

济南楼市调控再加码,最严限购令来了

本市家庭限购2套,外地限购1套

本报记者 喻雯 魏新丽
孟燕 唐园园 刘雅菲

济南楼市调控再次加码!26日傍晚,济南出台升级版限购政策,本市户籍家庭限购2套住房,外地户籍家庭限购1套住房并且需提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。这次被称为济南历史上最严厉的限购令,还在限售和限价上做出了严格要求。

桥区、历城区和济南高新区,自发布之日起施行。

政策加码明显
购房门槛再提高

26日,济南升级版限购被业内称为史上最严厉调控政策。

今年10月2日,首轮限购出台。当时的政策指出,本市户籍家庭已有3套住房的,暂不得再购房。而此次政策则要求更严格,本市户籍家庭限购2套住房。

对比以往政策,在对外地人社保或纳税要求上,此次政策更为严厉。10月2日的限购未对外地人的社保、个税做出要求;2011版限购则要求外地人“提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人税或社保证明”。而此次政策则把时间延长至2年,外地人购房门槛再次提高。

业内人士看来,此次政策对限价以及对炒房客的打击力度也是比前几轮政策严厉的。“之前也提出过对改网签炒房的行为禁止,但是此次政策更加明确了炒房所付出的责任和代价,比如一经查实炒房,合同更名视为无效等。”一业内人士称,这次政策对预售门槛的要求也是第一次明确,还有对限价的要求,如果涨幅超标,就不发预售许可,明确了处罚力度,才会更好地执行和落实。

不能借钱买地
售价高于成本20%严查

土地市场的波动变化直接影响房地产市场。此次限购政策首先强化竞买居住用地(含兼容居住用地)资金来源管控。政策要求,将竞买资金管控要求列入土地挂牌出让文件和出让合同,竞买人所有竞买土地资金(包括竞买保证金、土地成交价款等)全部为自有资金。市国土资源局、市金融办、人民银行济南分行营管部等部门组成土地竞买资金联合审查小组,实施土地竞买资金审查监管,发现违规的,取消竞得资格,不返还其竞买保证金(出让合同定金),并纳入济南市土地交易市场诚信黑名单,2年内不得在济南参与土地竞买。

商品房预售的审批管理,则直接关系到市场的房源供应,此次调控也首次提出了“限售”“限价”。

政策指出,适当提高商品房预售申请门槛,加强预售资金监管,防范市场风险:规划12层以下住宅单体主体结构完工后,12层以上住宅单体主体结构完成一半(不少于12层)后,



方可办理商品房预售许可。

在房子限售基础上,政策也第一次明确提出了“限价”:对销售均价高于开发成本(土地、建安等相关成本)20%以上的住宅项目严格审查,涉嫌暴利的,限制办理商品房预售许可。

非济户籍购房
需纳税或交社保2年

政策指出,济南户籍家庭限购2套住房。非本市户籍家庭限购1套住房,需提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。

“房子是用来住的,不是炒的。”为了打击炒房行为,此次限购政策指出,规范对开发企业、房产中介及承销机构的监管,依法严厉打击开盘中炒号倒号,侵犯群众购房权益等损害房地产市场健康发展行为。

今后,济南严格规范商品房预(销)售合同网签撤销程序,切实制止预售商品房转让等炒房行为。在房屋权属登记前,凡不符合合同撤销相关规定的,一律不得办理网签撤销手续;开发企业与购房人采取弄虚作假等手段,通过办理网签合同撤销更名业务,逃避房地产交易税费的,一经查实,合

同更名视为无效,企业不良行为记入信用档案,有关当事人承担相关法律责任。

与此同时,政策要求加强市场监管,严格执行限购政策。认真落实商品房网签备案规定,依法严厉打击捂盘惜售等行为。严格购房资格认定,严查造假骗取购房资格行为。持续开展房地产市场秩序检查,及时查处违法违规行为。

业内认为,此次限购升级加码,主要是为了巩固10月2日限购以来的调控成果,防止房价反弹,确保房地产市场平稳健康发展。此次调控适用于我市历下区、市中区、槐荫区、天