

# 最严限购 深夜来了

## 本地人买二套房首付提高至六成 外地人首套房首付也提高至六成 首提限售,证满两年才能上市交易 认贷又认房,章丘长清纳入限购范围

本报济南4月19日讯(记者 喻雯 魏新丽) 济南限购政策再升级。20日起,济南市户籍购买二套房,首付比例提高至60%,非本市户籍家庭首套房贷款比例提高至60%,商贷最长年限都缩短至25年。与此同时,长清章丘也纳入限购范围,限购区域内购买的住房,要在不动产证满2年后才能上市交易。

19日,济南市发布《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)。这次再升级版的限购政策被不少人称

为“史上最严”。《通知》从供地、信贷、限售等多个方面对市场进行调控。从土地供应来看,本着“增加总量、控制热点、均衡供地”原则,实施精准供地,平抑土地市场。针对土地出让,要求引导企业理性竞价。结合土地出让溢价率提高项目预售条件,居住用地出让溢价率达到100%以上(含)的,项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可;溢价率达到150%以上(含)的,项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可。设定居住用地出让最高限价,当竞买人报价超过最高限

价时,按竞基础设施或公益设施建设进行出让。

“预售条件与地价溢价率捆绑在济南是首次提出,在一定程度上延长了开发商的资金周期。”省城一业内人士称,最高限价的设定,可以有效给热地降温。

在信贷政策上,无论是对外地人还是本地人都是明显收紧。《通知》要求,本市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的,申请住房贷款均视为第二套住房贷款,首付比例提高至60%。其中商业按揭贷款最长年限缩短至25年,公积金

贷款利率执行基准利率的1.1倍。暂停向使用过2次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。对于外地购房者来说,非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至60%,商业按揭贷款最长年限缩短至25年。

此次升级版政策也首次提出了房子限售。《通知》指出,限购区域内自本通知施行之日起购买的住房,须取得不动产权证满2年后方可上市交易。在业内人士看来,这对投机炒房客是一种有效的制约和限制。

与此同时,《通知》指出,依法严厉查处捂盘惜售、炒作房价、制造和散布虚假信息、发布虚假房源及价格信息、欺骗消费者交易等违法违规行为。对涉案开发企业和中介机构,一经查实,依法从严从重处理,开发企业停止预售及网签,2年内不得参与本市土地交易,中介机构吊销营业执照,并列失信企业“黑名单”。

在上一版限购区域的基础上,将长清区、章丘区纳入限购范围,本次及此前济南已出台的调控政策一并执行。

# 开发商炒房者双限,房价会降吗

4月19日深夜,济南限购政策再度升级,土拍价格首次与预售时间挂钩,信贷政策出台,二套房认贷又认房,公积金利率上浮;房产证拿到两年后才允许出售。限购区域也首次扩展至长清区和章丘区。升级版的限购政策如何影响市场?济南市建设部门以及有关专家就此做出了解读。



济南东部一楼盘,不少购房者来看房。(资料片)

本报记者 魏新丽 喻雯

### 加大拿地成本 减少非理性行为

2016年济南土地市场地王频出,其中9月份郭店地块拍出地王,溢价率高达719%。企业非理性竞价抬高了地价,也引发了周围房价的非理性上涨。因此,此次调控政策指出,要引导企业理性竞价。所采取的措施,一是结合土地出让溢价率提高项目预售条件,居住用地出让溢价率达到100%以上(含)的,项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可;溢价率达到150%以上(含)的,项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可,这相当于现房销售。

省城一业内人士称,在去年12月26日的限购政策中曾规定,12层以上住宅单体主体结构完成不少于12层后,方可办理商品房预售许可。而此次限购,又将预售证门槛进一步调高。

第二条措施是设定居住用地出让最高限价,当竞买人报价超过最高限价时,按竞基础设施或公益设施建设进行出让。建设部门相关人士解释,如果价格超过限价,开发商就要在公共配套上加大投入,增加了其成本。

开发商关心此次政策是否会影响之前已经拍完的土地,对此,济南建设部门相关人士解释,该政策仅从限购政策实施之后开始实施,在4月20日之前拍地的开发商,不受政策的制约。

业内人士分析,此举将加大开发商拿地的成本,也可以减少开发商非理性竞价的非理性行为,稳定土地市场秩序。

### 只要贷款买过房 卖没卖再贷都算二套

此次限购政策,采用了较为严厉的信贷政策。其中,本市户籍家庭已拥有一套住房和有住房贷款记录的,申请住房贷款均视为第二套住房贷款,首付比例从40%提高至60%。

建设部门相关人士解释说,这表明对于二套房的界定是认房

又认贷,比此前政策收紧。只要有住房贷款记录的,不管是否还清贷款,都算数。比如小明之前贷款买过一套房子,后来卖掉了,手头没有房子,但是再买房子还是算二套房。

而对于非本市户籍家庭购买住房,贷款首付比例从30%提高至60%,商业按揭贷款最长年限缩短至25年。另外,本地人二套房和外地人购房的商业按揭贷款最长年限都从30年缩短至25年,这也是去年以来首次调整商贷年限。

### 首次提高 公积金贷款利率

此次收紧的不仅是商贷,公积金贷款也是收紧不少。政策要求,二套房的公积金贷款利率首次上浮,执行基准利率的1.1倍,类似政策在其他城市的限购政策中也有体现,不过济南从去年开始的限购政策中,这是首次涉及公积金利率的调整。此外,政策还要取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策,两条规定都在证明公积金政策的收紧。

另外,使用过2次及以上住房公积金贷款的家庭暂时停止发放公积金贷款。比如说小明只有一套房子,但是此前使用过两次及以上公积金贷款,他也暂时无法再用公积金来贷款了。

### 长清章丘也限购 区域热度将平衡

长清区和章丘区虽然属于济南,但是在此前调控政策发布时,这两个区都不在政策影响范围内。去年12月26日的限购政策中,长清区虽然不属于限购区域,但是在长清区拥有两套住房的,也不能在限购区域(市内六区)内买房,而章丘则一直未被提及。

不过,随着章丘撤县设区,以及山大搬迁章丘等消息的发布,利好频传,章丘楼市也逐渐升温,房价一直在上涨。此前,市场上也有不少对章丘进行限购的呼声,但一直没有得到政府的回应。

而此次限购政策,将长清区、章丘区也一并纳入限购范围,同时,此前济南已出台的调控政策,

这两个区也要一并执行。也就是说,章丘区、长清区和历下区、高新区等完全没有区别,全部属于限购区域,也全都实施限购政策。

例如,在4月20日之前,长清居民小张拥有两套住房,他不能在市内六区买房,但是可以在长清区买多套住房,同时历下居民小王在市内六区有两套住房,但是可以在长清再买多套住房。而4月20日之后,长清区的小张在长清也无法再次购房了。历下区的小王在长清也无法购房。也就是说,不论小张和还是小王,只要在济南市(历下区、历城区、高新区、槐荫区、天桥区、市中区、长清区、章丘区)范围内买房,就要受到限购政策约束。

此前,由于市区限购,章丘等地承接了济南市区外溢的置业需求,而此轮政策的实施,标志着长清区和章丘区与市内各区也一视同仁,济南调控政策力度进一步加强,区域热度将得到平衡。

### 两年限售 限制短线投机炒房客

“限售在济南是首次提出来,这对于打击投机炒房将起到很大的作用。”19日,省城一业内人士坦言,限购区域内自本通知施行之日起购买的住房,须取得不动产权证满2年后方可上市交易。

“济南这次明确的是不动产证满2年才能再卖,2年的标准是办证而不是网签,这对于短期投资炒房的投机客来说,断了他们的路子。”该人士说,去年下半年来看,不少投机客买了房子后,都会想着短期内倒手卖出去,赚取高额差价。

从之前的政策来看,不动产证在2年以内的,只要缴纳5.6%的增值税也可以完成交易,高税部分转嫁到购房者身上,购房成本大大增加。

“新房多是期房,从买了到办下不动产证,中间的期限在2年左右,这次要求的出售条件是,在此基础上再延长2年,这样就加大了投资客的炒房周期和成本。”该人士说,也就是说,市民买新房后,要在四年后才能卖房,这可以在很大程度上限制市场上的炒房投机现象。

#### 相关链接

## 济南楼市限购政策

2016年10月2日

济南“限购令”出台。购买首套住房商业贷款最低首付比例由20%提高至30%,购买二套住房商业贷款最低首付比例由30%提高至40%。家庭用于购房的公积金贷款最高额度由70万元调整为60万元,个人公积金贷款最高额度由40万元调整为30万元;本市户籍家庭购买第三套住房不提供公积金贷款。本市户籍家庭已有三套住房的,暂不得再购房。非本市户籍家庭限购一套住房。

2016年12月26日

济南出台升级版限购政策。济南市户籍家庭限购2套住房,非济南市户籍家庭在济南限购1套住房,并且需提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。此外,规范对开发企业、房产中介及承销机构的监管,切实制止预售商品房转让等炒房行为。

2017年1月17日

济南升级版限购细则出炉。根据限购细则,在长清区有两套房的,不能在限购五区内继续买房。外地人在限购区域内只能买一套房,且要提供自购房之日起前3年内连续24个月以上在本市市区及三县缴纳个人所得税或社会保险证明。限购期内,购房者须在房地产信息系统中提交限购查询申请,符合条件的才能网签。(宗禾)