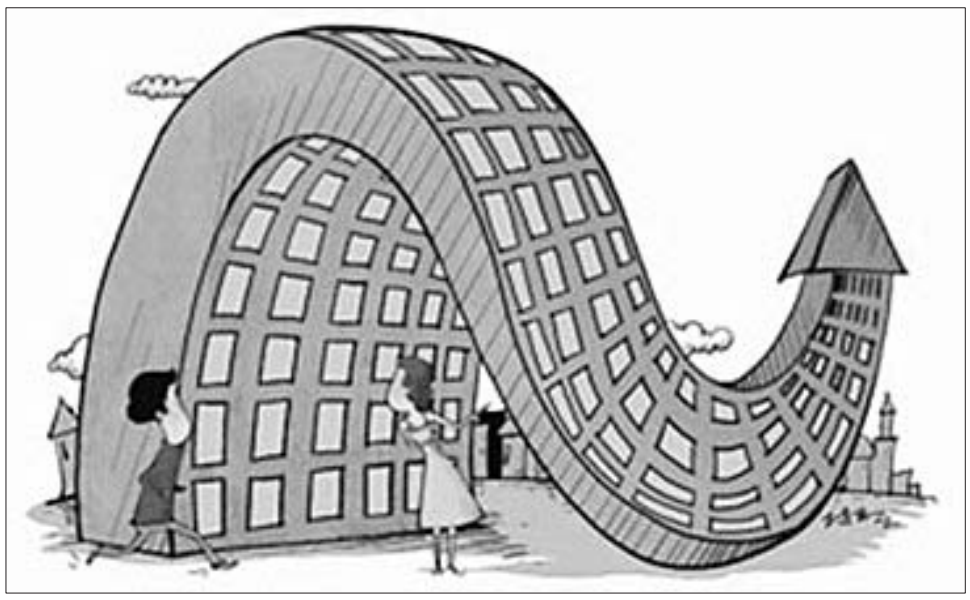
地方调研房地产救市措施

楼市下半年或迎来调整窗口期

近日,一份《关于促进房地产市场持续健康发展的十条措施》(以下简称“闽十条”)流传甚广,加剧了房地产市场对双向调控的预期。“闽十条”在限购、限价和信贷等方面提出了10条松绑调控政策,不过后经政府方面辟谣以及相关媒体调查,这“算是内部征求意见稿”。据称,是“先把开发商的意见收集起来,再研究看看”。



地方政府存在一定焦虑

今年全国两会以后,在“双向调控”的指导政策下,库存量过高的部分城市屡屡试探政策底线,纷纷拟定调控政策,但至今没有一家敢做“出头鸟”。相应的政策都处于“调研”“反馈”阶段。虽然还没有“吃螃蟹者”,但种种试探已经为未来的政策出台做了铺垫。

4月16日,国家统计局发布一季度楼市数据,3月末,商品房待售面积5.2亿平方米,相比2013年增加了3000万平方米。这是2005年以来,商品房待售面积的最高值。2014年起,全国商品房销售面积及销售额增速已经连续3个月双双下降。国家统计局数据显示,一季度,商品房销售面积2.01亿平方米,销售额1.33亿元,同比分别下降3.8%和5.2%,其中住宅销售面积、金额分别下降5.7%、7.7%。此外,房地产开发投资增幅也在下降,一季度,全国房地产开发投资15339亿元,增速环比回落2.5%。这对于部分库存量已经过高的城市来说非常痛苦。

这种情况下,各地政府虽然未出台救市政策,但相关的调查和征求意见,显然已经对后续可能出现的持续低迷做了应急准备。

下半年或迎来调整窗口期

中央分类调控理念的确定,给地方政府松绑调控提供了政策依据,但在国家没有明确出台指导方案或细则前,地方政府想松绑限购,又陷“有贼心无贼胆”的怪圈中。

此外,对于当前楼市是掉头向下,还是短期的观望尚不确定。业界人士普遍认为,房地产市场不会出现过于严重的危机。这或许也是当下调控暂缓的原因。一旦救市过早,也可能为后续的政策出台和产业调整带来影响,更不用提来自中央政府层面的压力了。因此,综合多方因素考量,今年下半年或成为楼市微调的窗口期。二季度的数据出台以后,若持续低迷,救市措施会得到包括中央层面的默许甚至支持;另外,经过市场的调研和反馈,相应的救市措施也会更加完善。而且由于不再是“一刀切”的调控,地方政府的调控思路也不会是单一的松绑或者收紧,而是可以全面综合地考虑发展方向。

“一方面,楼市下行趋势开始,给地方财政和经济增长的压力需要逐步显现;另一方面,双向调控精神指导下,地方也需要调整时间。”中国房地产业协会副会长卞洪登表示。

二套房到底该怎么认定?

自首付比例提至七成,“二套房”便成为有购房需求一族考虑的重要问题。但也有不少消费者不太了解“二套房”到底要怎么认定,何种情况下又算是首套房。那么,针对现实生活中大家关注的几种情况,接下来将提请大家注意下列九种情况。

1自己有住房,给成年子女购房

如果父母名下住房的房产证上写有成年子女的名字,再为子女购房,算第二套;否则,算第一套。

2自己有住房,以未成年子女名义再购,根据新的政策,家庭成员包括借款人、配偶及未成年子女,即未成年子女也是被划为家庭范畴的。所以以未成年子女的名义申请贷款购房时,就会按照二套房政策执行。

3未成年时名下有房产,成年后再贷款购房,根据目前银行“认贷又认房”,如果不出售现有房产的情况下,再贷款购房是属于二套房的,将按照二套房的政策执行。如果按过去政策,未成年时的房产只要没贷款,再申请房贷不算二套。

4有全款购买住房,再贷款购房过去只“认贷”,这种情况不算二套房,但现在加了“认房”,虽然没有贷过款,但只要是在房屋产权交易系统中能够查到名下有房产,在不卖掉且申请贷款的情况下,也会被认定为二套房。

5有贷款购买住房,结清出售后再贷款购房目前银行对二套房认定是“认房又认贷”,也就是说虽然贷款买的房产出售以后,家庭名下已没有任何住房,但因为其之前有贷款记录,再申请房贷也会被算作二套房。

6先商业贷购房,再使用公积金买房目前公积金贷款政策也比较严格,只要借款人有过房贷记录,不论房贷是否结清、房产是否出售,即便从未使用过公积金贷款,首次申请公积金贷款也会被算作二套房。

7婚前一方贷款购房,婚后以另一方名义再购且户口不在一起夫妻双方结婚后虽然户口没有落在一起,但在民政局有结婚登记。银行在批贷时除要求借款人提供户口本外,还会要求借款人提供婚姻状况证明,而结了婚的夫妻是不能提供单身证明的,所以另一方再购房时也会被算作第二套房。

8婚后共同贷款购房,离异后再购房只要央行的征信系统中能够查到房贷记录,那么即便离异后房产判给一方,另一方再贷款购房时也会被认定为二套房。这使得很多试图通过“假离婚”来规避二套房新政的想法也付诸东流。

9名下有商业公寓,再购普通住宅根据目前的政策,商业公寓不在限购之列,所以再购普通住宅仍算首套。

新闻链接

为买二套房办假离婚证骗贷 售楼人员及制证者获刑

去年三月“国五条”政策出台后,购买“二套房”、“多套房”的门槛增高。个别售楼人员为增加成交量,竟然为准客户支起了一“歪招”——办假离婚证,可以骗取购房优惠及贷款。近日,黄岛区政法机关就办理了这样一起案件——经黄岛区检察院提起公诉,帮助客户伪造离婚证的售楼员蒋某某、以及制作假证的王某某因犯伪造国家机关证件罪,分别被判处有期徒刑一年、有期徒刑一年六个月;企图以假离婚证骗取银行贷款的潘某某夫妻不仅买房计划泡汤,还被公安机关治安拘留5天。

34岁的潘某某和妻子李某某都是黄岛本地人,一个在外企上班,一个在附近工厂上班,两口子觉得自己的20余万存款与其让它躺在银行睡觉,不如付上首付,贷点款再买套房子。2013年年底,二人看中一套两居室的房子,总价近70万元。售楼人员蒋某某,向两人介绍了现行的购房政策:要买“二套房”,如果已经有过贷款记录,这套价值70万的房子来算,首付得40多万。

看到夫妻二人因首付太高而显出一脸沮丧,蒋某某压低声音告诉潘某某:“真想买就办假离婚,离婚后以个人名义买房,算首套房,可以省不少钱。”潘某某夫妻对此考虑到去民政局离婚有些“丢人”不说、还怕“假戏真做”,表示不想冒这个风险。蒋某某竟又神秘地告诉潘某某:“要是不想去民政局离婚,那还有一个办法,就是办个假离婚证。”

一听是办假离婚证、不用“丢人办离婚”就能享受购房优惠,潘某某两口子有了兴趣。蒋某某还一口承诺:“我帮忙找人办假证。”于是二人便按照蒋某某的吩咐,提供了结婚证、户口本、身份证和照片,还交了1500元钱,十几天后,就接到蒋某某电话说是假证办好了。然而,之后二人就得知蒋某某被公安机关刑事拘留了。

楼宇热线
主持人:刘婷婷
电话:18663295925
QQ:1152169392
邮箱:1152169392@qq.com

2014楼市新政

完善住房保障机制。以全体人民住有所居为目标,坚持分类指导、分步实施、分级负责,加大保障性安居工程建设力度,今年新开工700万套以上,其中各类棚户区470万套以上,加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具,采取市场化运作方式,为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。各级政府要增加财政投入,提高建设质量,保证公平分配,完善准入退出机制,年内基本建成保障房480万套,让翘首以盼的住房困难群众早日迁入新居。针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展。

楼市动态

4月28日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峄城区.台儿庄区)商品房总成交29套,总成交面积3446.16㎡。住宅成交均价:3596元每平方米;非住宅成交均价:5650元每平方米。

4月27日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峄城区.台儿庄区)商品房总成交22套,总成交面积2587.57㎡。住宅成交均价:3436元每平方米;非住宅成交均价:5568元每平方米。

4月26日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峄城区.台儿庄区)商品房总成交19套,总成交面积2265.71㎡。住宅成交均价:3647元每平方米;非住宅成交套数为零。

4月25日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峄城区.台儿庄区)商品房总成交46套,总成交面积5114.47㎡。住宅成交均价:3329元每平米;非住宅成交均价:12028元每平方米。

4月24日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峄城区.台儿庄区)商品房总成交30套,总成交面积3502.92㎡。住宅成交均价:3355元每平方米;非住宅成交均价:1901元每平方米。