

■ 楼市调控进行时·稳市场

# 同一楼盘只能买两套房?假的!

## 淄博:政策是为了规范房企网签行为,保护购房者权益

30日,一则《淄博发楼市新政限价又限售 同一楼盘最多买2套》的新闻引发各大网站、微博的转发。记者从淄博市房管局了解到,市房管局发布的通知是为了保护购房者的利益,督促开发商及时为购房者签订网签备案合同,以防开发商出现一房多卖、开发商因债务问题导致房屋被查封。

本报记者  
罗静 马玉妹 刘川三

### 限价限售是谣言 及时网签是正事

根据通知,开发企业应当一次性公开全部房源、明码标价、公开对外销售,并及时进行网签合同备案,严禁滞后网签。淄博市房管局信息中心主任周庆永介绍,“出台这个规定的目的是为了保护购房者的利益,以防开发商出现一房多卖等情况的发生。我们在网签备案管理中发现,少数房地产开发企业存在房屋销售后不及时为购房者签订网签合同的行为。”

“合同和网签都具有法律效力,但办理房产证是以网签为依照的。所以,可能出现地产商一房多卖或者地产商因债务纠纷,未网签的房子被法院查封的情况。这样就损害了购房者的权益。出台了这个政策,让购房者与开发商能及时网签,以避免购房者权益受损。”

规定中提到“同一项目同一买受人网签备案多于两套的,由开发企业提出申请向信息中心报备后方可网签”。这也是为了规范开发商网签的行为,并不是网传的对购房者进行限购。

周庆永说:“有的房地产开发企业存在非法融资、高息借贷行为,通过以房抵债、以房抵工程款等方式而进行网签,非真实销售行为。房管局在统计的时候就要把这种交易给剔除出去,让淄博房产交易市场的数据更真实有效,有利于淄博房地产市场的管理。”

### 只准涨价10%以内? 也不准确

此外,网上关于限价的传言也是错误的。根据《关于调整商品房网签备案有关规定的通知》规定,各开发商应当按照楼盘表上载明的预售价格销售商品房,网签价格可在预售价格10%(含10%)范围内上下波动。

周庆永介绍,预售价是开发商参照当时市场交易价格制订的。网签价格一般是指实际成交价格。在淄博,为了保证楼房的顺利建成,房地产商需要按照网签的价格,把资金交给相关部门来监管。房地产商为了规避资金监管就可能尽量压低网签价格,使其上报的网签价格低于实际房价,从而导致监管资金减少,这样不利于防范资金风险的发生。“通过这条规定,防范地产商在楼房未建成前私自留下购房者的购房款,保障购房者的权益。”

市房管局工作人员介绍,《通知》仅是对房地产开发企业的网签备案行为进行规范,不会对淄博市房地产市场行情带来影响,也不是网络解读的“淄博版限价、限售政策”。在此提醒购房者,购房时请查看开发公司是否取得预售许可证,只有购买取得预售许可证的房屋才能保证购房者的合法权益。购房后,购房者要督促开发公司及时签订网签备案合同。

### 可抑制房价大幅摆动 对房产销售影响不大

据了解,淄博市主城区和西部郊区的楼盘较好,且居住价值更受到本地市民的青睞。



淄博楼市目前相对平稳。 本报记者 李洋 摄

其价格在每平方米六七千元,目前这两个区域的剩余房源相对较少。记者从淄博市房管局网站检索发现,在联通路以南、南京路以西、祥瑞园小学以北的一处住宅区,显示的楼房总数为262套,但仅有五套房子处于可销售状态。而东部的房价则相对较低,价格在每平方米五六千元。

淄博城区一房地产从业者李经理称,该政策对销售并不会产生太大影响。李经理认为,该政策并没有太大力度,“目前市内房地产风向还是比较稳定,虽然中心城区和西部郊区的房价价格有小幅度增长。”

他认为此次政府出台楼市调控令主要是出于两个目的:一是规范业内部分开发商间接上调房价,恶意捂盘的行为;二是抑制房价上下大幅度摆动。“很多开发商在出售商品房时不网签,就避开了房价上下10%的调动,房价也会提高。此外,有些开发商征地后短时间内不开发或者开发后长期搁置以积压房源,商品房供应不足导致全市市场供需紧张,这样房价就会在这种‘管控’下上下摆动。”

相关链接

## 限购频出减弱房贷需求 银行信贷布局或将调整

在不良贷款压力下,不少银行把资金配置到风险相对较低的个人住房按揭贷款上。但今年以来,在多地限购政策加码的形势下,个人房贷需求会否减弱,银行信贷将如何调整?

今年政府工作报告提出,“遏制热点城市房价过快上涨”。这给房地产市场发展划出红线,也为流向楼市的资金敲响警钟。随着银、证、保等金融监管部门出台的一系列房地产融资政策落地,房企的融资渠道正全面收紧。

而在房贷方面,一些热点城市房贷已经受到压缩。3月份以来,包括北京、广州等众多热点城市都出台了新的限购政策,将会进一步影响银行的信贷布局。与此同时,三、四线城市房地产去库存压力仍存,与房地产有关的信贷风险也在上升。从年报中可以发现,不少银行的房地产业不良率在攀升。

由此,银行也在优化信贷结构。农行在年报中表示,将持续优化法人房地产客户区域和产品结构,重点支持一线城市和经济发达、区域集聚效应明显的二线城市,从严控制供需比不合理的三、四线城市。

专家认为,宏观调控下银行房地产相关贷款或将继续被压缩。“政策收紧情况下,合格购房人会明显减少,对房贷的需求会减弱。”中国社科院金融所银行研究室主任曾刚说,从银行本身来说,个人房贷利润相对较低,在当前利率上行的环境下,按揭贷款劣势将逐渐显现出来,银行贷款投向会向企业部门倾斜。

据新华社

## 烟台省内首推共有产权保障房

# 购房者可先买七成产权住着

30日,烟台市住建部门发布消息,自2017年5月1日起烟台将在芝罘区、莱山区范围内试行共有产权保障房办法,试行期2年。市民可先购买保障房70%的产权,2年之后决定是否购买剩余的30%。据悉,烟台市是目前省内率先试水共有产权保障房的地级市。

本报记者 曲彦霖  
通讯员 王肆 王连萍

### 按周边均价降10%定价 70%产权可贷款买

《办法》规定,烟台市的共有产权保障房确定向购房人出售70%的产权,剩余30%产权由出售人拥有。购房人和出售人按份额共有整套住房的产权,二者的产权份额将在购房合同和不动产权证书中明确。而土地使用权和房屋性质,则分别按照出让和按份共有权利进行登记。

若保障房的出售人为开发

企业,则剩余30%的产权由开发企业持有,若是政府作为出售人,则由住房保障部门代为持有30%产权。双方共有房屋2年后,购房人可一次性将剩余的30%产权买回去,拥有住房的完全产权。增购产权的价格原则上按届时计税评估价格计算,若计税评估价格低于原销售价格,按原销售价格计算。市民增购后,才可以将住房上市交易。但原则上,首次购买两年内不允许增购剩余的30%产权。

“不购回剩余的30%产权,购买人也享有无偿居住的权利。”烟台市住房保障中心副主任迟乔称,共有产权保障房不仅满足了住房困难家庭“有住

房”的需求,还大大化解了他们一次性缴纳房款的经济压力。“共有产权保障房的价格以相同或相近地段的同类型普通商品房平均成交价格为基数,下浮10%定价。而且购买70%的产权时还可贷款购买。”让住房困难家庭购房时得到了实惠。

### 想再购买其他房屋 需先完全买下保障房

共有产权保障房面向住房困难家庭出售,供应对象必须符合现行住房保障政策规定的条件和标准,并经审核取得住房保障资格。

“每户申请家庭只能购买1

套共有产权住房。已经承租了保障房或享受租赁补贴的家庭也可以提出购买申请,但购房后不再享受原待遇。”迟乔介绍,下步将制定共有产权保障房的轮候配售规则,房源推出后将采取综合评分方式,确定入围家庭和轮候顺序,按序组织选择购房。

《办法》规定,相关的不动产登记税费、住宅专项维修资金、物业服务费和日常维修、房屋设施使用费用以及安全责任,由购房人全部承担。共有期间,个人确需购买其他住房的,需先将共有产权保障房的全部产权买回去。如果发现购房人骗购住房,将按原价收回住房,并

按合同约定追究法律责任,5年内不允许再次申请住房保障。

据了解,共有产权保障房主要从已建成竣工尚未分配的保障房源中筹集,实行现房销售,销售后就可以直接办理不动产权证。在此基础上,根据试行情况和房地产市场情况,经政府批准,必要时可以将符合条件的普通商品房纳入,打通商品房和保障房的通道。

目前,烟台市住建局已开始制定实施细则等各项配套政策,着手编制房源筹集计划,争取这项政策能够早日推行实施。在条件具备的情况下,下半年有望推出一个批次的共有产权房。