



### 成都楼市限购再度升级

# 二手房纳入限购范围 不得补交社保购房

天府早报记者 冯逸

昨日,成都市政府办公厅签发《成都市人民政府办公厅关于完善我市住房限购政策的通知》,规定限购房屋类型由之前的商品住房扩大为商品住房和二手住房。规定将于3月24日起开始实施。成都市房管局相关负责人透露,“近期二手房市场交易活跃,投机炒作迹象有所抬头”,强调此举是贯彻落实中央“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,进一步强化住房的居住属性。

## 出台背景 投机炒作迹象有所抬头

“成都市认真贯彻落实国家房地产市场调控政策,坚持科学管控、精准调控,房地产市场总体运行平稳。但是,近期二手房市场交易活跃,投机炒作迹象有所抬头。”成都市房管局相关负责人介绍了此次出台“限购令”的背景:为坚决贯彻落实中央“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,进一步强化住房的居住属性,实行分区施策,推进职住平衡,支持创新创业,遏制投机炒房行为,在认真落实市政府办公厅相关规定的基礎上,现

出台《通知》,“以持续保持我市房地产市场平稳健康发展,夯实国家中心城市建设的宜居宜业基础。”

成都市房管局强调,《通知》自3月24日起实施。实施之前已在成都统一的商品房买卖合同网上签约系统完成订购、拟定合同、已售(备案)状态的商品住房,在存量房交易服务平台上打印“成都市存量房买卖合同”(居间成交)、“成都市存量房买卖合同”(自由成交)的二手住房,按原政策执行。

## 限购举措 将二手房纳入限购范围

《通知》中一大改变,是规定限购房屋类型由之前的商品住房扩大为商品住房和二手住房。

同时,强化了购房者的户籍和就业要求。《通知》要求在所有限购区域,购房者必须具有本区域户籍或在本区域稳定就业并连续缴纳社会保险24个月以上,以推进职住平衡,确保住房的居住属性。

具体而言,购房者在成都高新区南部园区购买住

房,应具有该区域户籍或在该区域稳定就业,且在该区域无自有产权住房;购房者在天府新区成都直管区购买住房,应具有该区域户籍或在该区域稳定就业,且在该区域无自有产权住房;购房者在成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区购买住房,应具有有限购区域户籍或在有限购区域稳定就业。

## 不得补交社保购房

新政还严格了购房资格审查。《通知》规定,购房者不得通过补交社会保险在限购区域购买住房,同时不再将缴纳个人所得税作为取得购房资格的途径,并要求相关部门加强审查,防止弄虚作假。

新政也支持重大项目和创新创业。《通知》规定,对重大招商引资项目和机关、企事业单位引进的各类高端人才等人员,其购房可不受户籍、社会保险缴纳等

条件限制,但为了防止炒房,要求此种情况须经所在区政府(管委会)认定,同时所购住房5年内不得上市转让。

新政还强调了市场监管和市场违法行为整治。《通知》要求,要加强市场监管,规范市场秩序,维护房地产市场的良好秩序。严厉查处违规收取诚意金、虚高装修费用变相提价、伪造或虚开社会保险缴纳证明等违法违规行为。



## 1 住房限购范围扩大

将二手住房纳入限购范围,购房者在住房限购区域购买二手住房的,应符合成办发〔2016〕37号、成办发〔2016〕45号文件规定的购买商品住房条件且只能新购买1套住房(包括商品住房和二手住房)。

## 2 强化区域职住平衡

在成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区内购买住房的需满足以下条件



- ① 购房者具有有限购区域户籍
- ② 在限购区域稳定就业且连续不间断缴纳社会保险24个月以上。

成都高新区南部园区、天府新区成都直管区限购政策继续按成办发〔2016〕45号文件执行,但其中非本区户籍居民须连续不间断缴纳社会保险24个月以上。

## 3 加强购房资格审核

非本区域户籍居民不得通过补缴社会保险在限购区域购买住房。



## 4 支持合理住房需求

对于重大招商引资项目和机关、企事业单位引进的高端人才等,经所在区政府(管委会)认定后,其购房可不受户籍、社保缴纳时限的限制,但所购商品住房自合同备案之日起、二手房自载入不动产登记簿之日起5年内不得上市转让。

## 5 打击违法违规行

加强市场监管,规范市场秩序,严厉查处违规收取诚意金、虚高装修费用变相提价、伪造或虚开社会保险缴纳证明等违法违规行为。



### 专家解读

## 进一步收紧一手房市场 又覆盖二手房存量市场

为何近段时间二手房市场如此火爆?西南财经大学经济学院副教授、博士生导师刘璐分析说,随着去年“9·30”以来,全国多个房价上涨过快的热点城市,陆续开始实施房地产调控的限购和限贷措施,这些城市的一手房市场出现了价稳量跌的态势,“然而,由于以二手房交易为代表的存量市场并未直接地受到调控措施的影响,使得市场热度较为明显地从一手房市场向着二手房市场转移。最近几个月以来,全国多个热点城市的二手房交易价格出现了较大涨幅,特别是一些城市有着‘学区房’概念的存量房出现了非正常地惊人涨幅。”

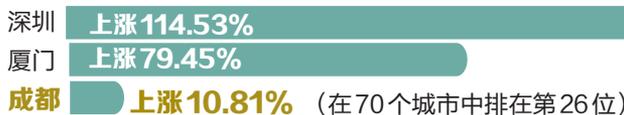
刘璐说,“这种情况不仅不利于我国房地产市场的平稳健康发展,甚至有可能累计经济和金融的潜在风险。”在这一背景下,今年3月17日起,全国多个城市开始新一轮的密集房地产调控政策,这主要是对既有的房地产调控措施进行更严厉的升级。

刘璐说,“虽然近年来成都房价涨幅在全国来看不算高,然而,2016年下半年以来,成都各个楼盘的‘外来客’逐渐多了起来,外地炒房大军入蓉一触即发,严重影响成都楼市的平稳健康发展。”在这种情况下,2016年10月,成都当局果断实施了限购,并有针对性地对市场最热的城南实施了差别化的升级版房地产调控措施。从实际效果来看,这几个月以来成都的一手房市场初步稳定住了。

然而,和全国其他热点城市的情况相似,近几个月以来,成都的二手房市场出现了较大的涨幅,这其中外地购房客的“贡献”不可谓不大。“在这种情况下,成都出台了新的升级版房地产调控措施,既进一步收紧了一手房市场的调控,也把二手房的存量市场纳入了调控措施的覆盖范围。”刘璐说。

## 房价涨幅情况

2013-2016年累计涨幅



2016年涨幅



审查升级