

全域限购防炒作 海南力破房地产发展依赖



以往4月份,海南即进入楼市的销售淡季。但今年海南楼市却格外引人关注。

随着中央支持海南建设自由贸易试验区、自由贸易港等一系列利好政策的公布,海南楼市应声而动,其中不乏“连夜开盘,引发抢购”“擅自代理销售”“虚假宣传”等违法违规行为。

在密集处罚数十家违规房地产企业和中介之后,4月22日晚8时,海南紧急发布通知,开始实施“全域限购”,非本省户籍居民家庭在海南购房至少要有2年及以上的社保或个税。其中,海口、三亚、琼海等原已实行限购的区域,则需要累计5年及以上的个税或社保。同时,不得通过补缴个税或社保购房,首付不低于七成,5年后方可转让。

随后,海南省住建厅发布执行细则,封死了各种骗购住房的口子。例如,遏制假结婚、假离婚;对4月22日20时之后补交、补足首付款的不予认可;海南各高校在校大学生集体户口不视为本省户籍等。

海南省住建厅相关负责人表示,目前其他的执行细节还在讨论中,如有进展,会陆续发布。但该人士强调,总的基调已经确定下来,一定会贯彻落实中共中央和海南省委省政府的政策,长期稳定实施下去。此外,海南省关于人才住房的相关政策也正在讨论和加紧制定中。

4月26日,记者走访海口多家楼盘和中介机构时发现,在严格管控之下,前来咨询的看房者稀少,门店颇为冷清。

海南现代管理研究院院长、海南大学教授王毅武认为,房地产是不能成为海南的支柱产业的。海南要摆脱对房地产的依赖,原来的路走不成,要实现变道超车,短期成本很高,但从长期来看,是一个好事。

●政府:政策频出严防炒房炒地

为了防范用假结婚取得购房资格的行为,海南省住建厅明确,对以购房为目的的频发离婚、结婚的,各市县要对其购房资格进行严格审查。涉及假结婚、假离婚骗购住房,将婚姻登记严重失信当事人名单报送全国婚姻登记信用信息平台,实施联合惩戒。

此外,夫妻一方是海南省户籍,另一方非海南省户籍,在4月22日20时以后,非海南省户籍的一方随另一方迁入海南户籍,并以迁入的一方名义单独购房,需要提供2年或5年的个税或社保证明,且只能购买一套住房。

海南省住建厅房地产市场监

管处的罗浩表示,下一步,住建厅将联合相关部门对房地产市场秩序进行整治。对各个市县执行限购政策是否到位,进行随机抽查、定向督察和明察暗访。如发现有执行不力的情况,会提请进行约谈和问责。

据记者统计,自今年3月31日以来,海南至少已经四次加码楼市调控政策。

3月31日,海南省发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》(简称“房八条”),将原来的非本省户籍居民1人限购1套住房,调整为1个家庭限购1套住房,首付比例由30%增加至70%。同时,在海口、

三亚、琼海等7个市县限购区域内,必须提供累计60个月及以上个税或社保缴纳证明。

4月16日,在中央宣布支持海南建设自贸区之后仅3天,海南省住建厅发布了《关于进一步贯彻落实稳定房地产市场要求的通知》,重点打击恶意炒作、哄抬房价以及弄虚作假购房的行为,对违法违规的房企、中介及其从业人员给予最严厉的处罚,直至清出海南市场。

为了抑制房价过快增长,4月20日,海南省住房公积金管理局发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》,要求职工家庭购买首套新建住房的,住房公积金贷款最低

首付比例由20%提升至30%。“政府这一次出手比较果断。”海南行政学院原院长廖逊对记者表示,海口房价从2004年2000多元涨到了今年的2万多元,一般老百姓很难承受。他认为,房地产市场可以有一些合理的利润,但不能有暴利。

链家数据显示,2017年上半年海南购房成交中,岛外购房占比高达88%,其中来自京津冀和东三省的购房者最多。事实上,海南整体的收入水平并不高,仍是一个欠发达省份。2017年海南省人均GDP接近5万元,只相当于广东省的60%。

●开发商:房地产企业面临转型

“这几年春节前后,很多人来海南度假、买房,房价的涨幅都不小。今年受建省30周年等政策利好的影响,好一点的新房一平方米涨了五六千元,甚至有客户半夜买房。”海口某房产中介李先生对记者说,全岛限购后,海南楼市又进入了淡季。

4月18日晚,海口观澜湖观园项目因连夜开盘,引发抢购,开发商和相关中介被处以150万元罚款。4月26日,记者在观澜湖地产接待中心走访时发现,门店颇为冷清。“政府不批地,没地就没房。还有一些房压着,没有销量。”该接待

中心的一位置业顾问表示,他们销售的房子均价每平方米约22万元,一般客户都是先付定金,再交首付。但4月22日发布的新政未留“缓冲时间”,要付完首付款才能购房,现在好几批交了定金的客户失去了购房资格,目前正在办理退房手续。

根据执行细则,3月30日之前,非海南省户籍居民家庭已签订购房(含二手房)合同或认购协议,并已支付30%首付款,但尚未网签备案的,可继续办理购房手续。自3月30日至4月22日20时之间,则需要支付70%首付款,才可以继续

办理。4月22日20时之后补交、补足首付款的不予认可。

此次全域限购之下,限购的住房,包括商品住宅(普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓)、产权式酒店客房、符合转让条件的保障性住房,含新房和二手房。

“现在房地产市场,外地人不让买,本地人又买不起。”海口市美兰区一位做二手房市场的中介表示,二手房的客户主要是本地人,新政的影响不大。随着新房的涨幅,有的二手房价格也随之上涨。本地人面临的主要问题是钱不够。“估计二手房以后也要做租赁。”

在此背景下,房地产企业面临转型。绿地控股集团海南房地产业部总经理黄高山在接受东方卫视采访时表示,企业将通过“房地产+”引领市场,做高品质、高附加值为主的开发转型。

国家统计局的数据显示,3月份,70个大中城市里,海口新建商品住宅价格环比增幅排在首位,为21%。尽管门庭冷落,但多数中介机构认为,政策利好之下,海南的房价不会下降,仍会稳步上涨。“海南土地少,现在要保护生态环境,能盖房子的地方就更少了,价格肯定是越来越高。”有中介表示。

●专家:海南房地产应分层次,调结构

4月14日发布的《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》提出,“要制定预案,稳定市场预期,坚决防范炒房炒地投机行为”。海南省委主要领导多次强调,“海南不能变成房地产加工厂”,“不能岛外要买多少,我们就建多少”。

房地产调控措施密集出台,并不意味着海南不再发展房地产。

在海南省此前所确定的12个重点产业规划中,房地产依然在列。

4月22日发布的调控新政明确,海南将建设用地向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟须的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜,外销商品住宅项目用地将大幅减少直至停止供应。政府还鼓励已出让尚未开发的商品住宅用地转型用于发

展其他产业或共有产权住房、限售商品住房、租赁住房等。

王毅武说,这一次调控把主要的大漏洞都堵死了。新政落实后,一方面,逼着房地产商更换经营方式,如转向房屋租赁或者旅游地产。另一方面,可以遏制炒房者,有住房需求,但又不符合个税或社保年限的人群,可以选择租房。

王毅武建议,首先,海南房地

产要重视规划,按照规划发展;其次,要把保障房和旅游地产分开,实现分层次管理和价格双规制,由政府负责保障房,旅游地产交给市场;再次,调整房地产市场内部结构,把商务地产、旅游地产、居住地产等分开,不能一股脑全部发展商品住宅。最后是惠民生,让老百姓过上好日子,同时让游客住得舒适。(时代)