济南升级版限购细则出炉

长清有两套,限购区内也不能买

升级版限购细则来了!17日,济南市建委发布《关于贯彻执行住房限购政策有关事项的通知》,详解限购后买房的各种疑问。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提交限购查询申请,符合条件的才能网签。

2016年12月27日,济南房产交易大厅的市民在交易房屋。(资料片) 本报记者 周青先 摄

提供虚假证明将取消购房资格

细则规定,对于不符合限购条件的,房地产开发企业、房地产经纪机构不得办理合同网签。房地产开发企业违反相关规定网签的,市房产交易监理所将不予进行新建商品房网签合同备案,出具《新建商品住房买卖合同不予备案通知书》,并将信息反馈市城乡建设委;对房地产经纪机构违反相关规定网签的,市房产交易监理所将不予进行二手房网签合同备案。

对于不符合限购条件,采用网下或滞后网签、逾期不办等行为规避限购政策的,一经查实,有关部门将依据有关规定依法处置。值得注意的是,房地产开发企业、房地产经纪机构违反限购政策给购房人造成经济损失的,由房地产开发企业、房地产经纪机构承担相应法律责任。

而如果购房人提供虚假证明或信息骗取购房资格,一经查实,将被取消购房资格;情节严重的,依法追究相关责任,造成的损失由购房人自行承担。(**本报记者 魏新丽 喻雯**)

本报记者 魏新丽 喻雯

长清区买房不限购 但认定房源时一并核算

根据限购细则,自2016年12月26日起,对在本市历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区及济南高新区范围内已拥有2套住房的本市户籍居民家庭(包括购房人、配偶及未成年子女,下同),暂停在本市部分区域(包括历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、高新区,下同)向其出售住房(包括新建商品住房和二手住房,下同)。

也就是说,拥有本市户籍的居民家庭,在济南限购的五区内,最多只能购买两套住房。值得注意的是,在长清区买房是不限购的,但是在认定房源时,长清区的住房也一并核算。例如,小明属于本市户籍居民家庭,在长清区有两套住房,那么,他不能在限购的五个区内再购买新住房,但是他可以在长清或者其他的三个县购买住房。如果小明在章丘、平阴、商河、济阳四个地区拥有两套住房,他在限购区域则依然可以买房。

外地人购房 须三年连缴24个月社保

细则规定,外地人购房需提供自购房之日起前3年内连续24个月以上(含24个月)在本市市区及三县缴纳个人所得税或社会保险证明。不少购房者询问,买房前没有连续缴满24个月,补缴够了可以买房吗?

对此,细则中指出,社会保险证明指职工缴纳基本养老保险的证明,购房2016年12月27日零时后补缴社会保险的月份,不计入连续24个月计算的范围,应自补缴次月起,重新计算。

济南市有关部门人士解释,举例来看,如果购房者小李是2017年1月买房,他应该提供的社保证明要在2014年1月到2017年1月这三年期间内有24个月连续缴存。“不同时间点的补缴,所产生的影响是不一样的。”该人士说,在此期间,如果是在2016年3月补缴过社保,那么对买房者是没有影响的,因为2014年1月到2016年1月已经满足了连续24个月的补缴。

但如果是在2015年4月补缴,系统中就会出现“补缴”的标识,这就需要保证从2015年5月份开始,要有24个月的连续缴纳,也就是说要到2017年的5月份才能满足条件,如果是这种情况,2017年1月是无法买房的;如果购房者是在2016年12月28日补缴的2016年11月份的社保,那要从2016年12月份开始,重新计算连续24个月的缴纳时间。

该人士说,对于社保补缴并不是一刀切,要根据不同的情况再做详细的划分,外地购房者可根据自身实际情况来确定是否符合购房条件。

市区及三县 都算本市户籍

不少购房者不清楚如何认定本市户籍,有购房者问,平阴等地的居民也能在济南买房吗?

限购细则中明确,本市户籍居民家庭,是指拥有本市市区以及三县户籍的居民家庭,也就是说,不管是历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区及高新区,还是新设区的章丘区以及济阳、商河、平阴三县,都算是本市户籍。而如果家庭里部分家庭成员是本市户籍,那么该家庭也算本市户籍居民家庭。

另外,驻济部队现役军人和现役武警在提供军(警)身份证明和团级以上单位政治部门出具的购房家庭全部成员相关户籍证明后,也视同本市户籍居民。这里的户籍证明,指户口簿或公安部门按鲁公通[2016]175号等文件规定情形出具的证明材料。如购房人或家庭成员为本市集体户口,那么也符合本市户籍要求。

网签后没拿到证 也算拥有一套房

细则指出,家庭拥有住房套数,以新购房时居民家庭在本市市区范围内已办理的新建商品房网上签约、不动产登记、房改购房手续和二手房网上签约的住房套数为准。也就是说,不管是新房还是二手房,只要网签了,就算已经拥有一套住房,不必等拿到房产证。如果申请人在一套住房中占部分份额,那么就按其拥有一套住房计算。两人以上共同购房且共同购房人非同一居民家庭的,按共同购房人分别新购一套住房对待。

举例来讲,如果小明在一套住房中占50%的份额,那么核算时,他算做拥有一套住房。如果他跟朋友合买一套房子,那么他们两人相当于分别拥有一套住房。

此外,细则称,限购期间,购房人在购买住房前,应提交家庭成员居民身份证明、户籍证明、婚姻证明、个人所得税或社会保险证明的原件和复印件。购房人应如实填写《购房人及家庭成员情况申报表》,并签署购房承诺。

上一轮开的限购编号 新政后仍有效

2016年10月份,济南已经出过一轮限购政策,按照那时的政策,本地居民可以购买三套房。在2016年12月26日之前,市民购房必须按照10月份的限购政策审核,由相关部门开出限购编号,购房者拿着限购编号去网签。有购房者表示,自己已经有两套房,在去年12月26日之前,他已经按照上一轮限购政策的要求开出了限购编号,但是并没有网签。新政出台后,他在济南只能购买两套住房,被限制住,那么之前的限购编号还有效吗?

对此,济南市相关部门的负责人解释说,该购房者在26日限购政策出台之前,开出的限购编号依然有效。他可以持限购编号前去网签。不过,26日之后再开限购编号,就必须按照新的政策来核查了。

此外,限购细则中称限购涉及的住房,是指规划用途为住宅、居住公寓的房屋。有不少市民对此有疑惑,公寓到底属不属于限购范围?

济南市相关部门负责人解释说,我们平时所说的公寓,分为居住公寓和商务公寓。济南限购的是规划用途为居住公寓的房屋,商业用途公寓不被限制。据介绍,根据济南市2011年发布的《关于规范居住用地和商业金融业用地中公寓建设管理有关问题的通知》,居住公寓的定义为日照标准和建筑间距不满足国家相关规范要求的居住建筑,为区别于普通住宅建筑所以叫“居住公寓”,其公共设施按照普通住宅标准实施,使用年限与普通住宅一样,都为70年。

因此,购房者购置公寓时,要分清规划用地性质。如果是居住公寓,那么跟普通住宅一样,也在限购之列。