

穗收緊樓市 單身限購1套

提高外地買家門檻 連繳社保3年變5年

香港文匯報訊(記者 帥誠 廣州報道)內地新一輪的樓市收緊調控在前日掀起一波浪潮,繼北京、石家莊、鄭州接連出台調控政策後,廣州市政府網站也於前日深夜發佈《廣州市人民政府辦公廳關於進一步完善我市房地產市場平穩健康發展政策的通知》(下稱《通知》),升級限購措施。外地人在廣州購房需要連續納稅五年或者社保五年,較以前的要求延長了兩年;以及單身者(含離異)限購一套房的新規,並於昨日開始實施。

近半個月已有22個市、縣、區出台了新一輪樓市調控加碼政策。從2016年9月30日開始,全國有33個城市出台了逾103次有關房地產的約束性調控政策。北上廣深四個一線城市均採取了「認房又認貸」政策。

堵假離婚購房漏洞

《通知》規定,廣州市戶籍居民家庭繼續執行限購兩套房,廣州市戶籍成年單身(含離異)人士在本市限購一套住房,非廣州市戶籍居民家庭能提供購房之日前五年在本市連續繳納個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的,在本市限購一套住房,非本市戶籍居民家庭不得通過補繳個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明購買住房。

「穗六條」中規定,外地購房者在購房前五年內連續繳納社保三年即可獲得購房資格,到去年11月18日「穗六條」出台正好滿三年,此前受到「穗六條」三年社保限制的外地購房者,只要在該政策出台前後開始繳納社保,此時已經陸續獲得了購房資格。但隨着廣州調控新政的提出,剛剛度過「穗六條」規定年限的購房者,將面臨再等上兩年才能買房的境況。此外,《通知》中提出的「本市戶籍成年單身(含離異)人士在本市限購一套住房」,則旨在打擊「假離婚」購房者,是填補漏洞的舉措。

專家料辣招僅減緩升勢

合富地產研究院顧問黎文江認為,在拍地之前如果廣州不出調控政策,一旦拍出高地價之後的房價會很難控制,造成較大影響,提前公佈調控政策,也可讓開發商早作打算。對於從化、增城區保持現行調控政策,黎文江則認為是出於分流中心城市人口的考慮。「社保提高到五年,外地人的購房需求會外溢到周邊城市,不限購區域正好可承接這部分需求。」

廣州克而瑞首席市場分析師肖文曉表示,廣州新政的一大特點是看齊北上深,作為去年以來僅有的一個未有在限購限貸加碼的一線城市,廣州房價連續環比上漲的「拔尖」表現令地方政府調控壓力劇增,而之前土地市場的高燒不退更加劇了今年調控只緊不鬆的趨勢,因此在北京出台最嚴調控政策作出表率之後,廣州跟隨在預料之中。專家表示,新政不會改變廣州房價上漲的趨勢,只是上漲速度放緩。

市民湧不限購地區睇盤

限購新政出台首日,記者從不限購的廣州增城區了解到,許多非廣州戶籍購房者一早便趕到增城各大樓盤排隊,「錢不是問題,就怕排隊晚了買不上。」開發商也只能採取排隊先後的方式售樓,而非搖號。有中介人員表示,現場購房者隊伍很難維持秩序,購房者一度成蜂擁之勢,與維持秩序的開發商人員時有發生爭吵。

外地戶籍人士何先生稱,當天和朋友趕來買房。旁邊的中介人士對他表示,按現在的排隊序號要排到下午,到時樓盤很可能已經售光。中介詢問何先生繳納社保是否已經滿五年,如果已滿五年,還有在市區購房的資格,並熱情介紹他去蘿崗買房。

四城同日推辣招

北京	實施「認房又認貸」,二套房首付比例提至60%
河北石家莊	非本市戶籍居民家庭限購一套房
廣東廣州	單身限購一套,連續繳納社保三年變五年
河南鄭州	昨日起補繳社保、個稅也不管用了

資料來源:央廣網



廣州前日出台《通知》限制單身人士只能購買一套房屋。本報廣州傳真

市場料到調控 早爆搶房潮

香港文匯報訊(記者 敖敏輝 廣州報道)繼北京後,同為一線城市的廣州立即加入限購新政。記者了解到,事實上,廣州本次調控新政在市場預期之內,進入3月,特別是全國兩會後,廣州一手房、二手房雙雙出現火爆交易場面,多個買家搶一房、房東反價等現象十分普遍。

去年底以來,內地多個城市房價漲幅明顯,此前一直被認為是一線城市價格窪地的廣州,在此輪漲價大潮中異軍突起。綜合多個消息源顯示,廣州中心六區,去年下半年至今,漲幅至少

在三成以上。特別是地段好、有學位保障的樓盤漲幅在五成以上。

包括廣州在內的內地城市大面積漲價,決策層多次釋放通過干預進行降溫的信號。今年全國兩會前夕一直到此次新政出台之前,由於市場已聞到調控政策氣息,以及對銀行優惠利率取消的預期,廣州一二手房交易異常火爆。

賣家佔議價話語權

記者連日走訪廣州二手房市場發現,在改善型住房及學位房雙重需求下,大量買家入市,導

致賣家的議價話語權佔據絕對優勢。兩會期間,在廣州荔灣區芳村花園,房源上市,幾乎立即被哄搶。同等條件單位,3月份價格比1月份多出15%以上。而與去年上半年相比,則同比大幅漲價40%以上。進入3月中旬,廣州二手房交易更為火爆,通過「消費貸」加槓桿買房佔據相當比例。

在北京出台限購政策當日,廣州的一手樓交易也出現暴增現象。記者在荔灣、天河多個樓盤走訪發現,銷售中心幾乎全是前來買房的市民,人滿為患。

限購政策應多為青年留空間

不少廣州市民昨日起起床後發現,自己的購房資格沒了。也許昨晚還在做的買房夢,天亮就破滅了。美夢破滅的人,「80後」、「90後」年輕人絕對佔據相當大的比例。記者梳理以一線城市為代表的此輪限購政策發現,年輕人空前地成為最大「受害」群體,幾乎條條細則指向他們。

北上廣深此輪調控,首次規定對單身群體的限制,其中,上海「最絕」,非本地戶籍的單身人士,不能在上海購房買房。另外,在購房資格方面,個稅或社保繳納都從三年改成五年;四地

都認房認貸,普遍提高首付比例。所有這些條款,對於暫未結婚、剛參加工作,以及為「二孩」到來而換房等幾類年輕人來說,門檻無疑大大提高。

不太可能成為投機主流人群

青年是房市最大的剛需群體,在中國房價年年攀升的背景下,對於年輕人,特別是未婚年輕人來說,早買房早「上車」確實是明智之舉。事實上,這也幾乎成為社會共識。此輪限購政策,本意是抑制過熱的樓市,特別是投機性購房。然而,各地細則,年輕人紛紛「躺槍」,這個最大

的剛需置業者,成為最受傷的群體。在筆者看來,此輪限購,如果多為年輕人考量,或許就不會是近幾日出現的「80後」、「90後」一片哀鴻遍野景象。事實上,年輕人掌握的資金少,工作時間相對不長,他們的購買力本就脆弱,不太可能成為投機性購買的主流人群。因此,如果能在購房資格、首付比例、貸款條件等方面略向年輕人傾斜,或許就是一個非常人性化而非一刀切的政策。接下來,相信銀行房貸按揭利率很快會有調整,我們期待能有更差別化、更人性化的政策細則。

記者 敖敏輝

55城二手樓價飆 業界料成調控重點



內地55個城市的二手房價環比呈上漲態勢。圖為福州一在建樓盤。資料圖片

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)日前內地樓市調控全面升級,國家統計局昨日發佈數據顯示,上月一二三線城市新建商品

房價環比均呈上漲趨勢,北京、廣州、長沙等地二手房價環比大漲超1%,此外,17市二手房價環比漲幅在0.5%至1%之間呈較強上漲態勢,業內預計將是下一階段調控重點。數據顯示,上月70個大中城市中,55個城市的二手房價環比上漲,環比下降的僅為11個,持平的有四個。其中一線城市漲幅明顯擴大,除深圳二手房價環比降0.7%外,北京、上海、廣州環比大幅上漲,其中廣州環比漲2.7%,比上月擴大1.1個百分點,為2月二手房環比最大漲幅;北京二手房價環比上漲1.3%,比上月擴大0.5個百分點;上海則從前一月下降0.4%轉而重新恢復上漲,環比上漲

0.2%。房產調控顯效 新樓成交量跌 另外,國家統計局發佈70個大中城市住宅銷售價格統計數據顯示,56個城市上月新建商品住宅價格環比上漲,1月為45個上漲,其中37個城市環比漲幅在0.5%及以內,19個城市環比漲幅超過0.5%。總體看,一二三線城市新建商品住房環比均呈現上漲趨勢,其中一線城市漲0.1%,上月為持平;二線城市上漲0.3%,上月為0.1%;三線城市環比漲幅則連續兩個月為0.4%。從15個一線和熱點二線城市新建商品房價變動看,國家統計局表示,15個一線和

熱點二線城市上月在因地制宜、因城施策的房地產調控政策作用下,新建商品住宅成交量繼續減少,房價環比綜合平均略有下降,降幅與上月持平。國家統計局稱,從成交量看,上月12個城市新建商品住宅網簽成交量比1月有所下降。其中,五個城市成交量環比下降60%至40%,兩個城市下降40%至20%,五個城市下降20%以內。在價格方面,10個城市新建商品住宅價格環比下降,兩個城市持平,但天津、上海、廣州領銜價格明顯上漲,其中天津從1月環比下降0.3%轉而上漲0.4%,上海從1月環比下降0.1%到2月環比上漲0.2%,廣州則繼1月環比上漲0.6%後,環比漲幅擴大至0.9%。

加國小型飛機相撞 中國公民1死1傷

香港文匯報訊 據新華社引述加拿大電視台報道,在蒙特利爾當地時間17日下午1時左右,有兩架小型飛機於一家購物中心上空相撞,隨後一架飛機墜毀在購物中心的屋頂,另一架飛機掉到購物中心的停車場。事故中,有一名中國公民死亡,還有一名中國公民受傷。目前警方正就事故原因展開調查。據央視新聞客戶端報道,中國駐蒙特利爾總領館表示,這兩位中國公民都是男性,係國內派往當地學習飛行的學員。總領館已經與航空學校進行了聯繫,正在進一步了解情況,同時為他們及其親屬提供領事協助和保護。



消防員正在清理飛機殘骸。網上圖片

穗地鐵將經南沙入中山

香港文匯報訊(記者 方俊明 廣州報道)珠三角多市地鐵網正逐漸擴展成型。記者昨日獲悉,廣州地鐵18號線正規劃通過南沙接入中山站,與中山地鐵2號線、4號線銜接。而按規劃,佛山、東莞也分別將有九條、兩條線對接廣州地鐵,而深圳與東莞已有多條地鐵線對接方案。可見,未來市民乘坐地鐵即通行廣佛中莞深等珠三角城市。作為珠江西岸的重要城市,中山市正加

快建設「區域性綜合交通樞紐」。記者昨日從中山市城鄉規劃部門了解到,目前對中山站和中山北站的周邊土地開發利用研究與城市設計項目進行公開招標。據規劃,中山北站和中山站均將建設成為集國家鐵路、城際軌道、城市軌道等多種交通方式於一體的大型綜合交通樞紐。其中,中山北站將打造成珠三角西岸高鐵網的重要交通樞紐,中山站側重跨省高鐵路計劃銜接廣州地鐵。

新條例擬出台 保障見義勇為者

香港文匯報訊 據新華社引述公安部網站昨日消息,《見義勇為人員獎勵和保障條例(草案公開徵求意見稿)》指出,見義勇為人員的醫療費、康復費等因見義勇為引起的合理費用,由加害人、責任人、受益人依法承擔。據介紹,《見義勇為人員獎勵和保障條例(草案公開徵求意見稿)》經過深入調研論證、反覆修改完善,多次徵求有關部門、專

家學者和地方見義勇為工作部門的意見最終形成,並向社會公開徵求意見。徵求意見稿指出,無加害人、責任人、受益人的,參保見義勇為人員的醫療費用由基本醫療保險按規定支付;加害人、責任人、受益人逃避或者無力承擔的,參保見義勇為人員的醫療費用由基本醫療保險按規定先行支付,並有權依法追償;其餘部分由見義勇為行為發生地的縣級人民政府解決。