

杭州楼市新政预计减少30%“房票”

本报记者 李毅恒 任思思 黄磊/文 蓝盞滋/制图

昨天,杭州市房地产平稳健康发展领导小组办公室发布了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,从加强住房限购、完善新建商品住房销售管理、规范市场秩序三方面进一步加强调控。

《通知》进一步加强住房限购。

一是规定落户杭州未满5年的户籍家庭,在购房之日前2年起已在杭州限购范围内连续缴纳城镇社保满24个月,方可在杭州限购范围内限购1套住房。

二是规定非杭州户籍家庭,在购房之日前4年起已在杭州限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满48个月,方可在杭州限购范围内限购1套住房。

《通知》进一步完善新建商品住房销售管理。

一是规定杭州限购范围内,新建商品住房项目公证摇号公开销售时,购房意向登记家庭数与公开销售房源数的比例大于或等于10:1的,无房家庭、普通家庭分别按社保缴纳月数从多到少排序,高层次人才家庭先按B、C、D、E人才类别从高到低排序,同一类别人才再按社保缴纳月数从多到少排序,以一定比例入围公证摇号。多个购房意向登记家庭均达到入围最低社保月数的,一并入围摇号。购房意向登记家庭社保缴纳时间自2006年1月起算,按购房家庭成员中在杭州限购范围内社保累计缴纳时间最长的一方计算。

二是规定杭州限购范围内,新建商品住房项目公证摇号公开销售时,购房意向登记家庭数小于或等于公开销售房源数的,开发企业应采取公证摇号方式确定选房顺序并按序售房,剩余房源可自行销售。

《通知》进一步规范市场秩序。

明确杭州市区范围内,新建商品住房公证摇号公开销售过程中,购房者提供虚假信息资料、隐瞒真实情况或恶意干扰公证摇号销售的,3年内停止其新建商品住房的购房意向登记和合同网签备案。

新政出台后
你在杭州能买几套房

小时新闻 | 钱江晚报 | 全媒体地产中心

户籍	限制条件	婚姻状态	套数
杭州本地	落户满5年	单身	1
		已婚	2
	落户未满5年+限购区域内 交社保满2年	单身	1
		已婚	1
	老人投靠落户满5年	单身	1
		已婚	2
老人投靠落户未满5年	单身&已婚	0	
	落户杭州非限购区域满5年	单身	1
已婚		2	
外地	落户杭州非限购区域满2年 (但未满5年)、限购区域内 交社保满2年	单身	1
		已婚	1
	限购区域内社保连续缴纳 满4年	单身	1
		已婚	1
限购区域内社保连续缴纳 不满4年	单身&已婚	0	

(已婚包含丧偶,单身包含离异)

新政之下:炒房客失房票,奋斗族最受益

本报讯 昨天一早,杭州房产新政终于官宣。

针对新落户人群限购升级,这在公众的预期之中,不过新政的力度还是超过预期。

原政策规定一落户即可拥有一张房票,落户满5年即可拥有两张房票。新政规定新落户家庭须连续交满两年社保方可取得1张房票。如此一来,为了炒房前来突击落户的,都将暂时失去房票,除非等上两年。

失去房票的人群,还包括户口迁到学校集体户的在校大学生。

此前在校大学生购房一直饱受诟病,他们本身没有社保也不具备购房的经济实力。根据新政,由于在校大学生没有社保,最早要到工作满两年方可拥有1张房票。目前杭州在校大学生约50万人,因为新政失去房票的在校大学生恐怕也不是小数字。

至于非杭州户籍家庭,拥有1张房票的条件由原先的连续交满两年社保升级为连续交满4年。这也意味着,很多人要想在杭州买房的话还得再等等。

仅仅以上几类受影响的人群,一夜之间失去房票的人数或高达总数的30%左右。

新政还首次规定,对于登记报名人数与房源数量比例大于或等于10:1的,也就是之前的“红盘”,实行积分排名。其中无房家庭和普通家庭分别按照社保缴纳年限排序,高层次人才先按B、C、D、E人才类别从高到低排序,同一类别人才再按社保缴纳月数从多到少排序,以一定比例入围公证摇号。社保缴纳时间自2006年1月起算。也就是说,今后社保缴纳年限长的购房者,在新房摇号中将有更大的胜算。至于投靠落户的老年房票,因为没有社保,含金量进一步下降。

总之,此次新政进一步封堵了炒房空间,尤其是对那些突击落户的炒房客以及老年房票和大学生房票形成了精准打击,对减少市场上的房票而言将起到立竿见影的作用。首次试行“积分制”,也将对红盘起到分流作用,逼退社保缴纳年限短的购房者。

本报记者 蒋敏华

新闻+

楼市新政影响几何 房管部门权威解答

本报讯 昨天上午,杭州市住房保障局房地产业处副处长杨鸿接受媒体专访,对相关热点问题进行了权威解答。

关于社保积分

社保包括养老保险、医疗保险、失业保险等,可以选择任一险种认定缴纳时间。由于2005年11月社保实行“五险合一”,所以此次新政确定的社保缴纳月数起算时间为2006年1月。

也就是说,只要是2006年1月之前缴纳了社保,并且中间没有断过,那么社保积分排名就可以拿到最高分。根据这一规则,退休较早的购房者,在积分排名上就比较靠后。投靠落户的老年人,由于没有在杭州市区缴纳社保,社保积分排名就会靠后,购买热点楼盘的话很可能不能入围。

关于摇号规则

报名人数超过房源数量10倍的,须实行社保积分排名,即按照社保缴纳月数从多到少排序,按照1:10的比例确定入围者。

比例确定为1:10,一方面相比之前一些热盘中签率,已经提高了不少,同时又不至于让一些优势人群的中签率过高,有利于遏制炒房动机。

目前购房人群分为三类,高层次人才家庭、无房家庭、普通家庭。实行社保积分排名后,三类人群社保积分各自排序,即按照各自房源数量的10倍确定入围者。如果没有入围,那就失去了入场券,没有机会参加摇号。如果前两类人群入围了但是没有摇中,跟之前的规则一样,还有机会参加下一轮摇号。

关于红盘限售

新政之后,房管部门将不再新认定“红盘”,但是之前已经认定过的“红盘”继续按照此前的规定执行,只允许高层次人才家庭和无房家庭报名。比如万科未来天空之城,由于首开时已被认定为“红盘”,相关规定延续不变,限售5年。

不过,中签率10%及以下楼盘限售5年,这一规定不变。那么,采取社保积分排序的楼盘,是否触及限售就很难说了。因为最终看这个楼盘的中签率,是按最终入围人数来确定的。如果高层次人才家庭报名人数不多,远没有达到房源数量的10倍,就有可能拉高整盘的中签率,从而逃脱限售。如果高层次人才家庭报名人数虽少于房源数量的10倍,但是其他两类人群入围数量大于房源数量的10倍(入围的最后一个指标可能会出现多人社保积分相同的情况),最终也有可能中签率低于10%。

关于新政效果

新落户家庭须缴社保满两年,非户籍家庭社保须满四年,这就意味着一大批人群暂时失去了购房资格。根据测算,此举将减少30%左右的“房票”,有利于降低市场热度。

本报记者 蒋敏华 李毅恒