

海南全域限购 权宜之计 还是长久策略?

22日晚上8点海南召开新闻发布会,宣布对非本省户籍购房者实施全域限购。这对于外地购房者占比近八成的海南将意味着什么?此次限购是权宜之计还是长久策略?



严格限购的背后发生了什么?

在海南建省办经济特区30周年之际,中央宣布在海南全岛建设自由贸易试验区,支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设,这使得海南房地产的关注度急剧上升。

短短一周时间,从全国各地赶来的购房者,纷纷涌入陵水、万宁、文昌等东部沿海市县,以及之前被“冷落”的西线澄迈、临高等市县。各大楼盘销售中心咨询者络绎不绝,很多购房者抱着“买到就是赚到”的心态,采取一次性付款方式购房。

“一位购房者交完全款就乘飞机离开了,连购房合同都没来得及拿。”澄迈县一楼盘销售人员告诉记者,很多购房者都不仔细研究房屋的朝向等因素,生怕抢不到了。

有部分楼盘价格几天时间出现了1000元-3000元上涨,如澄迈县福山镇的一处楼盘就由此前万元内的价格一下子涨到了12000多元。即便如此,很多购房者还是高兴而来扫兴而归,因为“买不到”。

这段时间,大多数房企穷尽手段抢售,甚至不惜违法违规。4月18日晚11时,海口市观澜湖观园项目出现抢购。海口市住建局派检查组赶赴项目营销现场,及时叫停不规范营销活动,并依据现场调查认定的违规销售行为,对开发企业及相关中介机构罚款150万元。海南省住建部门近期已经密集处罚了数十家违规房地产企业和房产中介。

另一方面,部分房企发现有利可图,乘机捂盘。北京购房者孔先生等人看中了澄迈两处房产,但跟销售人员沟通数日之后,对方却以暂停网签为由不再进行交易,但实际上近期该地并未暂停网签。

针对此类情况,海南省住建厅4月16日紧急发文防止炒作和哄抬房价。仅时隔6天之后,海南又一次喊“停”,宣布全域限购。

其实,海南楼市这波上涨并非突发行情。最近的行情启动于2016年底,此后海南房价“扶摇直上”,部分区域房价翻番乃至出现3倍多的涨幅。

业内人士认为,上世纪90年代的那场噩梦般的房地产泡沫一直令海南心有余悸,警钟长鸣,这导致海南在这一年多的时间里,出台了十余次大大小小的涉及房地产的调控政策。

全域限购引发了怎样的市场反应?

23日一大早,海南当地一家大型房地产公司的早会气氛异常紧张。“我们高层深表担忧,现在已经开始制定新的融资方案,包括人员编制的裁减等内容。”该公司一位负责人表示,“以我们盘为例,之前的意向客户大多都是岛外的,势必流失大量意向客户,资金回笼肯定会有大麻烦。”这是海南22日新政的后续反应。

海南省22日宣布:自4月22日20时起实施全域限购,非本省户籍居民家庭在新增限购区域购买住房,须提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明,此前已实施限购区域则需要提供60个月。

消息迅速引发市场反应。中介、分销商和房企销售的电话几乎被“打爆”,没买到房的人千方百计想办法买,买到房的人则担心以后无人接盘考虑是否卖出。

“这意味着非本省户籍购房者基本上不能买了。”海南现代管理研究院院长王毅武说,海南岛外购房者占比将近八成,之前还只是划定了限购区,通过个税或者社保来限制购买。非本省户籍购房者还是有很大的选择余地。

更严格的是,此次限购还把很多人在户籍上“动脑筋”的空子也给堵住了。新政规定自本通知发布后户籍迁入本省的居民家庭只能购买一套住房,并须提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

“海南各市县要加强购房资格审查,规范住房交易行为。非本省户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。”海南省住建厅厅长霍巨燃表示。

上述政策产生的直接后果是“不能买”,新政还规定买了“不能卖”,居民家庭或企事业单位、社会组织在海南省购买的住房,取得不动产权证书满5年后方可转让。

王毅武表示,上述因素叠加之后,对于持有房产者不是个好消息。“原来持有者还可以乐观地认为迟早都可以卖,不就等个几年吗?现在不行了,即使过了5年期限,即使海南不再增加建设用地,但只要此项政策长期执行,符合资格的接盘者也寥寥无几。”

紧急的权宜之计 还是稳定的长期策略?

“如此严厉的限购政策超出预期,海南的房地产市场势必发生方向性的重大改变。”海南本地某大型房地产公司销售负责人认为。

此次政策发布之后,市场揣测这是否为控制房价疯狂上涨的权宜之计。但海南省级层面透露出来的种种信息表明,此次调控目标明确,态度坚决,影响将是深远的。“这样层级的政策文件和长远方向一般不会轻易改变。”海南省政府一位权威人士说。

霍巨燃称,此次新政出台的的目标是为了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,回归房子的居住属性,保持房地产市场平稳健康发展,推动自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设。

“海南实行最严格的生态环境保护制度,保护好海南的绿水青山,坚决不做房地产加工厂,以壮士断腕的决心降低海南省经济对房地产的依赖。”霍巨燃表示。

根据海南省2018年一季度经济运行数据,房地产开发投资占固定资产投资比重为48.1%,比重依然偏高。有人担心,严格限购是否会影响海南的经济运行。

海南省政府一位权威人士如此表示,“近期经济要受一定影响,但是值得。海南迟早都要下这个决心,还不如早点下,否则来海南只想做房地产。”

新政规定,海南将实行最严格的节约用地制度,确保海南建设用地总量在现有基础上不增加,建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜,大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。据新华社电



市二院本周五在中山广场 举办大型义诊宣教活动

为提高市民对高危胸痛的识别和自救能力,加强罹患心血管疾病病友对心脏康复的理解,宁波市第二医院将于4月27日(周五)上午9:00在中山广场举办“认识高危胸痛,促进心脏康复”大型健康宣教及义诊活动。

此次活动具体内容包括胸痛及心脏康复健康宣教、心脏复苏演示、健身操表演,届时将有心血管及康复专家现场义诊,为广大市民答疑解惑。

记者 孙美星 通讯员 郑轲