



日前,自治区住房和城乡建设厅等8部门联合印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》(以下简称《若干措施》),围绕购房补贴、公积金支持、金融赋能、消费创新、住房保障、存量消化、城市更新、土地供应等12个方面推出系列务实举措,自今年1月12日起施行。



本报记者 徐琳 摄

新政惠民,托起百姓安居梦

——解读《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》(上)

婚前贷款结清,婚后还能再贷

《若干措施》提出,缴存人及配偶在婚前各使用过一次住房公积金贷款且已结清的,婚后可以以家庭为单位再申请一次住房公积金贷款。

“以往缴存人及配偶婚前各用一次公积金贷款,婚后无法再申请,这一规定如今暂予取消。”近日,石嘴山市住房公积金管理中心主任张世霞介绍,石嘴山市正式推出公积金贷款优化政策,此类家庭可再以家庭名义申请一次住房公积金贷款,精准支持刚性和改善性住房需求。

新规解决了“婚前贷款记录占用家庭额度”的问题。以前夫妻双方婚前各使用一次公积金贷款后,即便全部结清,也不能申请公积金贷款。而新规实施后,此类家庭可申请公积金贷款来解决购房资金需求,享受公积金优惠贷款利率,减轻还贷压力。

这一新规的推出,让不少计划换房的年轻夫妻看到了希望。“最近一直在关注新出台的政策,我和妻子婚前各自买过公寓,贷款都已经结清,现在想换套三居室,之前只能走商业贷款,所以一直没敢下手。”石嘴山市民何先生给记者算了笔账,他看中了大武口区一套约130平方米的房屋,总价58.5万元,如果使用商业贷款,首付是12万元,贷款46.5万元,利率为3.23%,贷款期限20年。按照新规申请住房公积金贷款年利率3.075%来算,总共可节省利息8729.6元。“这对于有房贷压力的年轻人来说,能省则省,这些钱可以用于别的家庭支出。”何先生说。

据了解,调整婚前贷款次数是此次公积金系列优化措施的重要组成部分,同时出台的还有提高退役军人最高贷款额度、支持适老、适幼、残疾人无障碍、节能住房改造等政策。

灵活就业者可自定额度缴纳公积金

本报记者 王瑞

“每个月自己存700元,一年下来就有8400元,交满半年就能申请住房公积金贷款。算下来,买房贷款利息能省下一大笔,政府还给补贴利息,这怎么算都划算。”近日,银川市民小穆握着交通银行宁夏分行的贷款批复,难掩激动。这套位于银川市金凤区的婚房总价约102万元,获批57万元按揭贷款,执行年利率3.1%,采用差异化还款方式,首月还款3050元,之后每月递减。对于刚入职的小穆夫妇而言,这场“轻松安家”的背后,正是政策红利与金融创新的精准对接。

《若干措施》明确

本报记者 徐琳

差异化还款减轻月供压力

本报记者 哈玲

“没想到这么快按揭贷款就能出结果,而且全程没跑冤枉路。”近日,26岁的银川市民小穆握着交通银行宁夏分行的贷款批复,难掩激动。这套位于银川市金凤区的婚房总价约102万元,获批57万元按揭贷款,执行年利率3.1%,采用差异化还款方式,首月还款3050元,之后每月递减。对于刚入职的小穆夫妇而言,这场“轻松安家”的背后,正是政策红利与金融创新的精准对接。

《若干措施》明确

本报记者 哈玲

“有了二宝以后,我一直想给家里做适老化改造,担心资金压力一直没动手,现在公积金能提取用于这项支出,总算能安心打造孩子的儿童房了。”近日,吴忠市利通区居民马丽娟在吴忠市住房公积金管理中心服务窗口,拿着刚办好的公积金提取申请材料,难掩心中喜悦。

《若干措施》明确,缴存人不仅可继续为本人及配偶、父母、子女的购房及大修提取住房公积金,更能将提取范围拓展至支付相关税费,以及进行适老、适幼、助残无障碍和节能改造。

“过去,公积金提取主要聚焦购房和大修,对家庭结构变化、人口老龄化带来的居

住功能提升需求支持不足。”吴忠市住房公积金管理中心负责人吴凤芳介绍,此次调整旨在回应社会期盼,将住房消费支持延伸到“一老一小”等关键民生领域。具体而言,针对住房大修及改造,提取范围已扩大至涵盖本人、配偶及双方父母、子女(含配偶)的住房公积金账户,适用情形包括房屋结构加固、适老助残改造(如加装扶手、无障碍通道)、节能改造(如更换节能门窗)等多项内容。同时,购房提取时限也从原来的3年放宽至5年,给予缴存家庭更灵活的资金筹划空间。

其中,针对幼儿家庭的“适老化改造”提取政策备受关注。吴凤芳详细解读,缴存人育有3周岁以下幼儿的,对其在吴忠市辖区内的自住住房进行适老化改造,凭改造合同、发票、子女出生医学证明等材料,即可申请提取本人及配偶的住房公积金,累计提取额不超过实际支付费用,且最高限额为3万元。

除了公积金使用范围的扩展,记者了解到,为全方位激发市场活力,我区还将安排财政资金,激励市、县(区)对购买新建商品住房给予直接补贴,并重点向多子女家庭、农业转移人口等特定群体倾斜。

多子女保障家庭可申请换大房

本报记者 王瑞

“新政策可以申请调换更大面积的公租房,具体怎么申请?需要满足什么条件?”近日,市民治路成打电话向银川市民大厅住建窗口工作人员咨询。

“根据新政策,像您

本报记者 马雨馨

这样育有多子女的公租房保障家庭,如果家庭成员增加导致居住困难,确实可以申请调换至面积更大的保障性租赁住房。调换后,仅对超出原公租房保障面积标准的部分,按照保障性租赁住房的租金标准收取费用。”工作人员如是答复。

1月14日,银川市紧扣自治区《若干措施》,推出具体落地措施,其核心概括为:“全覆盖、精准配、强供给、提效率、优服务”,形成了一套清晰的执行路径。

首要突破是“全覆盖”。

“新政策最大的变化之一,是将公租房保障范围从城镇户籍困难人口,扩大至所有符合条件的城镇常住人口。”银川市住房和城乡建设局住房保障科负责人告诉记者,这意味着,在银川稳定就业和生活的非户籍外来务工人员、新市民、新就业高校毕业生等群体,都被正式纳入保障体系。

回应需求在于“精准配”。新措施明确,对多代、多子女的保障家庭,在房源调配时予以优先考虑,满足其家庭结构变化产生的合理改善需求。这改变了以往保障房“只讲兜底、兼顾改善”的局面,让保障体系更具温度与弹性。

稳定供给依靠“强供给”。银川市通过新建、回购存量商品房,鼓励产业园区配建等多种渠道,持续筹集保障性租赁住房。更为关键的是,新建项目被要求将养老托幼、便民商业等配套设施同步规划建设并纳入验收,从而源头上杜绝“孤岛小区”。

落地体验关键在于“提效率”与“优服务”。“如今,通过打通各部门数据接口,实现社保、房产等关键信息‘秒级’在线核查,整体审核时长缩短了30%以上。”银川市住房保障中心相关负责人告诉记者,在服务端,街道设立专窗,线上建立答疑群,并为高龄、残疾等特殊家庭提供年审上门办理、即报快审等暖心服务,变“人找政策”为“政策找人”。

开发商不得抽调业主物业费

本报记者 马雨馨

“以前选房时,总担心物业费被挪用,入住后服务打折。现在政策明确不得抽调,心里踏实多了。”近日,在银川市兴庆区吉泰·云锦东方售楼处,张女士的话,道出了许多购房者的心声。

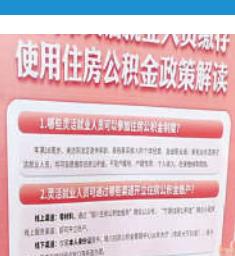
《若干措施》明确规定:规范房地产开发企业与物业服务企业关系,依法保障物业服务企业法人独立地位,房地产开发企业不得抽调物业服务费,不得承诺减免物业服务费。这项规定旨在从源头上保障物业服务资金的独立与安全,维护购房者的长远权益。

“客户认为这项规定有助于规范市场秩序,保障未来物业服务的独立性和稳定性。部分客户也因此对项目的长期品质更有信心。当然,房屋本身的质量、价格等因素仍是决策核心,但这一政策无疑增添了重要的信任砝码。”吉泰·云锦东方售楼置业经理牛丽萍告诉记者。

宁夏吉泰房地产开发集团有限公司负责人侯智斌介绍,新政策实施前,公司已开展全面自查,实现物业费账户完全独立,杜绝抽调、占用行为;同时清理营销物料,停止以减免物业费作为房屋销售的促销手段,并在合作协议中强化物业公司的独立运营责任和财务透明义务。新规发布后,公司迅速组织专题学习和专项培训,确保各环节严格执行。

侯智斌坦言,短期看,企业需更专注于提升产品力与工程品质,营销策略也从“价格优惠”转向展示房屋品质、社区服务等“价值承诺”。长期而言,这推动了开发企业与物业服务企业建立更加健康、平等的合作关系,共同以优质服务赢得口碑,这正是企业长远发展和品牌建设的基石。

新政为物业服务筑起“财务防火墙”,银川市民刘成表达了业主的普遍心声:“规定是好开端,关键在长效落实与监督。希望未来物业费使用更透明,服务质量有标准、可考评,让业主的钱花得明明白白,住得安心舒心。”这朴素愿望,不仅关乎一笔费用的流向,更指向房地产开发从“重销售”到“重服务”的深层转型。



银川住房公积金管理中心归集处工作人员(左)向群众介绍灵活就业人员公积金缴存业务。
本报记者 王瑞 摄



宁夏某房企售房人员(左一)为顾客讲解新规内容。
本报记者 马雨馨 摄



吴忠市住房公积金管理中心工作人员(右)为群众办理公积金提取业务。
本报记者 哈玲 摄