

■ 楼市拐点·政策解析



8日,东部某楼盘售楼处冷冷清清的现场。生活日报记者 段婷婷 摄

五部门在协调,单身买房要等多久

新规为治假离婚,但需尽快联网避免误伤

8日,济南限购细则实施首日,济南房地产交易大厅爆棚。很多达到法定结婚年龄以上的单身购房者以及离婚人士遇到同样的难题:现在无法办理网签。不少单身购房者担心等待期间二手房主涨价违约,无法保障自身的合法权益。也有人担心,在此期间,贷款、税费等政策可能发生调整,会增加购房负担。

本报记者 蒋龙龙
喻雯 魏新丽

刚从老家赶回 被中介告知不能网签

7日,济南市建委发布信息称,暂停新房网签。8日,齐鲁晚报记者获悉,为了配合限购政策的实施,认定单身或离婚人群的真实性,单身者和离异人士,无论是购买新房还是二手房,暂时都不能网签。

这个消息对准备在10月8日办理网签的市民张文飞(化名)可谓一个晴天霹雳。29岁的他在济南高新区一家金融机构工作。为了在济南落户,9月底,他在济南历城七里河片区购买一处100平方米的住房。由于当时房价正在飞涨,张文飞看完房后,立即和房主、中介签订了三方协议。协议规定,房价共约130万元。

张文飞介绍,签完三方协议后,“当时房屋中介让我准备申请办理过户手续、公积金贷款和银行贷款的各项材料,并劝我尽早办理网签手续。”

由于房主一直没有时间,张文飞也一直在准备材料,网签一直拖着没办。国庆假期前,张文飞相约中介和房主在假期后第一天前去办理网签,随后便返回老家。

随着2日的限购限贷以及随后一系列调控措施的出台,让张文飞成了“热锅上的蚂蚁”。为了防止政策再次收紧,张文飞赶快联系房主、中介准备8日办理网签。

7日晚,张文飞刚从老家回到济南,就收到中介打来的电话,由于自己还是单身,“明天不能进行网签了”。

当时,对于自己为啥不能办理网签,张文飞一头雾水。

网签延缓 市民忧心风险

据中介介绍,为了配合限购限贷政策,住建、国土、民政、住房管理、公安局,需要五局联网,核查限购。“所以暂时单身的不能办理限购,只有在法定结婚年龄以下的单身市民才能办理,如女性在20岁以下,男性在22岁以下。”具体什么时候能够完成联网工作,“中介让我等通知。”

听到这个消息后,张文飞非常紧张。他介绍,自己购买的这套二手房,房主上次购买的日期也才刚刚够两年,“由于目前楼市成交火爆,害怕相关部门再加码限购限贷政策,或者进行二手房增值税、契税的调整。”

齐鲁晚报记者了解到,从2015年3月31日起,济南市调整个人住房转让营业税政策,其中个人转卖已购普通住房,免征营业税的期限由目前的购房超过5年(含5年)下调为超过2年(含2年)。今年进行增值税改革,免税的期限仍然为2年。

一旦增值税免税期限调长,“我购买的二手房只能缴纳高额的增值税,也有六七万元。”按说增值税应由卖方缴纳,但实际交易中,都是买方承担,“到时我只能选择解约了”。

张文飞还担心,在全国热点城市都在进行限购限贷政策调整的大背景下,银行的贷款政策也收紧咋办?

“贷款优惠政策更加难以申请。”他更担心的是,限购限

贷政策能否让房价平稳,“一旦房价继续上涨,房主也有可能恶意违约。”

房主涨价违约 单身购房者咋办

齐鲁晚报记者在采访中了解到,不少市民像张文飞一样,他们认为单身暂时不能网签,在目前市场和政策环境下,让他们承担了不小的风险。

有购房者提出,在不能网签期间,一旦国家的二手房税费等相关政策发生调整,银行的贷款政策发生调整,这些应该怎么界定,对这些已经买房的单身人士有着什么样的补救措施?此外,等待网签期间,如果房主恶意涨价违约,单身购房者利益如何维护?

济南市建设部门有关人士说,为了避免假离婚钻空子买房的风险,有关部门在对此类人群身份的真实性上做出核实。民政部于去年9月在全国废止开具“单身证明”。这样一来,达到法定年龄的单身人士,无法在房地产信息查询系统中证明自己的身份。

“之前限购出台后,不少城市也出现了假离婚的现象,由于系统没有联网,购房者拿着假的离婚证想蒙混过关。”该人士说,为了堵住这样的漏洞,建委、房管、国土、公安、民政五部门要联网,最主要是公安和民政要接入房地产信息管理系统。该人士称,目前有关部门正在协调,何时能办好还还没有时间表。

不少单身购房者希望政府部门能加快工作,系统能早日进行升级和运行。

专家:调控暂不会再加码

本报记者 刘雅菲

济南一套楼市调控组合拳打下来,让人不禁联想起五年前的限购。这一轮的调控和五年前有何区别?对于市场会带来什么样的影响?调控政策还会再加码吗?

今年的政策比五年前要宽松

9月28日,济南出台打出了调控楼市的第一拳。10月2日发布的《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,提高首付比例,降低公积金贷款额度,本市户籍家庭可购三套住房,非本市户籍家庭限购一套住房。

政策发布虽然突然,但在山东师范大学城市与房地产研究中心主任程道平看来,对比2011年的限购政策,这一次的限购限贷明显“温柔”了一些。

2011年1月21日,济南市人民政府发出《关于进一步贯彻落实房地产调控政策促进房地产市场健康平稳发展的通知》,首付款比例调整到30%及以上,二套房首付款比例不低于50%,并且贷款利率不低于基准利率1.1倍的,购买第三套及以上住房的,暂停发放贷款。至当年的12月31日,本市及非本市户籍居民家庭只能在市区范围购买一套新建商品房。

同年2月,济南市调控再次加码,二套房首付提高到六成以上,不能提供两年内在济南累计缴纳一年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停向其售房。

温和药方更适合

2011年调控的重拳一出,效果十分明显。“可以说房地产市场在当时经历了一个急冻的状态。”济南世联房地产顾问机构总经理朱江表示。

程道平也见证了济南房地产市场的急剧变化,“当时调控过后的济南房地产市场出现严重萎缩”。程道平表示,在调控过后的上半年,出现了大约半年的观望期,购房者不愿出手,出现僵持阶段。这一僵持阶段最终被开发商的降价打破。”

虽然这一轮的调控政策比五年前要宽松一些,但在朱江看来,这样的调控已经能够显现出效果。“从目前网签的数量来看,降温的效果已经很明显。”

程道平则认为,济南9月28日出台的政策主要针对供给,而10月2日出台的政策则是针对需求,“供需两方面都有了药方,政策应该是相对合理的。没有必要马上出台其他的调控措施,可以期待目前出台的调控措施继续显现效果。”