

多地出台新一轮楼市优化政策

春节过后,多地出台新一轮楼市新政,内容主要包括进一步放宽公积金首付比例、加大人才购房补贴力度、探索开展“一手房带押过户”等。业内人士表示,随着政策逐渐优化,购房需求有望迎来逐步释放。

政策不断优化

天津市住房公积金管理中心日前发布的《关于调整个人住房公积金贷款首付款比例的通知(征求意见稿)》显示,职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的,应支付不低于住房交易价格20%的首付款;购买家庭第二套住房的,应支付不低于住房交易价格30%的首付款。采用住房抵押担保方式的,抵押值最高不得超过抵押物价值的80%。

济南住房公积金中心发布《关于调整住房公积金贷款最低首付款比例的通知》,对个人住房公积金贷款首付款比例调整如下:在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付款比例调整为不低于20%;购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付款比例调整为不低于30%。政策的实施以房屋网签时间为准,2024年2月22日(含)之后网签的按新政策执行。

2月21日,郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市人才首次购房补贴发放实施细则》。该细则明确了郑州市高层次人才和郑州市青年人才的首次购房补贴发放标准:在郑工作并经省市认定的A、B、C、D类高层次人才(含卓越工程师)首次购房补贴标准按照购房价格的50%,分别给予不超过300万元、150万元、100万元、50万元购房补贴。郑州市青年人才首次购房补贴标准为,博士每人10万元,硕士每人5万元,本科毕业生(技工院校预备技师、技师)每人2万元,专科毕业生(技工院校高级工,不含中专)每人1万元。

除放宽公积金首付比例、加大人才购房力度等常规操作外,部分地区还针对房地产市场出台了创新举措。

2月21日,重庆住建微信公众号发文,重庆市租赁住房贷款支持计划试点暨住房租赁基金首批收购项目签约仪式举行。本次签约的重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金共收购7个项目,合计4207套房源,投入市场后将有效满足广大新市民青年多层次住房租赁需求。首批收购的7个项目,集中在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院(医院)区等“一点四区”人口聚集区,以70平方米以下小户型为主,预计下半年开始陆续投入运营。

重庆市住房城乡建委相关负责人表示,国有企业市场化批量收购商品房,有利于向市场传递积极信号,释放支持房地产稳健发展的态

探索新模式

度和决心;有利于增加租赁住房供给,满足新市民、青年人多层次住房需求,促进房地产市场加快恢复。

以郑州市为代表的部分地区还出台了探索“一手房带押过户”相关政策。郑州市发展改革委近日发布关于《郑州市2024年优化营商环境工作要点(征求意见稿)》向社会公开征求意见的公告。征求意见稿提到,探索开展“一手房带押过户”,实现新增商品房在建工程抵押状态下办理交易过户相关业务,进一步降低开发企业经营和制度性交易成本,提高一手房市场流通性。

(中国证券报)



北京住房租金拟纳入监管! 租客可查询

未来,租客向租赁企业支付的租金将纳入监管,租房更安心。2月27日,北京市住建委会同市住房资金管理中心发布《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法(征求意见稿)》,首次拟明确将住房租金纳入监管。对于单次收取超3个月租金的住房租赁企业,需将超收租金存入第三方专用账户,且租客可自行查询租金监管账户内金额。

过去,许多租客在租房时会担心租赁企业“跑路”,导致自己一次性交付的大量租金遭受损失。而当超收租金被关进“保险箱”后,租客的租金安全就会得到进一步保障。记者了解到,征求意见稿的适用对象为承租他人住房从事转租业务的住房租赁企业,至于市民个人出租房屋或企业出租自持房屋的情况,则不包含在内。

租金监管管什么、怎么管?根据征求意见稿,租赁企业单次收取租金数额超过3个月租金的,租金应先全部存入租金监管账户。其中,租金监管账户由北京市住房资金管理中心(以下简称“市资金中心”)开设并负责管理。

这也意味着,如果租客是月付或季付,租金会和以往一样交给租赁企业;如果是半年付、年付及以上付款周期,租客的租金将全部存入租金监管账户。其中,3个月租金部分在一日内划转至住房租赁企业账户,其余租金按月划转,每次划转金额为一个月租金。

当租房合同到期或者解除,租金监管账户内仍有租金剩余时,需要由租赁企业在1个工作日内提出租金退还意见。随后,由租客在退还意见提出后的两个工作日内确认是否同意,如果同意,则按退还意见退还;如不同意,无争议部分将及时退还,有争议部分租客可通过协商、向中介协会提出调解,或诉讼、仲裁等途径解决,再由资金中心根据结果退还。

除租金外,押金能否正常退还给租客同样备受关注。实际上,2021年本市就发布了《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》,明确押金由北京房地产中介行业协会建立的专用账户监管。此次征求意见稿出台,将管理专用账户的主体调整为在住房资金监管方面更为

专业的市资金中心,托管和退还押金的流程与租金监管类似。

例如,小王向中介机构租住了一间一居室,需要支付5000元押金,这笔资金将存入第三方押金托管账户。待租期结束或提前解除时,由租赁机构提出退还意见。假设租赁机构认为小王破坏了房屋设施而扣除200元押金,小王也同意了这一意见,市资金中心则会向小王退还4800元押金,向租赁机构退还200元;如小王不同意这一意见,没有争议的4800元将及时退还给小王,存在争议的200元将在双方取得一致意见后退还。

如何确认自己的租金和押金存入了监管账户?根据征求意见稿,租赁企业应在经营场所、网络服务端醒目公示押金托管账户、租金监管账户信息。同时,租客还可通过住房租赁合同备案编号等信息查询本人押金托管、租金监管账户内金额。

如果租赁企业、从业人员未履行押金托管与租金监管或存在经营风险,各区住建部门将暂停向该企业拨付账户内资金。

(鲁中晨报)

装修弥补采光差

如果房子本身采光不够好,装修更应该多加注意,把细节做到位了可以挽回不少分数。

最简单的方法当然是拆墙,现在商品房的阳台大多和客厅相连,在保留阳台基础功能的同时,经过有关部门审批,确保没有安全隐患后,把大厅和阳台之间的隔墙打通,最大程度增加采光。

商品房户型一般比较小而且紧凑,就算是南向户型,某个区域采光很足,部分区域采光很差也是很常见的,这时候可以考虑引入透明的隔断。

采光不好的户型,建议不要用深色系为主的装饰风格,大面积的深色严重影响室内光线反射,需要购买大功率的灯具才能改善。因此尽量采用白色或者浅色系为主色调。

此外,在大面积采用白色或者浅色的同时,适当使用局部深色系形成对比,会让房间的层次感更加分明。黑色的茶几、电视机、餐桌、玻璃都对空间的白色有反衬的作用,让空间的层次感更丰富。

最后可以在走廊、餐厅等地方适当补充光源。比如在走廊尽头挂画,让射灯对着画,强调局部装饰的同时也提供了足够的光源;或者在隔断的墙面上开洞,为走道补充光源的同时提高装饰性。

(华龙网综合)