

我市连续出台楼市政策

住建部门解读楼市新政

近日，我市连续出台《关于征集已建成存量商品房用作保障性住房的公告》、《桂林市促进房地产市场“以旧换新”工作实施方案》、《桂林市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》等多项楼市政策。

记者对此采访了市住房和城乡建设局，请相关工作人员介绍这些楼市新政。

1 征集存量房用作保障性住房

近日，桂林市住房和城乡建设局发布《关于征集已建成存量商品房用作保障性住房的公告》（以下简称《公告》）。根据《公告》，征集范围是秀峰区、叠彩区、象山区、七星区、雁山区、临桂区内已建成未出售的商品房。征集时间为自公告发布之日起至7月30日（根据征集情况适当延长）。由市人民政府选定的专业化国有企业实施收购。收购价格为不超过同地段保障性住房重置价格（即土地划拨成本和建安成本加不超过5%的利润）。征集房源的要求有6个方面：房源性质为住宅，单套建筑面积小于120平方米；房源已取得竣工备案证明；房源权属清晰可交易；房源所属企业资产负债和法律关系清晰；房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比；优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。

市住建局住保科相关工作人员介绍，本次新政推出的主要目的是让工薪阶层的无房群体能够买得起房，住得起房，提升群众居住幸福感。通过国企收购存量住房作为保障住房，既避免了继续供地而造成总量进一步过剩的局面，还能节约建设资金。

市住建局住保科相关工作人员介绍，目前处于保障性住房项目的征集入库阶段，后续将陆续发布保障性住房配租配售公告，按照“以需定购”的原则开展收购。这意味着，将根据市场对保障性住房的租售需求数量来决定国企收购存量房的数量。此动作还将常态化开展。

市住建局住保科相关工作人员介绍，临桂区存量房的收购价格预计3000-3200元/平方米，国企集中配售价格与此相差不大，市区存量房将根据土地划拨价格和建安成本情况进行具体定价。另外，保障性住房有产权但实行封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场，如需交易需通过政府回购的方式开展。具体细节另行发布公告。

2 促进房地产市场“以旧换新”工作

近日，桂林出台了《桂林市促进房地产市场“以旧换新”工作实施方案》（以下简称《方案》）。《方案》提出，房屋“以旧换新”工作将分两个阶段开展。第一阶段，由政府政策支持，群众自行通过市场交易实现“以旧换新”，执行期为2024年6月7日至2024年12月31日。第二阶段，在第一阶段的基础上增加国有企业收购二手住房的方式，促进群众通过“以旧换新”购买改善性新建商品住房，执行期为2024年9月1日至12月31日。

另外，该通知还列出了相关支持政策：首先是信贷、购房补贴等支持政策。包括住房贷款利率、契税补贴等。其次，享受二手房交易中中介费减免。卖旧买新过程如产生交易佣金，可申请由房地产开发企业承担（抵减购房款）。另外，将简化二手住房带押过户程序，加快“带押过户”办理，降低交易资金和时间成本。最后，买新卖旧可不分先后，支付新房意向金后，可在60天内锁定房源，如有其中一项交易未达成，可在60天内申请全额退还新房意向金。

市住建局房产交易科相关工作人员介绍，目前正在搭建“以旧换新”房产交易平台，预计7月中旬上线。参与“以旧换新”的购房者，在该平台上登记需要出售的二手房房源，再登记意向购买的新房房源，通过平台上的中介来实现二手房销售，购房者成功出售二手房后，可在平台上购买意向楼盘的新房。

换言之，参加活动的购房者，享有中介平台“优先卖”的优势。根据《方案》，已出售的二手房房源，中介费可申请由购房者购买新房的楼盘房地产开发企业承担（抵减购房款）。目前，该平台已有桂林本地10多家房企、4家中介平台参与。

市住建局房产交易科相关工作人员介绍，《方案》第二阶段也就是9月1日后，将增加国有企业收购二手住房的方式。不过，并不是市场上所有的二手房都在收购范围内，本次“以旧换新”的目的是保障改善性群体的住房需求，针对有换房需求但得先卖掉原有住房、再换新房的群体。具体细则将另行公告。

3 若干措施 促进房地产市场平稳健康发展

近日，桂林出台了《桂林市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（以下简称《措施》）。该《措施》共7项举措，包含了推动高品质商品住房供应、加强住房信贷支持、实施阶段性购房补贴、优化住房贷款中住房套数认定标准、支持多子女家庭改善性住房需求、鼓励创建旅居示范小区、支持居民“卖旧买新”改善住房条件等。

记者了解到，《措施》中关于“优化住房贷款中住房套数认定标准”的内容中提到，居民家庭在拟购买住房所在城区无住房的，或在拟购买住房所在城区的唯一住房正在挂牌出售的，办理新购住房商业性贷款时可按首套住房认定，执行首套住房信贷政策（购房区域以行政区划划分，分别为桂林市六城区及灵川县）。

住建部门工作人员表示，这也就是说，居民家庭在所购住房所在区、县无住房的，办理新购住房商业性个人住房贷款时可按首套住房认定。例如，某家庭在秀峰区有一套住房但在象山区无住房，在象山区新购住房时，办理商业性个人住房贷款时可按首套住房认定。

其次，居民家庭在所购住房的区、县仅有一套住房的，且已在二手房交易平台挂牌登记出售信息，新购同区、县住房的，办理商业性个人住房贷款时可按首套住房认定。例如，某家庭在叠彩区仅有一套住房，将该住房在二手房交易平台挂牌登记出售信息后，在叠彩区新购住房时可按首套住房认定。

《措施》中关于“支持多子女家庭改善性住房需求”中提到，多子女家庭（二孩及以上）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在拟购买住房所在城区已有一套住房，有住房贷款未还清的，金融机构按首套住房执行住房信贷政策；在拟购买住房所在城区已有两套住房，有住房贷款未还清的，金融机构按二套住房执行住房信贷政策。

市住建局相关工作人员介绍，家庭住房套数由所在地不动产登记部门根据居民家庭申请或授权，查询所购房屋所在区、县的住房情况，提供查询服务并出具查询结果或认定证明。另外，多子女家庭指当前家庭按照国家生育政策已生育、抚养两个及以上子女的，其中至少有一个未成年。

记者韦彦青

