管非常重要。”顾金山表示,二手房的标的高,保证金、定金等涉及金额大。他透露,按照本市存量房经纪合同和交易合同网上签约制度,强化房产中介机构和从业人员管理。建立二手房交易资金第三方监管制度。加大执法

力度,依法查处房地产开发企业和房产中介机构相关“捂盘惜售、炒作房价、虚假广告、利用不正当手段诱骗消费者交易”等违法违规行为,并将相关信息纳入本市公共信用信息服务平台。

举措3 非沪籍购房缴社保5年以上

《若干意见》要求从严执行住房限购政策。提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社保的年限,从自购房之日起计算的前3年内在本市累计缴纳2年以上,调整为自购房之日前连续缴纳满5年及以上。企业购买的商品住房再次上市交易,需满3年及以上,若其交易对象为个人,按照本市限购政策执行。值得一提的是,为进一步规范交易行为,限购审核将前置至交易备案环节。

举措4 多渠道筹措人才公寓

《若干意见》提出进一步加强公共租赁住房 and 共有产权保障住房的供应管理。特别是多渠道筹措人才公寓住房,鼓励符合条件的企业单位自建人才公寓(单位租赁房),向职工出租。开展新一批共有产权保障住房申请受理。

根据《若干意见》,上海还将建立统一、规范的房地产市场信息定期发布机制。加大住房用地供应力度,提高中小套型商品住房供应比例。加快旧区改造和“城中村”改造,着力扩大符合政策的住房困难群体受益面。

今后,上海将按照房地产市场发展的客观规律和特大型城市发展的客观规律,始终对标“三个为主”的原则,不断在实践中总结和完善相关政策,围绕新目标、新要求,聚焦新情况、新问题,从大局大势中把握房地产市场的新变化,加强房地产市场调控,着力于完善“多层次、多渠道、成系统”的住房供应制度,着力于提高住房资源利用效率,支持和满足合理的住房需求,不断改善居民的居住条件,让广大市民共享住房发展成果,共创城市美好未来。

举措5 严查中介房屋虚假广告

出席新闻发布会的市工商局副局长钟民说,2015年,本市工商部门查处房地产中介虚假广告177件,罚款739万余元。在工商部门对50余万条广告的梳理中,发现房地产中介广告存在房源信息虚假、故意标低房价、房源照片张冠李戴的情况,有关部门已经对问题严重的10家中介立案调查,下一步按照《广告法》和《反不正当竞争法》予以查处。

顾金山透露,量大面广的房地产中介行业,对规范管理来说增加了难度,需要多部门联手合作,在管理手段和方法上进行制度创新。市政府将成立专门领导小组,市住建委牵头,相关部门纳入小组中。此外,本市将建立统一、规范的房地产市场信息定期发布机制,加大住房用地供应力度,提高中小套型商品住房供应比例。加快旧区改造和“城中村”改造,着力扩大符合政策的住房困难群体受益面。

今天上午,上海市人民政府新闻办公室召开新闻发布会,发布了关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见(以下简称“《若干意见》”),从即日起发布实施。购买二套普通住宅的首付比例不低于50%,购买二套非普通住宅的首付比例不低于70%。

举措1 二套房首付比例提高

《若干意见》强调从紧实行差别化住房信贷政策,加强个人住房贷款管理。拥有1套住房的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的,首付款比例不低于50%;购买非普通自住房的,首付款比例不低于70%。

上海贷款主要支持市民的居住需求,特别是首套房。上海银监局副局长蔡莹介绍道,目前,上海房贷的不良率只有0.48%,低于一般贷款,上海银行业执行房贷比较有效。

市住房城乡建设管理委主任顾金山介绍,购房人在申请贷款时还应承诺首付款为自有资金,违反承诺则作为失信行为信息纳

二手房交易“营改增”出台 北上广深区别征收

未满2年按5% 全额缴增值税

本报讯(记者 杨玉红)财政部昨日发布,今年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税。

二手房销售“营改增”在北京、上海、广州、深圳四个城市,按照三种情况征收或免征增值税:个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征增值税。

业内人士分析,此前11%的增值税税率其实并不适合对房产交易进行征收,而是通过征收率的方式进行简化处理。而对于购置非普通住房来说,由于此类住房往往是增值空间最大的物业,因此通过计算增值部分即买卖差价的方式,进而能够进行税费的征收和收入的调节。易居研究院智库研究总监严跃进表示,这也体现了增值税征收过程中实际上是希望实现便民、高效的效果。

对于非一线城市而言,个人购房如果不满两年进行交易,那么按照5%的征收率进行征收。如此计算实际上和此前的营业税政策并没有太大的差异。而持有时间超过两年的住房进行交易,则进行免征。

上海现行普通住房标准

应同时满足以下条件:五层以上(含五层)的多高层住房,以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等;单套建筑面积在140平方米以下;实际成交价格:低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下,坐落于内环线以内的低于450万元/套,内环线与外环线之间的低于310万元/套,外环线以外的低于230万元/套。



■ 最近一段时期以来,中城房地产市场人气超常火爆。近日,在宝山房地产交易中心,不少市民排队办理相关交易手续 杨建正 摄

连夜网签 一天成交一手房1776套

市场人士分析不乏有市民在抢政策时间窗口

本报讯(记者 杨玉红)昨晚,上海市房地产交易中心网站公告显示:因房地产开发企业集中网上签约,造成新建商品房合同备案系统响应缓慢。因此,网上合同备案系统签约时间延长至24时。昨天一手房成交量超过1776套。

网签系统险些崩溃

上海楼市昨日陷入“疯狂”。昨天一天,一手房成交量超过1776套。大量网签需求的涌入,甚至导致上海市新建商品房合同备案系统响应缓慢,不得不让“技术人员设法解决”,并将网上合同备案系统签约时间延长至24时。

同时,沪上部分中介网签中心人满为患,一些外地客户纷纷赶在24日签订居间合同,

25日就送交易中心审批。根据中国指数研究院数据,最近一周上海市一手住宅的日均成交量(含保障房)仅800套;今年3月以来,上海日均交易533套,而去年同期为170套。

上海中原地产研究部卢文曦表示,房企在推盘上有所动作,上周新房市场供应达到19万平方米,为今年以来最高值,并且本周前3天市场供应也达到了13万平方米,房企惜售心态有所转变。从这两天成交来看,单日成交量接近10万平方米,一般而言工作日交易量大约在4万-6万平方米波动,显然这几天在抢政策时间窗口。

开发商加速推盘

一线城市政策趋紧已现苗头,房企同样

反应迅速,上周上海新房市场供应达到19万平方米,为今年以来最高。本周前3天市场供应达到13万平方米。

不少开发商正在连夜推盘,由春节后的“惜售”变成加紧出货,而中介工作人员也纷纷催促客户签订合同。位于浦东的浦发罗兰翡丽项目于23日晚间连夜推盘。

卢文曦表示,央行“3·30”政策允许对“二套普通住宅”作出首付四成的优惠,非普通住宅(140平方米以上)还是七成,但是实际执行上,银行经常模糊普通概念,都按四成或者接近四成来,这个差距还是很大的。他推测,一旦严格执行新政策之后,总体交易量可能会出现下降,尤其是中高端楼盘项目。