

# 安徽全面取消限购限价 楼市利好消息频传

## 安徽省全面取消楼市限购限价 奖励农民进城购房

6月2日晚,安徽省住建厅发布《我省出台促进房地产市场平稳健康发展的意见》,提出全省取消限购和限价。具体内容如下:

为贯彻落实国家近期出台的一系列稳定住房消费政策和省政府促进经济持续健康发展的意见,日前,省住房城乡建设厅、发改委、财政厅、国土厅、商务厅、地税局、物价局、金融办、国税局、人民银行合肥中心支行、省银监局、国开行安徽省分行等12个部门联合出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》。《意见》共23条,主要包括:

### 一是推行棚户区改造货币化安置。

要求2015年货币化安置比例原则上不低于40%。市、县可通过发放“购房券”等方式,引导棚户区居民选择货币化安置并自主购买商品住房。商品住房库存量大的城市,要停止或减少棚户区改造安置房建设,将存量商品住房作为棚户区改造安置房。各地通过市场收购、长期租赁等方式筹集的公共租赁住房,以及通过货币化安置方式实施的棚户区改造项目,计入省政府年度考核目标任务,与新建方式同等享受财政资金补助、用地指标支持,并按规定享受相应的税收优惠政策。此外,公共租赁住房房源主要通过市场收购或长期租赁等方式筹集,户型可在国家规定公共租赁住房建设面积标准的基础上适度增减。逐步将住房保障方式由实物保障为主转变为分档发放租赁补贴为主。

### 二是鼓励农民退出宅基地进城购房。

对自愿退出宅基地并还耕、还林的农民,进城购买商品住房(含二手房)的,当地政府可按其退出合法宅基地的面积,给予一次性购房奖励。支持

农业转移人口市民化,将在城镇有稳定就业且符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围。对在城镇有稳定就业的农业转移人口,实行灵活的住房公积金缴存政策。连续缴存住房公积金达到一定时限的,可申请住房公积金贷款。

### 三是科学把握商品房及用地供应。

要求各地对拟建、在建、在售房地产项目开展全面调查,根据各类商品房需求分析,科学确定年度商品房及用地供应总量,把握好供应时序。已供房地产用地较多、在建在售商品房数量较大且消化周期长的地区,要严格控制商品房用地供应量;已供房地产用地过多、在建在售商品房数量过大且消化周期过长的地区,要明显减少商品房用地供应量直至暂停供应。对已缴清土地出让金且尚未预售的商品房开发项目,经原出让土地的政府批准,可适当延长项目开竣工时限。

### 四是落实支持居民合理住房消费的财税、金融和住房公积金政策。

发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用,首次申请个人住房公积金贷款购买普通商品住房的,最低首付款比例按20%执行。已经还清首次购房贷款,再次申请住房公积金贷款的,最低首付款比例按30%执行。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于40%。住房公积金个贷率低于85%的城市,要在风险可控的前提下进一步放宽贷款条件,提高服务效率。鼓励银行业金融机构增加个人住房贷款额度,缩短审批周期,切实落实首付款比例和贷款利率优惠政策。认真执行国家出台的调整个人转让房产营业税“5改2”政策。同时,支持房地产企业兼并重组,商业银行根据有关要求提供融资支持和相关金融服务,落实国家财税支持政策。

五是取消各类没有法律法规依据的行政性管制措施。

停止住房限购政策,居民购买住房无需提供购房所在地纳税或社保缴纳证明。严格执行收费清单制度,凡不在涉企收费清单之列的行政事业性收费、政府性基金、行政审批前置服务项目收费、政府性保证金(抵押金)一律停止执行。商品房销售备案价格由房地产开发企业根据开发建设成本、市场供求状况等因素自行确定,有关部门在办理商品房销售价格备案中不得收取任何费用。

### 六是依法依规加强房地产市场行为监管。

完善商品房预售资金监管措施,实行动态监管,保持被监管的商品房预售资金与项目未完工工程量相一致,减轻企业资金压力。房地产开发主管部门、国土资源主管部门将加强联动监管,严肃查处房地产开发和交易环节中违法违规行为,维护房地产市场秩序。

《意见》要求,进一步落实市、县政府稳定房地产市场的主体责任,提高房地产市场分析研判能力,协调解决房地产市场调控中的重大问题,抓好金融、税收等相关政策的落实。及时对在建、在售房地产开发项目进行排查,掌握情况,防范风险。推进信息公开,及时公布商品房供应、交易和价格走势情况,提前公布商品房的供应量和供应时序,稳定市场预期。

(安徽省住房和城乡建设厅)



## 楼市“限外”或将取消 政策有望全国复制

■ 钱瑜 彭耀广 报道

楼市政策又有松绑传闻。记者从房地产机构、开发商处获悉,针对境外人士在国内购买房屋所设定的“限外”政策即将松绑。这被看做是降息、公积金贷款首付比例调整等一系列政策的延续,或将成为“限购”政策取消的前奏。不过,对于“限外”取消的实际影响,业内人士则表示,单一限外政策不足以对海外热钱形成利益驱动,但对于北上广深等一线城市的高端项目而言,或将起到释放购买力的作用。

### “限外”或将取消

上周末,有市场传闻称,此前由国家住建部和外汇管理局共同规定的,对于境外个人在国内购买住房的限制条件即将被取消。

按照2010年11月4日住建部和外汇管理局共同下发的《关于进一步规范境外机构和境外个人购房管理的通知》规定,境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房;在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。

对于上述条件即将被取消的消息,记者向国家有关部门予以求证,但截至发稿时未获得回复;而部分机构和人士和开发商则透露:“该消息传了很久,据传最快6月落地。”

### 已现首个取消城市

据悉,上述“限外”政策在出台之初是作为《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》的落实细则的一部分。而如今,对于境外人士购房的限制取消也被看做是年初以来国家相关部门对楼市调控政策松绑的延续。亚豪机构市场总监郭毅分析,从去年“9·30”到今年的“3·30”政策,接连颁布的宽松房地产调控政策拉动了楼市的复苏,而市场仍需要政策进一步松绑的实际情况为取消“限外”提供了可能。

“从2015年以来,全国已经有百个城市发布了不同力度的公积金松绑政策,可见市场对于政策松绑的需求仍然强劲。”中原地产首席分析师张大伟表示。

实际上,虽然在全国范围“限外”取消仍停留在传闻层面,但是国内已经出现了率先取消的城市。5月6日,广东省江门市住建局召开新闻发布会宣布取消实施了三年多的购房“限外”政策,以加快消化当地楼市库存。

### 豪宅或成需求释放点

对于“限外”政策取消的作用,业内人士向记者表示,江门市由于是侨乡,政策的取消在当地取得了立竿见影的效果,而对于绝大部分城市而言,其放松效果影响实则有限。不过,业内人士也普遍认为,即便楼市基本不会受到政策动摇,但豪宅或成为例外。“从价格上看,与香港等城市相比,内地一线城市的价格仍然较低。所以未来局部市场将会受到取消限外的巨大影响。”张大伟如是判断,尤其是在境外投资较为密集的一线城市,其需求会得到相应释放。

### 北京公积金放宽首套房认定标准

市场企盼已久的北京住房公积金新政终于落地。根据新政,自今日起,首套房公积金贷款最低首付款比例为20%,贷款最高额度为120万元;对于已结清首套房公积金贷款购买二套房的,最低首付款比例为30%,贷款最高额度为80万元。

此次北京市公积金新政的最大亮点在于对首套房和二套房的认定。首套房认定标准为名下无未还清的贷款记录和北京市无住宅,取消对已结清贷款记录及提取记录的认定;二套房认定标准为名下有一套未结清的贷款记录或名下有一套住宅,取消人均31.31平方米的面积限制。在贷款金额方面,首套均可申请贷款120万元,贷款90平方米的面积限制;二套房依旧是最高申请80万元。贷款成数方面,首套房贷八成,取消90平方米面积限制;二套房可贷七成,相比之前二套房贷款最低首付至少降低了一半。

提高贷款额度,放宽认定标准,会降低购房成本,促使购房者积极入市。跃进分析认为,在持续利好政策的影响下,北京6月市场将延续升温的态势。

编者按:安徽省6月2日发布文件支持楼市,停止住房限购政策,商品房销售备案价格由开发企业自行确定;推行棚户区改造货币化安置,2015年货币化安置比例原则上不低于40%;农民退出宅基地进城购房,给予一次性购房奖励。

2015年全国“两会”期间,国务院总理李克强明确表示:要鼓励居民自住和改善性住房需求,同时加大在改造棚户区、城市和农村危房方面力度,为市场注入新的信心。同时,降息、降准对信贷环境的刺激作用也逐步显现,2月社会融资规模以及人民币贷款增量均超出预期,对房地产销售将产生积极利好。

整个2015年上半年,楼市利好消息频传。

## 深圳继续限购 严查“人造日光盘”及捂盘惜售

■ 吴斯丹 报道

正值深圳楼市疯狂之际,市场又传出深圳将取消限购的传言,立即引来了官方辟谣。

近日,深圳市规划和国土资源委员会(下称“深圳规土委”)发布消息称:近期出现“6月17日我市将取消住房限购政策”的传言,此为不实谣传,深圳市将继续执行现有住房限购政策。

针对日前市场上不断出现的“日光盘”,深圳规土委表示,将严格依法查处那些通过故意制造“日光盘”等人为加剧供求紧张的“捂盘惜售”等违法违规行为。此外,深圳将推出系列措施全力保障房地产市场健康有序发展,包括加快商品房住房预售审批,加快新增住宅用地供应等。

### 限购继续

自去年各大城市陆续取消住房限购政策之后,关于深圳何时将取消限购的话题一直不绝于耳。近日,市场上又传出6月17日甚至将取消住房限购政策的消息。

对此,深圳规土委表示,上述消息为谣传,将继续执行现有限购政策。

目前,全国仍在执行住房限购政策的城市仅有5个:北京、上海、广州、深圳及三亚。

其中,深圳规定:本市户籍居民家庭限购2套住房,能提供在本市连续1年及以上纳税证明或社保缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房。相比北京、上海、广州,深圳的住房限购是最为宽松的。北京要求非本地户籍家庭必须提供连续5年纳税证明或社保缴纳证明才能购房,广州对应的年限则为3年。

业内人士分析,当前深圳楼市成交火热,短期

内也没有取消限购的需要。

深圳规土委则表示,今年以来,深圳市房地产市场供销两旺,交易活跃,4月份,全市新建商品住宅全样本价格同比指数上涨5.5%,个别热点地区楼盘价格涨幅较大。“我委一直密切关注房地产市场运行情况,并且积极采取措施,确保房地产市场健康有序发展。”

### 严查“日光盘”

深圳规土委采取的措施中,较受瞩目的是“加强房地产市场监管”,提到要严查“日光盘”、“黄牛党”。

自“3·30新政”以来,深圳的开发商新盘入市节奏加快,在供需两旺的情况下,频频出现“日光盘”现象。

记者曾多次报道深圳新盘开盘“千人抢房”的消息,开发商推出几百套房源,往往迎来几千名购房者抢房。由于人数过多,开发商采取摇号选房的制度,一些购房者为了买到房,不惜认筹多个楼盘,只求“中签”。

“日光盘”的现象在一定程度上引发了市场恐慌情绪,记者在某楼盘开盘现场接触到的多位购房者均表示:深圳房源少,能买到房就已经不错了。

一位深圳资深房地产人士向记者表示,深圳出现“日光盘”现象的根本原因确实在于供不应求,但也不排除有“捂盘惜售”的情况。

对此,深圳规土委表示,对于通过“蓄客”、“认筹”量来决定推盘量、少量分批次推盘、故意制造“日光盘”等人为加剧供求紧张的“捂盘惜售”等违法违规行为,将严格依法查处,规范市场秩序。各管理局将按照辖区管理原则,开展房地产市场日常巡查,对违法违规行为,发现一单查处一单。

### 加快住房、土地供应

此外,深圳还将加快商品房住房预售审批,加快新增住宅用地供应。

深圳规土委提供的数据显示,1~4月,深圳商品住宅批准预售面积为132.4万平方米,同比增长124.2%;商品住宅新开工面积191万平方米,同比增长了134.4%。待售商品住房库存消化周期已经从3月份的8个月,上升到了目前的9.5个月。

土地供应方面,深圳官方称,今年计划出让的“招拍挂”商品住房用地,近期将按计划向市场推出。同时,还将加大城市更新的力度和规模,增加商品住房供应比例。

记者获悉,《深圳市住房建设规划2015年度实施计划》已于5月27日印发实施。

据计划,2015年深圳市新增安排建设商品住房5.67万套、建筑面积510万平方米。其中,新供应用地建设0.5万套、建筑面积约45万平方米,城市更新用地安排建设3.7万套、建筑面积约325万平方米,征地返还用地等其他方式安排建设1.47万套、建筑面积约140万平方米。

这个供应量略大于去年的去化量。去年,深圳新建商品住宅的成交量为403万平方米。

同时,今年深圳计划新增安排保障性安居工程项目5.3万套,建筑面积约337万平方米。

用地指标方面,深圳市计划安排供应商品住房用地85公顷,其中,新供应用地10公顷,城市更新用地75公顷。计划安排保障性安居工程用地85公顷,较上年增加6.3%,其中,新供应用地20公顷,存量用地65公顷。不难看出,深圳商品住房的土地供应将主要以城市更新为主,今年公开“招拍挂”的住宅用地指标仅占总住宅用地指标的11.8%,或将迎来众多开发商的争抢。

## 专家称房价暴涨不会再现 限购全面放开尚需时日

■ 袁芳 报道

“330”新政等一系列房地产政策措施接连出台,近两个月里,各地不断出台放松限购等政策,个别城市楼市也有所“升温”,成交量迅速放大,甚至在深圳等地上演了“疯狂抢房”一幕。有市场人士认为,楼市有望全面解禁,房价眼看就要“大涨”。对此,专家表示,房地产市场逐渐走向分化格局,并且楼市政策也可能进行适当调整,但是总体上不会出现全面“暴涨”的局面,尤其是一线城市全面放开限购仍有难度。

### 多地取消多项限制

目前,除北上广深4个一线城市和三亚外,各地已全部取消限购措施。而2015年至今,已有超过100个城市发布了不同力度的公积金松绑政策,北京、上海等超过30个城市则增加了公积金贷款额度。

5月19日,济南市调整住房公积金贷款、提取政策;25日,长沙市贷款额度提高至60万,首套房首付比例降至20%,二套房首付比例降至30%;天津也对个人住房公积金(组合)贷款政策进行调整。紧接着连续两天内,福建省宁德市、四川省宜宾市等地也下发文件,或是加大购房补贴力度,或是提高公积金贷款额度、降低首付比例,对市场的刺激不断增强。

国家统计局发布的数据印证了楼市的“回暖”。统计显示,4月份70个大中城市新建商品住宅成交继续回升,部分城市房价环比略有上涨。北上广

深4个一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均出现上涨,最高涨幅分别为1.8%和2.4%,少数二线城市房价出现上涨。国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,分城市看,分化仍然较为明显,房价上涨主要集中在一线城市和少数二线城市。

### 房价暴涨不会再现

随着政策宽松的预期加强,如今无论是购房者还是投资者,都希望知道在各地库存逐渐消化和地价越来越贵的情况下,是否会有新一轮房价“大涨”。

“虽然楼市成交量开始回暖,但是基本还是呈现一个分化的格局,一线城市供求形势相对正常,而一些三四线城市供大于求的状况还是比较严重,库存仍居高位。因此可以说目前的回升幅度还是有限的。”中国社科院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立对记者表示。

虽然降息、减税等刺激楼市的新政接踵而至,但从实际效果看,经济仍然处在调整结构的关键时期。“在本轮市场中,市场基本面已经改变,已经过去的主动放松转变为市场自行调整。所以,房地产长期趋势仍处下行空间,并不会重蹈2009年因政策宽松而带来价格飞涨的覆辙。与此同时,一线城市成为楼市复苏领头羊。政策刺激对基本面较好的城市所带来的作用积极,而对供过于求的城市提振作用有限。”中原地产首席分析师张大伟表示。也有专家认为,当前多地的房地产市场面临的仍然是结构性失衡的问题,原来的一些库存还有很高比例尚未消化,包括前期降价的一些楼盘将要到交房

期,期房变现后市场的供求关系也会改变。从整体上来看,当前整个房地产市场并不具备快速回暖的基础,如果房价上涨过快,反而容易带来新的风险。

### 情况特殊或将微调

虽然全面放开限购短期内还不太可能实现,不过由于房地产市场在地方经济中所扮演的特殊角色目前仍难以改变,就业、民生等多重因素都需要房地产市场带来活力,因此在情况特殊时,具体的调整也存在一定可能。

“尤其是一线城市不光是一个土地供应是否跟得上,还有一个城市定位的战略问题。这里面,城市定位、区域战略的调整本身也会给楼市带来很大影响。虽然整体来说政策肯定是有放松的趋势,并且房地产的经济作用不能忽视,但市场还是有它本身规律的,不能认为楼市的涨跌完全取决于政策。”尹中立说。

“由于历次市场起伏并非由政策主导,而是受到前期调整幅度、供求格局变化、整体经济水平以及人口结构演变等多方面因素影响,因此后市走势需要综合预判。其中,市场整体存量的大幅增长,尤其是一二线城市以外地区库存的持续攀升,将成为影响市场变化和地区分化的重要因素。预计2015年,房地产政策会继续去行政、重市场的调控思路,并有望在营业税征收、部分一线城市限购等环节进一步放开,地方政府还将非常直接地出台税费减免、购房补贴等多种救市政策。”张大伟说。

