



央行、住建部、银监会、财政部和国家税务总局先后下发通知,在购房首付、出手二手房营业税的缴纳方面祭出大招。二套房首付降低并不让人意外,不过降至4成,还是超越了市场此前的预期,可谓史上最宽松的政策。

楼市新政影响了我们啥?

释放改善型

刚需利好一线城市

二套房首付比例下调至40%,乃至30%(有较多条件约束,市场占比较小),带来的最大利好在于改善型需求置业的门槛得到大幅的降低。以深圳一套市值300万元的房子为例,按照现有的二套房首付比例70%计算,首付款为210万元;若首付为四成,则减少90万元至120万元。门槛的降低,势必带来改善型购房需求的积极释放。尤其是商业房贷放松力度超预期,宽松程度回到2010年4月“国十条”之前。改善型需求已经成为近几年

的主要刚需,首付从60%降低到40%,对整个市场来说,大约可以增加10%~15%的有效购买需求。预计整个市场的成交量在4月份会迎来快速上涨,创造2014年以来的成交高峰,一二线城市的房价极有可能上涨。而对于大量的三四线城市来说,人口基数不足决定了改善需求不会有大量的反弹。

组合贷的审批程序将得到简化

此次出台的政策鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款,支持居民家庭

购买普通自住房。

此前,国管公积金贷款账户余额划定线由2万元调高至5万元,但相对目前一线城市两三万平一的房价和贷款需求,公积金贷款依然是杯水车薪。现实中,很多购房者还是需要组合贷,但组合贷审批复杂,时间慢,一般交易双方很少采用,此次提出鼓励组合贷,后续有可能会简化组合贷的审批流程,加快审批速度。

大、中户型房子将会受到青睐

目前中国房地产市场面临一个结构性的矛盾,年轻人有购

房需求,但购买力却不够,而改善型业主想买第二套房又首付比例太高。新政将刺激改善型购房需求的提前释放,促使他们卖掉城里的中小户型,购买大户型。

由此,房企也需要从三个方面调整策略:1.继续拿相对优质地块,开发以首次改善、改善型需求为主的中高端精品化产品;2.深耕改善型需求潜力相对较大的一线城市,部分二线城市区域;3.注重产品研发及附加值的提高,通过市场调研,利润优化户型,精装修等,以此提高企业利润率。

营业税免征门槛5变2

楼房流动性增强

财政部和国家税务总局发布的最新通知显示,个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

营业税免征门槛由此前的5年变成2年,等于鼓励手里持有房产的居民抛售房产,税收的减少将使得楼房的流动性得到增强,从而提高楼市交易的活跃度。

记者 王文脚 整理



金鹰美乐家电商场

通达店 北城新区店 成才路店 涑河桥店 罗庄文化路店 乐购店 解放路店
更低价格 更多促销 请关注 美乐 O2O 商城: www.jinyingmeile.com 新浪微博: 临沂金鹰美乐

惊喜不断

低价 礼品 扫一扫



2015' 格力红四月群星演唱会



力拼最低价

美乐红四月 万人空巷 抢格力!

全年价最低

4月4日交通广播 & 金鹰美乐清明自选诗歌少儿朗诵赛走进成才路店

4月5日FM101 都市之声 & 金鹰美乐第六届风筝文化节盛大举行

认筹抢门票 张张都有礼 再中韩国济州岛 异国之旅

锁定4月4—6日

提前认筹 100元送泰山大裂谷门票 和群星演唱会门票或格力小家电



通达路店 8166187
临沂市通达路21号(开阳路与临沂一路交汇处)

北城新区店 8951966
临沂市北城新区沂蒙路与上海路交汇处

成才路店 2020188
临沂市成才路与通达路 原临沂一师(仅南侧)

涑河桥店 2020278
临沂市沂蒙路与涑河北街交汇处

罗庄文化路店 2922866
罗四路:通达南路与文化路交汇处南段西

美乐 O2O 商城
www.jinyingmeile.com

乐购店 8507076
罗四路 239号 江泉国际对过

解放路店即将开业
临沂市解放路与八一立交会处东 100米路南