

谈半岛局势:两国元首就朝鲜半岛局势等共同关心的问题交换了意见。习近平强调,中方坚持实现半岛无核化目标,坚持维护半岛和平稳定,主张通过和平方式解决问题,愿同美方就半岛问题保持沟通协调。

谈叙利亚问题:关于叙利亚问题,习近平指出,任何使用化学武器的行为都不可接受。叙利亚问题要坚持政治解决的方向。联合国安理会保持团结对解决叙利亚问题非常重要,希望安理会发出一致声音。

相关报道见 05 版

- 限购区域新购住房取得不动产权证未满三年的禁止转让
- 限购区域二套房首付提高至6成,三套房暂停贷款

限售! 限贷! 成都连出新政遏制炒房

解新政热点 读民生温度

华西解读

华西都市报-封面新闻记者 赵雅儒

4月12日,成都市发布《成都市城乡房产管理局、成都市金融工作办公室、中国银行业监督管理委员会四川监管局、中国人民银行成都分行营业管理部关于进一步加强房地产市场及住房信贷业务风险管理的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》主要从约束房地产企业以及收紧信贷、二手房转让等方面入手。其中特别指出,自即日起在成都住房限购区域内新购买的住房(含商品住房和二手住房),须取得不动产权证满3年后方可转让。

限售

市房管局发布风险提示 以下六种情况不能过户

4月12日下午,成都市房管局针对近期限购政策发布提示。以下为提示全文:

成都市房管局温馨提示:为进一步贯彻落实我市限购政策,避免产生房屋买卖纠纷,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规规定,房屋买卖存在下列情形的,无法办理交易过户手续,提醒买卖双方注意避免风险:

- 一、购房人不具备购房资格的;
- 二、出售的房屋未依法登

记领取权属证书的(房屋所有权证或不动产权证);

三、预售的商品房尚未取得商品房预售许可证的;

四、出售的房屋被人民法院、人民检察院、公安机关、国家安全机关等司法机关和行政机关查封或者以其他形式限制房地产权利的;

五、房屋已抵押,抵押权人未书面同意转让的;

六、2017年4月13日以后新购买的住房(含商品住房和二手住房)取得不动产权证未满三年的。

解读

成都为何要在一个月内再次出台住房限购政策,此次限购新政的侧重点是什么? 12日下午,成都市房管局对于购房者普遍关心的系列问题,分别通过“严格住房贷款合法性审查”、“严格审核首付资金来源和还款能力”、“严格防范投机炒房行为”等方面一一进行了解读。

为何一月内再出限购政策 为何“产权满三年才转让” 看看成都市房管局权威解读

解读1 严格住房贷款合法性审查

《通知》要求,银行业机构在进行购房贷款资格审核前,应通过房屋买卖合同网上签约系统核查商品房买卖合同、存量房买卖合同的网上签约状态,甄别房屋交易的真实性,对未在网签的,暂不予受理。

“该规定主要是基于保护房屋真实交易的合法权益,通过行之有效的房屋买卖合同网上签约系统来体现交易状态,及时保护购房者权益。”市房管局介绍,该规定进一步强调了房屋交易合同

网上签约的严肃性,主要是进一步要求房地产开发企业、中介机构、购房者要通过房屋交易合同网上签约系统完成网签、拟定合同、已售(备案)等网签行为,通过存量房交易服务平台完成签订存量房买卖合同或存量房买卖合同,并以此作为银行业机构受理购房贷款申请的基础,以防止所购房屋因未在网签而被抵押或再转让给他人,或者出现假按揭骗取贷款等行为,致使购房人、银行业机构的合法权益无法及时有效维护。

解读2 严格审核首付资金来源和还款能力

《通知》要求,银行业机构要严格审核首付资金真实性,严禁购房者通过首付贷、个人消费贷、个人经营性贷款、信用卡透支支付首付款等加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为;严格落实月供收入比不超过50%等政策要求,强化购房人收入证明材料审核,防范投资投机信贷风险。

《通知》规定对购房人提供虚假收入证明或不符合月供收入比要求的,不得放贷;对于已成年、未就业且没有固定收入的借款人,商业银行应进一步严格住房贷款条件,可相应提高借款人首付款比例。为防范金融风险,降低购房杠杆,银行业机构必须严格审核首付资金来源和还款能力。

解读3 从严控制投机炒房行为

《通知》规定,在成都市住房限购区域内新购买住房(含商品住房和二手住房),须取得不动产权证满3年后方可转让。

“该规定主要是继续从严控制投机炒房行为,严格贯彻‘房子是用来住的,不是用来炒的’定位。”成都市房管局解释,在《通知》实施之前,已在全市统一的商品房买卖合同网上签约系统完成网签、拟定合同、已售(备案)状态之一的商品住房,在存量房交易服务平台上完成打印“成都市存量房买卖合同”或“成都市存量

买卖合同”的二手房等,均按原政策执行。

《通知》还强调,银行业机构不得违反商品房预售资金监管协议划付商品房预售款。

对此,成都市房管局解读称,目前商品房预售款监管是银行业机构依据监管协议履行预售款监管责任,该项规定主要是为了进一步落实商品房预售资金监管的相关要求,确保商品房预售资金专项用于工程建设,努力确保商品房竣工交付使用,防止可能出现的工程烂尾,切实维护购房者的合法权益。

解读4 防止开发商捂地、捂盘、惜售

《通知》要求,房地产开发企业不得有购地不建、建而不售等捂盘惜售行为;商品住房项目达到预售条件后,房地产开发企业在30日内未申请预售许可或不接受预售申报价格指导的,房管部门可在1年内不予受理其预售许可申请。

“《通知》的这一规定旨在及时增加房地产市场有效供应,防止捂地、捂盘、惜售,避免供需失衡和市场恐慌。”市房管局表示,对于房地产开发企业购地后未按照土地出让合同约定的期限开工建设,形成土地闲置的,由有关部门按照相关规

定收取土地闲置费、收回土地使用权等方式进行处置。对于达到预售条件不及时申请办理预售许可的,提高其持有成本,以倒逼机制促使达到预售条件的商品住房项目尽快上市;并促使开发企业合理定价、主动调价。对于开发企业已取得预售许可证的捂盘惜售行为,对开发企业已取得的预售许可证,在10日内将批准预售范围内的全部房源公开对外销售的;或虽对外公开销售,但故意采取畸高价格、以内部员工关联交易等方式,使公开交易难以成交变相保留房源的,房管部门要依法予以查处。

解读5 规范银行业机构与开发企业、中介机构合作行为

《通知》规定,各银行业机构要切实规范与房地产开发企业、中介机构的合作行为,健全合作退出机制,通过成都房地产市场信用信息平台公开选聘房地产价格评估、经纪、咨询等中介机构开展合作,加强对房地产开发企业、中介机构等合作方的约束和考核,避免信贷及道德风险。

市房管局解读:该项规定主要是将房地产开发企业、中介机构的部分业务开展与其信用水平

挂钩,对信用水平低下的,限制其业务开展,从而达到净化市场的作用。

开发企业、中介机构存在《通知》中规定的违法违规行为的,对开发企业,银行业机构在其整改前不得拨付后续信贷资金或增加新的授信,对中介机构,则终止与其业务合作。对房地产中介机构存在受到有关部门和司法机构处理的,银行业机构、小额贷款公司在2年内不得与其合作。目的在于强化失信惩戒,净化房地产市场环境。

观点

“T+3”限售模式或打击投机资金

针对成都市4月12日出台的房产新政,业内人士普遍认为“T+3”的限售模式有望打击投机资金,令市场快速降温。此外,针对开发商捂盘惜售行为的政策,则将给捂盘房产商资金带来很大压力。

西南财经大学副教授、博士生导师刘璐认为,从3月底的厦门开始,到4月众多城市相继推出的升级版楼市新政中,出现了一个鲜明的新特点:在限购、限贷之后,限售也成为了楼市新一轮调控升级的必要手段。本次成都新政规定,“在我市住房限购区域内新购买的住房(含商品住房和二手住房),须取得不动产权证满3年后方可转让”。这种类似于证券市场“T+2”、“T+3”的限售

政策,显然是一种楼市调控的新工具。“限售”的作用在于稳定市场,避免楼市投机资金“快进快出”式的操作手法,对楼市波动的短线风险可谓“打蛇打七寸”。而对于正常的自住型刚需和改善型需求而言,不会受到这种2到3年的限售政策的影响。

本次政策明确提出要严格审核首付资金来源和严格审核购房人还款能力,则是要防范本地楼市出现大幅波动的系统性风险,进而遏制炒房、降低杠杆。“显然,对于借助高杠杆的短线炒房资金而言,本次成都楼市新政的升级具有釜底抽薪的作用,有助于控制房价上涨的势头。”刘璐表示。



漫画 杨仕成

限贷

二套房首付提高至6成 三套房暂停贷款

2017年4月12日,中国人民银行成都分行发布房贷新政。中国人民银行成都分行指出,为配合成都市做好房地产市场有关调控工作,四川省市场利率定价自律机制核心成员2017年第二次工作会议审议通过了《四川省商业性个人住房贷款最低首付比例调整方案》。

其中,针对首次购买普通自住住房的居民家庭,其中成都市高新区(西部园区、南部园区)、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区、天府新区成都直管区等12个住房限购区域,仍按原政策执行,最低首付比例不低于30%,全省非限购区域不低于25%。

针对二套房,拥有一套住房且相应限购贷款未结清的居民家庭,其中成都市高新区(西部园区、南部园区)、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区等11个住房限购区域,最低首付比例不低于60%,且贷款年限不超过25

年;天府新区成都直管区最低首付比例不低于70%,且贷款最长年限不超过25年;全省其他非限购地区最低首付比例不低于40%。

而拥有2套及以上住房的居民家庭,其中成都市高新区(西部园区、南部园区)、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区、天府新区成都直管区等12个住房限购区域,已拥有2套及以上(无论是否有贷款或是否结清相应贷款)住房的家庭,暂停发放商业性个人住房贷款;全省其他非限购地区,已拥有2套及以上且相应购房贷款未结清的居民家庭,暂停发放商业性个人住房贷款。

据了解,通知自2017年4月13日起实施。通知发布之日前,借款人通过房屋交易系统完成网上定购、签约购买住房,或者银行业机构已经受理个人住房贷款申请的,其商业性个人住房贷款业务按照原政策执行。通知未明确事宜继续按本通知前的差别化住房信贷政策相关规定执行。

华西都市报-封面新闻
大星文化 作家榜 APP

第11届作家榜 双榜 齐发

网络作家榜 漫画作家榜

首日2190万网友
围观作家榜

4月12日,华西都市报-封面新闻、大星文化、作家榜APP联合发布第11届作家榜,率先发布的编剧作家榜和明星作家榜,明星片酬高、版税低也成为网络热点。

截至12日晚9点,“第11届作家榜”在新浪微博成为热门话题,阅读量高达2190万!中国新闻网、新浪新闻、新浪博客、网易、环球网、中国网、中国日报网、中国经济网等100多家媒体滚动报道。

“剧本剧本,一剧之本。”自2013第八届作家榜首次推出全新榜单编剧作家榜,聚焦中国编剧的生存现状。经过持续关注报道编剧群体,唤起了外界对于编剧这一相对“冷门”群体的空前关注。在各类影视剧鱼龙混杂,观众口碑两极分化的当下,希望通过编剧作家榜传达一种全新理念:文化产业链的源头,核心在于伟大的故事;我们需要现象级的电影、电视剧,我们更需要经得起时间考验,产生广泛品牌影响力的影视作品。

今天,网络作家榜和漫画作家榜同步发榜,对比榜单,我们追问:网络作家的未来在哪里?纸质漫画遭遇断崖式下滑,造成这种现象的原因何在?不忘初心,方得始终。相信今天的报道,会带给读者启发。

华西都市报-封面新闻
大星文化 作家榜 APP

相关报道见 04 版

封面 本城全新闻
浏览封面新闻APP
www.thecover.cn