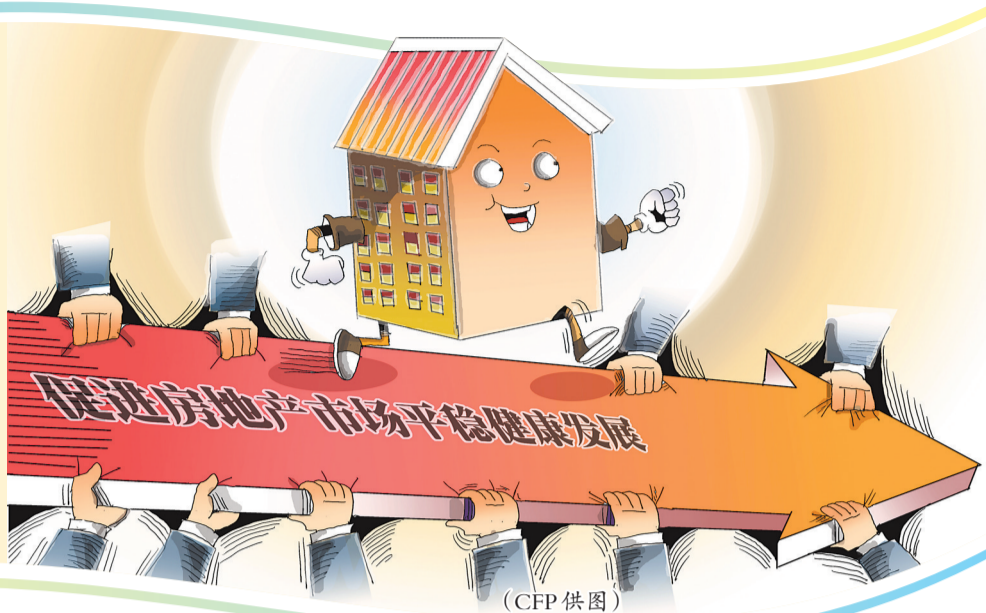


放开限购、放宽限售,降低摇号门槛,商业贷款执行“认贷不认房”—— 我市房地产新政最新解读来了

近日,我市出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,从限售、限购、住房贷款等方面入手,支持刚性和改善性购房需求,促进房地产市场健康发展,并重新界定刚需、非刚需条件,降低参与刚需和非刚需摇号门槛,支持居民购房。

这一新政有哪些亮点,将带来什么样的利好呢?记者就此采访了市住建局相关负责人,对新政进行解读。□本报记者 谢曦 通讯员 王书瑜



(CFP供图)

支持刚性和改善性购房

●放开限购

除鲤城区、丰泽区、泉州开发区部分房源外,在泉州市全域新购买一手、二手房不限购。鲤城区、丰泽区、泉州开发区新建房地产项目上市销售,若认筹总人数超过总房源套数的120%,为确保公平公正,则采取公证摇号销售,摇号分刚需、非刚需,购房人须符合刚需、非刚需条件。若认筹总人数未超过总房源套数的120%,则由开发企业自行销售,不限制购房条件。

●放宽限售

近期,部分居民纷纷建议泉州市缩短2017年11月13日至2022年5月8日期间购买的商品住房(须限售5年的)限售时间。

对此,新政明确,新购买鲤城区、丰泽区、泉州开发区公证摇号项目一手住房的,限售1年,以取得不动产权证之日起计算限售年限。原须取得不动产权证满5年后方可转让的商品住房,其限售期限调整为取得不动产权证满2年,有特定销售要求的商品住房按特定规定执行。

属于改善性需求,再次新购买一手商品住房后,可将第1套取得不动产权证未满足限售年限的商品住房转让。

●优化摇号

鲤城区、丰泽区、泉州开发区公证摇号销售商品住房项目优先安排10%的房源套数作为高层次人才房源,若出让房地产用地时有约定房源房源的,则另外

安排20%的房源套数作为房票房源,剩余房源再按刚需70%、非刚需30%的比例进行公证摇号公开销售。

高层次人才、刚需、非刚需认筹购房家庭名下住房套数按实际计算,名下住房套数认定不再向前追溯12个月。

●降低刚需、非刚需门槛

新政对高层次人才购房条件进行了优化,家庭无住房范围由“在泉州市行政区域内(含县、县级市、区、管委会、下同)”调整为“在鲤城区、丰泽区、泉州开发区以及人才所在单位的县(市、区)”。同时,高层次房源购房对象增加了入选“2023泉州民营企业100强”的企业人才。

新政梳理整合了刚需、非刚需购房条件,进一步降低刚需、非刚需门槛,增加刚需、非刚需范围。其中,户籍新迁入鲤城区、丰泽区、泉州开发区,且家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区范围内无住房的,可参与刚需房源摇号,不再要求迁入满12个月。

●支持台胞购房置业

已在泉州市范围内办理台湾居民居住证的台胞,可享受泉州市户籍居民同等购房政策。

在鲤城区、丰泽区、泉州开发区缴交满1个月的社保、个人所得税、住房公积金三项之一或办理台湾居民居住证的台胞,且家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内无住房的,可参与鲤城区、丰泽区、泉州开发区刚需摇号购房。

在泉州市非鲤城区、丰泽区、泉州开发区缴交满1个月的社保、个人所得税、

住房公积金三项之一或办理台湾居民居住证的台胞,且家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内无住房的,可参与鲤城区、丰泽区、泉州开发区非刚需摇号购房。

●优化调整公积金贷款额度

公积金贷款方面:夫妻双方最高贷款额度为80万元;单方最高贷款额度为50万元;二孩及以上家庭贷款额度可再另加10万元。首套住房首付款比例不低于20%;二套住房首付款比例不低于30%。首套住房贷款利率3.1%,二套住房贷款利率3.575%。

对使用住房公积金贷款购买2023年11月9日后新出让房地产用地一手现房销售商品住宅的,公积金贷款额度在最高额度基础上上浮5万元;购买2023年11月9日后新出让房地产用地一手现房销售全装修商品住宅的,公积金贷款额度在最高额度基础上上浮10万元。

●商业贷款“认贷不认房”

商业贷款方面执行“认贷不认房”政策。以住房贷款未结清套数来认定首套房、二套房(业主无需提供住房证明)。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请购买商品住房,银行业金融机构执行首套房商业贷款政策。有1套住房贷款未结清,再次申请贷款购买商品住房的,执行二套房贷款政策。此外,首套住房首付款比例不低于20%,二套住房首付款比例不低于30%。首套住房贷款利率为LPR-50BP,二套住房贷款利率为LPR+20BP。

降低开发企业 开发成本

●降低建设形象进度要求

预售建设形象进度从“建设形象进度达到五分之一及以上”调整为“建设形象进度达到±0.00以上”,有效期至2024年8月31日。土地出让合同有约定的,按其合同约定条件办理。

●差异化实施预售资金监管

重点监管资金额度可根据开发企业信用等级进行调整,由项目工程总价的1.2倍调整为1.1倍或1.0倍。

允许项目在节点之间且不超过节点规定比例的情况下,根据工程实际成交量及合同约定拨付比例灵活拨付预售资金。

对于分期开发的房地产项目,可精准提取单栋楼栋的监管资金。

对信用良好的开发企业予以扶持,非重点监管资金实行报备即办;对信用不良、存在违规行为或风险较大的开发企业进行全额监管。

鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州台商投资区、泉州开发区的房地产项目(毛坯房)按下标准计算工程造价:12层及以下的不少于3500元/平方米;13~30层的不少于4000元/平方米;31层及以上的不少于5000元/平方米。

有效期至2024年8月31日。

●调整预售规模要求

允许非住宅项目(包括车位)以栋为单位办理商品房预售,不再要求预售面积达到30000平方米。

背景

今年两次调整政策 回应群众呼声

市住建局相关负责人介绍,为适应房地产市场供求关系变化新形势,回应群众呼声,大力支持刚性和改善性购房,今年以来,我市两次调整政策,放宽限购、限售,优化住房贷款政策,探索商品房现房销售模式,推动高品质住宅开发建设,促进房地产市场健康发展。此次出台的新政自2023年11月9日起实施。

值得一提的是,新政推广全装修交付,旨在减少资源消耗和二次装修污染,实现“拎包入住”。鼓励商品房现房销售,推动房企提高项目品质,防范质量瑕疵、延期交付、烂尾等风险,保护购房人合法权益。

首届链博会 实现四大预期目标 总签约金额超1500亿元

据新华社电 首届中国国际供应链促进博览会2日在北京闭幕。记者从闭幕新闻发布会上获悉,首届链博会实现了促进上中下游衔接、大中小企业融通、产学研用协同、中外企业互动的预期目标。据不完全统计,共签署合作协议、意向协议200多项,涉及金额1500多亿元人民币。

链博会是全球首个以供应链为主题的国家级展会,以“链接世界 共创未来”为主题,共有515家中外企业和机构参展,观展人数约13万人次。

“很多参展商讲,过去参展,是在展位上坐等采购商上门,而此次参展,‘主动上门’与上下游其他展商聊出了火花,找到了很多新伙伴。”中国贸促会副会长张少刚说,约九成参展商认为首届链博会有效促进了其与上下游企业以及供应链服务企业的合作。

链博会上,有53家世界500强企业、57家中国500强企业、25家中国民营500强企业和一大批各国“专精特新”“隐形冠军”企业和“小而精”中小企业联袂参展。

中展集团董事长林舜杰介绍,有三分之一的参展商在链博会上结识了10家以上供应链合作伙伴。此外,100多个部门和地方政府代表团密集观展,既宣介了政策又提供了指导,既推介了地方产业又带来了市场机遇,让广大参展商受益匪浅。

12月1日,思爱普、科大讯飞等近50家中外企业与链博会承办单位中展集团签署第二届链博会参展意向。“目前,第二届链博会招展工作已经启动,欢迎中外各界人士持续参与和支持。”林舜杰说。

主要产油国 宣布进一步减产

据新华社电 石油输出国组织(欧佩克)秘书处日前发布声明说,多个欧佩克和非欧佩克产油国明年第一季度将继续自愿减产,减产总额为日均220万桶。

当天,由欧佩克成员国与非欧佩克产油国组成的“欧佩克+”以视频方式举行第36次部长级会议。当晚发布的声明说,此次减产将参照今年6月“欧佩克+”第35次部长级会议设定的2024年各成员产量目标,是继今年4月主要产油国宣布自愿减产措施后额外增加的减产。

根据声明,沙特阿拉伯将把从今年7月开始的日均100万桶的自愿减产措施延长至明年3月底。明年第一季度,俄罗斯将把今年9月开始的自愿日均减产30万桶提高到日均50万桶。伊拉克、阿联酋、科威特、哈萨克斯坦、阿尔及利亚和阿曼等“欧佩克+”成员将在明年第一季度自愿减产。

声明说,明年第一季度后,相关“欧佩克+”成员将视市场情况“逐步回撤”自愿减产力度,以维护石油市场稳定。

由于市场担忧全球经济前景不佳影响石油需求,国际油价近期走弱。伦敦布伦特原油期货价格从今年9月的每桶90美元以上跌至近几周的每桶80美元左右。

今年4月,“欧佩克+”宣布自今年5月至年底自愿日均减产166万桶。在今年6月举行的部长级会议上,“欧佩克+”决定将2024年原油总产量目标调整为日均4046万桶。

公益广告系列
泉州晚报社

激情燃烧、干事创业、奋勇争先 凝心聚力推进中国式现代化泉州实践

泉州晚报社 宣
泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通