

上海启动供应新一批商品房

鼓励实施个人住房和消费贷款延期还本付息

5月29日,上海市政府印发《上海市加快经济恢复和重振行动方案》(以下简称《方案》)提出,千方百计为市场主体纾困解难、有序推进复工复产复市。



网络图片

完善政策 支持刚性和改善性住房需求

在房地产方面,《方案》指出,促进房地产开发投资健康发展,建立房地产项目前期审批绿色通道,及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应,进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求。对公开招标拍卖挂牌方式出让的地块,加快建立线上交易机制,优化土地出让条件,合理确定住宅用地起始价。促进房地产开发投资健康发展,建立房地产项目前期审批绿色通道,及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应,进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。新开工建设的住宅项目城市基础设施配套费可顺延3个月缴纳。完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求。

同时,全力推动在建项目复工复产,指导建筑工地落实防疫措施,具备条件的项目做到“应复尽复”、保障在建项目连续施工。加大新开工项目协调力度,优化政府投资项目审批程序,符合条件的政府投资项目合并编制审批项目建议书、可行性研究报告和初步设计,实行格式化审批、简化审批流程、分期审批及供地等措施,促进新项目开工建设。

《方案》鼓励金融机构对符合条件的个人住房与消费贷款等,实施延期还本付息,延期还本付息日期原则上不超过2022年底,不影响征信记录,并免收罚息。

同策研究院研究总监宋红卫告诉记者,首先可以看到,上海房地产业在经济增长中的重要作用和地位。此次针对房地产业推出了项目前期绿色通道,这在以往年份是没有出现的,凸显了房地产业相关活动复工复产的急迫性。不过,购房者相关的优惠政策只是提到了支持刚需和改善需求的合理释放,具体措施目前还未看到,预计下半年会有具体政策出台调整。综合来看,房地产业政策的调整都非常及时和必要,对于尽快恢复上海房地产业和经济都有积极的作用。

同时,《方案》提出,加强城市更新规划编制、政策支持和要素保障。年内完成中心城区成片旧区改造,全面提速零星旧区改造,年内新启动8个以上城中村改造项目。中心城区旧区改造联动政策推广至五个新城,优化完善城中村改造政策。积极拓宽融资渠道,支持发行地方政府专项债券用于城市更新项目。健全住房租赁体系,推进保障性租赁住房建设筹措和供应。完善住房租赁法规政策,加强住房租赁管理和服务。

优化出让条件 加快建立线上交易机制

《方案》指出,对公开招标拍卖挂牌方式出让的地块,加快建立线上交易机制。允许受让人申请延期缴付或分期缴付土地出让价款。优化土地出让条件,合理确定住宅用地起始价,降低商业办公用房自持比例。

同时,《方案》要求,适当增加2022年度建设用地计划,加大净增建设用地指标,支持保障各区重点产业项目用地需求。按照各区2022年低效建设用地减量化任务提前下达建设用地指标,加大周转指标暂借的支持力度。对于建设用地指标确有缺口的区,可由市级指标采由上海市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市商务委、市房屋管理局、各区政府等责任单位分别落实。

宋红卫表示,土地出让活动应该是最先恢复的非工业生产性活动,并且土地市场扶持力度非常巨大。在规模上,2022年土地出让规模较去年有大幅的提升;在指标方面,即使建设用地有指标缺口,也可以市里直接供应,打破了以往指标计划的限制。

“此次上海不仅允许土地出让金分期缴纳,还降低了商办自持比例要求限制。并且明确提出加快开发、拿地、开工和销售的节奏,缩短全流程时间,住宅新开工项目配套费可以顺延3个月。受疫情的影响,部分房地产活动更多的会依赖线上模式,这次明确提出加快建立线上交易模式,这对于以后土地出让活动的推进有积极的影响。”

《方案》还指出,支持金融机构发行金融债券,为重点领域企业提供融资支持。按照国家政策要求,对民营企业债券融资交易费用能免尽免,进一步拓宽企业跨境融资渠道。进一步发挥基础设施不动产投资信托基金(REITs)作用,遴选保障性租赁住房项目等开展REITs试点,支持盘活存量资金用于新建项目。

提升公积金提取额度 扩大租金减免范围

《方案》指出,受疫情影响的企业等用人单位,可按规定申请缓缴住房公积金,缓缴期限为2022年4月至12月,到期后进行补缴。缓缴期间,缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款,不受缓缴影响。

受疫情影响的缴存人,不能正常偿还住房公积金贷款的,不作逾期处理,不纳入征信记录。职工租住市场租赁住房申请提取住房公积金用于支付房租的,每户家庭(含单身家庭)最高月提取限额从2500元调整为3000元。

根据《方案》,对承租国有房屋从事生产经营活动的小微企业和个体工商户,免予提交受疫情影响证明材料,2022年免除6个月房屋租金。对承租国有房屋、运营困难的民办非企业单位,参照执行。

对于商业综合体、商务楼宇、专业市场、产业园区、创新基地等非国有房屋业主或经营管理主体,鼓励引导最终承租经营的小微企业和个体工商户给予6个月房屋租金减免。对符合条件的非国有房屋业主或经营管理主体,按照减免租金总额的30%给予补贴,最高300万元,由各区政府负责实施,补贴资金实行财政预算总额控制,由市、区两级财政共同承担。

《方案》还指出,因受疫情影响,缴纳房产税,城镇土地使用税确有困难的纳税人,可申请减免2022年第二、三季度自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税,对从事国家限制或不鼓励发展的产业不予减免税。对房屋土地被政府应急征用的企业,可按规定减免相应的房产税和城镇土地使用税。(据《每日经济新闻》)