

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

**报告说明:**

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。

**今日关注:****杭州楼市调控升级: 封堵投机炒房 维护刚需自住****【热点聚焦】**

1月27日上午,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》(以下简称《通知》),从住房限购、住房限售、增值税调节和无房家庭认定标准及高层次人才优先购房政策等方面加强房地产市场调控。

**【热点评析】****限购加码: 落户不满5年限购1套房**

《通知》明确落户杭州不满5年的,在杭州限购范围内限购1套住房,将本市限购范围内住房赠与他人的,赠与人须满3年方可购买限购范围内住房;受赠人家庭须符合本市住房限购政策(不含遗赠)。

落户不满5年限购一套住房,是对炒房行为的直接打击,2020年杭州新房市场热度较高,通过需求侧的调控可以有效抑制投机性需求,但是也为落户不满5年的人留出了一套的空间,依然是支持落户杭州的人才优先购房。另外也对赠与双方进行约束,赠与人须满3年方可购买限购范围内住房,除遗赠之外受赠人家庭也需符合限购政策,堵住了通过赠与方式来突破限购的漏洞。

**限售加码: 新房中签率小于10%的项目5年内不得转让**

《通知》进一步加强住房限售,规定本市限购范围内,新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的,自取得不动产证之日起5年内不得转让。优先满足无房家庭购房需求的热点商品住房项目,购房人以优先购买方式取得的商品住房,自取得不动产证之日起5年内不得转让。进一步加强税收调节,明确本市限购范围内,个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。



2020年上半年杭州新房市场出现多个“万人摇”项目，下半年杭州接连出台的两次新政填补摇号政策、人才优先购房政策的漏洞，稳定市场预期。但是新房二手房倒挂现象依然存在，本次《通知》的限售升级是继“热点楼盘”限售之后的新增条款，由之前的网签5年限售加码为取得产证之日起5年限售，目的也是防止局部过热，抑制投机需求，留下自住需求，提升无房户中签率。同时，《通知》还进一步加强税收调节，增加交易环节的成本也是抑制投机需求，且税收政策结合限购限售政策，组合力度更强。

### 完善无房家庭认定

《通知》对2018年4月4日开始实施的《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》中确定的“无房家庭”的认定标准进行了调整，新增一类无房家庭：2018年4月4日后转让杭州市限购范围内住房的，在限购范围内无自有住房记录满3年，可认定为无房家庭。本次认定标准增加了3年的期限期限，让一部分人3年期满后可被认定为无房家庭，具备优先购房资格，属于适度宽松的完善。

### 完善了高层次人才优先购房政策

明确自《通知》发布之日起，高层次人才转让本市限购范围内住房的，须在本市限购范围内无自有住房记录满3年方可享受高层次人才优先购房，因此近期转让名下房产的“人才无房家庭”，将不再具备优先购房资格，避免炒房客用“人才以及无房家庭”的优先资格炒房。

总体来看，杭州本次楼市调控政策主要意在平衡“遏制投机”与“满足刚需”，既巧妙的约束了钻漏洞投机炒房客，也保障了新市民买房居住的需求，而不是简单地一刀切，让政府调控这只有形的手，协助市场资源的合理分配，预计本次调控政策将对杭州楼市的长期稳定起到一定作用。

（内容来源：中房研协测评研究中心）