

# 首套房拿证满4年才可购买2套房

## 长沙楼市调控政策加码升级,限购、限售、限贷保刚需,公积金2套房贷首付不低于60%

6月25日,长沙市政府办公厅印发《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》(以下简称《通知》)。《通知》指出,长沙房地产市场将从项目监管、土地出让、购房资格、户籍管理、严禁炒作等方面进行全面调控。

本市户籍家庭在限购区域内已有1套住房的,取得不动产权属证书满4年后方可购买第2套商品住房;本市户籍成年单身家庭和非本市户籍家庭在限购区域内已有1套以上住房的,不得在限购区域内再购买商品住房。《通知》自6月26日起施行。

■记者 卜岚 实习生 刘敏媛

### 堵住炒房漏洞

#### 不动产证满4年方可交易

为防止落户炒房,保障刚需购房者的权益,《通知》将购房条件与落户条件适度分离,形成阶梯状的住房需求。规定市外迁入的户籍家庭(退伍转业、家属随军落户的除外),落户满1年且在本市稳定就业,或在本市连续缴纳24个月个人所得税(或社会保险),在限购区域内限购1套商品住房。在本市稳定就业且无住房的非本市户籍家庭,连续缴纳24个月个人所得税(或社会保险),在限购区域内限购1套商品住房。

针对媒体爆料的85岁老人和12岁小孩购房的现象等问题,《通知》规定,父母投靠成年子女落户不满2年的,不得作为单独家庭在限购区域内购买商品住房。未成年人不得单独购买商品住房。落户学校集体户口的在校大学生,不得在限购区域内购买商品住房。夫妻离异后,任何一方2年内购买商品住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

限售升级,在本市限购区域内购买的商品住房,本市户籍家

庭须取得不动产权属证书满4年后方可上市交易。暂停企业在限购区域内购买商品住房,已购买的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可转让。

适当提高门槛,保障有序落户。《通知》要求加强市外迁入人员户籍管理,严格户口迁入政策和落户条件,实行“一房一户”,租房落户、务工落户、投资兴业落户等须提供就业证明且在本市连续缴纳12个月个人所得税(或社会保险)。严把审批关,从严查处户口迁移中的违法违规行为。

此外,长沙还将实行差别化的住房公积金贷款政策,即缴存职工在限购区域内购买商品住房申请住房公积金贷款的,贷款额度与缴存额度严格挂钩,购买家庭第二套住房首付款比例不得低于60%。加大对房地产开发企业的税务稽查力度,严厉打击房产中介机构和从业人员偷逃税行为。严格落实差别化税收政策,适当提高存量房交易个人所得税核定征收率,具体内容由税务部门另行通知。

### 打击捂盘惜售

#### 达到预售条件30日内需办理预售许可

“中签难、排队难、买房难,当前长沙市房地产市场的主要矛盾是炒房与反炒房的斗争,重点是打击囤地捂盘、投机炒房、违规销售和哄抬房价等市场乱象,确保市场平稳健康。”长沙市住建委相关负责人介绍。

为加强项目监管,加快房源入市,《通知》强调,在建楼盘已达到预售条件的,必须在30日内办理预售许可;已办理价格监制的,必须在20日内办理预售许可;已办理预售许可的,必须在10日内一次性对外

公开销售。同时,加大对捂盘惜售企业查处力度,情节严重、影响恶劣的,一律纳入“黑名单”管理,暂停其(含集团公司、子公司)项目手续办理和参与长沙土地竞拍。

“在严打捂盘惜售之时,优先保障住宅用地供应。”长沙市住建委相关负责人介绍,住宅用地供应实行商品住宅用地和安居型住宅用地挂钩,安居型住宅用地占比不少于60%,且优先供应首套刚需购房群体,采取限房价方式供地,以此加大土地供给。

### 严打销售操作

#### 禁止房企以任何形式收取认筹金

“买套90多平方米的小三房,认筹金就要付20万,有的楼盘开发商一口气狂揽4亿认筹金,利息颇为可观。认筹金退款周期从30个工作日到60天不等,等待退筹的客户没有任何利息或补偿……”今后,高价认筹金将成为过去式。

《通知》强调,将严禁销售炒作,对参加楼盘摇号的人数应进行有效控制,优先限购区域内首

套刚需购房者摇号、购房。严禁房地产开发企业以任何形式蓄客和收取认筹金。在取得预售许可前严禁以任何形式组织认筹活动。严禁捆绑销售、变相涨价等违规销售行为。

“未来,长沙房地产要形成‘摇号是例外,不摇号成常态’的态势,强化保障住房供给,严格落实土地出让计划,完善租赁市场租金监测和发布机制,确保租赁市场健康发展。”长沙市住建委相关负责人表示。

## 长沙楼市新政



### 限购加码

- 本市户籍家庭在限购区域内已有2套及以上住房的,不得在限购区域内再购买商品住房。
- 本市户籍成年单身家庭和非本市户籍家庭在限购区域内已有1套及以上住房的,不得在限购区域内再购买商品住房。
- 本市户籍家庭在限购区域内已有1套住房的,取得不动产权属证书满4年后方可购第2套商品住房。
- 父母投靠成年子女落户不满2年的,不得作为单独家庭在限购区域内购买商品住房。
- 未成年人不得单独购买商品住房。落户学校集体户口的在校大学生,不得在限购区域内购买商品住房。
- 夫妻离异后,任何一方2年内购买商品住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。
- 暂停企业购房。
- 严格户口迁入政策和落户条件,实行“一房一户”,租房落户、务工落户、投资兴业落户等须提供就业证明且在本市连续缴纳12个月个人所得税(或社会保险)。
- 市外迁入的户籍家庭(退伍转业、家属随军落户的除外),落户满1年且在本市稳定就业,或在本市连续缴纳24个月个人所得税(或社会保险),在限购区域内限购1套商品住房。
- 在本市稳定就业且无住房的非本市户籍家庭,连续缴纳24个月个人所得税(或社会保险),在限购区域内限购1套商品住房。



### 限售升级

- 在本市限购区域内购买的商品住房,本市户籍家庭须取得不动产权属证书满4年后方可上市交易。
- 企业已购买的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可转让。



### 限贷升级

- 实行差别化住房公积金制度,购房家庭第二套房贷款首付比例不得低于60%。



### 反炒房

- 住宅用地供应实行商品住宅用地和安居型住宅用地挂钩,安居型住宅用地占比不少于60%,且优先供应首套刚需购房群体,采取限房价方式供地。
- 严禁房地产开发企业以任何形式蓄客和收取认筹金,在取得预售许可前严禁以任何形式组织认筹活动。严禁捆绑销售、变相涨价等违规销售行为。



## 数据

### 约2万套商品房 近两个月集中入市

在多措并举作用下,目前全市住房供给显著增加,已监制价格项目总量充足。数据显示,目前全市已监制价格未申办预售住宅面积有245.53万平方米,近20000套;已监制价格达到预售条件、未及时申办预售许可的项目有33个,共132.67万平方米。预计具备预售条件的项目将集中在6月至7月入市。

同时预售推盘明显加快,据统计,仅6月19日至22日,全市限购区域内批准预售面积达62.77万平方米、5080套,环比增长252%。市场供求关系得到明显改善,6月23日开盘的金茂湾项目,中签率达到96%以上。

## 解读

### 新政缓解供需失衡

新政“杀伤力”如何?湖南中原地产资源总监陈世霞表示,本地户籍、非本地户籍、新落户、新离婚、企业限购均加码,将让部分刚需、置换、改善连同投资投机客户失去购房资格,整体有效客户将锐减,“给目前火热的楼市降温。”

“影响最大的还是新落户需稳定就业一年,这将有效打击投机购房,促进市场稳定。”建工置业营销策划部部长周事勇认为。

湘经联秘书长、星语林南壹号总经理李杰认为,本次政策从供给端和需求端两处入手,堪称史上最严调控。料想将会在很大程度上缓解长沙房地产市场当前的供需失衡压力。

## 连线

### 长沙住房公积金中心: 取消最低可贷额度 20万元的规定

本报6月25日讯 记者今日从长沙住房公积金管理中心获悉,《关于落实“长政办函(2018)75号”文件的通知》已印发。《通知》明确,严格执行贷款额度与缴存额度挂钩的规定,取消原有最低可贷额度20万元的规定;取消原“未婚借款人购买首套自住房申请住房公积金个人贷款,测算出月还贷额高于缴存基数50%时,可按长沙市统计局公布的上年度城镇在岗职工月平均工资测算月还款额”的规定。缴存职工购买家庭第二套住房,申请住房公积金贷款首付款比例不得低于60%,不再区分职工家庭首套房是否有住房贷款或贷款已结清。

通知自2018年6月26日起执行,2018年6月25日(含)之前已进窗登记的贷款申请按原贷款政策执行。

■记者 卜岚 实习生 卢萍