

尽管这是一则“旧政”，依然撩拨着潜在购房者的心弦。

本周，对于持长期居住证满三年可享受上海本地户籍居民同等购房资质的传言，上海市房管局予以正面回应，强调这是业已实行的限购政策的一部分。根据官方明确的政策内涵，符合条件的外来居民家庭也可购买第二套房。

对此，市场视为一大利好信号。

多名接受记者采访的业内人士表示，相比佛山、芜湖新政“猝死”，上海是在坚持调控不放松的前提下支持刚需。

上海统计局2009年3月披露的数据显示，持有一年期以上居住证人口67.1万人。这一时点距今正好三年左右，分析人士称，如果67.1万人中有50万人符合条件且1/10购买二套房，将形成百万级平方米的购买力。上海统计局数据显示，2011年商品住宅销售面积1473.72万平方米，下降12.6%。

对于多地路径各异的调控，复旦大学房地产研究中心主任尹伯成表示，支持消费的，都会被支持；凡是可能助长投资投机需求的，肯定会被叫停。

虽然被冀望提升市场活力，但上海这项政策的细节仍待明确。上海部分区县房地产交易中心工作人员21日对记者表示，并非所有类型的居住证满三年都能享受上述待遇，建议在购房之前具体咨询。

上海楼市调控风向变了

但房地产业内都说以前不知道
上海市房管局说这是老政策
将形成百万级平方米的购买力
持居住证满三年家庭可买二套房

老政新解“惊喜”

官方表态无疑放宽了第二套房购买资格的范围，对市场成交来说是一大利好

对于持长期居住证满三年可购二套房的政策，上海市房管局回应称，虽然这一操作口径并没有在当初的公文中具体说明，但这种操作办法从限购政策开始实施时，就已经执行了。

所以，上海楼市政策没有调整变化。

上海市房管局相关人士则对记者表示，权威说法已经通过电视媒体释放。

为落实新“国八条”，2011年1月底，上海明确住房限购令细则，并已于去年底明确2012年继续执行。

其中，对于限购一套住房的对象包括两类，第一类是在当地已有一套住房的本市户籍居民家庭。非本市户籍居民家庭如果能提供自购房之日起算的前两年内在本市累计缴纳一年以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明，也限购一套住房。

当时，上海明确，对在当地拥有一套及以上住房的非本市户籍居民家庭暂停向其售房。

上海市房管局解释称，所谓上海户籍家庭的概念是指具有上海常住户口，包括持有上海长期居住证连续满三年以上的居民家庭。

这也就意味着，自去年限购后，持长期居住证连续满三年的家庭和上海市户籍居民一样，已有一套住房的，可以再买一套；有两套及以上的，暂时不能再买。

尽管房管局称这一操作办法早已执行，但上海多家中介在接受记者采访时都表示，看到新闻才知道还有此类操作空间。

此次上海的官方表态无疑放宽了第二套房购买资格的范围，使更多家庭拥有了购买第二套房的资格，对市场成交来说是一大利好。

一些机构表示，对旗下门店进行调查后显示，由于对上述政策不知情，从未实际操作过长期居住证连续满三年以上人士购第二套房的成功案例。

“因为政策上面没有写，所以没有操作，而且客户也不知道。”一名中介公司负责人说。

记者注意到，三年这个词并不陌生。

在2011年1月出台的上海房产税试点暂行办法中，持有当地居住证满三年并在当地工作生活的购房人，其在该地新购住房，且该住房属于家庭唯一住房的，暂免征收房产税。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，当初应该就是为了与房产税的政策口径相协调，因此也把长期居住证满三年作为与本地居民同等待遇的标准之一。

北京的政策值得参考。

2011年2月17日，北京出台落实限购政策有关问题的通知，和上海一样，对已拥有一套住房的当地户籍居民家庭限购一套住房。

当时北京在通知中明确，当地户籍居民家庭包括持有有效北京市工作居住证的家庭。

市场积极回应

政策明确以后，应该会对于一些刚性需求造成一些刺激，从而带动楼市成交量的提升

长期居住证满三年中的“长期”需要多少年限?

接受记者采访的业内人士均分析，一年期以上可视为长期。

上海从2003年开始实行来沪人员居住证管理办法，并于2009年2月出台《持有上海市居住证人员申办本市常住户口试行办法》(下称《试行办法》)。

除了有有效期为6个月的临时居住证，居住证有效期一般为1年，引进人才则申领有效期为3年和5年的居住证。

上海统计局2009年3月披露的数据显示，持有一年期以上居住证人口67.1万人。

而根据上海统计年鉴，截至2009年末，在上海的半年及以上常住外来人口达到819.58万人。

到2010年末，这一数字上升到897.95万人。

根据《试行办法》，持有上海市居住证满7年是申办常住户口的首要条件。

上海市房地产交易中心旗下的“网上房地产”数据显示，截至2月21日，上海一手房可售套数为65937套，可售面积943.41万平方米；上海

二手房挂牌可售数量为169363套，挂牌可售面积为1804.58万平方米。

“政策明确以后，应该会对于一些刚性需求造成一些刺激，从而带动楼市成交量的提升。”汉宇地产董事总经理施宏认为，这项政策到现在才正式为人们所熟知，可以说是向房地产市场释放了又一批合理化的需求。

施宏认为，尽管短期内楼市整体成交量不会立竿见影提升，但这部分需求会逐渐融入市场。

记者随机采访的几名符合要求的潜在购房者均对此项政策表示欢迎。

权威信息显示，持居住证满三年购买第二套房产，在房产税方面还是与上海本地户籍家庭有所区别，非本地户籍人员来上海购房需要全额缴纳房产税。

而上海户籍居民家庭新购第二套住房，可享受合并计算人均住房面积不超过60平方米免征房产税的政策优惠。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为，房产税的影响有限。

市场分析人士指出，相关部门应该强化社保、个税等相关方面的审核力度，防止投资客有漏洞可钻。

各地调控路径

陆续出现了多种微调举措，一些动静较大的城市被迅速叫停

从2010年开始，各地陆续推出限购令。中国指数研究院的统计显示，“京十五条”实施之后，外地购房者占比显著下降。2011年，北京非本地户籍客户成交套数占比仅为15%，较2010年下降21个百分点。

虽然楼市调控总体从紧的基调并未改变，但近期以来各地已经陆续出现了多种微调举措，区域楼市微调和保障性购房需求将是今年年初楼市调控的主基调。

比如，天津、北京、上海、武汉等多个城市调整普通住房价格标准，合肥、南京等城市提高公积金贷款额度，广东中山市则将“限价令”由去年的每平方米5800元上调至6590元。

当然，也有一些动静较大的城市，比如芜湖新政和佛山新政，都被迅速叫停。

尹伯成表示，从这些政策的不同发展态势可以看出，支持消费的，都会被支持；可能助长投资投机需求的，肯定会被叫停。

此前曾有报道称北京市将松绑楼市限购令，非京籍购房者“连续五年纳税证明”将改为“连续三年”。北京住建委通过其官方微博迅速辟谣。

中联投达(北京)投资有限公司董事长杨少锋告诉记者，即使释放了部分需求，也不会导致投资需求上升。首先，非本地户籍家庭即使满足条件可以购买，数量也有明确限定；其次，市场在下行，投资投机性需求不会进入市场，“因为没有信贷支持，少了银行信贷的杠杆，投资回报率是很低的。”

据《第一财经日报》

