

# 长沙楼市调控再升级 刚需正当时，炒房请走开

今日女报/凤网记者 周纯梓

9月23日凌晨,长沙出台了《关于进一步稳定房地产市场促进健康发展的通知》(以下简称“新政”),限售、限购再次升级。紧接着9月24日,《关于执行“长住建发‘2017’151号”文件操作细则的通知》(以下简称“细则”)出台,对于限购政策执行时限、购房资格等作出详细说明。

长沙楼市将受到怎样的影响?对于投资者和有刚性需求的老百姓来说又该何去何从?



新政后,投资购房需求将被抑制。摄影/吴小兵

## 限购升级: 本地、外地户口购房资格均被限

“幸好之前买了,那时还嫌房价贵,不然现在连购房资格都没有了。”9月26日,在长沙工作的杨红谈起这次的长沙楼市新政时,直呼自己太幸运了。今年27岁的梁红是常德户籍,大专学历,今年5月来长沙工作,6月贷款购买了一套二手房,现已交房。

原来,根据此前出台的人才政策,在长沙工作、具有专科以上学历的人才,首套房不受户籍和个税、社保缴存限制。但9月24日出台的楼市细则明确,《长沙市人才购房及购房补贴实施办法(试行)》规定的专科以上学历及技师以上职业资格的人员申请人才购房资格的,除提交《办法》所规定资料外,还需提交本人连续24个月以上在长工作单位的工资流水和公安部门出具的已满24个月的居住证。这意味着,梁红如果此前没有购房将暂时失去购房资格。

同样受限制的还有长沙本地户口的杜惠。“两年前,我和我老公才在长沙买了一套房,新政出台后,现在看来暂时是买不了。”在长沙工作的杜惠告诉记者,最近她打算在周边再买一套房子用作投资、出租用。然而新规出台后,她的这一计划可能要落空了。

新政规定,“本市户籍无房的,限购一套。本市户籍(家庭为单位)有一套房的,需要在取得首套房不动产权证后3年以上才能买二套房”。

据了解,新政限购区域调整为芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县。

## 限售加码: 短期炒房者出局

除了在限购上对本地、外地户口均有所限制外,本次新政的另外一个重点是,“在本市购买的商品房(含二手房),取得不动产权属证书三年后才能再次出售”。这相比此前政策中的“两年”又多增加了一年。

“这无疑限售加码,表明了政府稳定楼市的信心。”长沙楼市圈房价分析师王宏告诉今日女报/凤网记者,一般情况下,大家购买的是期房,从购买新房到交房至少需两年时间,办下不动产权属证书还得两年时间,再加上三年限售,炒房者的变现时间拉长到起码七年以上,“该项政策将有效打击炒房客的积极性,短线投资者或将退出长沙市场”。

9月26日,湖南新环境房地产置业顾问金念泽也认为,短期投资者的购买意愿将大打折扣。

## 业内人士: 房价将在一段时间内下滑

此次楼市调控升级后,想购房的普通老百姓到底该如何选择?限售之后,长沙房价有何影响?

“对于刚需客来说,无疑将更加有信心。”王宏认为,“限售能降低房屋的流动性,减少一次交易,就少一次加价机会,客观上减轻了对刚需族的伤害。”

对于未来的房价走势,金念泽认为:“目前的房价基本已达到一个峰值,在政策加码后,考虑到短期投资客购买力下降,以及许多人失去购房资格,未来长沙一二手房的销量可能会出现下滑。”

事实上,今年以来,经过“3·18”“5·20”的楼市新政以后,长沙地区的房价增速开始有所回落。根据克而瑞长沙机构的最新统计数据表明,长沙内五区8月成交商品住宅成交均价为10026元/㎡,环比下跌1.1%。

“以后考虑的不是该不该买房,而是有没有购房资格。”金念泽分析,新政出台后,那些有长沙户口但是无房或是首套房已经满三年有改善性需求的人,可以直接获得购房资格,不受新政影响,“而对于非长沙户口的外地人来说,在长沙工作的,有24个月以上的社保或个税证明的可获得一套购房资格,若无24个月的社保或个税证明,则可通过购买商铺、40年产权的商业性质公寓或是亲友落户从而获取购房资格;不在长沙工作的人,35周岁以下,全日制本科以上学历的人可以通过人才新政落户长沙,从而拥有购房资格。”



扫一扫,谈谈你对房价走势的看法

### TIPS:

## 一次性缴纳个税和社保不予认可

9月24日晚,长沙市不动产登记中心发布了《关于落实“9·23”限购政策有关事项的通知》,明确二手房交易的相关细则。

细则明确,在本市无房的非本市户籍家庭,其个人所得税或社会保险证明缴纳时间从2015年9月1日开始计算,连续缴纳满24个月,方可取得购房资格;一次性缴纳的个人所得税或社会保险证明,不予认可;因工作变动尚有1-2个月个人所得税或社会保险欠缴的,可补缴。在9月23日之前预约不动产业务成功的,按“5·20”限购政策执行。在此之后预约的,按“9·23”限购政策执行。

细则规定,住房属性以长沙市商品房销售网上签约系统和长沙市不动产登记系统认定的房屋性质为准。住房套数指的是本人及家庭成员在限购区域内,已完成合同网签和已办理房屋所有权证、不动产证的住房套数,已注销的住房和非住宅,不计入住房套数。

消息股 >>>

## 降价2000元,“花样邮轮”瞄准长沙老人

今日女报/凤网讯(记者 唐天喜 通讯员 吴萌莉)“现在一些综艺节目,如《花样姐姐》、《花样爷爷》等都是明星花样旅游,我们普通老人也可以来一场花样旅行。”9月26日,丽星邮轮携手长沙晚报推出了“花样金秋”主题旅游季的“花样邮轮团”,前来报名的一位老人如是说。当天的咨询会现场,来宾除了领取价值198元的精美伴手礼外,现场报名付款的还享受到最高直降2000元/人的优惠。

“花样邮轮团”将于10月25日出发,度过8天7晚的海上寻秋之旅,主要行程包括日本大阪城内看秋色,东京塔看夜色,富士山下品尝海鲜大餐,鹿儿岛感受樱岛火山、森林温泉。此外,海上度假有很多“花样”玩法:“上海滩之夜”、“花样文艺趴”中,你可以换上美轮美奂的服装,展现风采;处女星号上,有免税店、按摩泳池、高尔夫球场、巨型滑水梯、图书馆、发型屋、歌剧院等活动设施24小时不间断,还有插花班、茶艺班、摄影团等“花样同好会”陪你过重阳节……丰富的“花样”活动,舒适的“花样”行程让老年人在旅途中重拾不老心,留下花样回忆。

## 太平人寿打造“旅居式”养老体验

今日女报/凤网讯(记者 唐天喜 通讯员 周航)太平人寿加速扩展全国养老社区布局版图,并于近日与“七彩云南·古滇名城”合作打造“旅居式”养老体验。太平人寿的客户,既可以选择在此短期体验,实地感受及了解养老社区的环境及服务品质,为未来的养老规划提供更多选择,也可以在符合条件的情况下选择长期入住。

太平人寿自2014年起就开始积极探索养老产业与保险业务的互动模式,规划建设了太平梧桐人家国际健康颐养社区,建立了“保险业务+养老社区”的新服务模式。今年携手第三方养老社区,面向公司客户提供多元化养老服务体验,上海的“新东苑·快乐家园”、云南的“七彩云南·古滇名城”,都是太平人寿在养老服务模式上的积极探索。目前,该公司正加速扩展全国养老社区的布局。

## 光大银行“心e金”:透支现金新方法

今日女报/凤网讯(记者 唐天喜 通讯员 郭诗颖 彭琦)近日,记者从光大银行长沙分行了解到,该行推出了具有随借随还功能的预借现金产品“心e金”,为向客户提供更加优质、便捷和多样化的金融产品及服务。

“心e金”是光大银行针对优质信用卡客户推出的预借现金信用卡产品,可为客户提供透支转账服务,客户可将“心e金”账户内额度转出至本人名下任意银行的借记卡账户。该产品不发行实体卡,仅为申请办理的客户开通贷记账户。“心e金”产品额度可循环使用,不与客户本人名下的其他信用卡账户额度共享。客户使用该产品办理透支转账业务后按日计息,目前统一实行日利率0.04%的标准,不收取取现手续费、年费等其他费用。如客户未能按要求还款则会按光大银行现行标准收取违约金。“心e金”账户仅可用于透支转账及还款,不可用于其他任何形式的交易及取现。

## 太平洋寿险两中支公司获评先进单位

今日女报/凤网讯(记者 唐天喜 通讯员 陈婧)近日,太平洋寿险湖南分公司下辖常德、株洲两家中支公司分别被当地政府评为年度“金融工作优秀单位”和“保险工作先进单位”。

一直以来,常德、株洲中心支公司以客户需求为导向,始终践行“诚信天下,稳健一生,追求卓越”企业核心价值观,坚持诚信合规经营,认真履行保险责任,切实保障保险消费者的合法权益,不断推进基础服务标准化、增值服务差异化,客户满意度水平持续提升,得到了广大客户的认可与信赖。常德中支还被湖南省文明委授予“文明窗口单位”荣誉称号,并连续四年被市保险行业协会评选为“诚信合规经营红旗单位”。