

北京出台严厉楼市地方新政

一个家庭限新购一套商品房

北京市政府昨日发布一系列遏制房价过快上涨的严厉政策,明确要求商业银行根据风险状况,对第3套及以上住房和不能提供1年以上北京市纳税证明或社会保险缴纳证明的非北京市居民暂停发放购房贷款,且自政策发布之日起,同一购房家庭只能新购买一套商品住房。



严厉新政下,楼市走向让人关注 IC 供图

一个家庭只能买一套房

这份名为《北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知》要求,坚决抑制不合理住房需求,严格执行国务院关于首套及二套住房贷款首付比例和贷款利率的要求,金融机构可以通过北京市房屋交易权属系统数据等认定第二套住房。

通知要求,商业银行根据风险状况,暂停对购买第三套及以上住房,以及不能提供1年以上北京市纳税证明或社会保险缴纳证明的非北京市居民发放贷款。规定自通知发布之日起,暂定同一购房家庭只能在北京市新购买一套商品住房。同时,加强对房地产开发和个人售房的征税管理。对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。首次明确提出,个人售房在计征税款时,纳税人不能提供原购房款相关凭证和其他完整准确税费凭证的,税务部门可通过住房城乡建设部门查询相关信息资料,或者按照相关法律法规规定确定征收方式和应征税款。

保障有效供应 加强市场监管

北京市政府还将增加住房有效供给。今年北京市政策性住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%,其中政策性住房建设用地占全市住房供地50%以上。北京市今年将确保完成新开工建设和收购政策性住房13.6万套,占全市住宅新开工套数的50%以上,竣工政策性住房4.6万套的工作任务。

北京市政府还将加强对房地产市场的监管。要求房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中,其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业,商业银行不得发放新开发项目贷款。加强商品房预售监管管理。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目,要在3日内一次性公开全部销售房源,并严格按照申报价格明码标价对外销售。

新华社

南京如法效仿? 说不准!

“北京版”楼市新政昨下午紧急出炉,一系列近乎苛刻的细则让南京房产圈也“冷汗直淌”,南京会不会效仿呢?昨天,南京的房地产业内专家及相关人士对南京新政给出了几大猜想。

【南京猜想】

猜想一: 一家只能新购一套房? 不会这么严

北京细则:“自本通知发布之日起,暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房。”

“北京的意思是:一家只能新买一套房子,即使你一次性付款也不行。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华说,这才是根本性的打击房地产中的投机炒房政策。

南京会参照吗?吴翔华说,这个不好说,从前期房价涨幅来看,南京没有北京那么猛,由此判断不会限制新购一套,“当然,有可能会限购二套。”

【质疑】如果某家庭以前买过10套房子呢?为什么还要允许他们“新购买一套”?这是给炒房人最后一次机会吗?并且“暂定”这样的字眼,让人觉得并不是长久之计,万一哪天楼市不妙,是不是又要给炒房人亮起多买的绿灯呢?

猜想二: 领证3天就开卖? 已经10天了

北京细则:“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目,要在3日内一次

性公开全部房源,并严格按照申报价格明码标价对外销售。”

对此,南京市住建委住房保障和房产管理局一名官员称,在住建部的通知出台之后,南京已经取消了开发商5%的保留房规定,并严令开发商领证10天内必须公开销售所有的领证房源,“这就是为了不让开发商有捂盘惜售的可能性。”

至于南京会不会进一步将10天的开盘限期再次缩短,这名官员表示:“北京做的过于严苛,南京有没有这个必要,还需要调研,况且现在市场不是房源不足的问题,而是没人买的问题。”

【质疑】开发商想捂盘的话,完全可以通过不领证、分批少领证来达到捂盘惜售的目的,而不是领证之后几天开卖的问题。吴翔华认为,应该“从开发商拿地时就在出让合同中限定销售的时间和进展,这是治本之法”。

猜想三: 住房转让个税按差额收20%? 不好回答

北京细则:“个人售房在计征税款时,纳税人不能提供原购房款相关凭证和其他完整准确税费凭证的,税务部门可通过住房城乡建设部门查询相关信息资料,或者按照相关法律法规规定确定征收方式和应征税款。”

现在个人的二手住房出售,如不能提供原值发票的,缴纳个税时可以按房价总款的1%来征收。以一套50万元买进的房子为例,出售价涨到了100万

元,房主缴纳个税可以按照1万元缴纳;但是,提供原值就要按差额征收,个税税率是20%,个税就高至10万元。

南京如果和北京一样的话,那将大大提高房主的税负,昨天南京地税方面表示“南京还没有新政策出台,目前实在不好回答这一问题”。

【质疑】对一些依靠炒房而短期获利的投机客而言,表面上看似加重了他们的税负,但是如果房价这次打压不下来,这样的税负会不会再次转嫁到买房人的身上呢?

【业内反响】

面对京版新政, 南京开发商闭口不言

“你还是别让我评价这些新政的内容了,真的说不了什么,现在我们也等在江苏和南京的政策。”南京多个房地产开发公司老总昨天均选择了“闭口不言”。

一家地产公司的总经理苦笑说:“这次的楼市新政猛于虎啊,我们现在也备受煎熬,看看地方政府的执行力度有多大,北京的执行力度确实很大,很怕南京也这样执行。”也有一些业内人士认为,如果各地政府的规定都和北京一样,就实在太可笑了,又是一场“一线城市虚高,全国城市吃药”的闹剧。

新浪乐居南京站主编王小军说,南京政策迟迟不出台,和现在的开发商的房价一样都在等,“政策也在观望”。

快报记者 尹晓波

»延伸阅读

广州版新政五一后出台

在北京版房产新政出台后,广州市国土房管局有关人士表示,广州市房产新政已经报批市政府,在“五一”节后出台。该人士未正面回复广州是否也会实行商品住宅限购令,不过目前广州市房屋交易权属系统数据不能查询到以家庭为单位的购房情况,必须与公安局连线才可获知家庭购房情况。至于是否会与公安局连线查询家庭购房情况,要看政策情况,但广州市肯定会抑制不合理购房需求。

合富辉煌首席分析师黎文江认为,广州落地房产新政实施家庭限购令可能性不大,因为广州与北京情况不同。北京作为首都,全国各地的人都到北京购房,但广州的住宅一向是以本地人购买为主。据统计,广州有六成一手住宅是本地人购买,剩下的多数也是珠三角等省内区域的人购买,炒作成分较少,比较理性。此外,广州强调“保障低端、支持中端、放开高端”,因此预计房产新政落地将主要集中在保障房和限价房建设落实上。 《信息时报》

»市场反响

新政史上最严厉

北京房地产业协会副秘书长陈立志说,他对北京新政提炼出的4个字就是“不让炒房”。SOHO中国董事长潘石屹也表示,北京的新政是史上最严厉的政策,住房价格上涨将会很快得到遏制。

北京中原三级市场研究部则预测,新政出台后,北京房价将立刻停涨,部分郊区房价在5月可能下调超过10%~15%,50%的炒房客将在3个月内开始抛售房源,房价很可能在年内出现下调30%的现象。本次楼市的调整时间将超过2年,很难在2012年以前出现回暖。

《京华时报》

A股指数

指数	上证指数	深证成指	沪深300
开盘	2867.65	11135.84	3060.12
最高	2875.81	11192.38	3068.13
最低	2820.95	10974.15	3014.07
收盘	2870.61	11162.54	3067.37
涨幅(%)	0.08	-0.30	0.24
成交额	1081.5亿	851.1亿	732亿

股指期货30日行情

合约	IF1005	IF1006	IF1009	IF1012
收盘价	3107	3149.4	3243.2	3326.8
涨跌(%)	-0.24	-0.18	0.09	0.13
结算价	3089.8	3131	3234	3315.8
成交(手)	184157	8139	426	658
成交额	1703.1亿	76.3亿	4.1亿	6.5亿
持仓(手)	8297	1836	312	473



30日外汇牌价

货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇现钞 卖出价
美元	681.23	675.77	683.97
港币	87.73	87.03	88.08
欧元	899.47	880.5	906.69
日元	7.2227	7.0704	7.2807
英镑	1041.97	1020	1050.34
瑞士法郎	626.94	613.85	632.23
新加坡元	496.49	486.22	500.88
瑞典克朗	93.7	91.77	94.55
加拿大元	676.08	662.09	682.06
澳大利亚元	632.13	618.24	636.96

»百姓对策

“假离婚”规避二套房限制

离婚一次省几十万

短短两周内,国家出台了一系列有力的房产新政抑制房价,其中核心内容就是控制二套房。然而“上有政策,下有对策”,为规避二套房贷的高额利息,不少缓婚、假离婚族也开始涌现。

十多年来婚姻美满的长沙市民李国梁夫妇近日却准备离婚。原来手头有一笔余钱的他们准备用积蓄投资房产,经过一个多月的看房正准备出手时,新房政策却不期而遇,二套房贷款利率从8.5折上升到1.1倍,这就带来了利息的巨大差别。

“看中的房子是72万,本来是准备首付三成,贷款50万左右。但房贷新政出台后,不仅首付要增加到35万,利息也会增加10万元,每个月

的还贷压力大大增加了。”李国梁说。

本以为买房将成为泡影,但李国梁却从中介机构那里听到了一个规避房贷政策的好方法——“假离婚”。“二套房是以家庭为单位计算的。只要离婚后没有房产,以前也没贷过款,再购房仍属首套房。先协议离婚,把房产全部判给她,等我申请完房贷,然后复婚。”李国梁在咨询过银行的朋友后,对中介机构建议的“假离婚”程序非常有信心。

“假离婚”带来的房贷优惠确实十分可观,长沙一房产中介机构工作人员陈平给记者算了一笔账:“以长沙的房价来看,一套房利率8.5折与1.1倍的

差别是要增加10万元左右的利息。而在房价高的一线城市,利息差别可能达到60万,这还不包括首付差别。所以对于很多人来说,离婚一次可以节省几十万,多结一次婚又何妨?”

此外,房产新政的出台也让不少人为了优惠买房而选择暂缓结婚计划。26岁的黄娟娟一直被父母催着结婚,但由于房产新政的出现,她却不得不推迟了婚期:“我自己贷款买了一套50多平方米的单身公寓,结婚的话肯定住不下,至少要再买个二室的房子。先结婚再买房就属第二套房了,房贷利息、首付都会高很多。现在这种情况下,只能在买房之后再结婚了。”黄娟娟说。《经济参考报》