

北京10天出台9项政策,多地实行“冒头就打”调控机制 炒房几无可能,房价能否回归

3月26日,北京市住房和城乡建设委员会发布房地产调控政策,明确在建在售“商办(商业和办公)”项目不得卖给个人等规定。根据统计,这已经是北京市10天内出台的第九个调控政策,配以严格的突击检查,“几乎断绝了所有炒房的可能”。

其实,北京市的做法也体现了未来房地产调控政策的趋势,即将实行“冒头就打”机制。而北京堪称“史上最严”的一系列措施施行后,其遏制了炒房需求的同时,能否让房价回归理性,也成了广大市民和不少专家讨论的焦点。



商住房不得卖个人 北京10天推8块地

3月26日,北京建委明确,在建在售“商办(商业和办公)”项目不得卖给个人;商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款,并对商办项目的规划和商住项目再次销售等作出严格界定。

政策出台后,相关部门在随后检查中发现,万科天地等6个开发项目涉嫌将规划批准的商业办公用途改变为居住用途对外宣传并销售,目前这6个项目已被停止网签。

“商住房”其实是开发商创造出来的一个名词,是指一些商业或办公等立项的项目,被开发商改变规划,冠以不限购的商改住名义卖给购房者。其实,商住房的房本还是标明“商业、办公”,开发商这种行为从政策层面是不允许的,属于违规行为。

有分析认为,北京“商改住”限购政策并非单一的孤立政策,而是北京众多楼市升级政策中的一环,是对一部分楼市需求转战“商改住”或类住宅的“补丁”,是为了“控房价,防泡沫”。

这是北京10天之内出台的第九个房地产调控政策,而之前政策的执行也丝毫不放松。同日,因涉嫌违规代理商办项目、涉嫌参与炒房哄抬房价等行为,北京28家房地产中介门店被责令停业整顿,涉及链家、我爱我家等品牌。目前累计已有66家房地产中介门店被责令关停或停业整顿,另有91家中介已自行关停。

27日,北京市国土资源局又推出位于密云区和朝阳区的两幅地块,且均限定商品住房销售价格及土地合理上限价格。总计土地面积7.3万平方米,规划建筑面积12.8万平方米。自3月17日北京楼市限购升级后,十天内

北京市国土资源局一共挂牌出让8块含住宅的用地。

住房土地有炒作苗头 政府当晚就能出政策

从“3·17”限购开始,北京已经对二套房贷的认定、首付的成数、假离婚、学区房、商住房等进行了全方位控制。平均一天一个政策的频率,也说明了未来全国各地可能效仿的“冒头就打”机制。即一旦发现住房、土地和金融市场上有炒作、违规的苗头,针对其程度,立即作出风险提示或启动调控加码措施。

以北京为例,“3·17”限购后,北京便出现了学区房过热的情况。甚至有一个11平方米的平房过道被拿到房屋中介网站上公开叫卖,并且喊出了150万元的高价。对此,18日夜北京就出台政策,明令称“过道学区房”不能作为入学资格条件。25日,北京又出台政策,涉及限制中小学与房地产商合作办学等方面。可以看出,从苗头出现到政策落地,称得上是“冒头就打”。

而针对限购后出现的“假离婚”等情况,3月24日,央行营管部等联合发布的《关于北京地区住房信贷业务风险管理的通知》明确,离婚一年以内的房贷申请人,各商业银行应参照二套房信贷政策执行。

这种机制也逐渐被其他城市采用。27日,宁波就主动出台政策,将房产中介“吃差价”、协助教唆当事人签订“阴阳合同”等行为列入“从业禁止行为”。同时,一个公开透明的交易平台——宁波市房产市场监管服务平台,也即将于近日上线。

同日在杭州余杭区,一起土地拍卖即将开始,相关人员已经进入会场时,主持人宣布土地拍卖暂缓出让,退还保证金。3天前的3月24日,杭州市萧山区两宗地的总起始价为40.4亿元,最终出让总额为72.66亿元,溢价率在80%左右。当天夜间,杭州市国土局发布土地新政限制地价。

在京炒房“绝无可能” 房价走势却未有定论

从去年“9·30”揭开调控序幕至今,全国已有超过35个城市出台了多达110余次对房地产收紧的调控措施。而在今年3月,三四线城市也加入限购大军。有专家认为,目前政策正朝着精确化管控导向发展。

而北京10天9政策,且每一项政策严厉程度都是全国罕见。可以预见,北京楼市的购房需求将被进一步遏制。甚至有声音认为,在北京炒房已经“绝无可能”。当政策已经严到极致,接下来就应该看看当炒房客被最大程度地逼退后,北京房价走势如何。

中原地产首席分析师张大伟称,仅最新出台的政策,就可能让整个商住房市场进入全面休眠状态。保守乐观估计,商住房价格起码也要跌3成。包括学区房新政在内,未来如果通过“随机摇号”的方式确定具体学校学位,很多市民之前已购的“天价”学区房或大幅度贬值。

张大伟甚至表示,“如果这些政策落地执行,房价是不可能不跌的……这么严厉的政策如果还不跌,那楼市就太奇怪了。”

但也有专家认为,目前北京房价快速上涨,主要还是供需不匹配造成的。未来,一旦北京房价依然继续攀高,那就说明了一个问题:即使是正常居民住的需求,也会使北京房价维持在高的水平上。

尽管官方表示调控政策依然留有后手,但以经济学家陈宝存、贾康为代表的专家认为,要实现北京以及其他大城市房地产市场回归理性,更需长效机制。包括土地制度、投融资制度、税收制度在内的许多问题,都需要得到完善。此外,北京汇聚了过多的教育、医疗与工作机会,这使其对人口,特别是高端人才的吸引力一直坚挺。如果眼光放得更长远,使其他二线城市拥有可以比肩北京的资源,分流北京人口,才是缓解北京房价的根本之策。据央视、北青报、新华社等

北京“10天9政策”

- 3月17日 1. 认房又认贷,基本抑制了改善需求中的投资比例
- 3月18日 2. “过道学区房”不能作为入学资格条件
- 3月21日 3. 缩小首套房贷款利率优惠幅度
- 3月22日 4. 11家房地产中介被责令关停
5. 北京购房需连续60个月纳税
6. 开发商要在规定时间内一次性公开销售全部房源
- 3月24日 7. 离婚一年内购房,执行二套房认定标准
- 3月25日 8. 幼升小将继续扩大多校划片,摇号定学位;
限制中小学与开发商合作办学
- 3月26日 9. 禁止向个人出售商住房

相关新闻

收税高无学区 商住房仍受青睐

所谓商业住宅,是指在土地性质为商业用地上建设的住宅用房,即酒店式公寓、商铺、写字楼等。

按照现行《物权法》规定,非住宅建设用地使用权期限届满后,并无“自动续期”的规定。商业项目土地正是属于这一类型,一般使用期限是50年,在续期问题上也存在政策风险。

同时,由于用地性质的不同,商住两用项目楼房的水、电、燃气、供暖、物业费用都是按商业标准征收。有房屋中介介绍,一般来讲,商住项目楼房水电费基本上是民用的两倍,且没有燃气,维护成本较高。商业项目普遍是开放式的,配套、绿化均无法与普通住宅项目相比。更关键的是,商住房不可以迁入户口,也没有配套学区。

可在北京,商住房却依然是抢手货。“周围住宅价格太高了,只能买个商住房先住着。”据了解,同一区域内,商住项目价格比普通住宅便宜60%左右。即使算上更高的首付和外加的印花税、土地增值税,商住房的价格仍会便宜不少。



下载客户端
关注嗷夜公众号

南眺千佛山,北望大明湖,繁华市区,文化高地,信息中心。

山东传媒大厦、新闻大厦 部分写字间对外招租

地址:济南市泺源大街2、6号 招租电话:(0531) 85196259、85196423 13589115051