

目录

部委动态	2
《国土资源“十三五”规划纲要》公布	2
国土资源部：切实规范土地储备职能和融资方式	3
国土部：房地产库存高城市停供住房用地	3
去库存压力有增无减 国土部遏住源头供地设限	4
2016 年央行发布房贷新政策通知内容全文	5
住建部：5 月 1 日起住房公积金缴存比例一律不得超 12%	6
二手房市场风云再起，住建部重拳出击	7
两部委发文挺棚改 困难市县可由省政府代发债券筹资	7
国土部：5 年内全面落实不动产登记制度	8
关注土地使用年限	9
关注“土地使用年限”	9
住建部合同规定土地需有偿续期 专家建议基本住房免收	10
全国首例土地使用权过期：青岛多小区照常租售	10
深圳明确土地使用权续期办法	11
房屋产权到期警惕“可持续收割”	11
土地使用年限开始受购房者关注	13
了解首付贷	13
撩开层层面纱 “首付贷”的还原与解构	13
央行正面表态后首付贷已全面叫停	15
北京网贷协会跟进叫停首付贷 全面清理相关业务	15
上海开展房地产经纪专项整治工作 清查“首付贷”	16
“首付贷”禁令成效初显	16
最新动态	17
50 城住宅库存报告出炉 武汉等 9 城去库存周期最短	17
住建部权威解读：如何实现 10 年装配式建筑占新建建筑比例 30% 目标	18
营改增助力住房供应新模式 商业地产迎政策暖风	18
央行：房地产贷款增速上升	19
详解公积金新政：公积金有 7 种用途 不只是买房	20
专家视点	21
地产专家：“温州土地续期”或影响百姓购房及房价	21
易宪容：中国经济的“房地产化”急需解决	21
冯焱东：商业地产库存仍严重去化周期远超住宅	22
巴曙松：一线城市房价上涨压力应成建设动力	23
马晓河：国企应在房地产等领域退足退够	23
贾康：三四线城市需适当加强房贷杠杆	24
谭浩俊：警惕高地价和高房价对经济产生挤出效应	24
外埠动态	25
上海房地产调控坚持“三为主”常态化	25
爆炒的通州商住房迎限购限贷	25
江西吉安：购买新建商品住房可获契税全额奖励	26

二套房最高首付 7 成 上海 3.25 “沪九条” 最严新政解读.....	26
北京购房限制，北京最新购房政策，外地户口在京购房.....	26
农民工将成为购房新主力军 20 余省出台鼓励政策.....	27
昆明新政：住房公积金二套房首付比例降至 30% 等.....	28
楼市调控“宁十条” 昨出台 权威部门详解“调控红线”.....	29
吉林 20 条新政化解房地产库存 取消住房限购限.....	29
在即墨买房可享受政府补贴 仅限 2016 年.....	30
本埠动态.....	31
济南契税政策：“跨区再买房算首套” 只认买方.....	31
济南现最宽松房贷季 首付两成、贷款利率九折已成潮流.....	32
济南八种情况可提公积金 总有一款适合你.....	32
济南新型城镇化规划出炉 拟实行宽松落户政策.....	34

部委动态

《国土资源“十三五”规划纲要》公布

2016-04-17 中国矿业报

国土资源部近日公布《国土资源“十三五”规划纲要》(下称《纲要》)。《纲要》明确了“十三五”期间国土资源工作的主要目标任务等。

《纲要》提出，“十三五”时期国土资源工作的主要目标包括：一是国土资源保护更加有效。钨、稀土、石墨等优势矿产保护明显加强，地下水、地质遗迹和矿山地质环境得到更加有效保护。二是国土资源保障能力显著增强。三是国土资源节约集约利用水平普遍提高。四是国土资源服务民生和生态建设成效明显。五是国土资源改革创新取得实质性进展。六是国土资源管理水平总体提升。

《纲要》明确了“十三五”期间国土资源主要指标，涉及矿产、地质方面的有：重要矿产资源新增储量石油 55 亿吨，天然气 3.8 万亿立方米，煤层气 4200 亿立方米，页岩气 1 万亿立方米，铁矿石 80 亿吨，铜 800 万吨，铝土矿 6 亿吨，铅 2000 万吨，锌 3000 万吨，金 3000 吨，钾盐 1 亿吨；新发现大中型矿产地 300~400 处；主要矿产资源产出率提高 15%；建成绿色矿业发展示范区 50 个；完成 1：5 万区域地质调查 100 万平方千米，完成 1：5 万矿产地质调查 100 万平方千米，完成 1：5 万航空物探调查 90 万平方千米。

《纲要》明确，今后五年将实施的重大任务举措包括：深化矿产资源有偿使

用制度改革，加快油气资源勘查开采体制改革，提高矿产资源市场化配置程度，推进矿产资源勘查开采“三去一降一补”，建立战略性矿产风险识别和监测预警机制，开展国土资源环境承载力评价与监测预警，优化矿产资源开发利用结构，健全矿产资源节约与综合利用激励约束机制，强化矿山地质环境保护与治理恢复，提高矿产资源开发领域对外开放水平，提升矿业治理体系中的话语权，完善土地、矿产资源收益分配机制，加强基础性地质调查等。

附件：国土资源“十三五”规划纲要.doc

国土资源部：切实规范土地储备职能和融资方式

2016-04-18 中国国土资源报

为贯彻落实《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，4月15日，国土资源部土地利用管理司会同部土地整治中心，召开全国土地储备职能和融资方式调整推进会暨土地储备区域发展研讨会。

财政部和国土资源部有关专家对文件要点进行了深入分析。国土资源部要求，各级国土资源部门要高度重视，加强与财政、人民银行分支机构、银监部门的合作，切实担负起规范土地储备资金和管理、防范化解债务风险的责任；各级土地储备机构要规范开展业务，及时调整融资方式，妥善处置存量债务，规范资金使用管理。

部土地整治中心主任范树印表示，各土地储备机构要及时反馈贯彻落实《通知》中遇到的新问题新动向，加强对新形势下新问题的研究。一是要研究把土地储备作为实施城市规划的重要抓手，让土地储备回归本职，更多服务于宏观调控。二是开展土地储备规划研究，强化土地储备规划引导作用。三是积极探索创新土地储备实施模式，形成多角度多方案的土地利用模式。

今年2月，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会四部委联合下发《通知》，提出自1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款；土地储备工作职能由纳入名录管理的土地储备机构承担，各类城投公司等其他机构一律不得再从事新增土地储备工作；剥离非土地储备功能，土地储备机构不再承担融资、土建、二级开发、保障房建设等工作。

附：关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知

国土部：房地产库存高城市停供住房用地

2016-04-15 京华时报

日前，国土资源部发布《国土资源“十三五”规划纲要》（以下简称《纲要》）。其中提到，要结合房地产去库存，实施有效用地调节政策，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。同时，对房地产库存较高的

城市，减少直至停止住房用地供应。

《纲要》提出，要深化土地管理制度改革，审慎稳妥推进农村土地制度改革。总结农村土地制度改革试点经验，推动相关法律法规修订，在全国复制推广。完善土地征收制度，缩小征收范围，规范征收程序，公开征收信息，健全对被征地农民合理、规范、多元补偿保障机制。规范农村集体经营性建设用地产权管理，明确入市主体、范围和途径。

《纲要》提出，要结合房地产去库存，实施有效用地调节政策，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应；允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。

去库存压力有增无减 国土部遏住源头供地设限

2016-04-15 北京商报

供地设限 国土部从源头去库存

国土部近日印发《国土资源“十三五”规划纲要》（以下简称《纲要》），《纲要》指出，要在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，则要减少直至停止住房用地供应。这一举措无疑从源头上遏制了部分城市持续增加库存的风险，但扼住源头仅是第一步，刺激购买需求、转变房地产用地用途也被视为是去库存的“良药”。

多个城市去库存周期超两年

相比较一线城市及部分二线城市需要通过政策来给楼市降温，三四线城市面临的则是“有房卖不出”的尴尬。

但高库存绝不只是三四线城市的难题。一份全国 30 个城市房地产库存排行数据显示，在 30 个城市中，有 19 个城市商品房库存高于合理水平，半数城市楼市库存去化周期超过一年。数据显示，截至 2 月末，全国商品房待售面积已增加。但一方面是总体库存量高居不下，另一方面，房屋新开工面积及竣工面积也随之水涨船高。

政策收效甚微压力有增无减

实际上，为了打好去库存的战役，中央及各地已经在政策方面予以了相当程度的倾斜，降低首付、放宽信贷、活用公积金杠杆、降低税费等政策于近期频频出台。

但在业内人士看来，如今的市场反应与政策初衷之间出现了背离，本就是库存“重灾区”的三四线城市因为土地供应过剩、产业基础薄弱等原因，去库存压力更是有增无减。

去库存“治本”尚需刺激需求

面对如今各地高居不下的库存压力，业内认为，限制土地供应仅是第一步，

各地政府应有打“持久战”的准备，去库存还需长短结合，因城因时施策。

目前三四线城市去库存面临的最大难题是需求不足。但由于人口持续流向外地，导致当地应有的产业基础和配套设施缺失，缺乏消化大批商品房库存的能力。

有专家认为，新型城镇化是去库存所要把握住的机会之一。业内还有分析认为，一些未开工建设的房地产开发用地也可以转变土地用途。

2016 年央行发布房贷新政策通知内容全文

2016-02-03 社保网

2月2日消息，央行发布房贷新政，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。央视财经频道首席金融记者张琳解读认为，这次央行和银监会对个人房贷的调整应是去年利好政策的延续，通过杠杆率调节，鼓励购房，对于房地产市场稳定有积极作用。同时，“去库存”的决心更值得关注。从这次政策开始，中央各主管部门去库存的执行落实政策将会相继出台。下面是两部门关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知全文：

中国人民银行 中国银行业监督管理委员会 关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部、省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行；各省(自治区、直辖市)银监局；各国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行：

为进一步支持合理住房消费，促进房地产市场平稳健康发展，按照国务院有关部署，现就个人住房贷款政策有关事项通知如下：

一、在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

二、在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

三、银行业金融机构应结合各省级市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例要求以及本机构商业性个人住房贷款投放政策、风险防控等因素，并根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平。

四、加强住房金融宏观审慎管理。人民银行、银监会各派出机构应强化对房地产贷款资产质量、区域集中度、机构稳健性的监测、分析和评估；督促各省级市场利率定价自律机制根据房地产形势变化及地方政府调控要求，及时对辖区内

商业性个人住房贷款最低首付款比例进行自律调整，促进银行业金融机构住房金融业务稳健运行和当地房地产市场平稳健康发展。

请人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行，各省(自治区、直辖市)银监局将本通知联合转发至辖区内城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、城乡信用社、外资银行、村镇银行。

中国人民银行

中国银行业监督管理委员会

2016年2月1日

住建部：5月1日起住房公积金缴存比例一律不得超12%

2016-04-15 荆楚新闻网

住房城乡建设部表示，目前他们与国家发改委、财政部、人民银行一道，正在制定《关于规范和阶段性适当降低住房公积金缴存比例的通知》，**主要涉及以下内容：**

一是，各地区应当严格执行《住房公积金管理条例》和《建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》规定，凡住房公积金缴存比例高于12%的，一律予以规范调整，不得超过12%。

二是，各省、自治区、直辖市人民政府应当结合本地区实际情况，提出阶段性适当降低住房公积金缴存比例的具体办法，由城市人民政府负责组织实施，具体程序按照《住房公积金管理条例》有关规定执行。阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策，从2016年5月1日起实施，暂按两年执行。

三是，按照《住房公积金管理条例》有关规定，生产经营困难企业除可以降低缴存比例外，还可以申请暂缓缴存住房公积金，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，并经住房公积金管理中心审核，报城市住房公积金管理委员会批准后实施。待企业经济效益好转后，再提高缴存比例或恢复缴存并补缴其缓缴的住房公积金。

住房公积金近年来进入密集调整期

2014年10月，住房城乡建设部发布通知，要求各地实现住房公积金缴存异地互认和转移接续，并推进异地贷款业务，首次为缴存职工异地贷款打开了大门。

2015年9月，住建部再次下发通知，进一步明确公积金缴存地和贷款地双方的职责，以及公积金异地贷款的办理流程。住房城乡建设部、财政部、央行三部门就联合发布文件，宣布自当年10月8日起，简化业务审批要件，全面推行异地贷款业务。

2015年1月，住建部、财政部、央行三部门联合下发通知，明确要求“职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租”。自此，租房也能提取住房公积金

了。

二手房市场风云再起，住建部重拳出击

2016-04-20 今日头条

近日，住建部有关人士表示，在今年年内要对房屋中介进行一次大规模的查处和整理。住建部本次工作范围基本划定，包含了一切房产中介所经手的一切环节，重点包含中介房源、网签制度以及中介的资质审核。

1、房源：这次检查整改的内容里房源的真实性也被视为重中之重。规范房源发布，重点查处虚假房源、隐瞒房屋抵押状况、查封状况，对房源信息的准确性进行规范，要求提供准确、全面、真实、及时的房源信息，确保房地产交易秩序的稳定、健康。

专家点评：这些虚假内容对客户没有造成实际性损失，有点像广告行为。但是这会耽误客户的时间，也会干扰客人。

2、网签制度：整顿内容：要求全面建立存量房网签制度，通过全面网签的方式，有效防止一房多卖等形式的侵害购房者权益的现象。

专家点评：凡是没有批出同贷书的交易，银行系统也不会向网签系统发出回复，单凭若干成首付即可骗取房屋的“漏洞”会被堵上。

3 中介资质：整顿内容：对中介机构的资金和资质进行统筹规范管理。在房地产主管部门通过备案管理后，房地产中介机构才能获得网签、房源核验等相关权限。

专家点评： 中介市场已经形成了大鱼吃小鱼的趋势。中小中介只有三条路可以选： 第一是积极主动和大中介进行合作； 第二是主动做出业务特色，打造行业的空白点项目； 第三是通过优质服务来赢取市场口碑，在相对充裕的业务规模中筹划新一轮发展。

4 资金监管： 整顿内容：切实加强房地产交易资金的监管，防止中介机构侵占、挪用房地产交易人的交易资金，保证资金安全。

专家点评： 存量房交易资金托管为准确分析存量房价格走势提供了翔实准确的数据，交易当事人办理资金托管手续，降低风险。

两部委发文挺棚改 困难市县可由省政府代发债券筹资

2016-04-21 每日经济新闻

4月20日，财政部、住建部联合发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（以下简称《通知》），再次为棚户区改造提供政策、资金支持。

困难市县可由省级代发债券

对于棚户区改造，各级财政、住房城乡建设部门要加大对棚户区改造的支持力度。2016年，中央财政补助力度将不低于上年；省级财政也要加大对财力困难市县棚改的支持力度；市县财政要通过一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算等多渠道筹集棚户区改造资金。

《通知》也表示，**将落实对棚改项目免收各项收费基金、土地出让收入，以及落实税收减免政策，推广实施棚改项目贷款贴息等各项税费优惠政策**，降低棚改成本。

省级财政除可以将棚改补助资金重点向任务较重且财力困难市县倾斜外，还可以加大对财力困难市县的转移支付力度。同时，财力困难市县因棚改任务确需举借政府债务弥补资金不足的，可以在核定的债务限额内，通过省级政府代发地方政府债券筹集资金。

大力规范地方融资平台

此次《通知》提及，要推进政府购买棚改服务，发挥市场机制作用，把服务事项按照一定的方式和程序，交由具备条件的社会力量或企业承担，有利于转变政府职能，切实提高财政资金使用效率。

值得注意的是，《通知》要求，对于2015年底以前开工的棚改续建项目，可以继续按照已签订的合同规定发放棚改贷款，**不纳入地方政府债务，地方政府不得出具任何形式的担保函。**

《通知》同时要求，对于需要由政府主导运作的2016年新开工棚改项目，要按照规定**实施政府购买服务，一律不得通过融资平台公司等企业举借政府债务**。并且，各地原融资平台公司通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，可作为承接主体，与其他市场主体平等参与棚户区改造工作。

部分融资平台公司不再是传统的事业单位性质，而是逐渐转变为企业性质。

附：关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知全文内容

国土部：5年内全面落实不动产登记制度

2016-04-15 中国经济网

国土资源部今天公布的《国土资源“十三五”规划纲要》提出，“十三五”时期将全面落实不动产统一登记制度。

国土资源部有关负责人表示，要**完善不动产统一登记制度，健全不动产统一登记法律法规和标准规范体系，统一登记范围，规范登记行为，确保不动产统一登记制度全面实施**。同时，保障不动产统一登记有效运行，建立健全不动产登记机构，统筹不动产登记相关资源，实现资料及时移交、业务流程再造、系统有

效融合，并做好农村土地承包经营权确权登记过渡期后纳入不动产统一登记体系的衔接工作。将逐步建成并平稳运行不动产登记信息管理基础平台，基本**建成覆盖全国的信息平台，保证各级不动产登记机构顺利接入平台，实现数据互通共享。**

《纲要》提出，**推进自然资源管理制度改革，加快构建自然资源资产产权制度。**制定自然资源统一确权登记办法，建立统一的确权登记系统，清晰界定全部国土空间各类自然资源资产的产权主体，对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有自然生态空间统一确权登记。同时，**建立国土空间用途管制制度**，以土地用途管制为基础，将用途管制扩大到所有自然生态空间，构建以空间规划为基础，以用途管制为主要手段的国土空间开发保护制度。

此外，《纲要》**提及建立耕地保护补偿制度。**综合考虑土地整治、高标准农田建设任务、基本农田保护面积等，进一步完善耕地保护建设性补偿机制。审慎稳妥**推进农村土地制度改革。**总结农村土地制度改革试点经验，推动相关法律法规修订，在全国复制推广。**完善土地征收制度**，缩小征收范围，规范征收程序，公开征收信息，健全对被征地农民合理、规范、多元补偿保障机制。

关注土地使用年限

关注“土地使用年限”

2016-04-20 人民网-人民日报

土地使用年限到期 居民要交出让金吗？

中国社会科学院法学研究所研究员孙宪忠认为，“自动续期”含义即无条件的续期；如果涉及限制公民基本权利的法律，必须由全国人大制定。

孙宪忠认为《物权法》第 149 条第一款规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。这里所说的“自动续期”，含义就是无条件的续期，不需要补交费用，也不需要再次办理不动产登记手续，自动地继续合法使用土地。

回顾物权法制定时的情形，孙宪忠说当时讨论时认识到住宅使用期限满 70，土地应收回国家；如果继续使用，就必须给国家交纳土地出让金。**但是，这样的做法不符合社会主义国家土地所有权建立的法理基础和伦理基础，最后的立法也没有采纳续期须再次缴费的观点。**

当前，我国改革开放初期出让的城市建设用地使用权正在逐步出现出让期限届满的情况。“一些学者和地方政府官员任意解释物权法第 149 条第一款的含义，一些地方政府还曾经制定规则，试图在该权利期限届满时再次收取土地出让金。这一做法是明显违法的。”孙宪忠说，根据立法法对于立法权限的规定，这种涉及限制公民基本权利的法律，必须由全国人大制定，国务院和地方人大都无权就此自己立法，地方政府及其部门更不能就此问题擅自做出规定。

住建部合同规定土地需有偿续期 专家建议基本住房免收

2016-04-19 新浪财经综合

非住宅明确规定需付费续期

《国有土地使用权出让合同》第五章中有四条内容对于期限届满之后如何处理给出相关界定，包括出让人同意续期的受让人应当依法办理有偿用地手续，与出让人重新签订土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。这意味着所有土地到期后都将支付土地有偿使用费。

住建部网站上《国有土地使用权出让合同》里的相关规定，加入了《物权法》所规定的对住宅建设用地使用权期间届满“自动续期”的条款。尽管加入了自动续期条款，但对是否收费并未有详细解释。而对于需申请的非住宅类土地，则明确了需要支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

住宅自动续期是否无偿？

2007年颁布实施的《物权法》第149条第1款规定：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。第二款为：非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

《物权法》中，对住宅建设用地使用权期间届满“自动续期”，并没有规定任何条件。业内学者也有不同的争议：一是认为没有规定自动续期的条件，就意味着应该是无条件的；二是认为，自动续期并非无条件，《物权法》没有细化，是否有偿续期目前法律还没有给出规定，需要更进一步的法律来明确。

专家建议基本住房免收续期费用

北京市法学会不动产法研究会副会长兼秘书长、中央财经大学不动产法研究所所长尹飞表示，对于土地使用权期限满后如何操作还需要中央的顶层设计，需要法律层面的规范。认为最好该收房产税而不是补交土地出让金，因为土地出让金和房产税之间的关系本来就存在争议，对于现在拥有的房产征收房产税显然也不太合理，因此可以考虑将土地使用权期满后的房子征收。

全国政协委员、上海社科院教授张泓铭的观点是，在满足居民基本住房需求的情况下，基本住房的土地不收取土地出让金，可以设置一个免费的基数，对超过部分征收，可以是一次性征收也可以是年租制。在《物权法》没有明确规定的情况下，需要相关部门重新细化。

“如果相关部门愿意放弃掉一部分利益，其实完全可以将土地使用权永久化。”李斌辉指出。

全国首例土地使用权过期：青岛多小区照常租售

2016-04-19 新京报

青岛多个“撞限房”照常租售

青岛市黄岛区阿里山小区一期 1994 年左右建成，土地使用权于 2011 年到期，目前均价为每平方米七千元左右，自己的土地使用权只有 20 年，当地房管所也可以过户、交易，只有去银行贷款时，可能会贷不了款。

交易抵押需写“到期”知情书

青岛市黄岛区不动产登记中心一位工作人员介绍小区有出现土地使用权到期的情况，但因为遵循以前的《土地法》，目前还没有相关政策处理这一问题。目前阿里山小区的问题只能搁置，小区房屋像其他正常房屋一样买、卖、抵押不受影响。只需在交易和做抵押时，写一份知道土地到期的知情书。

深圳明确土地使用权续期办法

2016-04-20 羊城地铁报(广州)

深圳市规划和国土资源委员会 19 日晚间通过官方微博对深圳土地使用权续期有关规定进行了详细说明：

1. 1995 年 9 月 18 日前与深圳市规划和国土局已签订《土地使用权出让合同书》的土地，顺延至国家法定最高年期，不用补交地价；1995 年 9 月 18 日后已签订《土地使用权出让合同书》的土地使用权到期后，如何续期、是否需要交纳地价等问题，深圳市正在研究制定相关政策。

2. 针对行政划拨性质房地产，2004 年 4 月 23 日发布施行的《深圳市到期房地产续期若干规定》明确，在不改变用途的情况下，按有偿使用土地的原则延长土地使用年期，其中一种延长方式就是补交地价签订土地出让合同，在国家规定的最长土地使用年期减去已使用年期的剩余年期范围内约定年期内，补交地价数额为相应用途公告基准地价的 35%。

附：深圳市人民政府关于印发《深圳市到期房地产续期若干规定》的通知

房屋产权到期警惕“可持续收割”

2016-04-18 腾讯评论

一、《物权法》虽然说了“自动续期”，但并不等于“无偿续期”

《物权法》第 149 条规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。很多人把“自动续期”理解成“无偿续期”。但是《物权法》在具体解释第 149 条时，明确提出“对于住宅建设用地使用权期间届满的，采用自动续期的方式，续期的期限、土地使用费支付的标准和方法，由国务院规定。”

二、皮球踢给国务院后，至今也没有相关法规出台

国务院作为行政法规的立法主体，在 07 年《物权法》出台后，应该抓紧制定关于出让土地续期的实施细则。原以为“70 年产权”很远，产权到期这一问

题已经摆在眼前。在深圳、青岛，都发生了和温州类似的事例。

在没有国务院出台上位法的情况下，上海、深圳这两个一线城市，均出台了各自的地方性法规，**明确规定产权到期后，续费不是无偿的**。地方政府就依据《城市房地产管理法》，第 21 条的表述，明显支持“续费不免费”，

“第二十一条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。”

既然没有标准，那就地方政府自己随意了。深圳、青岛续期收费的标准，是当地的“公告基准地价”，一般不过几百块、上千块；而温州执行的是“市场评估地价”，续期费用远超深圳、青岛，所以可能出现“房价三分之一用于续费”这种情况。

三、如果真的要收一大笔钱，这种“可持续收割”不可接受

许正中教授曾分析，很多地方政府早已做好了“一房四吃”的准备，一吃土地出让金，二吃转让住房所得 20% 的个税，三吃房地产税，四吃遗产税。

现在看来，有“一房 5 吃”的可能。根据财政部刚刚公布的数据，我国去年土地出让收入同比下降二成，固然有土地市场需求不足、政府限制土地入市等原因，但城市土地不是无限的，在地方政府一定会想办法找补这块的空缺。由于宪法规定“城市土地属于国家所有”，即使在个人已经缴纳一大笔土地使用金的情况下，续费模式也可以无穷无尽地延续下去，这就叫做“可持续收割”。

如果这笔续费金额太大，首先面临的是法律困境。按照《物权法》的规定，到期后自动延期，这意味着权利依然有效，不能重新设定，只需要续期而已。因此，续费收费的标准不能按照重新设定权利的标准来收取，应该低很多。

如果续费金额庞大，显然会影响中国楼市。房产作为居民最重要的投资渠道，的最根本原因在于它的保值性很好。但是，现在如果考虑进“产权到期续费”这个因素，那么房产的折旧速度将大大超过从前。

四、房地产税可以作为替代，但它和土地出让金只能二选其一

房地产税这虽被提上议事日程，但在土地出让金已经支付的前提下，征收房产税，涉嫌双重征收。但是，很多专家都回应过这种质疑，他们并不这么认为。比如著名财税专家贾康认为，土地出让金和房地产税并行不悖。

房产税的征收，要想清楚和“土地出让金”之间的关系而不应该仓促出台，还有专家认为：“显而易见，房产税与土地出让金在性质、功能及收取标准上都不同，二者相互之间不存在零和博弈非此即彼的替代关系。”

专家之所以持“租是租，税是税”这个观点，是因为站在收税者的立场上，但更要顾及到民众实际承受的负担。

（第 3499 期 本期责编 张德笔 “转载自腾讯评论《今日话题》栏目）

土地使用年限开始受购房者关注

2016-04-17 东方经济网

温州房屋土地使用权到期补交房价三成土地款事件发生后,经常被购房者忽略的土地使用年限开始变得受关注。很多二手房客户在交易买卖时,开始特别在意房东的土地使用权期限问题。。

如果这一问题政府层面始终没有一个合适的解决政策,那么这一类房源就不是能不能卖的问题,低于市场价多少卖的问题,而是有没有人要的问题。如果是按现行政策补交土地款,那么这类房产要想转让,价格不一定会跌,但客户会要求房东承担这部分费用。

上海土地使用权期限较短的房源,会影响客户的决定,房东开出的价格也会相对便宜,高的幅度在 20%-30%,当然这与房源老旧,品质较差也有关系。

了解首付贷

撩开层层面纱 " 首付贷 " 的还原与解构

2016-04-18 中国青年报

撩开层层面纱

针对未能具备首付能力的人群,第三方机构于是以起息获利的方式向其提供贷款,购房者依此从银行中获得最低贷款配给,由此形成“首付贷”。它分为开发商或房产中介机构直接提供“首付贷”自营服务,还有开发商或房产中介机构与第三方互联网金融机构合作,互联网金融机构独立提供“首付贷”服务等3种模式。

从具体操作方式看,“首付贷”有抵押贷与信用贷两种类型,前者是借款人以房产等为抵押物向资金中介进行贷款,后者是借款人直接凭个人征信进行贷款,但二者的月息不同,前者为 0.6%左右,后者为 10%上下。如果算上服务费等费用,“首付贷”公司向借贷人共约收取 15%~20%的年化利率。从期限上看,普遍的年限是 3 年之内,少数“首付贷”达到 10 年,但相应的贷款资金规模一般在 20 万~60 万元之间。而开发商或房产中介机构提供“首付贷”的资金一部分自有资金,更多的互联网金融机构所使用的资金都来自社会融资。

利与弊的鉴别

必须承认“首付贷”在降低购房者购房门槛和解决购房人资金困难以及房地产“去库存”中所发挥的积极作用,但“首付贷”通过多种手法达到对国家法规与相关政策的拆解,由此引来的违规之嫌疑也有据可查。“首付贷”通过民间二次借贷方式支付首付打破了官方首付比例不得低于 20%或 30%的底线。P2P 将投资人的资金用作“首付贷”是一种典型的代理决策行为,其违规操作不容置

疑，违反了《P2P 平台企业收费规定指导意见》规定，“网络借贷信息中介机构不得以任何形式代出借人行使决策”。

因推高一线城市房价而砸向“首付贷”的“口水”也不小。北上深房价超乎预期地上涨是货币政策持续宽松的直接推动结果，但在三地的购房首付比并没有像其他非限购城市降低到 20%的情况下，“首付贷”的确让并不充分或全面满足最低首付标准的购房者和投资人轻松获得了商业银行的按揭贷款，从而导致巨量个贷推升房价。

“首付贷”以及由此撬动的“场内”杠杆一定程度上达到了“去库存”效果，但由此所产生的杠杆风险更不容忽视。一方面，“首付贷”驱使部分收入较低或不稳定的人群涉足住房融资，在通过“首付贷”获取对银行一成甚至零首付的同时，他们的杠杆率升至 10 倍、20 倍甚至更高；而且这部分人群既要承担对银行的月供成本，还要偿还“首付贷”的本息，一旦发生失业或者收入减少，无法偿还本金和利息，其所持贷款就极易变成“次级贷”。另一方面，“首付贷”将投机炒房人群吸引了进来，使得他们能用少量资金或者不用任何资金就可在房地产市场左右腾挪，吹大房价泡沫的同时从中获利。

更大的风险会转嫁给银行。“首付贷”的最大规模运营机构，房产商或地产中介资金供给端很大一部分是银行理财，通过与银行签署协定的方式，在缴纳了一定的保证金后，将银行理财资金对接到“首付贷”项目上，而买卖双方则签署一份“阴阳合同”（“阳合同”代表被做高的房价，“阴合同”代表真实房价），购房人通过“阳合同”顺利从银行“套贷”，多出的个贷余额用作清偿“首付贷”。值得关注的是，不同于股票配资中银行杠杆较低（如 1：2）而场外资金提供更高杠杆（如 1：8），“首付贷”正好相反，银行已经按照法定最低限额提供了高额的“场内”配资（如房贷的 70%或 80%），如果再加上“套贷”而形成的“场外”配资，一旦购房人发生道德风险，银行最终所承担的损失将不可估量。

去杠杆进行时

多大的杠杆就会产生多大的风险。国内房地产市场在首付贷推动之下，似乎正在复制 2015 年 A 股形态，并不久远的杠杆堆积轨迹，如不及时疏导与规制，资产悲剧与危害程度可能会更加惨烈。鉴于此，央行会同相关部门对其进行清理和整顿，打击为客户提供首付贷融资、加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为。北京、上海、深圳三地监管部门正在对当地房地产场外配资市场情况进行摸底排查，并约谈了相关企业。慑于监管层政策收紧的姿态，不少房地产中介已经停止首付贷相关业务，P2P 网贷平台也缩减了业务规模。

收敛只能意味着风险暂时被冷藏，彻底性“排雷”还须在银行这个至关重要的关口进行深度的“清场”，包括银行对购房资格进行认真地审核，强化个贷审核的相关程序，及时跟踪排查流水异动和进行严密地复查，等等；监管部门可以进一步明确商业银行的房贷放款的资质要求，将个人首付款来源作为贷款发放

的一项条件，甚至可以窗口指导，要求首付款不是自有资金的，一律不得发放房贷，同时封锁银行资金对接“首付贷”的渠道。

作为一种金融创新，“首付贷”所能接受的的监管不应一刀切。占房产库存 70%分布的三四线城市的“去库存”是国家的大战略，而且目前的确存在部分刚需和改善型购房者的实际需求，基于此，一方面，对于自住型和改善型购房所产生的首付贷，监管层应当给予支持，但必须规定单笔最高上限，同时提高首付贷的申请门槛；另一方面，要充分相信市场对风险的自控识别能力，对于并无杠杆的抵押型首付贷，监管层应持包容姿态，因为这不仅能够盘活居民房产存量，解居民首付之困，一定程度激活房产销售的增量。

央行正面表态后首付贷已全面叫停

2016-03-15 北京晨报

央行副行长潘功胜在全国“两会”记者新闻发布会上首次对首付贷公开表态称，央行与相关部门一起，结合即将开始的互联网金融的专项整治活动，对房地产中介机构、房地产开发企业以及他们与 P2P 平台合作开展的金融业务进行清理和整顿，打击为客户提供首付贷融资、加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为。

首付贷的份额并不大，但监管层将工作做到前面，也是希望防范相关风险，避免出现去年 P2P 平台做股票配资所引发的市场风险。

北京网贷协会跟进叫停首付贷 全面清理相关业务

2016-04-20 21 世纪经济报

4 月 19 日，北京市网贷行业协会于 4 月 18 日发布文件，叫停“首付贷”业务。这也是继深圳和广州之后，第三家叫停该项业务的地区。

北京市网贷行业协会在《关于清理“首付贷”类业务的通知》中表示，为了引导和督促协会各会员、观察员机构严守信息中介定位，依法合规经营，防范法律、合规、经营等各种风险，请各机构立即开展自查自纠，自即日起全面清理、停止新增“首付贷”类业务，存量业务妥善消化和处置。

请协会各会员、观察员机构在五个工作日内将“首付贷”类业务交易额、存量、投资人数量等业务情况和自查自纠情况反馈协会秘书处（bjp2p@bjp2p.com.cn）。协会将适时组织开展专项检查。

同时，《通知》称，通知下发后，对于依然开展或者变相开展“首付贷”类业务的机构，一经发现将依据协会章程和行业自律公约，将相关线索移交监管部门处置。

附：关于清理“首付贷”类业务的通知

上海开展房地产经纪专项整治工作 清查“首付贷”

2016-04-20 中国证券报

银行杜绝“首付贷”

上海银监局强调，各家商业银行在个人贷款方面要保持谨慎，一旦发现个人通过 P2P、房产中介等渠道获得首付资金的，应当拒绝贷款申请，并列入黑名单。上海市银行同业公会代表辖内银行声明称，将严格执行差别化个人住房信贷政策；严格落实预售商品房的阶段性担保；加强个人住房贷款管理；进一步规范与房地产开发企业、房产中介机构的业务合作，不与提供或参与提供首付款或尾款融资等服务的非金融企业开展业务合作。

专项整治

上海市住建委、工商局近期对上海市房地产经纪企业进行了执法大检查。按照“沪九条”新政的要求，上海市住建委、工商局、发改委将自今年4月起，在全市联合开展为期半年的房地产经纪专项整治工作，重点查处以下违法违规经纪行为：捏造散布涨价信息，炒作房价；隐瞒房地产查封、抵押等权利限制状况信息，诱骗消费者交易；在交易合同约定的转让价款外，变相收取额外房价款；通过虚构房源、虚标房屋价格等方式，进行虚假宣传；伪造社保、纳税、婚姻等证明材料、法律文书，骗取购房资格、逃避税收、规避限贷；擅自通过网签系统虚签经纪委托合同、交易合同，虚报委托价格或虚拟成交价格；为征收安置住房、共有产权保障住房违规交易，提供经纪服务等。

“首付贷”禁令成效初显

业内认为“众筹炒楼”是披着互联网金融理财外衣的伪众筹

2016-03-25 深圳特区报

针对近期房地产交易过热，3月4日市金融办出手整治“首付贷”，上周又宣布全面禁止“众筹炒楼”，成为楼市配资的下一个监管目标。据规土委的数据显示，上周深圳新房量价齐跌，在禁令成效初显的同时，业内认为，“众筹炒楼”与真正的房产众筹有着本质上的差异，是披着互联网金融理财外衣的伪众筹。

挤泡沫初显成效

“首付贷”、“众筹炒楼”禁令实施后，市规土委的数据也显示，上周深圳新房量价齐跌。叫停行动能够规避一定的风险，效果上也确实能去掉一小部分泡沫。”楼市价格是很多方面形成的，包括住房需求、投资需求、国家货币政策等。“首付贷”、“众筹炒楼”的目的是，通过短期买卖套利最终形成一定的泡沫。而对于投资商业类房产来说，一般是通过长期持有运营从而获取较高的租金收益，并非短期炒卖。

“众筹炒楼”≠房产众筹

信房产众筹是以互联网众筹为房地产投资的前端募资工具，一种新的房地产投资模式，让用户以较少的资金就可以参与到房地产投资之中，分享地产领域的高额投资回报率。而目前一二线城市存在的“众筹炒楼”，存在筹集资金的过程中，资金安全无法得到保障，且信息披露、监督不到位，容易让众筹发起方和开发商、卖家之间几方形成利益输送，损害投资者利益。

最新动态

50 城住宅库存报告出炉 武汉等 9 城去库存周期最短

2016-4-19 长江商报

易居研究院智库中心发布《50 城住宅库存报告》，全国 50 个城市中，武汉等 24 个城市新建商品住宅库存去化周期等于或小于 14 个月。报告预测，这 24 个城市恰是后续土地市场最为火热的城市。

全国 26 城去库存压力大

《50 城住宅库存报告》选取了今年 2 月份全国 50 个城市新建商品住宅的数据进行统计，统计显示，50 个城市中有 26 个城市的库存去化压力依然较大。包括：北海（33）、淮南（29）、烟台（28）、乌鲁木齐（28）、呼和浩特（26）、西安（22）、茂名（21）、海口（21）、西宁（21）、济宁（21）、兰州（20）、银川（20）、贵阳（20）、大连（20）、长沙（20）、荆门（19）、常州（19）、沈阳（19）、哈尔滨（18）、无锡（17）、三亚（17）、成都（16）、天津（16）、长春（16）、马鞍山（15）和南宁（15）。其中括号内的数字为库存去化周期，单位为月。报告认为，总体上看，此类城市去库存周期较长，房价容易下跌。

但剩下的 24 个城市则体现了积极的去库存效果，包括温州（14）、昆明（14）、石家庄（14）、重庆（14）、青岛（14）、宁波（13）、福州（12）、九江（12）、太原（12）、南通（12）、厦门（11）、杭州（11）、广州（11）、北京（10）、珠海（10）、济南（9）、武汉（9）、郑州（7）、上海（7）、深圳（7）、南昌（7）、南京（4）、苏州（3）和合肥（3）。

去库存周期低城市要积极补库存

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，上述 24 个城市的库存去化周期相对要小，等于或低于 14 个月，属于亟待补库存的城市。尤其是低于 12 个月的城市，近期的土地市场或比较热，出现高溢价的现象也是正常的。此类去库存周期低于 12 个月的城市包括：厦门、杭州、广州、北京、珠海、济南、武汉、郑州、上海、深圳、南昌、南京、苏州和合肥。唯有积极供地和拿地，包括投资、

新开工等指标才可以得到较好地改善。地方政府应该通过一系列优惠政策，刺激房企积极拿地和进行项目开发，补充库存。供给因素得到了提振，供求关系才会更加趋于合理，后续才不会出现房价过于狂热的上涨现象。

住建部权威解读：如何实现 10 年装配式建筑占新建建筑比例 30%目标

2016-04-14 住建部科技司负责人

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。主要包括预制装配式混凝土结构、钢结构、现代木结构建筑等。装配式建筑采用标准化设计、工厂化生产、装配化施工、信息化管理、智能化应用，是现代工业化生产方式。大力发展装配式建筑，是落实中央城市工作会议精神的战略举措，是推进建筑业转型发展的重要方式。

推动装配式建筑取得突破性进展，需要在充分调研的基础上，加大政策支持力度，不断完善技术标准体系，提升装配式建筑发展内生动力，认准目标，下定决心，多措并举，在全国全面推广装配式建筑。力争用 10 年左右时间，实现中央城市工作会议提出“装配式建筑占新建建筑比例达到 30%”的目标。

- 一、制订装配式建筑发展规划
- 二、加强装配式建筑技术和管理创新
 1. 是加强装配式建筑技术体系的研发和推广。
 2. 是完善装配式建筑技术和产品标准。
 3. 是推进装配式建筑管理创新。
- 三、建设国家级装配式建筑生产基地
- 四、开展装配式建筑工程应用试点示范
- 五、加大政策支持力度

营改增助力住房供应新模式 商业地产迎政策暖风

2016-04-19 中国证券报-中证网

“营改增”全面推开进入倒计时。房地产行业“营改增”的实施备受业内关注。中金公司预计，“营改增”后房地产全行业税负将下降 620 亿元，预计行业净利润增加 460 亿元。“营改增”除推动房地产投资外，还将为开发商在高库存地区创造降价和去库存空间。

高端项目获益多

市场人士认为，土地成本能否抵扣是“营改增”实施后对开发商影响的关

键。如果土地及利息成本无法抵扣，则相当于营业税由目前的 5.5% 上升至 6.75%，毛利越高的项目税收负担越大。反之，则将大幅降低开发商税收成本，由 5.5% 下降至 3.78%。

专家表示，“营改增”将助推规模化、专业化租赁经营和“购租并举”的住房供应新模式。在内部管理上，开发商会将建安、咨询和设计等业务外包，促进行业细分、专业化经营。此外，由于建安、设计等成本纳入抵扣，会激励开发商增加精装修房屋供给。

对二手房交易影响中性

从税率角度看，此次“营改增”不改变交易税税率。在二手房增值税方面，新税制规定，对于不满 2 年的住房，增值税是售价的 5%；对于 2 年以上的住房，免征增值税（一线城市除外）。对一线城市而言，满 2 年不满 5 年的住房对总价增值部分征收 5% 的增值税，满 5 年的住房免征增值税。分析人士认为，各种情况下，税率不变，“营改增”对二手房交易影响中性。

商业地产迎小阳春

据“营改增”有相关规定，意味着对于那些缺乏进项税额的企业，可以通过购入商业地产特别是写字楼，来增加自身的可抵扣进项税额，从而间接促进商业地产的销售。

政策实行后，购置商业地产及产业地产等不动产可进行增值税抵扣，这将利好商业地产及产业地产的销售，并增加一般企业对于持有型物业的投资，购置办公楼改善办公条件，既有利于商业地产、产业地产去库存，亦有利于去写字楼库存。同时，有助于降低企业运营成本。另外，为未来持有环节增税铺垫。长期来看对房地产投资也有拉动作用。

财政部副部长史耀斌日前表示，不动产进项税可以抵扣的政策实施后，企业不会单纯为了抵税而购进大量不动产。对个人来讲，住房转让的政策这次没有做任何变动；对于企业来讲，其经营行为首先要看的是经济效益、投资目的。

对商业地产开发租赁企业而言，其能否受益则取决于下游租户是否能抵扣进项税从而实现增值税转嫁。

央行：房地产贷款增速上升

2016-04-21 经济参考报

央行 20 日发布的《2016 年一季度金融机构贷款投向统计报告》显示，2016 年 3 月末，人民币房地产贷款余额 22.51 万亿元，同比增长 22.2%，增速比上年末高 1.3 个百分点；一季度增加 1.5 万亿元，同比多增 5045 亿元，增量占同期各项贷款增量的 32.5%，比上年占比水平高 1.9 个百分点。

根据央行数据，2016 年 3 月末，房地产开发贷款余额 5.22 万亿元，同比增长 13%，增速比上年末低 4.9 个百分点。其中，保障性住房开发贷款余额 1.86 万亿

元，同比增长 45.4%，增速比上年末低 14.1 个百分点；房地产开发贷款余额 1.8 万亿元，同比增长 22.8%，增速比上年末高 10 个百分点。个人购房贷款余额 15.18 万亿元，同比增长 25.5%，增速比上年末高 2.4 个百分点，比各项贷款增速高 10.8 个百分点；一季度增加 1 万亿元，同比多增 4309 亿元。

详解公积金新政：公积金有 7 种用途 不只是买房

2015-03-29 生活报

用途一：购房

- 1、不贷款购房可一次性提取公积金
- 2、商业贷款购房可提取公积金用于首付
- 3、商业贷款购房可提取公积金偿还本息
- 4、公积金(组合)贷款购房可提取公积金偿还本息

用途二：建造

翻建大修住房在农村集体土地上建造、翻建、大修自有住房且使用住房贷款的，职工及配偶可申请提取修建房被批准当月之前(含当月)的公积金金额，提取金额合计不超过修建房费用。

用途三：租房

- 1、用公积金支付配租或政府招租补贴的经济租赁房房租
- 2、用公积金支付市场租房房租

用途四：父母给儿女购房

- 1、未使用住房贷款购买自有住房，可提取父母公积金
- 2、使用商业银行个人住房贷款购买自有住房，支付首付款后可提取父母公积金
- 3、使用个人住房公积金(组合)贷款购买自有住房，支付首付款后可提取父母公积金

用途五：销户可提取全部余额

离、退休的；农业户籍职工男满 60 周岁，女满 55 周岁的；到国外、港、澳、台地区定居的；完全丧失劳动能力、大部分丧失劳动能力或重度残疾并与单位解除或终止劳动关系的；领取失业保险金的；被判处刑罚、户口迁出所在市、非所在市户口职工与所在单位解除或终止劳动关系的；住房公积金账户转入集中封存户满 2 年或与原单位终止劳动关系满 2 年的；到所在市行政区域外工作并在当地建立和缴存住房公积金的，可销户提取全部公积金余额。

用途六：纳入低保特困可提取

职工被纳入城镇居民最低生活保障或特困救助范围，职工本人及配偶可申请提取住房公积金，提取金额不超过被纳入最低生活保障范围或特困救助范围期间以前的住房公积金金额。

用途七：治疗重大疾病

家庭成员(包括职工本人、配偶及未成年子女)患重大疾病或重大手术住院治疗的,职工本人及配偶可申请提取住房公积金,申请日期应在出院之日起1年内,提取金额合计不超过住院费用个人负担部分。

专家视点

地产专家：“温州土地续期”或影响百姓购房及房价

2016-04-21 中国经济网

温州“土地证续期”并非个例

此次温州“土地证续期”案例,在深圳、青岛等地早已出现。

深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉表示,“温州案例”备受关注,不在于“自动续期”要不要缴费,而在于续期价格太高,被认为超出百姓承受的范围,对房地产市场的格局会产生重大影响。即便按照市场价来征收,也有充足的理由。收取土地出让金,是地方政府作为国家机器,履行土地所有者职能,向土地使用者收取使用期限内的土地出让金的行为。**李宇嘉指出,低价续期是主流。**

续期缴费或将影响房价

中原地产首席分析师张大伟在接受中国经济网记者采访时表示,温州土地证续期需缴费用,对中国房地产影响深远。国内的物业土地年限会影响未来的房地产发展,特别是部分年限已经过半的二手房,如果续期费用过高很可能影响价格。若以后土地产权续期缴费的制度逐渐明朗,二手房价格隐含的土地价值将逐步显性化,二手房价格应会对土地成本做出反映。需要尽快顶层设计,制定好相关政策。从未来发展看,续期补费已经是必然,如果补费过高将影响房地产作为投资品的价值。整体看,房地产在进入非完全短缺期后,投资属性已经降低。

李宇嘉表示,过去由于缺乏官方细则,“自动续期”或被理解为免费待期,或被理解为超低价续期,对购房没有影响。针对土地使用权到期究竟该怎么续期,李宇嘉指出,无论是《城市房地产管理法》第22条的规定,即“除因公共利益需要收回到期土地,其他续期申请都应予以批准”,还是2007年《物权法》提出“自动续期”的法律规范,应被看作上位法和中央层面的“顶层设计”。

易宪容：中国经济的“房地产化”急需解决

2016-04-18 搜狐财经

一季度的房地产市场复苏或房价疯狂上涨及销售大增并非是全国性,主要表现为一二线城市,三四线城市仍然是“一潭死水”。一、二线城市的房价突然快速上涨主要原因是政府的房地产救市政策让住房投资者利用过高的金融杠杆及

借助过低融资成本而涌入市场的。而进入这个市场的购买住房者特征基本上有房的投资者或投机炒作者。这些房地产市场是一个完全以投机炒作者为主导的市场。

这些市场有两个现象：一是比如首付贷、众筹等利用互联网金融盛行，就是不少住房的投机炒作者不仅要利用银行低利率贷款及高杠杆，而且连首付都是通过融资的方式来获得。二是当面对房地产的疯狂一线城市出台调控政策后，因为投资者仍然预期这些城市的房价还是涨下去，因此不少投机炒作者就变着法子进入购买住房市场。由于这些市场的投资者是否进入完全由预期来决定，只要他们预期房价会上涨，就会采取各种方式来突破有限的限制涌入房地产市场。

实际市场未来情况如何则是相当不确定的。已有的数据显示，4月上旬全国房地产市场开始降温，一、二、三线城市成交面积均出现不同程度下降，其中一线城市受调控政策影响，成交面积降幅超40%。一季度的全国房地产去库存化，效果并不理想，城市间分化趋势继续加剧，三四线城市存销比仍高达30多个月，即这些城市现有的房子要卖完得30多个月。所以，上述两种情况出现，也就意味着当前国内房地产市场是不可持续的，仅是靠住房投机炒作者推高房价来造就房地产市场的繁荣根本就不可能，这样只会增加中国经济风险。

中国只有重新调整房地产的发展思路，通过税收政策让住房的需求回到消费上而不是投资投机上，中国的房地产市场才能走出困境，并推动中国经济增长与繁荣，否则中国经济面临的问题无法化解。（原标题：中国房地产问题仍然在于政策思路反方向。易宪容 原中国社科院金融研究所金融发展室主任）

冯焱东：商业地产库存仍严重去化周期远超住宅

2016-04-18 每日经济新闻

一季度的数据表明，去库存政策已取得阶段性成效，一是中央去库存的政策力度比较大，激发了居民的购房热情，刚需和改善性住房需求潜力还比较大，购买力被低估；二是房地产投资增幅明显回落。投资回落在土地购置和新开工方面表现明显。土地购置、新开工面积连续下降。但每年新开工仍大于年度销售面积，去库存将是一个缓慢艰难的过程。

去库存仍有几大问题需要解决。

首先，这次库存下降区域分化很明显，销售大幅增长主要发生在一线城市、部分热点二线城市和部分三线城市。库存的主要集中地和重灾区大部分三至五线城市（特别是中西部）回暖程度明显弱于上述城市，这些地区恰是去库存的重点。

当前大部分三至五线城市销售回暖不明显，与其房地产的发展节奏与大城市房地产市场波动的滞后性，波动幅度比大城市小，还与去库存政策没完全落实到位有关。按揭政策是房地产调控最有效的手段之一，但三至五线城市的金融资源总体较弱，申请到贷款条件可能也苛刻，对住房消费的实现是一个较大制约。建

议银监会给予各家银行政策指导，对中小城市的按揭实行差别化政策，制定符合中小城市人群特征包括农民工的按揭受理标准。

其次，在去库存大背景下还要警惕和防止部分城市出现房价泡沫。高房价对城市长远发展和民生改善不是好事。地方政府要有更大的责任心、更有力的措施来防范房价的暴涨。热点城市要坚决贯彻中央分类调控、因城施策的政策精神，及时出台一些力度足够大的反周期措施，积极扩大供给，要补库存而不是去库存，适时抑制过热需求，而不是盲目执行去库存的鼓励需求政策，以确保供求基本平衡，房价与市民收入大体相匹配。

最后，去库存要关注产品业态。3月库存下降，主要是住宅去化加速造成的，商业地产库存当前十分严重，去化周期远超过住宅。地方政府必须严格控制商业用地的出让，在加快住宅去库存的同时高度重视商业地产严重过剩的问题，应该主动想多种办法来盘活商业地产。（作者为民生银行地产研究院首席研究员）

巴曙松：一线城市房价上涨压力应成建设动力

2016-04-13 中新网

著名经济学家巴曙松表示应当把一线城市房价上涨的压力顺势引导成建设未来城市群的正面发展动力。

目前一线城市的房地产价格上涨和绝大部分三、四线城市的高库存是并存的，所以没有改变中国的房地产市场目前库存量过大，以消化库存为主，整个行业还在收缩的大趋势。即使是一线城市，房地产的新屋销售和新开工面积之间的传导周期越来越长，这是典型的行业在逐步收缩的趋势。

新增财富主要集中在中心、一线城市，而城市中产阶级资产配置渠道狭窄，而房产投资门槛低易操作，再加上这些一线城市长期供应不足或对发展预期判断偏差，一线城市涨得比较多，但这个改变不了整个房地产行业逐步在往下回落的趋势。

他认为，目前要化弊为利。2013年国家发改委发布的《新型城镇化规划》，没有引起足够的关注，但这是一个非常重要的规划，其中强调城市土地建设。他说，房价上涨的城市基本上是老百姓用自己的货币选票选出的中心城市，下一步配套的改革要变成城市群发展的动力。相应的，如深圳与珠三角地区的地铁、城际的交通、生活的便利就要打破原来的土地制度、公共交通、基础设施制度，要有城市群的布局规划大格局，要把一线城市房价上涨的压力顺势引导成建设未来城市群的正面发展动力。（巴曙松 马洪基金会名誉理事 中国银行业协会首席经济学家 香港交易所首席经济学家）

马晓河：国企应在房地产等领域退足退够

2016-03-28 证券日报

3月27日，马晓河在北京召开的“国有企业改革—打好供给侧结构性改革攻坚战”研讨会上表示，国企改革的目的就是要纠正行政性垄断所导致的市场扭曲和资源错配。具体有五个目标，即治理产能过剩、推动“僵尸企业”退出、释放更多要素资源、释放市场空间、支持创新企业发展。

具体对策为“两进”、“两退”、“一去”、“两剥离”，通过供给侧结构性改革攻坚克难。

“两进”是指在命脉行业和战略性领域，国有企业要“进足”、“进够”，切实担当起维护国家安全和公共利益的使命。同时，探索建立特殊法人企业管理制度。当前国企在命脉行业、战略性领域进入不够，在竞争性行业、资源性行业进的太多太大。马晓河表示，一是探索建立特殊法人企业管理制度，确保承担国家安全和稳定责任的国企要强公益属性，国企应该进入基础技术、重大技术领域，引领社会方向。二是特殊法人。这个特殊法人应该有特殊法。

“两退”则指在竞争性领域和垄断行业的竞争性环节国企要“退足”、“退够”，为民间投资者“进得来、稳得住”创造公平竞争环境。国企要从一般竞争性领域退让，如建筑、交通、房地产等行业；从垄断行业分拆出的竞争性业务环节也要退让，如发电、成品油批发零售等。

“一去”是指国有企业内部治理要加速去行政化；“两剥离”则指剥离国资监管机构的公共服务与出资人代表职能。（马晓河 新供给经济学 50 人论坛成员、国家发改委宏观研究院副院长）

贾康：三四线城市需适当加强房贷杠杆

2016-04-07 北京商报

贾康表示一线城市不适合再继续加杠杆。“一线城市已经出现炒作的苗头，这时候要稳一稳，过去的贷款还清以后，再买房就可以按照首套房贷的待遇，给予这样的待遇大体是合适的，它支持的主要还是刚性需求和改善性需求，没有必要再往上加杠杆。”而在三四线城市，还要考虑适当地加强房贷的杠杆。但贾康也指出，如果只把它理解为商业性贷款这个基础上的加杠杆，仍不足以解决三四线城市去库存的问题。（贾康 中国财政学会副会长兼秘书长）

谭浩俊：警惕高地价和高房价对经济产生挤出效应

2016-03-31 中国经济网(北京)

深圳市发改委一位官员日前透露，深圳供给侧结构性改革方案已初具雏形。深圳将结合自身情况，突出创新驱动，并将对房价上涨过快等热点问题予以关注。高房价、高地价已经将部分劳动密集型企业挤压到周边城市，更受关注的是，部

分高科技企业也在搬迁生产基地和研发部门。

地价和房价的快速上涨，使得实体产业资本大量流向房地产市场。如果任凭地价和房价继续上涨，且上涨的速度超过经济增长速度，那么其对经济的挤出效应也将会更大。

高地价和高房价对生活城市的居民和投资者有着很大影响。以深圳为例，2015年的GDP增长率为8.9%，应当是一个很不错的数据。但是，多个区的统计数据显示，金融和地产的贡献十分明显。如罗湖区，金融和地产拉动全区GDP增长5.2个百分点，对经济增长贡献率达到65.2%，创下2010年以来的新高。相反，工业增加值却出现了6年来的首次负增长。这样的结果，显然不符合深圳的发展要求，也是这座旨在打造创新格局的城市所不应当出现的现象。深圳需要的是高端装备制造业、现代服务业、创新型产业。必须正视高地价和高房价带来的严重危害，把地价和房价调控在合理的范围内。唯有这样，才能留住企业、留住人才，才能避免对经济产生严重的挤出效应。

外埠动态

上海房地产调控坚持“三为主”常态化

2016-04-15 商务部驻上海特派员办事处

上海市委书记韩正表示，上海坚持房地产市场调控不是权宜之计和短期行为，而是一项长期政策，坚持以居住为主、以市民为主、以普通商品住房为主是长期方针，必须保持定力，长期抓执行、不折不扣抓落实。分析认为，坚持“三为主”调控常态化的表态给担忧上海调控房地产市场“一阵风”的人士吃下一颗定心丸，表明上海在房地产管理上将继续坚持以民为本，抓好市场调控，让广大人民群众受益。

爆炒的通州商住房迎限购限贷

2016-04-21 北京商报

商住迎来调控

通州区此次限购政策的升级包含以下几个细则：一为，调整信贷政策，即针对商业、办公、商住公寓类物业的首付比例将从现在的50%大幅提高，与此同时贷款利率也或将进行一定调整。甚至有消息称，一次性付款将成为通州商住标配；二为，资格认定口径将发生变化，即通州区现行的限购政策只对购买商品住宅的购房人予以限制，而未来商住项目购房人的资格也将受到社保、个税连续缴纳年限等方面的限制，这也意味着在全北京市中，通州区将率先成为对商住业态实施购房资格认定的地区；三为，对于开发商而言，散售模式将受到限制，例如写字

楼销售的面积或将以半层起售，而商业销售面积则可能以一个政府设定的最小面积为起点。这也意味着对于开发商而言，销售起来更为快速和便捷的散售模式或将被禁止。

不仅为了房价

通州区楼市限购政策并不是为了单纯地抑制投资需求的进入和房价的上涨，而是作为北京市副中心的通州区未来所承载的产业升级的重任。通州区急需引进产业，提升通州区的整体经济实力，希望通过大体量的商业、办公项目优势，引进高端产业的主要载体。投资者对商住项目分散式投资与政府相对的规模销售目标背道而驰，无疑会加大通州未来的产业引进计划增加了难度。

江西吉安：购买新建商品住房可获契税全额奖励

2016-04-18 新华网

江西省吉安市为加快房地产去库存速度，近日出台政策，对在今年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间购买新建商品住房的，予以缴纳契税 100% 的奖励。

吉安市介绍，购房时间以商品住房买卖合同备案时间为准，在今年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间购房并办理备案手续但因房屋达不到办证条件等原因而未缴契税的，给予一年的延续期。延续期内缴纳契税的，继续兑现契税奖励，明年 12 月 31 日以后不再兑现契税奖励。

吉安市还将推出“农民安家贷”等信贷产品，支持农民进城购买商品住房。金融机构在符合监管政策、有效控制风险的前提下，对农民进城购买商品住房的首付款比例、贷款利率执行最低标准。

二套房最高首付 7 成 上海 3.25 “沪九条” 最严新政解读

2016-03-25 凤凰房产上海站

1. 外地户口上海买房社保缴费从累积 2 年提高到连续 5 年。外地单身维持限购。
2. 上海户口购置第二套房屋，对于普通住宅，首付提高到 5 成，对于非普通住宅，首付提高到 7 成。
3. 企业购买的商品住房需要满 3 年才能交易。
4. 银行贷款维持认房不认贷。对于只有 1 套房的，鼓励置换。
5. 禁止各类首付贷型金融产品。

附：上海市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

北京购房限制，北京最新购房政策，外地户口在京购房

一、北京购房政策中关于购房的限制规定：

(一) 最新购房政策中的限购范围：对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）、持有本市有效暂住证在本市没拥有住房且连续 5 年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）。

范围：对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续 5 年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

二、多个部门信息共享，共同核查购房资格

根据政策规定，北京市各部门将加强对购房人资格的审核，确保限购政策落实到位。对未严格核实购房人购买资格、违规签订商品住房销售合同或代理合同的房地产开发企业、房地产经纪机构，依法严肃处理。

根据规定，外地人购房需要提供的社保证明、纳税记录，只需要提供其中一种即可。在这里有两点要提醒大家：一是购房者无须自己向社保部门申请打印社保记录，只需向房管部门提供身份证号，相关部门即可自行查阅是否符合规定。二是需要购房者自行提供纳税证明材料，因此税务部门使用的新型的纳税发票，也就是票面上清晰记载纳税人 5 年纳税记录的发票就是纳税证明，纳税证明必须妥善保管。

三、其他相关规定：

(一) 二套房首付问题：新政策规定，各金融机构和北京住房公积金管理中心对贷款购买第二套住房的家庭，要切实执行“首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍”。对执行政策差异化住房信贷政策的违规行为要严肃处理。

(二) 房价调控力度加大：新政策规定，要进一步加强对各区县政府、市有关部门住房保障和稳定房价工作的监督、检查和考核。对没有完成住房保障工作目标、房地产市场调控政策落实不到位、工作不得力的，进行约谈和问责。提醒购房者，社保一般是不能补缴的，即使补缴了社保，在审核购房资格时也很难通过，千万不要听信开发商一面之词盲目购房，造成产权不能登记甚至被追究刑事责任等。

农民工将成为购房新主力军 20 余省出台鼓励政策

2016-04-08 中国新闻网

去库存，是今年经济社会发展的五大任务之一。化解三四线城市房地产库存

压力，包括农民工在内的新市民将成为“主力军”。

去年底召开的中央经济工作会议提出，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。今年的政府工作报告也强调，要加快农业转移人口市民化，让农民工在中小城市“挣钱顾家两不误”。

全国目前已有 20 余省先后出台政策鼓励农民工进城购房。主要举措包括：将农民工纳入住房公积金制度范围、发放购租房等补贴、允许申请公租房以及推出针对性的贷款产品等。

提升农民工进城购房意愿，深入推进户籍制度改革将是关键之一。专家指出，住房制度改革必须以满足新市民需求为出发点，应全面推进并完善居住证制度，令农民工和户籍居民平等享受公共服务和基础设施，尤其是让其子女享有接受优质教育的权利。

昆明新政：住房公积金二套房首付比例降至 30%等

2016-03-18 都市时报

单职工家庭贷款额度 40 万元

昆明市住房公积金管理中心对住房公积金个人住房贷款首付款比例进行调整，申请住房公积金贷款和商业贷款组合购买首套房的，住房公积金贷款和商业贷款的首付款比例均按照 20% 执行。

购房人已有一套住房且商业住房贷款未结清，为改善居住条件申请住房公积金贷款购买住房的，住房公积金贷款首付款比例由 40% 下调为 30%。

昆明市个人住房贷款最高额度为 80 万元。其中，双职工家庭最高额度 80 万元，单职工家庭 40 万元。

确保配套设施同步移交

对于房地产开发项目用地内外必须配套的教育、医疗卫生等基础设施，市住建局要求，确保地块内配套设施与住宅小区同步开工、同步建设、同步验收、同步移交。配套设施竣工验收备案后 30 日内，房地产开发企业应及时移交，属地政府应及时接收管理并投入使用。

地块外由属地政府建设的或由房地产开发企业代征、代建、代管的配套设施，也要确保与住宅小区同步完成。

返退散装水泥专项资金

对于开发商和施工单位也多方面减压。对于符合减免条件的开发商及施工企业，给予免缴、部分免缴（缴纳 50%）建筑工程安全防护、文明施工措施费，返退散装水泥专项资金、新型墙体材料专项基金。

做好昆明市房产信息网与昆明市住房保障网的信息互通链接，提供公租房租

赁信息，形成房屋租赁信息数据闭环。

楼市调控“宁十条”昨出台 权威部门详解“调控红线”

2016-04-27 扬子晚报网

昨天南京市《关于推进供给侧结构性改革促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》进一步浮出水面，10条细则再次引起业界震动。

南京楼市新政“十条意见”

- 1 精准去库存，商办库存较多、去化周期较长的区域，允许调整土地用途、规划条件。
- 2 保持合理土地供应规模节奏，地块拍卖中保障房建设资金应与土地出让金首付款一并支付。
- 3 遏制房价过快上涨势头，对六城区、江宁区、浦口区商品住宅项目设置8%-12%的涨幅空间。
- 4 推进棚户区改造和保障性安居工程建设，鼓励选择货币化安置方式。
- 5 逐步构建租购并举住房制度，提高公租房等保障方式的覆盖率。
- 6 刚需集中区域，保持100平方米左右户型新建住宅（含商品住宅、保障性安居工程项目）50%的合理占比。
- 7 提升城市宜居性和配套建设监管水平。
- 8 鼓励和支持企业加快普通商品住宅上市节奏，增加有效供给。
- 9 构建南京房地产市场大数据分析工作机制，有效整合行业管理部门信息。
- 10 加强舆论引导。

官方解读

执行周期不跨年度，只算2016年度内涨幅

年化涨幅8%-12%的控制周期就是指以具体楼盘2016年年初批次成交均价为基准点，到2016年底的整体涨幅。

基准价格怎么计算要视情况而定

楼盘价格物价部门将以数批次成交均价加权计算，并参考周边同类型同品质楼盘价格，定一个基准价，在这个基础上，年内涨幅不宜超过8%-12%。

“年化涨幅”就是按季度分解控制涨幅

“年化涨幅”即按季度分解控制涨幅，如果上一季度的涨幅过高了，将相应调整当季度的控制目标，以确保今年内的涨幅控制在8%-12%这个目标线，防止房价大起大落。

吉林20条新政化解房地产库存 取消住房限购限

2016-04-27 新文化报

吉林省政府日前发布《关于化解房地产库存的若干意见》(以下简称《意见》)。出台 20 条新政化解房地产库存,购房人无需提供住房所在地户籍证明、纳税或社保缴纳证明。

《意见》共有 20 条,其中涉及“降低购房成本和门槛,积极支持市场化消费需求”的内容就有 10 条,包括给予购房人适度补贴,取消住房限购、限贷政策等。

■支持新市民进城落户购房

简化农民租购房屋落户手续,保护进城农民合法权益。

加大棚改货币化安置力度、比例;可将二手房做为货币化安置房源;减少回迁房将数量

■降低购房成本和门槛

降低购房信贷门槛;用好用足住房公积金;减轻交易环节税负;鼓励改善型购房需求

部分其他政策

1. 给予购房人适度补贴。
2. 取消相关限制性措施。
3. 规范审批和收费。
4. 完善配套设施建设。
5. 加快已交付使用房屋产权办理工作。
6. 明确目标任务,实行“一城一策”去库存。

在即墨买房可享受政府补贴 仅限 2016 年

2016-04-24 青岛早报

即墨市出台《关于促进房地产市场持续健康平稳发展的实施意见》(下称《意见》)中明确提出,将对购房给予补贴。

购房时间仅限 2016 年

即墨市财政将对购房给予补贴,购房时间仅限于 2016 年。在即墨首次购买新建面积在 90 平方米以下的商品住房,每平方米补贴 50 元。《意见》实施期间,拆迁货币化补偿的被征收人购买新建商品住房,同样可以享受的补贴 50 元/每平。高学历人才首次购买即墨市新建商品住房,不受面积限制,按硕士 100 元/每平、博士 200 元/每平给予补贴。补贴政策的有效期从 4 月 15 日开始,截至 2016 年 12 月 31 日结束。

外地人也可享受补贴

凡是在即墨市首次购买新房的外地人,同样可以领取政府货币补贴。

《意见》还规定,凡在即墨市购买成套新建商品住房,并取得不动产登记权属证书的,经教育部门审核同意,本人及适龄子女享受就近入学可就近入学。此外,即墨市鼓励企业、社会团体、自然人等社会投资者发展新兴城市经济业态。

建立租购并举的住房消费新模式，对投资人予以适当补助。

记者了解到，从今年3月15日起，邹城已经出台购房补贴相关政策，在城区规划区内购买新建商品房，可享受奖励。今年4月6日，寿光市也出台政策，凡寿光市农村居民到城区购买库存商品住房用于居住的，政府给予一定补贴。

本埠动态

济南契税政策：“跨区再买房算首套”只认买方

2016-02-29 齐鲁网

买方承担契税，首套房按“区”定

根据2月24日山东省关于转发《财政部国家税务总局住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》的通知，新政策中提出，“住房情况查询范围为拟购住房所在县(市、区)行政区域”，意味着**原先我省契税缴纳时首套房查询范围由“市”变更为“县(市、区)”**。契税缴纳政策的调整所针对的是承受人的住房情况查询，即买方是否在本区首次购房。

免个税看是否是卖方家庭唯一住宅

公布的优惠政策中二手房交易中的“大头”个人所得税并没有名列其中，仅针对契税和营业税进行了调整。根据济南目前执行的个税缴纳标准，征收条件以家庭为单位出售非唯一住房需缴纳个人房转让所得税。同时，当该套住房为家庭唯一住宅，购买时间超过5年，如果两个条件同时满足可以免交个人所得税；任何一个条件不满足都必须缴纳个人所得税。

由于根据相关政策，个人所得税一般存在于二手房交易过程中由卖方个人缴纳。因此，对于个税环节的卖方来说，**首套房的认定标准为是否该套住房为家庭唯一住宅。**

房贷首套标准“看贷不看房”

首套房认定标准在税费环节有所不同，在房贷环节中，首套房的定义又有所不同。在房贷认定标准中，济南市实行的首套房、二套房的认定没有根据24日新政发生变化，与以往一样，仍然是“认贷不认人”。**根据2015年3月16日济南购房贷款统一首套房认定标准，拥有一套住房并结清贷款的家庭，使用公积金或商业贷款购买商品住房时，视为首套房，是所谓的“认贷不认房”。**而在此之前，济南的购房贷款市场一度出现过两种标准共存的局面，即商业贷款“认贷不认房”，住房公积金贷款“认房不认贷”。因此，**在购房贷款环节，首套房是根据是否结清贷款来算。**

济南现最宽松房贷季 首付两成、贷款利率九折已成潮流

2016-04-08 齐鲁晚报

年后济南房地产市场交易异常火爆，房产交易大厅早晨排队取号的场景屡见不鲜。与此同时，各家银行在房贷业务上频出优惠。9折房贷利率和20%首付已成房贷市场主流。要拿到最优利率其实并不是很难，这主要是看申请者的个人条件，包括工资流水、信用情况等。”

除了9折利率之外，济南还有部分银行执行更低的房贷利率政策，有的达到八五折利率房贷，但不与银行合作的开发商楼盘相关，折扣大但惠及人有限。

面临银行坏账的问题，房贷被银行认为是优质项目，受到银行青睐的，一些银行开始配合房地产开发商利用政策优惠进行“救市”。房贷利率已经很低，实际存贷款利率已经出现了倒挂的情况，短期内不会再有什么变动了

不少银行的负责人告诉记者，今年因为政策方面引导措施，包括降息降准和房产救市政策的接踵而至，房贷资金面不会出现太紧张的情况，额度较去年会宽松一些。

济南八种情况可提公积金 总有一款适合你

2016-3-23 济南日报

购房提取：爹妈孩子的都能提

●提取条件：购买自有住房后，取得有效凭证三年内，可以去申请一次性提取公积金，可以提取同一个户口本上的所有人的公积金。只要所有提取人没有正在使用公积金贷款，且提取金额合计不超过购房款总额就好。

●提取材料：提取审批表、身份证、房产证、契税完税证明。

●需要提取他人的公积金，还需要他人的身份证、相关的结婚证、户口本；委托他人办理，还需委托书；如果还没拿到房产证，那么就提供《商品房销售合同》和购房全款发票或收据。

还贷提取：公贷商贷都可以

●提取条件：使用公积金和商业贷款买房，还未还清贷款的所有人。每还款满一年都可以提取一次住房公积金，在贷款没还清前，不能以其他原因提取，除非销户。如果时隔超过一年只还款未提取，可以提取还款期间累计的所有金额。

●提取材料：第一种情况：纯公积金贷款还贷期间提取。提取谁的就拿谁的提取审批表和身份证。夫妻俩都提，带着结婚证和户口本更保险。第二种情况：组合贷或纯商贷。除了以上的材料，还需征信查询结果、购房合同、借款合同、还款满一年证明材料。

物业费提取：网上申请免跑腿

●提取条件：所有缴存公积金的市民。每人每次提取额度不得超过1000元，

每年可以提取一次。

●提取材料：提取审批表、提取人的身份证

●提取物业费直接在济南住房公积金管理中心网站申请更便捷，可以直接将提取金额划转到市民卡里。如果在网上申请物业费提取，账户余额不足 1000 元，系统将划转职工个人公积金账户内余额百元以上部分。

租房提取：名下无房产才行

●提取条件：本人与配偶在济南名下均无房产且无公积金贷款，连续缴存满 3 个月，也没用公积金贷款余额，就可以以租房名义提取。每人每次提取金额不能超过 7200 元，每年可提一次。

●提取材料：提取审批表、提取人和配偶的身份证、单身者提供户籍证明。

因为要确定本人及配偶在济南名下都没有房产，所以即使配偶没有公积金，在提取公积金也要提供配偶的身份证。以查询配偶名下是否有房，是否符合条件。

住房维修资金提取：提取凭证终身有效

●提取条件：缴纳住宅维修资金且无公积金贷款余额的市民及配偶，可凭有效凭证提取一次住房公积金。职工及配偶提取金额合计不能超过实际支付的住宅维修资金的费用。

●提取材料：提取审批表、提取人及配偶的身份证、住宅维修资金凭证、房产证或商品房销售合同。

翻建、大修提取：一套房只能提一次

●提取条件：翻建、大修也能提取公积金。只要你建造、翻建、大修的房子是你自己的产权，可以在取得有效凭证和证明材料三年内，一次性提取住房公积金的余额。一个户口本上的所有人的公积金都能提取，提取的总额只要不超过实际支出，提取人没有公积金贷款就好，一套住房只能提取一次。

●提取材料：提取审批表、身份证、规划部门的批准文件、房产证、集体土地证或宅基地证、购买建筑材料的发票。

销户提取：提取后必须销户

●提取条件：可以提取全部公积金余额，并同时注销账户。

●提取材料：

第一种情况：离开济南市的市民。提取审批表、提取人的身份证以及离开本市原因的证明材料，比如出国、工作调动、户口迁移等相关材料。

第二种情况：不再工作的群体。提取审批表、提取人的身份证以及不再工作原因的相关材料。比如正式退休的、与单位终止劳动关系的、男性满 50 周岁女性满 45 周岁、死亡或被宣告死亡的都可以一次性提取。

“冲还贷”：有“公贷”者才可以

●办理条件：需要满足有公积金贷款余额要还，在公积金本部缴存公积金两项条件，才可以用账户余额冲抵贷款本息，需要本人办理。

●**办理材料**：提取审批表、借款人、参贷人的身份证。该业务属于提前还款，还款后需重新计算还款计划每月偿还贷款，不能在扣款日办理。

公积金提取去哪提？

可以去**经十路的公积金中心服务大厅**，还可以去位于**站前路的济南市政务服务大厅公积金窗口**办理。而且，办理退(离)休提取、租房提取、物业费提取可以去公积金中心各个经办网点或缴存银行办理。

时间为上午9：00至12：00，下午1：00至5：00。**站前街的审批窗口双休日也可以去办理。**

委托提取省时省力少跑腿

在还贷期间提取，都可以委托公积金中心每年按签署协议的约定，以自动转账方式将提取金额直接划入提取人住房公积金联名卡或缴存银行其他卡里。

委托他人提取，一人到场都能办完。若提取两个人的公积金，只需在济南住房公积金管理中心下载一份委托书填好，带着他人证件和证明两人关系的证件，一个人去现场办理即可。（文中所提到的材料，除了提取审批表需要一式三份，记得所有材料都得再加一份复印件）

济南新型城镇化规划出炉 拟实行宽松落户政策

2016-04-12 观点地产网

《济南（楼盘）市新型城镇化规划(2015-2020年)》(公示稿)公布，规划提出“建设济南大都市区”的概念，济南大都市区分为都市中心区、都市拓展区、都市一体化发展区这三个圈层。

为优化农业转移人口落户制度和政策环境，上述规划公示稿中拟提出，全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制。加快制定公开透明的落户标准，进一步放宽落户条件，不得采取要求购买房屋、投资纳税、积分制等方式设置落户限制。

济南还拟实施差别化的户口迁移政策。上述规划公示稿中提出，中心城适度增加落户规模，合理规定落户所需的合法稳定住所、合法稳定职业的范围和条件，对参加城镇社会保险年限的要求不得超过三年，降低中心城落户门槛，取消工作调动、大学毕业生、复原军人安置落户附加条件限制。

拟全面放开小城市和建制镇落户限制。规划公示稿中提出，在章丘市区、济阳、平阴、商河县城和各建制镇，有合法稳定住所(含租赁)的人员，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母等，可以在当地城镇申请登记落户户籍。

济南还将落实以居住证为依据的基本公共服务，以及实施有居住证的随迁子女可在济南参加中高考政策。