

# 房贷又出新政 不限购城市首付最低可20%

记者 章岚

据中国人民银行官网信息,昨天下午,中国人民银行和中国银行业监督管理委员会下发关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知。通知指出,在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点。

对已经拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于30%。而对于仍实施“限购”措

施的城市,个人住房贷款政策按原规定执行。

对此,合创地产市场研展部总监许小芳表示,此次出台的新政,将对市场需求起到促进作用,特别是改善型需求,促进作用将更加明显。另外,从产品结构上,许小芳认为,也将对住宅产品的结构优化起到一定的作用,110平方米-140平方米左右的户型需求或将增多,未来成交结构也将分化的更为清楚。

世邦魏理仕杭州公司董事总经理马英枢也表示将会促进刚需和改善型住房需求,降低购房者的资金压力。预计存销比率较为健康的城市短期内成交量会继续走高,价格可能会出现小幅上扬。

不过马英枢也提醒,从此次新政出台可以看出中央对投资型需求仍保持谨慎态度,对于三套房及以上购买需求并未提及。从市场角度看,除一线城市及部分核心二线城市外,刚需和改善型需求总量在某些城市中与供应量相比仍旧不平衡,即便新政能大大刺激需求面,在投资型需求仍不被支持的情况下,去库存仍面临很大挑战。去库存真正起作用的还是市场规律,大家要对此保持清醒的认识,不可盲目乐观。

知名房产评论员丁建刚也直言,仅此一项政策,不足以让市场兴奋,仍需要大量后续政策叠加。

## 浙江对土地出让又出

记者 章岚

近日,浙江省人民政府办公厅发布《关于加强土地出让管理的通知》,宣布土地出让“六条禁令”。即:市、县政府不得违规在土地出让公告及相关出让文件中为特定竞买人设定六类前置条件。违反规定的要撤销公告,限期整改,追究有关单位和人员责任。

这些前置条件为:一是要求竞买人必须具备已建成项目达到一定数量的营业额、纳税额、产值等经营业绩;二是要求竞买人必须具备已建成项目达到特定规模或标准的营业规模(面积)、建筑规模、建筑高度等建筑业绩;三是要求竞买人必须在行业协会、媒体公布的行业排名中达到名次,或提供特定品牌、特定企业愿意人驻的意向书(承诺书)等相关证明文件;四是要求竞买人必须具有特定资质条件或提供乡镇(街道)、开发区(园区、产业集聚区)、行业主管部门等的相关准入证明文件;五是要求竞买人必须是上市公司、国有企业或本市、县(市、区)企业;六是其他具有影响公平、公正竞争的限制条件。

## 六条禁令

## 全国46个限购城市九成已取消 一线城市仍在坚守

据《华夏时报》报道,截至2016年1月22日,全国46个限购城市,仅剩5个城市(北京、上海、广州、深圳、三亚)没有取消限购,足够说明取消限购是大趋势。

“没有接到具体文件。但我们已经不再限购。”1月26日下午《华夏时报》记者向成都市房管局电话询问该地是否取消了限购时,得到了上述答案。

大约此前一周,从四川省住房城乡建设工作会议上传出了“全面取消限购、限价”,取消“90/70”等行政干预政策的消息。虽然还没有接到具体的文件,但是在实际操作中楼市限购政策已经“消失”。据统计,截至2016年1月22日,全国46个限购城市,仅剩5个城市没有取消限购。

继1月20日四川省传出全面取消住房限购限价政策后,一周后同样的消息也从广东省传来。27日广东省透露,将取消限购限价等调控政策,但并非强制性的,尤其对于广州、深圳这样的大城市,具体政策仍由各地根据市场作出判断。自2015年5月佛山全面放开房地产限购之后,广东还剩下广州、深圳、珠海仍继续执行限购政策。与此相仿,北京限价、限贷政策已放开,但不考虑取消限购。

“取不取消限购,各地可以根据自身的实际情况作出判断。”国家住建部总经济师冯俊于去

年6月4日就地方政府松绑限购首度公开表态。当“放松限购”的基调公布之后,各地限购的“多米诺骨牌”一个个便轰然倒下,姿势各有不同。

调查发现,去年中国房地产市场出现了冰火两重天的场景,一线城市房价异常火爆,地王频出、房价屡创新高,但更多的三四线城市则身陷库存困扰,销路不畅。其中,深圳楼市热得发烫,根据统计局的数据,截至2015年11月,深圳新房价格同比上涨了44.6%。在深圳房价快速上涨的同时,“投资潮”再次泛起,去年深圳仅二手房市场投资客占比就超过了30%,达到了近年来最高水平。如果退出限购,对火热的楼市来说是火上浇油,房价会暴涨。

据此断言,短期内一线城市限购松绑或是退出限购,并不具备条件。受访专家坚称,对一线城市来说,限购还谈不上“过时”,城市建设、人口控制均面临非常大的压力,取消限购的话投资、投机就会满天飞。

取消限购是不是救市良方?房地产专家韩世同认为,松绑并不能很好地救市,但这却是一个政策调整的契机。“取消限购并不会起到很大的刺激作用,但只要投资性购房不会大规模死灰复燃,可以适当放松限购,或撤或退。”无论是对于开发商来说取掉枷锁,还是继续刺激购房者及市场的“去行政化”来说,显然都是利好。

地产快讯

### 北京 开年二手房成交量为新房6.6倍

据《证券日报》报道,北京楼市开年至今,二手房成交量甩出新建商品房住宅“好几条街”!据中原地产提供的统计数据显示,截至1月27日,今年1月份北京二手房住宅成交20916套;新建商品房住宅签约3165套,二手住宅的成交量是新建商品房住宅的6.6倍。

对此,中原地产首席分析师张大伟表示,新建商品房住宅供应量减少,二手房成交热度超过新房,但二手房价格涨幅低于新

建商品房。“北京房地产市场进入了存量房的时代。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,目前北京新房的库存规模总体上呈下滑趋势,部分购房群体会积极到二手房市场进行购房。其背后有多方原因,首先,二手房单价虽然偏高,但部分二手房户型小、学区资源好,反而受到青睐。此外,在一、二手房价格上涨的过程中,部分房东急于脱手置换新房,相应的房价可能会偏低,这个时候也会加速此类房源的交易节奏。

### 广东 去年卖地收入减少500多亿

据《第一财经日报》报道,在楼市大幅回暖的情况下,广东去年的土地出让金仍同比减少。在近日召开的广东省十二届人大四次会议上,广东省财政厅提交的《广东省2015年预算执行情况和2016年预算草案的报告》显示,2015年,受房地产市场调整影响,广东全省国有土地使用权出让收入大幅下降505.98亿元,下降14.7%。

2015年,在鼓励住房消费和降准降息政策作用下,广东商品房销售市场回暖显著,销售面积快速增长。全年广东商品房销售面积11681.01万平方米,创历史

新高,同比增长25.4%,增速高出全国18.9个百分点。为何在销售大幅回暖的情况下,土地出让金仍同比下降一成多?中原地产首席市场分析师张大伟称,2015年一二线城市火爆,但三四线城市仍没有太大起色,在三四线城市存在巨大库存的情况下,开发商把资金都集中到一二线城市争夺。而大城市在严控城市规模和边界的情况下,土地出让也比较有限。广东去年土地出让金收入尽管下降,但也大幅跑赢全国。国家统计局最新数据显示,去年全国土地成交价款7622亿元,下降23.9%。

### 江西 首次购房农民将获补贴

据《人民日报》报道,“对首次购买城镇住房的符合条件的农民给予财政补贴,并按规定享受税收优惠政策,探索将农民工和个体工商户纳入住房公积金制度范围。”江西省省长鹿心社25日表示,2016年江西将积极做好商品房“去库存”工作,以多种形式鼓励消费。

“去库存”是今年经济工作重点任务之一。为此,江西鼓励农民进城买房,推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革,建立购租并举的住房制度,支持

刚性需求和改善型需求。今年,江西力争棚户区改造货币化安置比例不低于50%,其他征地拆迁项目大力推进货币化安置,全面实行公租房货币化补贴制度。江西还将大力释放住房公积金,对于住房公积金仍有存量资金的市县将进一步降低首付比例,提高贷款额度,放宽公积金贷款提取条件,实施公积金和贷款并举的政策。确保符合条件的职工购房贷应贷尽贷,还将积极推进农民工和个体工商户纳入住房公积金制度。

# 产假能休多少天? 哪些情况可再生育?

## 浙江省卫生计生委权威解读全面两孩政策

记者 余敏 通讯员 张桂芬

1月1日起,我国统一依法实施全面两孩政策。1月14日,我省全面两孩政策全面落实。

产假能休多少天? 哪些情况可再生育?“老处理”还执行吗?

昨天,浙江省卫生计生委召开新闻发布会,对我省实施全面两孩政策进行解读。

### 提倡一对夫妻生育两个子女

首先,必须要明确,“全面两孩”不是“全面二胎”。全面两孩政策,是指全面实施一对夫妇可生育两个孩子的政策。

我省新修改的条例,对生育政策做了以下调整——

提倡一对夫妻生育两个子女,删除了“鼓励公民晚婚晚育,提倡一对夫妻生育一个子女”的规定。

在提倡一对夫妻生育两个子女的基础上,规定了经批准可以再生育一胎的情形。主要对象是再婚夫妻和生

育病残儿童的夫妻,并继续保留增加其他情形的授权性规定,“其他可以再生育的情形,由省卫生和计划生育部门提出,报省人民政府批准并公布”。

明确了因子女死亡和收养、送养子女适用的生育政策。规定“因子女死亡无子女或者只有一个子女的,可以按照本条例第十七条规定自主安排生育”“公民依法收养的,不影响其按照本条例规定生育”“公民不得以送养子女为理由再生育”。

### 这些情况可以“再生育”

新修订的《浙江省人口与计划生育条例》第十八条规定,符合下列情形之一的夫妻,经批准,可以再生育一胎:

再婚前各生育过一个子女的;  
再婚前一方生育过一个子女,另一方未生育过,再婚后已生育一个子女的;  
再婚前一方未生育过,另一方生育过两个子女的;  
已合法生育的子女中,有经病残儿童鉴定机构确诊为非遗传性残疾、

不能成长为正常劳动力的,或者确诊为遗传性残疾、不能成长为正常劳动力,夫妻通过产前诊断和筛选可以再生育的。

符合条例第十八条再生育情形的夫妻要求生育子女的,应当办理再生育审批手续。夫妻可以向双方所在单位或者村(居)民委员会领取《申请再生育表》,经生育管理所在地乡(镇)人民政府或者街道办事处审核后,报县(市、区)卫生和计划生育部门批准。

### 女方有30天奖励假 男方有15天护理假

新修改的省条例删除了晚婚晚育奖励假的规定,意味着2016年1月14日以后登记结婚的夫妻,不再享受晚婚假待遇。但2016年1月14日之前已经办理登记结婚手续,尚未休晚婚假的夫妻,仍可享受晚婚假待遇。

2016年1月1日以后生育子女的

夫妻,女方不再享受法定产假后的哺乳假待遇。按照新修改的省条例规定,2016年1月1日以后符合规定生育的夫妻,不论生育第几胎,女方都可以在法定产假期满后享受30天的奖励假待遇,男方可以享受15天的护理假待遇。



### 如何对待超生黑户问题?

我省现行法律法规中没有将违法生育对象的社会抚养费征收与子女落户相挂钩的规定,全省绝大多数地区没有社会抚养费征收与子女落户挂钩的情况,但也不否认个别计划生育工作基础较差地区存在延续从严从紧时期这一计划生育工作措施。

省卫生计生委也多次明确要求,各地不得将社会抚养费征收与子女落户相挂钩。2012年原省卫生厅和省公安厅联合

下发了《关于印发浙江省出生医学证明管理规定(试行)的通知》,明确要求婴儿(包括超计划生育、非婚生育的婴儿)出生30日内申报出生登记,不得以申请人未提供生育证明等理由,不签发或缓签发出生医学证明。2015年12月31日,国务院办公厅下发了《关于解决无户口人员登记户口问题的意见》,省卫生计生委将配合相关部门做好落实工作,保障公民的合法权益不受侵害。

### 出生人口会不会大幅增长?

实施全面两孩政策后,短期内全省出生人口会明显增加,预计在“十三五”期间目标人群释放生育年均新增的出生人数;常住人口为17万左右,户籍人口为9万左右。

但是,由于受以下四个因素的影响,不会导致生育水平的强烈反弹,也不会导致出生人口总量的大幅增长:一是目标人群中年龄在35岁以上的妇女占2/3左右,40岁上下各占一半左右,年龄、生理、心理和经济、养育条件等许多客观因素限制着群众选择再生育;二是受年龄结构变化等影响,我省已婚育龄妇女总量自2004年

达1033万人的峰值后呈逐年下降态势,特别是20-29岁生育旺盛期妇女数量下降较快;三是少生优生已成为社会生育意愿的主流,群众的生育行为较为理性;四是单独两孩政策释放了部分生育势能。

当然,全面两孩政策的实施,短期内出生人口明显增加,高龄、高危孕产妇会明显增多,这会促使医院接生、妇幼保健、优生优育和幼托服务、学前教育等公共服务的供给矛盾更加突出,压力进一步加大,相关部门要及时做好应对准备,育龄群众也要理性安排生育时间,避免扎堆生育。

相关新闻

本报讯(记者 柴悦颖 通讯员 陈聪聪)生育二胎,也需要更多准备。随着全面二孩生育政策的落地,要求二胎生育的夫妇日益增多,为此,杭妇院特别开设了再生育门诊。

### 杭妇院 再生育门诊开诊

从2月1日起,杭妇院再生育门诊正式开诊,地点设置在生殖医学中心内。生殖医学中心由生殖、男科、遗传学专家组成团队,可提供一站式专家团队门诊诊疗保健服务。

门诊可对备孕夫妇双方进行全方位的检查和评估。针对年龄偏大的夫妇,还要评估双方的生育能力。如果怀第一胎时出现了染色体异常或其他遗传性疾病,遗传学专家将对其进行特殊的专项检查,避免再次发生异常情况;如备孕女性有内科合并症,将预约内科医生进行联合会诊。