

假离婚买房凉了，花式炒房蔫了—— 长沙楼市限购加码， “刚需族”迎来春天？

文：今日女报 / 凤凰网记者 周纯粹 图：吴小兵

“房子是用来住的，不是用来炒的”这句话，长沙人的体会更深了。6月25日，长沙出台了《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（以下简称“新政”），限售、限购、限贷全面升级，假离婚、未成年子女、单身等情况下购房都有了非常明确的限制。而对于刚需者来说，又是否迎来了购房良机呢？

1 “假离婚”买房“凉”了

新政：“夫妻离异后，任何一方2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。”

“没购房指标？嫌二套房的首付比例过高？选择假离婚啊……”在此前的楼市限购令下，有人为了多买一套房子或享受优惠购房政策，甚至不惜采用“假离婚”的手段。

所谓的“假离婚”是指：夫妻双方协商好，到民政部门办理正式协议离婚手续，将家庭名下房产转移至其中一人名下，或直接由名下无房贷记录的另一个人，去购置新房，购房手续完成后，两人重新办理“复婚”手续。此前，长沙暂未对离婚者购房作出特别规定，

因此不少人采取这种“假离婚”的方式来获取购房资格。

然而，这种方式却存在不小的风险。据媒体报道，2016年，湖南市民李女士，在已经拥有一套住房的基础上，为了规避二套房的高首付和高利率，决定“假离婚”，房子归在丈夫名下。但等她和丈夫正式办理了离婚手续后，丈夫却不同意复婚了，原因是他出轨了，李女士也落得人财两空。

从现在起，“假离婚”买房将更加不那么灵了。

2 “花式炒房”蔫了

新政：“未成年人不得单独购买商品住房。父母投靠成年子女落户不满2年的，不得作为单独家庭在限购区域内购买商品住房。”

除了“假离婚”买房外，还有各种利用漏洞“花式炒房”的行为。

6月5日，据澎湃新闻报道，长沙市一楼盘在对外公示的刚需摇号排序名单中，有一个出生于2006年的12岁购房申请人，还有一个出生于1933年的85岁购房申请人。虽然，后面有解释称，这两人的购房资格没有问题，但引起广大市民的不解，“未成年的小孩和80多岁的老人难道也属于刚需人群吗？”

“本次新政的一大亮点，就是有效堵住了‘花式炒房’的漏洞。”著名房地产研究专家、湖南大学教授阳学文告诉今日女报/凤凰网记者，以前的政策，在购房资格上有许多方面没有明确，让人钻了空子，例如出现很多以十二三岁小孩名义购房的现象，还有一些人利用父母退休后投靠长沙的子女落户再买房等等，这就导致许多真正需要买房的人，少了买房机会，“新政出台后，钻漏洞者将没有任何机会”。

3 刚需者“站”出来了

新政：“严禁房地产开发企业以任何形式蓄客和收取认筹金，在取得预售许可前严禁以任何形式组织认筹活动。严禁捆绑销售、变相涨价等违规销售行为。”

“新政就像一套组合拳。”阳学文告诉今日女报/凤凰网记者，“以前一个楼盘500套房，开发商会组织2000个人来买，这就拉升了房价。现在，禁止内部认筹，把投机炒房者也清退了；禁止任何形式蓄客，把该清的人也清掉了。这样下来，500套房源可能不到500人参与购买。而且，这样让刚需者有机会来中签购房，价格上面也有优势了。”

而且，“现在对于开发商捂盘惜售的现象有了明确规定，在建楼盘已达到预售条件的，必须在30日内办理预售许可；已办理预售许可的，必须在10日内一次性对外公开销售。‘捂盘惜售’的房地产开发企业，一律纳入‘黑名单’管理。”阳学文说，目前的政策对于刚需者来说，有了更多的机会，“刚需购房者应该要笑出声来了。”



炒房者机会越来越少。

4 企业卖房“求生”被“毙”了

新政：“暂停企业在限购区域内购买商品住房，已购买的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可转让。”

此前，上市公司和企业投资楼市并不少见。据Wind数据显示，2017年1494家上市公司在半年报中披露了投资性房地产数据，其中，超过10亿元的公司有3家。

为了提升经营业绩，不少上市公司选择卖房“求生”。据媒体报道，2016年9月底上市公司人人乐发布公告，为提升经营业绩，拟转让其所持有的长沙房地产共计28000余平方米。根据评估，房地产账面原值增值额为29249万元，增值率为203.7%，账面净值增值率为213.09%。

“以前企业参与炒房现象非常严重。”阳学文说，一家企业一买就是十几二十套，低价买进，高价倒出，企业亏损就把房子卖掉，实现盈利。“现在暂停企业购房，企业已经买的商品房，发了产权证5年以后才能出售，炒房这条路就被堵死了。”据记者了解，此前企业在长沙卖房的限售期限为3年。

5 大学生集体户口购房“出局”了

新政：“落户学校集体户口的在校大学生，不得在限购区域内购买商品住房。”

“以前有许多父母，利用在长沙读书的大学生购买房产，降低了我们刚需人群的中签率，因此要把这些人排除出刚需范围。”阳学文说。

那么，在长沙读书真正想买房的非本市户籍的大学生要如何才能能在长沙买房呢？阳学文说，这些大学生需要先把学校的集体户口转移到长沙市人才交流中心，然后工作满一年，并且连续12个月缴纳个人所得税或社保，才可获得购房资格。



扫一扫，
分享你的
购房故事

专家说法 >>

长沙房价将稳中有升

调控政策对长沙房价走势有何影响呢？

“我认为长沙未来的房价走势将会是稳中有升。”阳学文告诉今日女报/凤凰网记者，因为调控的目的不是要使得房价崩盘，或者是打压房价下跌，而是让房地产市场健康平稳发展。“从现在物价的上涨、人力资源和土地资源成本的不断上升来看，这都预示着长沙房价不太可能会下跌，只是可能涨得慢一点。现在，每年都有大量人口拥入长沙，同时城市化进程不断加速，以及拆迁带来的大量需求，导致房源出现供不应求的局面，这是主要原因之一。”

据记者了解，国家统计局6月15日发布的“2018年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况”显示，5月份长沙新房住宅销售价格环比上涨1.6%，同比上涨4.5%。长沙二手房住宅销售价格环比上涨0.3%，同比上涨4%。

相关链接 >>

省直公积金：装修款不计入总房价参与贷款

今日女报/凤凰网（记者 唐天喜）6月26日，湖南省直单位住房公积金管理中心通过官方网站发出《关于调整个人住房公积金贷款政策的通知》，对个人住房公积金贷款政策作出调整：第二套住房申请住房公积金贷款的，首付款比例不得低于60%。缴存职工购买商品房的装修款不计入总房价进行住房公积金贷款。

长沙公积金：取消最低可贷20万元规定

今日女报/凤凰网（记者 唐天喜）6月25日，长沙住房公积金管理中心网站挂出《关于落实“长政办函[2018]75号”文件的通知》，取消住房公积金缴存职工最低可贷20万元的规定；第二套住房申请住房公积金贷款首付款比例不得低于60%，并且不再区分职工家庭首套房是否有住房贷款或贷款已结清。该通知自6月26日起执行。

消息股 >>

泰康人寿：为失亲家庭赔付130万元

今日女报/凤凰网（记者 唐天喜 通讯员 王志平）近日，当泰康人寿湘潭中支将130万理赔金赔付给客户时，客户的家人激动地说：“感谢泰康！是泰康救了我们这个家。”

原来，2017年1月底，投

保人康女士为其丈夫林先生投保了泰康全能保2015保障计划和综合意外保障计划，保额分别为12万元和10万元，保费分别为3192元和180元，其中全能保2015保障计划对交通意外身故有十倍赔付的责

任。2018年2月，被保险人林先生乘坐朋友的轿车回家过春节，路上发生交通事故，经医院抢救无效身故。投保人康女士于当天晚上报案。随后，理赔人员迅速赶往现场展开核实和理赔工作。

“国寿客户节”开幕

今日女报/凤凰网（记者 唐天喜 通讯员 郭萍）近日，中国人寿第十二届“国寿客户节”在长沙举行，300余名客户及员工参与。

“国寿客户节”是中国人寿面向社会和客户开展

的大型系列活动，近年来以国寿“1+N”服务、要跑700、国寿大讲堂、24小时跑、国寿小画家、中网小球童选拔等活动为服务载体，开展了大量的客户服务活动。