

# 合肥“住房限购令”细则“落地”

房价涨幅:不高于年度GDP、居民可支配收入增幅

限购:本市居民暂停购买第3套住房,非本市户籍禁购第2套住房

二手房:限购,销售超过5年(含5年)住房免营业税

”

在人们对抑制房价的期盼中,在全国各大中城市近日纷纷出台“限购令”的氛围中,昨日下午,合肥市政府终于出台了新的住房“限购令”细则——《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》以及《关于房地产市场调控目标等有关问题的通知》,有效期至2011年12月31日。

虽然合肥版“限购令”细则和“新国八条”的内容如出一辙,但是老百姓关心的很多问题的答案,终于浮出了“水面”。

记者 任金如



资料图片

## 关键词: 房价

细则规定:“确保2011年全市新建住房年度价格涨幅不高于全市年度GDP、居民可支配收入增长幅度。”

在2011年1月26日出台的“新国八条”中明确要求本地要根据当地经济发展目

标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价值控制目标,并于一季度向社会公布。

“皖六条”更是将公布房价控制目标放在了首位,要求各市、县人民政府3月底前向社会公布2011年度新建住房价格控制目标。

昨日,合肥市政府在全省首次公布了房

价控制的合理范围:确保2011年全市新建住房年度价格涨幅不高于全市年度GDP、居民可支配收入增幅。而记者查询合肥最新的统计资料:2010年年度GDP增幅为17.5%;城镇居民人均可支配收入年度增长11%,扣除价格因素,实际增长8.1%。若合肥今年依然保持健康平稳的经济增长态势,合肥新建住房年度价格涨幅将控制在10%之内。

## 声音·碰撞

### 限购细则执行五年, 开发商都不用担心

——合肥学院房产研究所所长凌斌

昨日的合肥限购令“细则”凸显三大亮点:第一,合肥把房价是涨是跌的裁判权交给了数据权威部门——统计局,合肥房价涨幅绝对不超过公告中的相关增幅,表明了政府调控房价的决心。

第二,合肥保障房建设是一大亮点,不仅降低了廉租房准入门槛,而且给予各区、开发区自建的公共租赁住房专项补贴。

第三,给予房价5%的下降幅度,起到市场稳定器的作用。

目前,合肥市区常住人口余约240万,而按十二五发展目标,将有160万人口涌入合肥,按人均20平方米计算的话,合肥将有3200多万平米的住房需求,再加上城中村改造而产生的改善性需求住房,合肥每年的新建商品房需求在1000万平方米以上,而新建商品房不超过800万平方米。即使限购细则在合肥执行5年,开发商都不用担心销售。

### 限购令, 对于老百姓是好消息

——业内某资深从业人士

限购令细则出台,短期内,会让老百姓产生“观望”,但从长线看,对于合肥这种市场以刚需为主的二线城市影响不大。但是,合肥楼市的成交量还是会迅速下降,因为从历年楼市的购买力来看,外地的购买者占市场总体50%-60%，“限外”将来合肥投资的“门槛”提高。

而老百姓最关心的房价,在短期之内可能会出现波动,但是这种波动将是理性的,缘于政府对房价的审核以及不合理定价的打击力度。从总体而言,限购令还是对刚需有利,因为市场一部分外地投资客被清除之后,市场供应量大了,房屋价格也会受到影响,可挑选的余地更大。

## 关键词: 限购

细则规定:“在本市城区暂时实行住房限购政策。本市户籍居民家庭在城区已拥有1套住房的,可以再购买第2套住房(含新建商品住房和二手住房),暂停购买第3套住房。外地户籍居民家庭在本市城区无住房的,可凭本市纳税证明或社会保险缴

纳证明在本市城区购买1套住房,暂停购买第2套住房。”

1月26日,新“国八条”政策,限购是重中之重。在已出台本轮调控细则的城市中,无一例外地采取对户籍及非户籍家庭绝对数量上的控制,均要求在限购区域内针对本地户籍家庭禁购第三套,非本地户籍禁购第二套,且均只能新购房一套。而在针对外地户籍购房需要提供的社保或纳

税的年限要求,以及限购区域的范围上,各地才有不同。

昨日,合肥限购令细则提出限购条件是,在“城区”拥有1套住房的本市户籍居民“家庭”,有纳税证明或社保证明的外地无本市城区住房的外地户籍居民,可以在合肥购房,并没有在文件中明确界定“城区”和规定交纳税收或者社保的年限。

## 关键词: 二手房

细则规定:“调整个人住房转让营业税政策。个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的

普通住房对外销售的,免征营业税。”

二手房限购的时间界限是什么?二手房交易满5年界限的时间点从哪算?这是合肥发布限购令细则后业内关注最多的话题。

3月8日沈阳市二环内暂时实行居民家庭住房限购,沈阳房产局执行的“门槛”是:3月8日之前购买二手房在房产部门已提交核档申请的,将继续办理相关手

续,不受限购影响;在限购政策实施前,购房者购买了已取得预售许可的商品住房,因开发公司自身的特殊原因没有及时备案的,可由开发公司提供相关证明材料,房产部门审核后,在3月31日前按原程序给予备案。

合肥市房产局会以哪个时间点来划定限购令执行的时间,昨日,记者没有得到明确答复。

## 关键词: 保障房

细则规定:“2011年确保完成开工建设廉租房2010套,新建公共租赁住房2.5万套(间),新建经济适用房(困难企业集资

建房)1700套,启动1.4万户城市和工矿棚户区改造工作目标,实现符合条件的本市户籍中低收入住房困难家庭廉租住房应保尽保。”

目前,我国房地产市场已进入“商品住房+保障性住房”的双轨制时代。“皖六条”

中第二条就要求推进保障性安居工程建设。昨日,合肥限购令细则明确提出建设各类保障性住房的数字,四种总数相加达到42710套。而我省今年有望启动的各类保障房43.13万套,总量比去年增长23%。合肥的保障房总数约占全省份额的10%。

低不得超过经价格主管部门备案价格的5%;超过5%的,应当重新向价格主管部门备案。

在信贷税收引导上,严格执行差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。合肥还将加强对土地增值税征管情况的监督和检

查。

对于预售资金监管,合肥今年将全面实施,确保预售资金用于商品住房项目工程建设;加强预售商品住房交付和质量管理,完善商品住房交付使用制度,强化预售商品住房质量保证机制;继续完善存量房资金托管体系,保障购房者合法权益。

## 关键词: 监管

细则规定:“加大房地产交易秩序监管力度”、“严格执行商品房价格明码标价制度”、“完善房地产市场信息披露制度”。

在明码标价制度之内,合肥市明确规定商品住房实际销售价格向下浮动范围最