

楼市调控的变与不变

今年的《政府工作报告》强调首次将“市场体系”和“保障体系”并列，这个变化代表了对房地产市场发展更清晰的定位：市场的归市场，保障的归保障。要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，只有百姓对房地产市场的预期稳定了，建设长效机制才能赢得时间和空间。

两年前，全国多个城市房价一路高歌猛进，各地炒房氛围浓厚，房地产市场面临失控的危险。北京市住建委联合多部门发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》，明确购房资格认定实施“认房又认贷”，二套房最低首付比例提高至6成，最高贷款年限降至25年。“3·17新政”不仅深刻影响了北京楼市，全国上百个城市随后陆续加入“精准调控”大潮，“房住不炒”开始成为房地产市场发展的主旋律。

3月17日，被称为“最严房地产调控措施”的北京“3·17新政”迎来两周年节点。有机构统计，两年来北京楼市明显降温，市场均价较2017年3月高

点下调超过10%，市场成交调整至历史中等水平。截至2018年四季度，北京主要接触到投资性需求占比的经纪人仅为1.2%，这意味着炒房人群已经基本退出了市场。

今年以来，严厉调控措施下的房地产市场出现了一些微妙的变化。一方面，各地纷纷出台人才政策，一些地方的人才政策被认为是变相给楼市松绑；另一方面，包括北京在内的部分城市楼市出现回温，部分地区甚至出现“小阳春”。

2019年房地产调控政策会不会出现大的变化？这是业界、研究界和公众都倍加关心的问题。今年国务院《政府工作报告》没有特别强调“房住不炒”，有人认为是房地产调控政策放松的一个信号。住房和城乡建设部部长王蒙徽在本次全国人大会议“部长通道”答记者问时强调，今年将继续坚持“房住不炒”的定位，保持政策的连续性和稳定性，防止楼市大起大落。《政府工作报告》起草组成员、国务院研究室副主任郭玮随后在国新办吹风会上回应称，

《政府工作报告》的文字虽然有变化，但楼市调控基本政策取向没有变化。

“房住不炒”的基本政策没有变化，但《政府工作报告》关于房地产市场的论述中，有一个比较重要的变化值得重视。报告强调，“落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系”，首次将“市场体系”和“保障体系”并列，这个变化代表了对房地产市场发展更清晰的定位：市场的归市场，保障的归保障。

按照郭玮的解释，解决群众的住房问题要靠两个体系，一个是市场体系，一个是保障体系，要发挥市场在配置资源中的决定性作用，也要更好地发挥政府作用。市场体系必须坚持市场主导，坚持适合国情的市场化方向，以居住为主，以居民消费为主，满足不同层次的需求。保障体系则要以政府为主，为群众提供最基本的住房保障，并明确准入门槛，防止保障与市场出现错位。今年国务院《政府工作报告》对房地产保障体系有更多着墨，强调要继续推进保障性住房建设和城镇棚户区以及老旧小区

改造，确保困难群众基本居住需要等。

目前，部分地方房地产市场的确出现了一些松动迹象，但总的来看，限制炒房的核心逻辑没有发生根本变化，发生变化的是房地产调控逐步从短期措施向长效机制过渡。过去几年主要采取限购限售限贷等短期措施，但建立房地产健康发展的长效机制，最终还是要靠长期的政策，稳定公众对楼市的理性预期。因此，一些地方临时性措施的松动或者退出不值得大惊小怪，而应更多地从土地、金融、税收、法律等多方面探索建立房地产调控的长效机制。

与此同时，这两年公众对楼市的心态也发生了明显变化，房地产单边看涨的时代已经结束了。有人预测上涨，也有人预测短期可能会调整，买房不再是稳赚不赔，部分在“3·17新政”出台前追涨买入的投资客已经出现亏损。正如住建部部长王蒙徽所说，要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，只有百姓对房地产市场的预期稳定了，建设长效机制才能赢得时间和空间。

人民网

税费加减法助力房地产调控

今年《政府工作报告》三次提到房地产，三处也都伴随着“稳步”“稳妥”“平稳”字样，显然，总基调仍然是稳。近日，住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，将坚决落实党中央、国务院的部署，稳妥实现房地产市场平稳发展的长效机制工作方案。一句话出现两个“稳”。

在“稳”的前提下，还有两个关于房地产的政策性新闻值得好好研究。全国人大相关负责人就“人大立法工作”答记者问时提到，督促有关部门抓紧增值税法、消费税法、房地产税法等法律草案的起草，引起市场各方的不淡定。

同时，上海、北京、深圳等多地下调二手房交易税费政策陆续落地，又在房产交易者心中掀起一阵涟漪。

其实，在笔者看来，无论是房地产税法立法进程的推进，还是二手房交易税费的下调，虽然都是对地方税环节的加和减的调整，但更是国家“减税降费”一盘棋的组成部分。

首先，房地产领域税费加减法运用，是积极财政政策题中之义。今年《政府工作报告》中提到，2018年坚持实施积极的财政政策，着力减税降费、补短板调结构。全年为企业和个人减税

降费约1.3万亿元。而2019年将“实施更大规模的减税。普惠性减税与结构性减税并举”。在此背景下，报告提出“健全地方税体系，稳步推进房地产税法立法”。这可视为“加”，多地已陆续实施的交环节税费下调，则是“减”，而且，“加”目前尚停留于预期中，“减”却已经陆续成为事实了。

其次，减法的运用，有利于盘活存量，有助于稳定市场预期。虽然经过测算，按下调后费率计算，价值200万元交易标的最终可以节省交易成本不足万元，但这一政策与远期的房地产政策

组合，其作用在于引导市场预期，将市场中沉淀的二手房挤向交易平台，增大房屋供给，缓解供需矛盾，一方面成为新房供应量的有效补充，另一方面也将盘活房屋持有人的存量资产，还有可能进一步产生投资、创业等行为，从而形成新的生产力。长期而言，有助于平抑房屋价格，是一种市场化的、乐见的，对房地产调控长效机制的探索。

简而言之，对于住房，无论刚需还是改善性需求，都是在中国经济进入高质量发展阶段，人民表达对美好生活向往的一个重要内容。

据人民网

住建部 工程建设项目审批时间压缩至120个工作日以内

住房和城乡建设部副部长黄艳说，2019年上半年全国工程建设项目审批时间将压缩至120个工作日以内，初步建成工程建设项目审批制度框架和信息数据平台。

黄艳在国务院新闻办公室近日举行的国务院政策例行吹风会上表示，我国工程建设项目审批制度改革试点整体推进顺利，在各试点地区和各有相关部门的共同努力下，15个城市和浙江省已实现审批时间压缩一半、由平均200多个工作日压缩到120个工作日之内的目标，形成了一批可复制、

可推广的经验，为2019年全国开展工程建设项目审批制度改革奠定了坚实基础。

在全国开展工程建设项目审批制度改革的主要任务目标是：2019年上半年全国工程建设项目审批时间压缩至120个工作日以内，初步建成工程建设项目审批制度框架和信息数据平台。2019年底工程建设项目审批管理系统与相关系统平台互联互通；试点地区继续深化改革，提高审批效能。到2020年底，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。

据新华社



近日，市建设工程交易中心志愿者走进位于汉江路中段的锦苑小区，开展“问需于民、问计于民、问效于民”的走访调研和志愿服务活动，通过向小区居民发放调查问卷，了解居民的实际需求，真心实意为居民办实事、解难题。

本报记者 姚肖攝

房企开启新一轮密集发债

2019年以来，房企融资迎来小高峰，尽管火热的融资潮给资金困境中的房企注入强心剂，但密集发债说明房企面临沉重的资金压力。

尤其是春节过后，房企融资量呈现井喷态势，高涨的融资需求背后，是即将到来的偿债高峰。中指院相关分析人士指出，目前来看，房地产行业仍面临严峻的资金压力，融资渠道依然受限，海外债发行占比逐月增加。截至2月底，2019年房企境内外发债规模达1918.9亿元，较去年同期增长115.1%，发债成本出现微

降态势。克而瑞地产研究中心的数据也显示，2019年以来房企发债总量持续走高。其中，1月份发债量创近一年来新高，达1103.9亿元，2月受春节假期影响，境内外发债总量为673.93亿元，但与去年同期相比仍然增加87.7%，总体维持高位。

节后房企开启了新一轮的密集发债，仅2月19及20日两天，就有融信、佳兆业、龙光、龙湖等8家房企发行债券。与此同时，境内融资成本也连

续两个月下行，由2018年12月的6.71%降至2019年2月的4.58%。

“今年松紧适度的货币政策，对多数中小房企而言算是‘雪中送炭’，尤其是整体楼市低迷的情况下，发债融资成为确保企业现金流畅通的重要途径”。克而瑞研究中心研究员杨科伟分析认为，“整体来看，今年房企融资环境渐趋缓和，境内融资量将显著好于去年同期水平，融资成本也有望小幅回落，低位维持”。

人民网

市住建局 层层落实责任 强化安全生产

本报讯（记者 姚肖）近日，记者从全市建筑施工质量安全工作会议上获悉，为做好建筑施工特别是扬尘治理管控期间安全生产工作，市住建局牢固树立“安全第一、预防为主、综合治理”和“绿水青山就是金山银山”的理念，强化举措，进一步落实安全责任制，防止重特大安全生产事故的发生。

会议要求，各县区住房和城乡建设主管部门要督促各建设、施工、监理单位切实落实主体责任，加大扬尘治理管控力度，在确保各建筑工地实现“六个百分之百”的基础上，合理安排施工计划。市区主要路段的施工现场围挡高度不低于2.5米，一般路段围挡高度不低于1.8米，并保证牢固、稳定；围挡设置喷淋系统的同时，还

要设置排水沟，防止工地内积水过多引起坍塌事故的发生；现场堆放的物料在进行覆盖前要进行安全检查，严禁超高；对车辆清洗时要设置安全区域，确保工地区域内交通安全。

扬尘治理管控期间，已开始进行塔吊及施工升降机拆除、脚手架拆除、基坑支护等分部、分项工程施工的，各项目工地要及时向安全监管管理部门汇报，经批准后，在严格落实“六个百分之百”扬尘治理措施的基础上，可暂时性连续施工，及时消除安全隐患，确保安全生产。

据了解，市住建局将加大监管力度，加强组织领导，统筹开展建筑工地扬尘治理与安全监管工作，层层督促落实，切实保障扬尘治理管控期间的安全生产。

7项工程 获“结构沙澧杯”荣誉称号

本报讯（记者 姚肖）记者从市住建局获悉，根据《漯河市建设工程“结构沙澧杯”工程评审管理办法》，近日，我市开展了2018年下半年“结构沙澧杯”工程评审工作。经过企业申报、初评小组初审推荐和市优质结构工程评审委员会复审审定，7项工程获“结构沙澧杯”荣誉称号。

这7项工程分别是漯河宏涛置业有限公司建设的西城悦湖公馆2#楼，由河南中源雅居房地产开发有限公司建设的漯河·玫瑰园一期1#、2#、3#楼，由临颍县人民医院建设的临颍县人民医院老年养护中心项目，临颍县明业房地产开发有限公司建设的河南临颍·凯旋城居住小区

3#住宅楼，由河南水投源盛置业有限公司建设的水投源盛·西溪花园三期13#楼。

据了解，“结构沙澧杯”是漯河市建设工程质量检测站开展优质工程评选推选工作而设立的一个奖项。参评单位为全市建设工程和市政基础设施工程的总承包和承建。该奖项每半年评审一次，由市住建局按照国家现行标准、规范和省、市有关规定为依据，以公开、公正、公平为原则，按照企业自评、区、县初评推荐，评委会复查评审的程序进行，目的是促进参建各方加强过程质量管理，发挥榜样力量，从而推动我市建设工程质量总体水平不断提升。



尊敬的购房人：

为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼栋是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预（销）售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预（销）售许可证中标明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告（含简介、宣传单

页等），广告的内容和销售人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》（含附件）格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用；消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。

七、您交款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账户，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账户。

为维护广大购房者的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309, 3515111

房产过户给子女 哪种方式最省钱

房产过户给子女 有以下三种方式

第一种是以出让的方式办理过户，也就是以买卖的方式按照交易的程序去办理过户。

房屋买卖办理过户的主要费用有营业税、个人所得税和契税三种。其中房产满5年，营业税是免征的，同时个税也免征，只需要缴纳契税和产权转移登记费。

第二种是以赠与的方式办理过户。先办理赠予公证，然后办理房屋评估作价和房屋鉴定，最后办理过户。

办理赠予过户，需要缴纳个人所

得税、契税和公证费。赠予过户是没有营业税的，因为赠予被认为是无偿受赠的行为，所以需要受赠人缴纳个人所得税，同时赠予过户也需要缴纳公证费。

第三种是以继承的方式办理过户，但这种情况需要发生在父母一方死亡的情况下，不是很常用。

继承过户与买卖和赠予相比，税费支出是最低的。因为继承的房产没有营业税、个人所得税和契税，只需要缴纳公证费。继承人凭遗嘱办理继承权公证，凭继承权公证书到房产管理部门办理过户更名就可以了。

房屋怎样过户给子女更省钱

继承过户最省钱
在买卖、赠予、继承三种过户方

式之中，继承过户是最经济快捷的途径。因为我国还没有开征遗产税，办理继承过户只需缴纳公证费，其他税费全免。

由于继承的方式在父母一方去世的情况下才可以实现，所以很多父母都暂时不考虑这种途径。当然，也有父母考虑得很远，打算写下遗嘱把房产留给子女。

5年以内的房产，赠予过户更省钱

根据国家政策，父母把房产赠予子女是免征营业税和个人所得税的，只缴纳占房屋总价2%的公证费和11.5%的契税即可。

但如果通过买卖的方式，过户虽不用缴纳公证费，但除了契税外还要缴纳过户的费用：

1.房屋购买不足5年以及面积超

过140平方米的房子买卖过户时要征收营业税。

2.房屋购买不足5年或者房屋虽然购买已满5年但并不是家庭唯一住房的，买卖过户时要征收个人所得

税。

5年以上房产，买卖过户更省钱
根据国家政策，如房产购买已超过5年，则免征营业税和个人所得税，只需缴纳契税，比赠予过户少缴纳一个公证的费用。

由此可知，选择哪种方式过户要看房屋的情况。对于购买超过5年的房子，转卖时免征营业税。如果这套房子又是家里唯一房产，不但免营业税，还免个人所得税。如果是5年以内的房子还是选择赠予过户比较省钱。

新华网

维权说理 阿夏帮您

这是一个开发企业和业主沟通的平台
如果您在买房和居住过程中遇到困惑或麻烦，请联系我们
维权路上，我们与您同行……
邮箱：lhrbzq@163.com QQ:591028630 电话：15539561722

电话：15539561722
(请在工作时间拨打)
热线投诉

手机尾号为1951的市民反映：
我买的竹苑的房子，楼盘位于黄山路与海河路交叉口，2012年交的全部房款。6年过去了，房子现在还是烂尾楼，我该怎么办，希望得到帮助。

手机尾号为5083的市民反映：
我是召陵区天明第一城四期7号楼的业主，我们所在单元楼的电梯噪音特别大，后来经过修理，电梯噪音依然很大，吵到业主根本没办法休息，请帮忙解决这一问题。

手机尾号为4095的市民反映：
我于2013年9月7日在东方罗曼城交定金6万元购买了一套经济适用房，2015年6月23日交完全