

房产新规出台月余 周口楼市波澜不惊

读懂“新六条”记者再调查

□晚报记者 彭慧 张璧

(上接 A05 版)

利好政策五

提高住房公积金贷款额度
放宽贷款条件

市住房公积金管理中心业务大厅张洁：

针对“为改善居住条件申请第二套住房公积金贷款购买房屋的职工，按首套房对待，取消原贷款利率上浮 10% 的政策”，这样一来，究竟能给贷款者省下多少钱？中心业务大厅的张洁给记者算了一笔账。

以贷款金额 10 万元为基准，取消原

二套房贷款利率上浮 10% 后，每年贷款人可少交 1387.2 元，如果贷款时限为 10 年，则可以少交 13872 元；如果贷款 20 年、贷款 20 万元计算，则可少还款 27744 元。“目前来说，贷款 10 万元以上，贷款 10 年以上的购房职工占了绝大多数比例。”

利好政策八

加强商品房预售监管

商品房预售许可条件中“投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已确定施工进度和竣工交付日期”界定为：低层和多层（即六层及以下）建筑主体施工形象进度达到地面二层；中高层（即七层至九层）建筑主体施工形象进度达到地面三层；高层（十层及以上）建筑主体施工形象进度达到地面四层及以上。对符合预售条件的项目，可发放预售许可证。

市住建局房地产交易管理处段卫东：

按照以往惯例，低层、多层和中高层的建筑主体要超过形象工程的一半以上，才符合发放预售许可证的条件。现在改为“二层、三层、四层”之后，开发企业大大缩短了开发周期，因为只有预售许可证到手后，才能面向市场预售，“新六条”有利于开发企业资金周转。

据介绍，按照近年来市民的购房习惯，七成以上的市民选择按揭贷款。按照有关规定，商品房需拿到预售许可证后，才能办理按揭手续。预售许可证快办快出后，对于购房群众办理按揭手续也变得更加顺畅方便了。

建业森林半岛营销经理王军：

“新六条”对于开发企业带来的好处显而易见。首先更有利于开发商资金回笼；其次开发商对销售节点更容易灵活掌握，有利于掌控楼盘开盘时间、交房时间等，开发周期平均至少缩短一个半月时间以上。对于购房者来说也是利好。由于预售提前了，销售时被划为现房，肯定定价时也要相对于即将封顶的现房来说价格要低，购房者能享受上实实在在的优惠。

利好政策六

积极开展公积金异地贷款业务

对原在异地缴存，现在本地缴存不满 6 个月的，可按原缴存地住房公积金管理部门出具的缴存证明，合并计算缴存时间，满 6 个月即可申请住房公积金贷款。以缓解缴存职工购房资金不足的压力。增加住房公积金贷款品种，鼓励支持开展个人住房组合贷款业务，在确保资金安全的前提下，为缴存职工提供较多的资金政策支持。

市住房公积金管理中心朱安书：

据了解，全国住房公积金电脑信息系统已实现全面联网，“新六条”刚实施不久，只要能提供原缴存地的相关缴存证明，公积金管理中心均可受理异地缴存住房公积金业务办理。

利好政策九

加大基础设施配套建设力度

加快房地产开发项目基础设施和教育、医疗等公共服务设施配套建设，完善功能、提升品质，为居民创造良好的生活条件和居住环境。

市住建局房管科徐仲丽：

根据这一政策，住建部门新出台了《关于加快完善中心城区房地产开发项目配套基础设施建设管理的意见》（讨论稿），目前他们正在与供水、供电、供气、通信、有线电视等单位接洽，召集各成员单位参加房地产开发项目基础设施配套建设联席会议，加强沟通配合，协商建立工作联动机制，及时协调解决困难和问题，完善和充实这一讨论稿细则。

该意见讨论稿中所指的房地产开发项目的配套基础设施包括住宅小区外部和内部道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等“七通”配套设施。房地产企业要按照国家规范和标准要求，完善住宅小区内部室外配套基础设施。

鼓励房地产开发企业委托供水、供电、供气等专业经营单位进行配套基础设施的建设与管理。受委托的专业经营单位应与房地产开发企业签订配套基础设施代建合同，明确建设的范围、双方权利义务、施工进度、违约责任等内容。各经营单位应按照合同约定建设和交付使用，无正当理由不得拒绝、拖延。房地产开发企业也可自主选择具有相应资质的施工单位进行配套基础设施的建设施工，经验收合格的，各专业经营单位应及时提供接入服务。配套设施可由开发企业自行维护管理，也可协商由专业经营单位代为维护管理。

此外，房地产开发项目每期建设的道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等“七通”的配套基础设施，要纳入住宅建设项目竣工综合验收，未经综合验收的、或验收不合格的，各专业经营单位不得为其提供接入服务，住建部门也将不予进行竣工验收备案。

利好政策七

改革工程建设项目招标投标监管方式

除国有资金投资的房地产项目外，其他房地产项目可以由建设单位自主选择招标发包或直接发包，建设单位要依法将工程发包给具有相应资质等级的勘察设计、施工、监理等单位，并承担相应的责任。要依法办理质量安全监督、建筑工程施工许可等手续，确保工程建设项目合法合规。

市住建局建筑管理科胡笑宇：

“新六条”对于房地产开发企业而言，是一个巨大的转折和利好。这意味着，除了国有资金投资的房地产项目外，其他房地产项目可直接由建筑单位自主

发包，不再需要排队等候，既缩短和节省时间，也给房地产企业节约了一笔不菲的交易费和招标代理费用。

周口碧桂园小区项目负责人张涛：

按照以往惯例，施工单位和建筑单位要先到市资源交易中心招标（俗称“进市场”），而且不是随时想进场就可以的，需要先排队，然后根据招投标标段交上至少几万元不等的各类代理费，且从招标到中标至少需要一个半月以上甚至更久时间。“‘新六条’出台后，大大节省了时间和费用，开发企业自然受益良多。”张涛说。