

2020 楼市盘点·政策篇

新政频出 助力楼市平稳发展

一揽子政策将成影响未来房地产走势的关键因素

本报记者陈赛娟

从年初的市场低迷,甚至一度陷入停摆,到年中的逐步回暖,成交火爆,再到年末回归正轨。

2020年的楼市,充斥着太多的变数和未知。

这一年,楼市政策频发,虽然有着疫情和调控的双重影响,但房地产市场仍然平稳发展。

让我们来看一看2020年全国和台州楼市有哪些相关政策,这些政策也是影响我们判断未来房地产走势的关键因素。

调整住房公积金政策

因疫情原因不能正常还公积金贷款怎么办?会不会被纳入违约名单?

2020年2月,台州市住房公积金管理中心发布《关于在疫情防控期间加强住房公积金服务工作的通知》,调整放宽了相关政策,把购房提取、申请贷款、提前还贷等业务的办理时限适当延长,让奋战在疫情防控一线的工作人员、隔离在家的职工不因办理时限临近而操心。

根据政策,受疫情影响导致生产经营困难的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业的企业,可按相关规定申请暂缓缴存住房公积金。未能及时缴存住房公积金的单位,说明情况并补缴后,可视同正常缴存。

期间,受困单位的职工申请贷款时,视同连续足额正常缴存。已开通冲还贷业务的贷款职工因此无法正常还款的,也不计罚息、不纳入违约名单。

住宅产权到期后自动续期

买了商品住宅的购房者常常会考虑一个问题,房子到期后,我们应该怎么办?

2020年5月28日,我国首部民法典诞生,相关政策已于2021年1月1日起施行。其中第359条规定:“住宅建设用地使用权到期后将自动续期,续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定。”因

此,《民法典》明确住宅土地使用权到期后可“自动续期”。

一些购置公寓的消费者会关心,住宅70年产权到期后自动续期,公寓40年到期后是否也会自动续期呢?

目前适用自动续期的只限于住宅。对于工业、商业等土地使用权,不适用自动续期。根据当前的法律规定,需要在期限届满前一年提前申请续期。

因此,购房者在置业时,要注意区分住宅和商业以及公寓等土地使用权的区别。

契税税率为3%至5%

2020年8月11日,《中华人民共和国契税法》颁布,自2021年9月1日起施行,我国契税税率为3%至5%。

有不少市民担心,契税是不是涨了?在现行的《中华人民共和国契税法》下,契税税率也是3%至5%。契税的适用税率,由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定,并报财政部和国家税务总局备案。

目前,台州的契税税率是按照实际情况,进行了降低的。首套住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。二套住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

新《中华人民共和国契税法》里面也有类似的表述,虽然规定税率是3%至5%,但是各地区可因地制宜,制定差别税率。因此不存在“契税上涨”这回事,购房者不必对此过于恐慌。

房贷利率换锚LPR

在动辄几十万元、数百万元的购房款面前,“房贷”几乎是每一位购房者都绕不开的话题。而去年,“房贷要不要换锚LPR”“要不要再改为固定利率”成为“房贷族”必做的选择题。

央行发布公告要求,自2020年3月1日起,个人房贷办理LPR定价基准转换需在2020年8月31日前完成。

选择固定利率后,房贷利率维持当前利率水平不变,不受LPR变化影响。选择LPR,你以后的房贷利率会随着LPR变化,会影响月供多少。LPR下行,还款金额降低,但如果LPR上行时,还款金额也要随之增加。

值得注意的是,目前银行主要有两个重定价日选择,一个是贷款发放日,一个是1月1日。

这意味着,1月1日起,部分存量个人房贷利率将迎来重定价日。由于2020年5年期以上贷款市场报价利率(LPR)经历两次下调,选择以LPR定价的贷款人,月供在2021年将发生变化。

选择贷款发放日作为重定价日,比如在6月1日,那么6月份之后的贷款利率按照最新一期即5月份的LPR报价加点执行,而在1月份至5月份均按照原定利率继续执行。

新房、二手房限售3年

2020年11月3日晚间,台州市住房和城乡建设局发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,对房地产市场进行调控,政策涉及土地市场、住房限售、商品房预售和房地产市场监管等。

其中,最引人注目的无疑是这一条:通知实施日起,台州市区新购买的住房(含新建商品房和二手房),自取得不动产权证书满3年方可转让。

台州,正式步入限售行列!一方面,随着市区融合的加快,台州市商贸核心区、高铁新区逐渐崛起,台州湾新区的成立也让中央创新区成为热门板块,市民购房意愿强烈,这些区域新盘去化率加快。另一方面,疫情防控稳定后,土地市场持续火热,购房需求集中释放。

出台相关政策,也是为了引导市场回归理性。总体而言,“稳房价、稳地价、稳预期”和“房住不炒”依然是调控的主要方向。

《台州特色伴手礼》系列报道

台州名茶羊岩勾青——

入选伴手礼有望推动销售

本报记者章韵文/摄

羊岩勾青茶叶,台州名茶,产于临海市河头镇的羊岩山茶场。

“虽然羊岩勾青在各类名茶评比中获奖无数,但能被评上台州特色伴手礼,对现阶段羊岩茶来说,更具重要意义,也将对我们的销售起到积极推动作用。”日前,临海市羊岩茶场党支部书记朱朝安说。

高香耐泡受欢迎

朱朝安介绍,羊岩茶场的茶树为当地群体良种,采摘鲜叶嫩度以一芽一叶开展为主,采后经摊放、杀青、揉捻、炒小锅、炒对锅等工序。成茶外形呈腰圆,色泽绿,汤色黄绿明亮,香味醇厚,较耐冲泡。

“羊岩勾青是绿茶中一种,勾青是一种工艺特色,我们将羊岩勾青作为企业品牌,茶叶色、香、味、形俱佳,特别是它的香,属于高香型,清香中带有花香,加之耐泡,品质稳定性强,所以一直深受消费者的喜爱。”朱朝安说,岩茶场始于1972年,上世纪90年代初推出羊岩勾青,目前,羊岩茶场核心产区的种植面积达5000亩,合作产区种植面积4000亩,并带动周边茶农增收。年产量300多吨,年产值1.14亿元。

如今,羊岩勾青已成为中国驰名商标,浙江省著名商标,在国内、国际各类名茶评比中,获奖无数。在羊岩茶场的会客室中,各类奖牌挂满了墙。“羊岩勾青推向市场后,市场供不应求。特别是上世纪90年代,那时候生产线也没有现在先进,产量也少,很多人到厂里买茶叶,常常要排队,一等就是三四个小时。”朱朝安说。

市场萎缩,销售遇困

“市场供不应求的状态一直持续了20多年,直到2015年,整个市场和



图为有关部门工作人员在羊岩茶厂检查茶叶品质。

销售急转而下,羊岩勾青的销售陷入困境。”朱朝安说。

据了解,此前,随着羊岩茶场的发展,为满足市场需求,将生产线进行了更新换代,如今,一个晚上就能加工4万斤的鲜叶,制作出1万斤的干茶。此外,羊岩茶场与周边多个茶农签约合作,以高于市场价10%的价格收购茶叶,但要按照羊岩茶场的要求进行种植、管理、采摘。

“产量大大提高了,但从2015年开始,我们的销售开始走下坡路,陷入困境。去年又受疫情影响。”朱朝安说,销售遭遇的困境并非来自于羊岩勾青的品质,而是因为市场的萎缩,公司营销战略布局的滞后导致的。

“我们原先走的是集团消费路线,基本没重视零售市场,而从2015年开始,集团消费大幅下降,直接导致茶场销售陷入困境。”朱朝安说,此外,全国各地地方茶叶的兴起,分割了市场,羊岩勾青的市场份额进一步萎缩。“羊岩勾青有点像被市场宠坏的孩子,所以在营销战略布局、营销力量上并未引起足够重视,导致市场

突变,打得我们措手不及。”

全面布局产品线和营销

“想要跳出困境,扭转目前的状况,不是一蹴而就的事。”朱朝安说,这几年,羊岩茶场在产品线和营销上也做了相关的布局。

据了解,羊岩茶场尝试制作红茶,但由于选用的是羊岩勾青的绿茶茶叶,在口感上,始终带有绿茶的口感,为此,羊岩茶场引进了2个红茶品种的树种,自己也培育了5个品种的树种,研发制作新品茶叶。此外,羊岩茶场与高校合作,研发各类花茶,在茶叶中拼配茉莉花、玫瑰花等,拼配出口感更佳的花茶。

“目前还在研发中,我们将不断地推陈出新。”朱朝安说,羊岩勾青分为九个级别,这次评选为台州特色伴手礼的产品性价比比高,240元,250克。“入选伴手礼给了我们启发,接下来,我们将根据伴手礼的特点,推出更多小包装的产品。此外,我们也在尝试新的营销模式。”



春节临近 春联俏销

春节即将到来,不少商家挂上了红色喜庆的装饰品,充斥着浓浓的春节氛围。1月26日,在世纪联华台州市府大道店,早已进入年货消费旺季。前来购物的顾客熙熙攘攘,戴着口罩在挑选对联、年货、生活物品等,充满了年味。

本报记者沈海珠摄

逢车必检!

我市严把冷链食品运输安全关

本报讯(记者章韵)“你好,请出示一下该批冷链食品的人境检验检疫证明、核酸检测证明、消毒消杀证明。”日前,由路桥区市场监管局、区公安分局、区卫健局、区交通运输局、市交警直属三大队组成的综合执法组在院路螺洋街道永源村路段设卡,开展进口冷链食品运输车辆专项检查。

在检查站点,综合执法组严格按照“逢车必检”要求开展冷链运输车辆检查工作,组织引导车辆入站接受检查,现场查验冷链食品随附证明情况、进口冷链食品信息申报情况、冷链运输车辆信息。根据检查情况实行分类

处置,对“三证”齐全的进口冷链运输车辆予以放行,对“三证”不齐全的车辆现场进行“浙冷链”系统申报,预约进口冷链食品集中监管仓后,放行承运车辆。当日,该区共出动执法人员25人次,检查冷链运输车辆12辆,暂未发现违法违规的冷链运输车辆。

“下一步,我们将联合公安、交警、运输等部门,不定期、不定点开展进口冷链食品运输车辆专项检查,严把进口冷链食品安全关。”路桥市场监管局的执法人员说。

据了解,1月14日,省新型冠状病毒肺炎疫情防控工作领导小组印发《浙江省加强冷链运输车辆管理确

保进口冷链食品应入尽入集中监管仓工作方案》。

“1月22日,我市在省防控办规定的36个省际高速公路通道和普通国省道检查站外,在高速公路章安出口设置了冷链运输车辆检查站。”台州市市场监管局的相关工作人员说,目前,检查站人员由市场监管、交通运输、高速交警、公安、卫健等部门共同组成,设立固定检查组、应急机动组和保障组三个工作小组,24小时全天候运行,对进入我市的冷链运输车辆实行“逢车必检”,分类处置,以确保进口冷链食品应入尽入集中监管仓。

讲文明 树新风
公益广告

广泛推行公筷公勺 共建文明餐桌

文明健康 有你有我

选择健康文明的公筷制、双筷制、公勺制

餐桌举止非小事 一筷一勺见文明

台州市文明办 台州市同创办