

长沙“9.23”楼市调控新政细则出炉：购房先走好程序

户籍、套数怎样规定，看仔细

本报9月24日讯 “9.23”新政落地刚满1天，长沙市房屋交易管理中心今日发布《关于执行“长住建发[2017]151号”文件(9.23限购政策)的相关操作细则》。《细则》规定2017年9月23日以前已进行购房资格申请的，按5.20政策执行，之后申请的按9.23政策执行。同时，限购区域调整为芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县。

人才购房 需这些资料证明

在“9.23”新政中，不少规定都是以户籍家庭为单位，户籍该如何认定？《细则》指出，户籍家庭是指家庭成员（配偶及未成年子女）中有长沙市户籍的，属于本市户籍家庭；家庭成员中无长沙市户籍的，属于本市外户籍家庭。而户籍，应以公安部门的户籍证明（含集体户口）为准，不以身份证号为准。

《细则》明确，《长沙市人才购房及购房补贴实施办法（试行）》规定的专科以上学历及技师以上职业资格的人员申请人才购房资格的，除提交《办法》所规定资料以外，另外还需提交本人连续24个月以上在长工作单位的工资流水和公安部门出具的已满24个月的居住证。

注销住宅 不计入住房套数

“本地户口限购1套”、“取得不动产权属证书满3年后方可购买第2套”，新政对购房套数有着明确的规定。而这次细则，更是明晰了住房套数的定义。《细则》强调，住房套数是指本人及家庭成员在限购区域内已合同网签和已办理房屋所有权证、不动产证的住房套数；已注销的住房和非住宅，不计入住房套数。

《新政》规定，在限购区域内，被征收人原房屋被征收，可以在签订征收协议后一年内，凭长沙市征收办已备案的拆迁协议向长沙市房屋交易管理中心申请按被征收套数购买商品住房。

值得注意的是，购房人如在2017年9月23日前已网签合同，但因限贷或其他特殊原因确须调整买卖合同相应条款的，根据网签时间适用限购政策，开发商在原房源上与原购房人重新网签。

提醒

购房前先走这些程序

1. 拟购房人在开发商处填写《长沙市购房资格确认申请表》，收取相关证明材料，开发商审核后在网签系统录入拟购房人相关信息，并上传到市房屋交易管理中心；
2. 市房屋交易管理中心将申请信息提交到公安、社保等部门予以核实；相关部门在2个工作日内将核实情况反馈到市房屋交易管理中心；现役军人的，开发商需提交收取的相关证明材料，由市房屋交易管理中心统一报长沙市警备区审核；
3. 市房屋交易管理中心汇总各部门审核信息，一个工作日内确认购房资格；
4. 符合购房资格的，开发商打印《长沙市购房资格认定书》，签订网签合同；不符合购房条件的，开发商取消网签业务，退还收取的资料并告知购房人及原因；
5. 办理合同备案时，开发商须提交《长沙市购房资格认定书》；期、现房经网签备案后才能办理登记、转让、抵押、租赁、贷款、完税等手续。

■记者 卜岚

二手房限购连线

外地户籍购房从紧 一次性缴纳个税或社保不予认可

本报9月24日讯 为落实长沙“9.23”调控政策，今日，长沙市不动产登记中心发布《二手住房限购的有关事项通知》。《通知》规定，非本市户籍家庭购首套房，个税和社保缴纳从2015年9月1日算起。此外，9月23日之前不动产业务预约成功的，按“5.20”限购政策执行，之后的严格按“9.23”政策执行。

《通知》明确，在本市购买的二手住房，需取得不动产权属证书（包括不动产权证书、房屋所有权证、预告登记证明）满三年方可上市交易；属于房产办证处遗项目的，可以契税缴纳时间为准。

《通知》指出，因法院判决、继承取得不动产权属证书的，不受满三年上市交易限制；经济适用房及棚改货补房上市、遗失补证、变更、更正、离异及夫妻约定取得不动产权属证书的，按换证前不动产权属证书登记时间起算，满三年方可上市交易。此外，赠予、拍卖（不含法院拍卖）按限购政策执行。

《通知》强调，在本市无房的非本市户籍家庭，其个人所得税或社会保险证明缴纳时间从2015年9月1日开始计算，连续缴纳满24个月，方可取得购房资格；一次性缴纳的个人所得税或社会保险证明，不予认可；因工作变动尚有1-2个月个人所得税或社会保险欠缴的，可补缴。

■记者 卜岚



9月24日，长沙市芙蓉中路，新湖南大厦营销中心开放仪式隆重举行。记者 刘建光 李健 摄

新湖南大厦营销中心开放

本报9月24日讯 今天，备受关注的“新湖南大厦”亮相，在素有“长沙金融街”之称的芙蓉中路黄金地段，“湖湘力量 荣耀盛启”新湖南大厦营销中心开放仪式举行。

新湖南大厦作为湖南省文化强省重大文化工程项目和湖南省“十二五”规划重大文化产业工程项目，在“文化强国”“文化强省”的战略背景下孕育，一直得到省委、省政府的高度重视和大力支持。

据介绍，新湖南大厦占地面积30.74亩，总建筑面积21万

平方米，将打造集新闻传媒、商务金融及文化艺术为一体的“文化金融商务生态区”，具有五大显著优势：一是楼高248米，是最高的党报建筑，将构建三湘主流文化巅峰；二是有最大的城市广场，6300平方米打造最大“媒体公园”，舒缓闹市交通压力，释放城市游憩空间；三是有最快的垂直电梯，6米/秒垂直穿梭，迎合现代快节奏生活；四是最高同级写字楼层高，4.35米阔绰空间，以人为本，开阔舒展；五是项目定位“文化创意+金融”，将得

到省市区三级授牌，享受文化创意产业政策扶持。

新湖南大厦业态以文化和金融为核心，高端现代服务业为主导，吸引国内外知名文化、金融企业入驻。湖南日报社旗下媒体即将率先进驻，将形成一个“文化创意+金融”的传播主阵地。湖南日报社携手世界五大咨询机构之一仲量联行进行统一招商、统一规划、统一管理，为入驻的文化、金融企业提供优质的平台和发展保障。

■记者 黄文成

业内观察

短线炒房客被浇冷水 楼市调控加码将持续

“一觉醒来，被限购了！”这两天，楼市限购的消息，刷爆了长沙人的朋友圈。依据9月23日凌晨发布的新政，“商品房需取得产权证3年后交易”、“本市户籍限购一套房”等一系列组合拳，阻断了短线投资者的进击之路。

业内人士认为，新政后长沙市场将持续量跌价稳，投资性需求将从市场溢出，未来或将有更多的升级版或扩围版政策出台。

【解读】实际有7年周期

“拿证3年后才能购房，将遏制投资需求，是刚需购房者的福利！”在长沙工作了3年的周先生认为，新政严格打击了投资客，或许在他们离场后，长沙房价将迎来小幅下跌，“届时，再存2年积蓄，我在长沙也能买套小户型。”

为强化住宅的“居住属性

”，新政规定，本市户籍家庭在本市已有1套住房的，待首套住房取得不动产权属证书满3年后，方可购买第2套商品住房。

而这，在全国调控政策之中尚属首例，也被不少房地产业内人士认为，是对投资者、购房者杀伤力最大的一条。

对此，克而瑞长沙公司总经理刘佰忠解释说，二套房限购期为拿证后“三年”，根据新政规定以取得不动产权证为时间界限计算，目前购买新房后需2年左右交房，再需2年时间拿证，再经过3年限售期，总共将需要7年左右时间，“这将有效打击炒房投资客，短线炒房客或将退出长沙市场。”

【趋势】未来或量跌价稳

楼市加码已成一种趋势。9月22日晚间，南昌、西安、重庆、南宁等地纷纷出台住宅限售及调控房价备案政策。有不

少业内人士预言，未来调控还将持续。

“对于后市，抑制投资、投机，控制改善，保证刚需的调控大方向不会改变，今年已经出台的一系列政策短期内不可能放松。”湖南中原地产分析师认为，为了长效机制计划表更有效推进，或将有更多的升级版或者扩围版政策出台，如，贷款基准利率进一步提高、土拍政策加码等等。

“不过，后期成交量下滑、价格平稳、推盘量增多将是大概率事件。”业内人士表示。

“9.23”新政的落地，是时隔4个月，长沙楼市调控的再度升级，至此长沙也正式进入限购、限贷、限房价、限地价、限售的“五限时代”。“调控从地域范围、购买资格和房屋持有量三个维度，进行了全面限制，给予投资者致命一击。”鑫远集团执行总裁兼地产事业部总经理喻磊表示。

■记者 卜岚