

## 2016 政策回顾

# 楼市太疯狂 管控放大招

2016 刚开年,合肥楼市就迎来了史上最疯狂的涨价潮,年中曾有传言称政府将出台限购限贷,但千呼万唤似乎总也没消息,于是,合肥楼市就这样在涨价的大道上一路驰骋。直到 10 月 2 日,合肥市政府终于出台被称为“房十条”的限购限贷政策,为高温的合肥楼市泼了一盆冷水。

那么,2016 年政府层面面对楼市出台过哪些大大小小的政策呢? 我们为您——盘点回顾。

■ 曾梅

### 1月 贷款

1 月 27 日,省政府发布《关于促进经济持续健康较快发展的意见》(皖政〔2016〕1 号文件),规定:对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善住房条件再次申请住房公积金贷款购买住房的,最低首付比例由 30% 降至 20%;贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后 5 年,最长贷款期限为 30 年。

### 2月 禁令

国家工商总局出台新规规定,2 月 1 日起,房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。合肥已出台类似广告禁令。此外,合肥还要求开发商在售楼时须公示学区确定函。

2 月 2 日,央行下调首套房首付比例,不限购城市最低 20%。

在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为 25%,各地可向下浮动 5 个百分点;对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于 30%。

2 月 22 日,凡是 22 日(含)后申报缴纳契税和营业税的,都适用国家的新政。对于以往已经购房也缴纳过两税的,不适用退税的规定。此外,地税部门表示,国家的政策中提及的是首套、二套房,并未提及三套房,因此三套房仍需按 4% 的额度缴税。

2 月 29 日,自 2016 年 3 月 1 日起,普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点,以保证金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

### 3月 不动产

3 月 30 日,合肥市不动产统一登记正式交接,合肥市正式成立不动产登记中心,中心下设庐阳、蜀山、瑶海、包河四大分中心,原先属于房产部门的不动产登记业务划归国土部门。此后,合肥市民买卖房产,无需再分别办理和领取《房产证》和《土地证》,而是《不动产权证书》。

3 月 31 日,合肥出台《关于进一步保持我市泛地产市场平稳健康发展的意见》,优化土地供应结构,加强房地产市场监管,严厉查处“捂盘惜售”等各类违规销售行为,保障房地产市场平稳健康发展。

### 4月 公积金

4 月 9 日,合肥市环境保护局和合肥市房地产管理局共同出台《关于加强房地产开发项目噪声污染防治的通知》。明确要求将环境噪声影响及不利因素除了在售楼部公示外,还必须在购房合同中注明。

4 月 15 日,国新办例行吹风会住建部副部长陆克华表示我国将从今年 5 月 1 日起阶段性降低住房公积金缴存比例,住建部表示正在制定《关于规范和阶段性适当降低住房公积金缴存比例的通知》。

### 5月 城市群

5 月 3 日,国务院关于合肥市城市总体规划的批复。合肥市到 2020 年,中心城区常住人口控制在 260 万人以内,城市建设用地控制在 360 平方公里以内。要实行购租并举,发展住房租赁市场,深化住房制度改革的重要内容,有利于改善市民住房条件。

5 月 11 日,李克强主持召开国务院常务会议,通过《长江三角洲城市群发展规划》,会议指出,要发挥上海中心城市作用,推进南京、杭州、合肥、苏锡常、宁波等都市圈同城化发展。到 2030 年,全面建成具有全球影响力的世界级城市群。

### 6月 二手房

6 月 20 日合肥市二手房网签实行,新达成的二手房交易,中介机构必须通过合肥市房地产管理局的存量房网签备案系统平台,签订买卖合同并打印存量房网签备案单,不然将无法过户。

6 月 24 日下午,合肥市政府信息公开网正式公布了《合肥市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》,确认了 7 月 1 日正式执行限贷政策。

### 7月 婚姻关系

7 月 1 日,合肥楼市新政正式实施,二套房最低首付比例为 40%,购买第三套及以上住房,最低首付比例均为 60%,且停止住房公积金个人住房贷款。

如果房产属于夫妻共有财产,却只登记在一方名下的,需要及时申请增名,这样可以防止未来房子交易时发生纠纷。从 7 月份起,合肥的不动产登记模式将由“审查婚姻关系”正式改变为“询问共有关系”,这意味着房屋登记在谁的名下,经询问归其所有,谁就有权处置房屋。

### 8月 限贷

8 月 9 日,合肥各银行放贷新细则,被业内人士称为史上最严限贷政策。细则指出,对于有房两套及以上,有一次及以上贷款记录,一次或一次以上未结清,将停止贷款;有一套房,有两次及以上贷款记录,一次或一次以上未结清,将停止贷款。

### 10月 首付款

10 月 2 日晚,合肥市政府召开新闻发布会,发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称《意见》),市区范围内开展限购,同时调整最低首付款比例,并将从严控制公积金贷款。

### 11月 地价

11 月 1 日,合肥房产局在官网挂出该局 2013 年 11 月公布的《合肥市房地产开发企业信用考评暂行办法》和 2015 年 6 月公布的《合肥市商品房预售资金监督管理暂行办法》。两份以往文件以这种形式重申,在业内人士看来,这对房企意味着更严格的要求。

11 月 11 日,合肥市国土资源局发布公告:居住用地成交日至出让公告发布的时间尚未达到 8 个月的,其住房计容建筑面积不计入规划可销售住房计容总建筑面积;超过 8 个月的,其住房计容建筑面积计入规划可销售住房计容总建筑面积。

在合肥楼市限购之后,有关部门对楼市的调控明显加强。11 月 15 日,省物价局发出通知,要求严查开发企业违规涨价行为。在严控之下,合肥楼市的“高温”逐渐退却,趋于平稳。

11 月 21 日,合肥土地市场网发布公告,规定 11 月 30 日出让的地块价格不得高于或等于地块所在区域历史最高成交价。

