

如何让更多人住上“好房子”

银川召开新闻发布会解答社会关切

记者 李鲲鹏



10月28日,银川市召开银川市进一步促进房地产市场平稳健康发展新闻发布会,解读《银川市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》(以下简称《若干措施》),从《若干措施》的制定背景、执行层面、政策预期等给予社会回应,及时解答社会关切,为我市房地产健康发展提供了有力保障。

实行“以需定供” 加大保障房供给力度

A 房地产调控首先要解决供需矛盾,《若干措施》提出“两控”,主要是控制土地和住宅供应,通过减少增量帮助商品房去库存。通过暂停大库存片区土地供应,推行土地出让金分批缴纳制度,持续推进闲置土地收回工作。同时要控制房屋供应时序,新出让土地中,至少保证30%的项目实行现房销售,鼓励在建未售楼栋实行现房销售。银川市住房和城乡建设局相关负责人表示,银川市将严控增量,按照“以需定供”原则调整土地供应助力房地产市场消化库存,当商品住宅去化周期达到18个月时,按照盘活多少供应多少的原则来供应土地。

在土地供应得到合理控制的同时,银川市加大了保障性住房建设供给。今年银川市将收购5000套商品房作为保障房源,2025年计划再收购5000套商品房作为保障房源,届时将再解决近3万人的住房问题。

记者了解到,首批房源征集公告已于9月9日发布,主要针对绕城高速范围内的存量商品房,房源配套设施齐全完善、权属清晰无纠纷、具备出售条件,面积不超过120平方米。首批共有15家房企参与报名,征集房源8600套、55万平方米。经过审核筛选,符合收购条件的共2176套、18万平方米。第二批房源征集公告已于10月16日发布,征集范围扩大至银川市三区两县一市,征集面积为70平方米的房源,为整栋楼或整单元;90~120平方米的房源可为零散房源。

“六优”方面,主要是优化购房政策,进一步释放潜在需求、提振消费信心。一是优化信贷政策。商贷最低首付比例统一不低于15%,不再区分首套房和二套房。二是优化税收政策。取消普通住宅和非普通住宅标准,落实好居民换购住房个人所得税优惠政策。三是优化公

积金政策。通过公积金贷款购买保障房的,最低首付比例为15%。四是优化保障房政策。用好专项债券收购存量商品房用作保障性住房。五是优化城中村安置政策。研究制定“房票”安置办法,推进以房票为主、货币化为辅的安置模式。六是优化规划政策。新建商品房项目商业配建比例控制在地上总建筑面积的5%以内。

“四提高”方面,主要是提高住房供给质量,进一步支持广大市民的改善性住房需求。一是提高住宅供给品质,打造好房子、好小区、好社区、好城区。二是提高土地供给品质,适度规划容积率在1.0~1.5之间住宅产品。三是提高房企融资效率,加大“白名单”项目把关、推送、问题项目修复以及贷款投放力度,满足项目合理融资需求。四是提高行业监管水平,深入开展房地产市场监测预警、风险评估工作。

使用“房票安置”政策工具

B 银川市将在城中村改造当中使用“房票安置”这一政策工具,银川市住建局相关负责人表示,房票是一种等效于拆迁补偿款的购房“代金券”,由政府发放和兑现,群众可以利用房票在本市选择购买已建成或在售的商品房。实行房票政策,一方面缩短了房屋的安置周期,另一方面,满足了群众对房源区位、户型等多样化、差异化的安置需求,有利于改善城中村群众的居住环境和条件。银川市将尽快出台城中村改造住宅房屋征收房票安置办法,探索以房票为主、货币化为辅的安置模式。

除了土地供应和房屋销售周期的调整,银川市财政局相关负责人表示,中央出台允许专项债券用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房的政策,支持各地处置闲置用地、盘活存量土地和房地产企业开发的大量闲置房产,对推动银川市房地产市场平稳健康发展意义重大。为了让资金更好地发挥作用,银川市财政局聚焦促进房地产市场供需平衡,用好用活财政一揽子增量政策,加强专项债券资金“借用管还”全生命周期管理,依托地方政府债务管理信息系统,对专项债券发行使用实行穿透式、全过程监控,动态监测、按月通报资金支付进度,逐个环节跟踪进展,确保债券资金发挥稳投资、促增长的积极作用。

据了解,近期银川市房地产在售项目来访量、成交量较9月下旬分别增长48%和66%,群众购房意愿逐渐提升,市场交易活动逐步活跃。

“两控”方面

- ◆ 暂停大库存片区土地供应,推行土地出让金分批缴纳制度,持续推进闲置土地收回工作。
- ◆ 控制房屋供应时序,新出让土地中,至少保证30%的项目实行现房销售,鼓励在建未售楼栋实行现房销售。

“六优”方面

- ◆ 优化信贷政策
- ◆ 优化税收政策
- ◆ 优化公积金政策
- ◆ 优化保障房政策
- ◆ 优化城中村安置政策
- ◆ 优化规划政策

“四提高”方面

- ◆ 提高住宅供给品质
- ◆ 提高土地供给品质
- ◆ 提高房企融资效率
- ◆ 提高行业监管水平



我市建立相应标准让更多人住上“好房子”

10月28日,在银川市进一步促进房地产市场平稳健康发展新闻发布会上,“好房子”样板的打造也成为媒体关注的焦点。

相关数据显示,银川市成交住房套均面积由2015年的118平方米提高至现在的134平方米,120~140平方米

之间的刚改需求占比由24%提高至49%,140平方米以上改善性需求占比由17%提高至28%。从购房面积的变化趋势看,住房需求正在从“有没有”向“好不好”转变。银川市住房和城乡建设局相关负责人表示,我市将全面落实国家“好房子”建设标准体系,从设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面打造精品工程,每年评选一批“好房子”样板,在行业领域引领示范。

提升环境品质也是打造“好房子”的重要因素。银川市将持续增加区位

优越、配套完善、环境优美区域土地供应,适度规划容积率在1.0~1.5之间的住宅产品。大力推广新材料、新工艺,开发建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。银川市将持续推进物业提升专项行动,加快完整社区建设,增加优质教育、医疗、康养、消费等资源供给,让居民住得更加舒心便捷。同时,银川市将结合城市更新和老旧小区改造,将老旧房屋改造提升为“好房子”,满足居民更高层次的住房需求。

记者 李鲲鹏

制图:黄芳

