

农民工市民化 是消化住宅库存关键环节

2015年末，我国商品房待售面积为7.2亿平方米，考虑待售期房库存后，广义房地产库存面积为32.3亿平方米，去化周期长达30.2个月，商品房增量空置率高达46%，这些都反映出我国房地产市场正处在高库存状态。本文进一步测算了我国城镇住宅存量规模，结合进城农民工居住现状，提出农民工市民化是消化住宅库存的关键环节和成敗所在。

根据发达经济体住宅发展经验，当住房市场成熟度较高时，平均每一户家庭对应1.05至1.2套住房，

这表明当前我国城镇住房市场已经基本接近饱和状态。未来城镇住宅库存消化的方向主要是改善农民工居住条件，即农民工市民化。

国家统计局《2014年全国农民工监测调查报告》显示，2014年全国外出农民工16821万人。外出农民工中，租赁住房的占36.9%，在单位宿舍居住的占28.3%，在工地工棚和生产经营场所居住的占17.2%，乡外从业回家居住的农民工占13.3%，在务工地自购房的农民工仅占1%。

新 华

市有关部门提醒广大市民——

政府补贴以网签为准 市民不必扎堆办理



市民在行政服务大厅购房补贴窗口办理业务。

本报记者 范子恒 摄

本报讯（记者 刘 丹）近日，记者在市行政服务大厅三楼了解到，由于漯河市政府购房补贴政策和全国契税新政实施的共同影响，我市行政服务大厅纳税窗口出现了拥堵现象。现场办理群众人数骤增，达到平时的数倍，不少市民请假前来办理。

为了让市民及时了解和享受优惠政策，不影响正常的工作，节约办理时间，市住房保障和房屋管理局以及市地税局契税分局相关负责人提醒广大市民，只要市民在2月29日（含）前网签合同，即可享

受政府每平方米200元补贴，申领时间不受2月29日这个截止日期的影响，不必集中于近日办理。

政府补贴以网签时间为准

2015年9月，漯河市政府为了去库存、促进我市房地产市场健康发展，出台了一项新政：凡在漯河市区购买面积144平方米以下新建商品住房的购买人，2015年9月16日起至2016年2月29日（含）止购房，可申请获得财政每平

方米200元的补贴；2016年3月1日至2016年8月31日（含）止购房，可申请获得财政每平方米100元的补贴。新政的出台，促进了楼市成交，对活跃房地产市场起到了良好的拉动作用。2016年2月下旬，在距离2月29日只有几天时间里，记者在市行政服务大厅三楼看到，不少购房市民由于对补贴的时间界限比较模糊，导致扎堆到房管部门办理补贴申请。

据房管局相关负责人介绍，凡在2015年9月16日起到2016年2月29日（含）止网签过购房合同的，政府每平方米200元的补贴可以在今后的任何时间到行政服务大厅办理，不必刻意集中于近日办理。

举个简单的例子：市民王先生在2016年2月29日购买了一套房子，并网签了购房合同，王先生可以根据自己的时间，在2016年2月29日以后任何时间到行政服务大厅办理相关手续并申领购房补贴。

契税新政 2月22日之后都可享受

近期，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部下发了《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（财税【2016】23号），对以家庭为单位的购房契税缴纳政策进行了调整。

市地税局契税分局的芦副局长对这次新政相关优惠政策及办税流程进行了详细说明。她表示，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为90平方米及以下的，

减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房的，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。凡是于2016年2月22日及以后到税务机关申报缴纳房产交易契税、符合《通知》规定税收优惠条件的，均可享受优惠税率。

同时，根据河南省地方税务局文件，个人购买家庭住房，于2016年2月22日及以后到税务机关申报缴纳契税的，契税纳税期限为纳税人依法向房产管理部门办理有关房屋的权属变更登记手续之日前。也就是说，纳税人于2013年12月31日前签订购买住房合同并于2016年2月22日及以后到税务机关申报缴纳契税的，纳税期限一律由签订合同后30日调整为依法向房产管理部门办理有关房屋权属变更登记手续之日前。契税征收机关按默认所属期，不再产生滞纳金。

对于具体办理流程，这位工作人员告诉记者：“如果您所购房产为家庭首套房或二套房的，请您首先到市行政服务中心3楼3号房管局窗口查档，您需提供：备案的购房合同、发票、身份证、结（离）婚证、户口本的原件，由其出具家庭住房情况查档结果（以家庭为单位三套及三套以上住房的无须查询）。其次，您需提供：购房合同、发票、身份证以及婚姻状况证明（结婚证、离婚证、离婚协议、法院民事判决书）原件及复印件各1份。未婚的，请您填写婚姻家庭承诺书，然后到市行政服务中心3楼1号、2号、12号窗口缴纳契税即可。”

家一级物业，恒大金碧物业提供专属服务。不仅极大满足购房者对豪奢生活的追求，也为漯河市民人缔造一个最佳的安心生活领地。

教育领航，成就辉煌人生

漯河恒大御景实现了“高端生活与优质教育”的兼得共享，卓创漯河教育新领地。3200平方米国际双语幼儿园，为孩子缔造起点教育，更为孩子卓越未来保驾护航。漯河恒大御景用匠心规划，以精工筑城，真实展现漯河人理想中的国际化居住品质。

一年之计在于春，良辰美景需珍惜，又值妇女节来临之际，你想好怎样给自己一个轻松自在的周末了吗？本周末（3月5日~6日）来恒大御景销售中心，在春风暖意中感受荷兰的异国风情，体验那个梦幻国度里的神奇和惊喜。三月，恒大置业季，现在抢购，首付仅需2.8万元起，分期零利息，即可抢购83平方米~155平方米精装河景楼王，每平方米送1500元满屋豪装，再送最高6万元名牌家私。史上楼市政策最好时机，首付给你降了，利息也给你降了，现在竟然连契税都给你降了，全世界都在帮你，你还在观望吗？有购房打算的朋友赶紧下手吧！

星 辰

走进恒大

阳春三月恒大开启置业季



恒大御景样板间实景。

图片由恒大御景提供

一座城市的经济发展，离不开建筑者的匠心独运。在无数人改变城市面貌的同时，作为龙头房企的恒大地产，则潜心倾听漯河人对于城市居住的需求，结合19年筑城经验，将漯河恒大御景打造成为漯河首席超具性价比的精品人居。

唯美生态社区，和谐繁荣共生

作为恒大集团实力之作——漯河恒大御景，成为漯河人心目中最有价值的明星美宅，皆因其生态环境。对于生活在都市

又向往自然的漯河人来说，能拥有绿色围合的生态居所是奢想，然而选择漯河恒大御景，就是选择城市中的自然生活。

和谐共生，自然而然。为了营造和谐的生态居住环境，漯河恒大御景萃取欧陆园林艺术精髓，融入亲水文化的造景手法，引入先进的园林设计经验，以精致的造园理念打造出欧陆园林。漯河恒大御景壮观绿色园林与雕塑小品精美结合，时刻点缀生活情调，让业主享受步移景异的精致生活。阳春三月，春暖花开，把家安在恒大御景，小区内时时处处的鸟语花香，让生活融入大自然。

奢享旗舰配套，悦享闹市繁华

市政府中央核心区位，大美醇熟配套。漯河恒大御景，从内到外展现一副国际化生活场景。更重要的是漯河恒大御景以规划超高端、超全能社区的理念，升级9A名牌精装、优雅的园林、齐全的周边配套等，为业主提供更为舒适的生活空间。

磅礴精筑，卓越品质。漯河恒大御景奢享3200平方米五星级铂金会所会所，健身房、台球室、茶艺室等应有尽有，还有室内游泳池，打造恒温泡池养生地，尊崇生活便捷无忧。漯河恒大御景项目由国

了太多的故事。

也许你的买房过程很艰辛、很曲折，也许你还没找到心仪的房子，也许现在的你已有足够的能力买房，也许你是一个整日面对购房者的置业顾问……但对于这个话题，每个人都会有自己特

别的感受。在此，“我和房子的故事”欢迎大家挥笔写下自己的真情实感，以纪念曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。

投稿邮箱：chahua.123@163.com



我们聊房吧 (199076111)
(有话要说就来吧)

QQ群友精彩语录



信仰在空中飘荡：现在哪些房子可以买啊？



心灵感应：可多了！看你想要哪里的，什么价位的。



王毅敏：怎么这会儿才想到要买房子呀，好多优惠都赶不上了。若是春节前，腊月二十到腊月二十六期间买房，绝对比现在买能优惠五千到一万块钱。我有个朋友上周二在行政服务大厅契税窗口办理业务，结果人多得排了一天的队也没办理完毕。



心灵感应：好多人都是在观望。就如同过年采购年货，非得等到最后几天，不仅价钱贵也没见得多好，还抢个没完。



要我怎么忘了：广天·颐城咋样？



保罗大卫：买龙城国际吧。



心灵感应：广天·颐城蛮不错的。我也建议买现房，期房万一资金链断了，你哭都没地方哭。



快乐：我也去服务大厅了，真是人山人海，可见房子卖得火啊！



保罗大卫：是不是补贴快结束了？



心灵感应：我2015年12月份缴纳的契税，要是再等这俩月，能省6000块了。购房补贴没有结束，只是从3月1日起变成每平方米补贴100块了。



保罗大卫：哦，是这样。



奔：听说国家以后建小区得是开放式了，真的要拆围墙吗？



蓝蓝的天：围墙拆了，那就没高档小区了吧。



奔：小区没有围墙还叫小区吗？



蓝蓝的天：只能叫街区了吧？



安安：国外几十年前都没有围墙。他们学校也都没有围墙的，出门都是大草坪。



蓝蓝的天：我觉得这还是需要商讨的。



静夜曲音：哪位有沙北学区房出手？4楼以下，120平方米左右就行。



安安：棕榈城可多了，你可以去看看。



静夜曲音：昨天看央视采访，百姓和法律专家都认为开放式管理违反《物权法》，不妥。棕榈城有些靠西了，想要嵩山路以东的学区房。



心灵感应：嵩山路以东新建小区不太多，大多是二手房。



静夜曲音：好的，我还是去那边的小区里看看吧。



阳光雨露：遇到没素质的邻居你们通常都是怎么办？



心灵感应：没遇到过。



阳光雨露：我遇到了一个特别没素质的邻居，天天快烦死了。



心灵感应：咋没素质了？啥小区？



阳光雨露：召陵区这边的一个小区。



奔：怎么没素质了？



阳光雨露：他们家喂了好几只小狗，之前天天让小狗在楼道里大小便，一进楼道气味难闻得很。后来有业主给物业投诉了才稍微好了点。还有，楼道里面放个电车，逢刮风下雨他就把人家的电车挪到边边上，把自己的搬到里面，让别人家的电车淋雨。去年我在一个特背的犄角旮旯种了两棵丝瓜，眼看就要开花结果了，不知道是谁给剪了，今天才听另一个邻居说有人看见是他拿个剪刀给剪了……



那时花开：估计这小区是不知名的开发商所建，房价可能比较便宜，所以住的人也鱼龙混杂，才会让你生活起来这么不舒服。



阳光雨露：总想着多一事不如少一事，可是自己也生闷气，因为这个要我搬家吗？



那时花开：如果你条件允许的话，尽可能地选择大开发商的品质楼盘，不仅居住环境舒适，而且周围邻居的思想也会有所不同，还有贴心的物业管理，你就不会遇见这样的困扰了。

以上为QQ群友聊天实录



房产周刊
我们聊房吧

QQ群会员招募……

《漯河日报·家周刊》与《漯河日报·晚报版》《楼市金版》《我们聊房吧》栏目、QQ群会员火热招募中……

QQ群：199076111
邮 箱：lhrblg@163.com
电 话：18603957373

本版编辑 曹 华