



楼市观察家
第256期



近日,承德公布了楼市调控新政策,对限购范围、限购对象等进行了更加详细的规定。其中,新政明确指出“夫妻离异后,任何一方1年内购买住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算”。

临近年末,回乡置业等人群开始增加,记者对河北各地市级限购等楼市政策进行了简要盘点,便于大家购房。

本报记者 张静涛

限购:外地户籍限购一套住房

从各地市级政府政策文件来看,目前我省石家庄、保定、廊坊、沧州、张家口、承德、唐山、秦皇岛等地市出台的楼市调控政策比较严厉,其中“限购”“限售”“限贷”“公积金政策”跟普通购房者关系比较密切。

“限购”政策主要以户籍为区分标准,明确了限购范围,限购套数。根据承德11月22日公布最新政策,限购范围扩大至围场、隆化、宽城,而此前的限购范围为市区、兴隆县、滦平县、丰宁县、承德县、平泉县。

在承德限购范围内,符合条件的非本市户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,不能买房。

在石家庄,限购范围为市区,本地居民不限购,符合条件的非本市户籍居民家庭只能买1套住宅。

保定跟张家口政策类似,在主城区范围内,本地户籍居民可购买2套住房,符合条件的非本市户籍居民家庭可以购买1套住宅。

沧州限购范围同样在主城区,本市户籍居民家庭在主城区已拥有2套及以上住房的,暂不得购买普通住房(144平方米及以下),符合条件的非本市户籍居民家庭可以购买1套住宅。

廊坊限购区域为主城区、三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县、永清县、霸州市和文安县。本地居民可购买两套住房,符合条件的非本市户籍居民家庭可以购买1套住宅。

秦皇岛规定,本地居民可购买2套住房,符合条件的非本市户籍居民家庭可以购买1套住宅。唐山限购范围在路南区、路北区与高新区,限购套数与秦皇岛相同。

限售:最长限售期长达十年

在规定限购的同时,不少地市也规定了限售政策。其中,限售时间最长的达到了十年时间。

根据政策,在石家庄限购区域内,新购的住房(含新建商品住房和二手房)五年内不得上市交易。不过,在2017年6月28日,正定新区公开出让的3宗净地,首次推出“双限双竞”规则,并明确此三宗住宅地块在购房者取得房产证10年内不能买卖。最终,3宗地块分别被金科和金辉竞

得,住宅售价被限定在13800元/平方米。

保定限售时间为2年,但通过“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”“双限双竞”模式取得土地后开发建设商品住房,自取得《不动产权证书》未满10年的,不得买卖。

张家口规定,中心城区新购住房3年后方可上市交易(以契税缴纳或不动产证取得时间为准)。而承德的政策是,非本市户籍居民家庭新购买的商品住房须取得不动产证满二年后方可转让。

限贷:首付款比例不低于30%

除了限购、限售,对购房者影响最大的无疑是房贷。各地对本地居民的首套购房首付比例相同,均为首付30%起,但外地户籍居民商贷和公积金政策有所不同。

在商贷方面,石家庄、沧州、张家口、承德四地2套房政策相同,限购区域内已拥有1套住房且无购房贷款或贷款已结清的本市户籍居民家庭,首付款比例不低于40%;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的本市户籍居民家庭,首付款比例不低于50%。

石家庄、沧州规定,对购买第3套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停办理商业性个人住房贷款。张家口则对外地户籍居民购房首付门槛更高,最低首付比例为40%。

在廊坊,第2套房申请商贷首付款比例不低于50%,包括新建商品住房和二手房。

承德规定,非本市户籍居民家庭首付款比例不低于50%;已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停办理商业性个人住房贷款。

唐山、秦皇岛商贷政策相同,对已拥有1套住房的居民家庭,首付款比例不低于40%;对购买第3套及以上住房的居民家庭,暂停发放商业性个人住房贷款。

在公积金方面,各地首套房公积金贷款最低首付比例均为30%,暂停发放第3套房公积金贷款。

关于第2套房公积金贷款,石家庄、沧州、廊坊、张家口、秦皇岛、唐山明确规定最低首付款比例调整为60%。

石家庄、沧州、廊坊、张家口、承德、唐山暂停发放住房公积金异地贷款。

保定、廊坊、张家口、承德、唐山暂停办理“住房公积金贷款置换商业银行个人住房贷款”业务。



利锋聊宅

要不要退房?

高利锋

越是行情波动,买房人的定力就越不足。

“我在那个楼盘定了套房子,想退,能帮忙给问问吗?”最近一周,不止一个人向我求助,无一例外,都是想退房。有的是交了定金,有的已经交了首付款,甚至,有的银行的按揭手续都批完了……

对于他们的求助,我通常表示无奈,因为按照法律规定,定金都是不退的,交了首付的一定会有违约金,何况按揭都批完了……

稍耐心的,我会跟他分享一下表弟买房的故事,当然,这个故事我已经写过不止一次,但其中的奥秘,我也是过了很久才搞懂。

我那位在赞皇县城20岁出头的表弟,几年前跟我说要到石家庄来买套房子,让我帮他建议一下。结果上周短短的3天时间,他在城东和城北走了一圈,最终在南二环外选中了一套100平方米左右的房子。本来我以为表弟是要到石家庄来工作,结果他很大气地说了一句,买一套先放着。未来会不会来石家庄工作还不一定,先买了,可能过一两年父母搬过来住。表弟说,钱放着不如买房子,父母和他商量,趁着今年房价降了,干脆到石家庄来买,升值空间更大,以后要往石家庄发展也方便。本来这个在我眼里一直木头木脑的小屁孩,一下子具备了这么长远的投资意识,而且据我对他和他父母的了解,他们买房根本称不上什么投资意识,完全出于一种本能的存钱观念。这次的举动无疑推翻了我作为家族中第一个到石家庄工作并买房的佼佼者的地位。

当时,为了显示我当哥哥的热心,我随时以自己买房子的心态帮他选择房子。南面的房子太贵,鹿泉的房子太远,北面区域的发展较缓,二环内太贵,二环外配套还没呈现。不知不觉,我就像走麦田的人一样,总觉得每颗麦穗都不是最好的。所以,后来选得我疲倦之后,表弟自己单独行动了。当他把我拉到二环外看好的楼盘时,我眼角有点抽筋,这个楼盘除了本身是品牌开发商开发的,具有规划配套之外,周边的情形还是比较荒芜的。我言传身教说,表弟,你明不明白所谓的价值洼地,可能洼很多年,如果区域配套跟不上,这个地方生活起来诸多不便,离市中心区域又那么远,要是到城里来工作,就算以后地铁通了,你想想你的生活半径除了工作,更多还是在城外啊。结果表弟还是交了定金,人家的理由很简单,城南的楼盘价格合理,自己家在赞皇,住在南边的亲戚多,而且看好南面以后的发展。说白了,人家觉得石家庄各个区域的房子都不会亏,因为石家庄城市发展好,所以买品牌开发商选好的地段,就不怕。

过了好久我才想通。我这个一直生活在主城区的人,对城市中心的依赖太强了,以至于渴求多,挑剔多,总觉得离了中山路就活不下去,所以就看了再多的房子,也知道北京上海这些城市就连五环的房子都是香饽饽,还是目光短浅地认为房子就是买来住的,潜意识里眼前最便利的购物中心、最短的距离就是最好的房子。

相比之下,表弟比我聪明多了,他之前生活的城市不如石家庄繁华,却有作为旁观者清的角度,不会陷入眼前的利益,而是具有更强的忍耐力坐等城市区域的发展,购买区域未来的价值。我不禁想起,前几年房子卖得火是火,真正尝到甜头的二三级城市购房者不在少数。原来他们,才是真正具有大智慧的购房者。

说到底,购买房子不如说是购买城市。城市向上,生活向好。这才是表弟买房的根本动力。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题

河北各地限购政策大盘点

多地限购二套房

最长十年限售