

# 国内最严格的限购措施出台

## 北京:外地人购房需提供5年纳税证明

### 大学生22岁毕业,至少到27岁才能买房

### 专家:明显抑制外地年轻人购房需求

### 国家统计局新房价统计方案将不再发布房价涨幅平均数

北京楼市调控新政16日正式出台。北京市政府的楼市新政强化了限购、保障房建设、税收金融监管措施。

中国房地产研究会副会长顾云昌认为,这份方案中的限购尤其是对外地人限购措施是目前国内最严格的限购措施,在北京供不应求的楼市格局中,能平衡供需,同时加大保障房建设,也将进一步疏通购房渠道,满足人民群众的住房需求。

#### 根据《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》

自2011年2月17日起

对已拥有**1**套住房的北京市户籍居民家庭(含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭)

对持有北京市有效居住证在北京市没拥有住房且连续**5**年(含)以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税的**非北京市户籍居民家庭**

**限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)**

对已拥有**2**套及以上住房的北京市户籍居民家庭

对拥有**1**套及以上住房,无法提供北京市有效居住证和连续**5**年(含)以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的**非北京市户籍居民家庭**

**暂停在北京市向其售房**



林汉志 编制 新华社发

楼市相关

#### 国家统计局公布新房价统计方案

将不再发布房价涨幅平均数

国家统计局16日公布新的《住宅销售价格统计调查方案》,并将在18日公布根据新方案统计的1月份房价数据。

国家统计局城市司负责人表示,房价统计新方案在四个方面作出改革和调整:一是调整了房价统计基础数据的来源渠道;二是调整基本分类设置标准;三是首次增加了定基价格指数;四是改进了数据发布方式。

基础数据来源渠道的调整是这次房价统计改革的重要内容。新方案规定,直辖市、省会城市、自治区首府城市(不含拉萨市)、计划单列市等35个大中城市新建住宅销售价格数据,直接采用当地房地产管理部门的网签数据,不再采用样本数据。

“由于网签数据涵盖了新建商品住宅的全部交易情况,这样能提高基础数据的真实性、准确性、完整性和及时性。”这位负责人解释说。

为避免二手房住宅“阴阳合同”对房价数据的影响,新方案规定,二手房销售价格通过重点调查与典型调查相结合的方式派人调查采集,选取的房地产经纪机构营业总额应占当地二手房总营业额的75%以上,选取住宅样本兼顾不同地理位置。

此外,新方案调整了基本分类设置标准,突出了新建住宅和二手住宅,设置了90平方米及以下、90至144平方米和144平方米以上指标。新方案还增加了计算定基价格指数的内容,以准确反映住宅价格的长期变化情况。

新方案实施后,不再发布70个大中城市房价涨幅平均数。这位负责人解释,这主要考虑到一是各地房价差异较大,平均数容易抹平各地房价差异的特殊性;二是发布各城市的指数有助于社会公众及时了解各个城市房价的具体变化,也有利于为当地政府有效调控房地产市场提供服务;三是部分专家学者和社会公众也有这样的建议。如有的专家指出,综合平均价格指数概念过于模糊,无法与某个时点相对应,并且在各季度(或各月份)房价变动比较大的时候,计算出的平均值更是缺乏实际意义。过于强调全国综合的数字容易引起误读,会掩盖各个城市的典型特征。

#### 声音 北京楼市成交量、房价会随之下降

中国城市科学研究会住房政策和市场调控委员会主任姜立平指出,“从另一个角度看,中国当前经济领域的改革与三十年前已经大不相同,三十年前的改革是从经济不发达地区开始,而当前经济领域的一个突出矛盾是结构问题,经济发展迅速水平越高的城市,其结构矛盾越复杂,因此采取的手段必然越严厉”。

他进一步分析认为,北京楼市调控新政出台后,很快市场的观望情绪将比较浓厚,成交量显著下降,价格会随之下降。经过三到五个月的发展以后,到今年下半年,应该是一个量跌价平的状态。跟去年的同期相比,应该呈现量价齐跌的状态。

#### 租房也涨 北京四环内低于2000元租金的一居室非常难找

从2月1日起,住房和城乡建设部已经明令禁止群租行为。但是随着春节假期的结束,记者发现在北京等大城市群租现象仍然大量存在。

记者在北京东三环十号线地铁附近采访时发现,去年同期5000块钱一个月的两居室,现在租金大约在7000块钱,同比涨幅在40%左右。而在北京四环内,低于2000块钱的一居室已经非常难找到。中介表示,国家房地产调控抑制购房需求,有很多人由购转租,租房市场需求增加,价格也就随之上升了。

#### 浙江宁波部分房租上涨10%到20%

不仅仅是在北京,在浙江,记者从宁波镇海区多家二手房中介机构了解到,房租价格较年前上涨10%到20%。刚参加工作一年的李小姐去年与别人合租了位于镇海港务新村的一套两室一厅的房子,月租金1100元,前几天房东通知她每月要加租两百元。

像李小姐这样刚毕业的大学生,对租房价格的上涨十分敏感。《2010年中国大学生就业蓝皮书》显示,2009届“211”院校本科毕业生半年后月薪为2756元;高职高专毕业生半年后的月薪仅为1890元。21世纪教育研究院副院长熊丙奇说,目前大城市如此高昂的房租,即便对工作了两三年的大学生来说仍然是不小的负担。

#### 专家:毕业大学生应尝试到二三线城市发展

财经评论员叶檀认为,包括部分新毕业大学生在内的青年人或许有另一个选择:尝试到二三线城市寻找自己的机遇。我觉得低收入者最好到二三线城市去,事实上我看未来中国制造业和投资的热土是在二三线城市。据中国之声《新闻纵横》季苏平 陈征北

最严措施

#### 外地人无法提供5年以上纳税证明买不到房

根据《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》,自17日起,对已拥有1套住房的北京市户籍居民家庭(含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭)、持有北京市有效居住证在北京市没拥有住房且连续5年(含)以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税的非北京市居民家庭,限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)。

对已拥有2套及以上住房的北京市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非北京市户籍居民家庭,对无法提供北京市有效居住证和连续5年(含)以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非北京市户籍居民家庭,暂停在北京市向其售房。

通知还强调,确保保障性住房建设用地占北京市住房供地的50%,各类保障性住房和中小套型普通商品房用地不低于住房建设用地年度供应总量的70%,商品住房用地计划供应量不低于前2年年均实际供应量。

#### 贷款购买二套房首付款比例不低于60%

金融机构和北京住房公积金管理中心对贷款购买第二套住房的家庭,将切实执行“首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率1.1倍”的政策。中国人民银行营业管理部可根据房地产市场情况,在国家统一信贷政策基础上,研究提高北京市第二套住房贷款首付款比例和利率。

针对目标

#### 投资、投机性需求将被冰冻

国务院调控房地产八条措施出台后不满一月,备受关注的北京楼市调控政策于16日正式落地。根据北京市公布的15条细则,原本就已经十分严厉的限购、限贷政策再次升级,再加上对土地转让价格的明确限制和再次强调保障性住房供给,一整套着力让楼市回归居住本质的政策体系已初步形成。业内人士分析,北京楼市调控措施的实施,直击此前助推楼市投资、投机性需求的几大要害,投资、投机性需求将被冰冻。

北京中原三级市场研究部总监张大伟分析认为,这一政策将使得外地户籍购房者最少需要到27岁以后(22-23岁毕业)才能置业。将明显抑制市场上外地年轻人的购房需求,从而改变市场刚性需求的构成,缓解需求压力。据新华社电