

4950元/m²

长沙年内上市2702套限价房

从“租购并举”到“定向限价”，调控向刚需购房倾斜



近日,长沙市正式推出定向限价商品住房,第一批已(拟)开工20个项目,建设11682套,预计其中2702套住房年内即可上市供应。据悉,在首批项目中,建设定向限价商品房套数最多的是芙蓉区新桥小区三期项目,将有1208套房屋推出,其销售价格仅4950元/平方米。从前期的“以租代售”到目前的“定向限价”,以及房地产市场逐渐降温的效果,可以看出楼市调控正在以“有形之手”为刚需购房者护航,从而真正实现“房子是用来住的,不是用来炒的”的居住定位。

■记者 卜岚

限价房



政策 | 长沙推出万余套定向限价房 供应对象为中等偏下收入家庭

限价房,又称限价房、限地价的“两限”商品房,是一种限价格限套型(面积)的商品房,主要解决中低收入家庭的住房困难,是目前限制高房价的一种临时性举措。而长沙市定向限价商品住房套型建筑以90平方米以下户型为主,单套建筑面积不高于120平方米(含),销售价格由政府相关部门确定,低于同地段商品房。

与经济适用房相比,限价商品房有何不同?

经济适用房的保障对象为当地城镇低收入住房困难家庭,并与廉租住房保障对象衔接。限价

商品房的保障对象为当地城镇中等收入以下住房困难家庭。

此外,退出条件也不同。在房屋所有权证登记之日起5年内,两类出售型保障性住房都不得出租、出售、抵押、出借、继承,或者擅自改变住房用途且拒不整改。

不过,自保障性住房房屋所有权证登记之日起5年后,经济适用房在按照政府规定取得完全产权前,仍然不允许发生前述行为。而限价商品房在5年后,按照普通商品房对待,即可以出租、出售、抵押和继承,但出售后,不得再提出住房保障申请。

趋势

涨幅回落,“金九银十”房价稳

今年,长沙调控政策层层加码,限买、限贷、限价、限售……一系列调控措施就像投枪匕首,不断刺向上涨过快的片区。在史上最严的调控令下,长沙房价的涨幅也逐渐回落,“房子是用来住的”也正成为现实。

据湖南中原地产数据,今年8月长沙内五区新建商品住宅成交63万平方米,同比下降66%;其中天心区成交面积为9.19万平方米,同比下跌62%,跌幅在五区中排名第一;同时在限价环境下,内五区成交均价也小幅回落,环比小幅回调3%。

“新政对购房人群设置了门槛,分散了客流,也让开发商更为谨慎。”鑫远集团执行总裁兼地产事业部总经理喻

磊认为,上半年楼市降温已明显见效,“潜在客户减少,需求降温,预计接下来楼市将量价配合回归正常水平,销售形势会因项目而异,建议有购房需求的客户可持续跟进目标项目的动向,但全年成交量较2016年下降预计是大概率事件。”

湖南中原地产总经理胡治纲认为,全国楼市调控继续收紧加码,长沙“限价房、竞地价”的“熔断+摇号”新政出台后,长沙处于“五限”环境中,政府控房价决心坚定,今年政策放开的可能性极小,建议开发商进入“金九银十”热销期,尽早快速出货,“年底可以预期的是,热门板块热门楼盘还是会顶着备案价卖房子,价格还将被‘稳定’”。

观察

从“租购并举”到“定向限价” 调控向刚需购房倾斜

从经济适用房的推行,到租购并举,到定向限价商品房,政府的调控重心始终在保证刚需者的购房需求。

经济适用住房的推出保障低收入家庭的利益。规定免收土地出让金,对各种经批准的收费实行减半征收,销售价格实行政府指导价。

今年7月,住建部等部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》提出,要继续租购并举的住房制度。规定承租人为本市户籍无房家庭,符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的,其适龄子女可在该区接受义务教育。

到近期,定向限价商品房亮相,以11682套住房、4950元/平

方米的低价,为刚需购房者保“价”护航……“惠民政策解决了部分中等偏下收入家庭的购房难题,让他们能以较低的价格购买性价比高的房子。”朗涛地产总经理黄耿文表示,限价、保刚需是此类政策最大的特点,通过宏观调控,增加市场供应,或改变租购模式,建立缓解供需矛盾的长效机制,完善房地产健康稳定发展。

蓝海购(中国)腾泽公司总经理伍拼认为,新政的逐步推进,目的在于修正危及楼市长期健康稳定发展的部分,例如高地价、豪宅化倾向、延期交付、烂尾等,让楼市回归健康发展的应有之路,体现出地方政府着眼长远和全局的新思维和掌控力,“保障性政策兼顾各方利益,更加注重各方的平衡和谐发展,让保障房分享高地价收益,更加保障刚需的利益。”

影响 | 有助楼市降温 缓解新房供应失衡

在房价不断高企,以至于中等收入家庭都觉得安居困难的情况下,被定位为“帮助中等收入家庭解决住房困难”的限价房,被无数人寄予厚望,也如同一场及时雨,缓解了新房供应的失衡。

据了解,第一批已(拟)开工20个项目,建设11682套,预计其中2702套住房年内即可上市供应,第二批建设计划也在抓紧制定中。在首批公布的20个项目中,芙蓉区新桥小区三期项目将有1208套房屋推出,其销售价格仅4950元/平方米。据克而瑞长沙机构数据显示,2017年8月,芙蓉区商品住宅的价格为9479元/m²。

“长沙推出限价商品房,或将部分缓解目前长沙新房供求严重失衡的局面,对政府的人才引进计划,以及拆迁安置工作

有较大的促进作用。”湘经联执行会长兼秘书长、星语林·南壹号项目总经理李杰认为,该类商品房的入市,其受惠群体主要是中低收入阶层及拆迁安置人群,带有很强的住房保障性质,是一项完全的惠民工程。

“定向限价商品房,是长沙政府落实长效机制的一环,有助于楼市降温,帮助中低收入者实行住房的梦想,并配合人才引进政策,加快城市的吸引能力。”湖南建工置业营销策划部部长周事勇认为,具体影响目前还有待进一步观察,“目前长沙整体供需依然不平衡,土地供应量跟不上市场节奏。且定向限价房的购买群体、品质和配套相对单一,市场影响有限,后续还需看政府政策落实的力度和具体推出的体量。”

哪些人可购买

长沙定向限价商品住房供应对象为本市中等偏下收入的城镇居民家庭、征收(地)拆迁过程中涉及的居民家庭及市政府批准的其他家庭。具体应符合以下条件:

一般申请人:

1. 户口:家庭成员中至少1人或离异、丧偶、年满30周岁未婚的单身人员具有本市城区常住户口3年以上;

2. 收入:符合本市城区中等偏下收入标准;

3. 住房:无房或住房困难。棚户区改造、道路建设、重点工程等项目涉及被征收人员在规定期限内签约且无房或住房困难的可以申请;

1. 被征收房屋产权人;

2. 落户长沙3年以上的直管公房和单位自管房的合法承租人;

3. 落户长沙3年以上、户口在征收公告前已迁入并居住在征收范围、符合中等偏下收入条件的被征收房屋关系人(指被征收房屋产权人及公房住宅合法承租人的父母、子女中的已婚家庭或达到晚婚年龄的单身人士)。

买卖应注意什么

1. 5年内不得上市转让。

2. 需在交房之日起一年内入住。

3. 不得同时享受其他政策性住房。

4. 房源通过土地公开出让建设、调整存量政策性住房等方式筹集。

5. 房价按周边区域同等普通商品住房市场价的一定比例测定。

如何申办

申请人向户籍所在地社区提出申请,街道对申请材料进行初审,交区住保部门复审,对符合条件的报市住保部门审批,审批合格的登记并发放《长沙市定向限价商品住房申购单》,并向社会公示。