



如果长沙“限购” 我们该怎么办

本报2月17日讯 买房?不买?这是个问题。

16日,北京出台“限购令”:拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供连续5年(含)以上个税缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停对其售房。同时,暂停对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭售房。

北京“限购令”的出台,让长沙的房地产市场更加“风声鹤唳”。对于长沙是否会出台“限购令”,许多业内人士都不置可否,但他们表示:“如果出台,有可能不会抑制长沙房价,但如果不出,绝对会吸引大部分资金涌入长沙,推高长沙房价。”

“限购令”的步步紧逼,让长沙的置业者非常迷茫:如果长沙也出台像北京这样的“限购令”,我们该怎么办?

今天下午,记者针对部分读者来电咨询的情况,咨询业内人士“在这种情形下,他们该怎么办?”

“刚需”要根据自身实力购买

读者徐先生:我在长沙工作了两年多,准备向女友求婚,但是现在婚房

还没有着落,由于存款不多,我想先买个小户型过渡,将来有能力了再换房子,但又担心长沙出台“限购令”后,换房的成本太大,我现在到底该买小户型还是借钱买个大的房子?

本日策划有限公司经理刘松:刚性需求什么时候出手?我认为只要在自己的能力范围内都是合适的,即使是在“限购令”下。

首次置业,要先考虑到生活的舒适性、房子的实用性。与新盘相比,二手房楼盘的社区更成熟、配套更完备,选择房子的时候,考察也更直观。

改善型住房宜观望

读者龙小姐:我现在有一套70平方米的住房,想换一套大的房子,目前是出手的合适时机吗?

浩龙音乐界营销总监全翔荣:这时候不宜出手,可以先观望一段时间。“限购令”给改善置业的人群增加了不少压力,因此升级置业更需谨慎。这类人群大多有购房经验,对房子的要求也更高。

在“限购令”下,大家对房价的预

期都是“降”,政策的出台会让原来的投资者没有信心继续持房,选择缓慢抛售。到时,改善置业者再购入不迟。

投资前最好算算账

读者窦先生:我手上有10套小户型,“限购令”后,会不会大家都会选择大户型,而小户型没人接手,我现在是否应该将小户型出手而购买大户型?

浩龙音乐界营销总监全翔荣:情况没有那么严重,只是市场一片“黯淡”的情况下,再选择房产投资,必须算算经济账,看值不值得,有没有人接手。但如果你已经有那么多套小户型,没必要害怕“限购令”而出手,因为购买人群一直呈“金字塔”式,所以不怕没人接手。

此外,根据目前已经出台“限购令”城市的情况来看,“限购令”后还会加推房屋租价上涨,无法出手,用来出租也是个方法。

不过,如果这些房子是在按揭的话,那就得考虑一下目前银行的利率了,但这与“限购令”无关。

■记者 刘玲玲

财经事后烟

最严限购令严不严,还要看执行

2月16日,“京十五条”出台,外地人在北京购房须连续缴税5年,被称为“最严限购令”。据统计,至2月16日,全国已有北京、上海、青岛、济南、成都、南宁、贵阳和长春等城市出台了贯彻“新国八条”的实施意见,推出各种版本的限购令或者升级版限购令。按照相关要求,未来几天还会有20几个城市密集推出限购政策。

从目前已出台限购令的城市看,可分为三种类型,一种是严厉型,以北京为代表,对外地人购房的5年大限,比新国八条要求更高,与原来的限购政策相比严上加严;第二种是温和型,对限购的时间、范围等有所调整,如贵阳,3套房限购范围圈定在市区人口密集、房价过高的一环内住房,济南对二手房是否限购没有明确规定;三是原汁原味型,如长春、南宁等,本地人限购2套房,外地人限购1套,基本拷贝了“新国八条”限购要求。

限购政策存在差异很正常。因为全国房地产市场发展极不平衡,各城市的购房需求、房价不同,有的应稳步发展,有的应撤资降温,应该根据本地实际制定调控政策,体现区别化、差异化,避免一刀切。

有业内人士认为,限购令如果真正在全国范围内大规模执行,对房地产市场调控一定会起到明显作用,甚至会高于房产税的影响。首先是成交量的影响,进而将影响价格,房价肯定会得到控制。

不过,在对限购令寄予厚望的同时,专家和购房者也存在两个担心。

一是政策时限的担心。大多数城市限购令执行到今年年底或者期限为一年。时间太短,政策还未消化就已经到期,极易“死灰复燃”。

二是执行力度问题。与国家要求和百姓期待相比,各地动作有些迟缓,“新国八条”出台20天,全国只有8个城市响应,很多地方政府仍在观望。地方政府的热情肯定不及中央政府,因为房地产是许多地方的支柱产业。一些已经出台限购令的地方政府也竭力保持“低调”,尽量减小限购政策对市场特别是百姓购房心理的影响。

一些地方版的“国八条”相似度很高,看起来更像“随大流”“被制定”。比如,眼下几个出台实施细则的城市,房价增长的调控目标十分模糊,似乎只有贵阳的目标比较具体,“新建住房价格增幅不超过去年全国平均值”,其他城市语焉不详。还有的城市在限购同时并未出台二套房认定标准和流程,实际上无法操作。

这次的限购政策能否真正落到实处,还要看地方政府的配合。限购令是个阶段性政策,主要体现出政府调控房价的决心,特别是挤出投资和投机需求的明确态度。要解决房地产市场存在的根本矛盾和问题还需治本之策:一是转变土地交易模式,如果始终价高者得,土地价格不断上涨,房子不涨不可能;二是采取区别化的信贷政策;三是保障房供应充足。只有从这三方面入手,才能让房地产市场回到正常轨道。

■特约财经评论员 郎秋红



北京“限购令”的出台,让长沙楼市的前景变得模糊。 记者 童迪 摄

楼市气候多变,当心房贷流感

“限购令”风潮山雨欲来。

限贷、加息则在继续。尽管一直被视为楼市洼地,但房价处于快速上升通道的长沙,或许也将由此迎来一次“合理调整”。

长沙限购令如出台,极可能提高房贷门槛,退房能否退定金?本报记者多方采访获悉,长沙限购令的内容已成市场关注的焦点。购房者稍有不慎,或会陷入烦恼之中。而此前多个城市相继出台“限购令”,亦使得购房交易“卡壳”频现,退房纠纷逐渐增多。

属“情势变更”,卖家应退定

“第二套房贷还在审批中,等很长一段时间了。”2月17日,长沙市民王先生对记者如此感叹。他更大的担心在于,赶上了限购令呼之欲出的风尖浪口,利息、首付高涨,二套房贷如此难产,他退房的决心都有了。

事实上,一旦长沙限购令出台,大批购房者或会因此失去购房资格。这也成为当前大批改善性购房者关注的核心之一。

17日,本报记者采访的大部分房地产律师都认为,因限购令导致失去

购房资格的退房纠纷,卖家应该退还定金或房款。而政府监管部门人士亦认同此观点。

知名律师、湖南金州律师事务所高级合伙人陈平凡告诉记者,依据“情势变更”原则,根据法律规定,合同成立以后,客观情况发生了变化,这种变化是当事人在订立合同时无法预见的,继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的,当事人可以请求人民法院变更或者解除合同。“买家付款后,房产过户的义务应由卖家来承担,因为限购令而无法过户,其法律后果也自然要由卖家承担。定金要退,已付的房款也一样要退。”

长沙某开发商则表示,单纯的因限购令原因导致无法过户的,买方可以要求退房退定。但如买方在交易中有违约情形,而仅仅以出台限购令无法购买为由,来抗辩自己的违约行为也是站不住脚的,要具体问题具体分析。

观望加剧,退房恐难大面积出现

从已经出台限购细则的城市来看,限购当属“国八条”中最具杀伤力

的招数。在调控预期空前强化的当下,长沙楼市观望氛围浓重。

记者多方采访获悉,长沙限购实施细则“仍在酝酿”。不过,有多位业内人士坦言,“应该很快就会出炉”。业界预计,未来数天内,规模空前的限购大潮可能席卷数十个城市,并将打压今年的市场成交规模。

凤凰新时空一刘姓营销总监则认为,就长沙来说,限购政策的出台会促使客户的观望心理更趋强烈,楼市销量短期会有下降,但一个阶段后,房价仍会呈上扬趋势,只是不会像2010年上涨迅猛。

此外,某大型开发商销售经理林先生告诉记者,拿得出首付的购房者基本上有足够能力购房,买越贵的房子的人越富有,限购令对楼市产生的影响只是短暂的。因“限购”新政和收紧房贷造成的退房现象,很难大面积出现。 ■记者 刘永涛 实习生 熊臻

本报首席律师 长沙市优秀律师
湖南金州律师事务所 陈平凡
 全国优秀律师事务所律师
 本报首席律师免费咨询热线: 13397516088

网址: www.shirble.net
 地址: 长沙市芙蓉中路一段88号(伍家岭南天麓芙蓉盛世)
 49号/109号/115号/116号/128号/142号/159号/807号/402号/348号至伍家岭地下车库

开学准备
 俊雅文具 学生用品全场 **8.8折**
 迪士尼书包 **8折**后满108元送袜子一双
 书柜
 全场书籍 **9折** 电子学习用品 **9.5折**

芽白 0.39元/500g
 卫生用品 44.80元/包