

# 毕业未超5年大学生可零首付买房 沈阳：暂不具备出台条件



3月1日，沈阳出台了《沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见(试行)》(以下简称《意见》)，以22条政策举措促进房地产市场平稳发展。

根据《意见》，沈阳将加大住房公积金贷款支持力度，公积金贷款首套房，最低首付比例降至10%，二套房贷款的最低首付比例为20%。实行“认贷不认房”政策，最高贷款额度提高为单方50万元，双方70万元，三方90万元。

值得一提的是，该《意见》中鼓励大学生、中职生购房，首现“零首付”购房。意见规定，为支持高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房，对毕业未超过5年的，公积金连续缴存时限由6个月降为3个月，首付比例实行“零首付”政策；在校生购房给予每平200元的奖励政策。同时，对高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房的，给予契税全额补贴政策。

在降低二手房交易税费方面，二手房转让缴纳的营业税、个人所得税实行先征后补。居民互换住房的，实行“零税费”政策，免收交易费、产权办证费，缴纳的契税、营业税、个人所得税先征后补。支持居民改善住房条件，一年内先卖房后卖房或先卖房后买房的，购买房产面积大于出售房产面积的，按面积差每平方米补贴50元。

根据克尔瑞数据显示，1月份，沈阳商品住宅成交面积为70.36万平方米，共成交7923套，销售均价为5841元/平方米，下降5.12%。沈阳当地房产芒果不动产数据显示，沈阳2月份的楼市成交量及价格环比1月出现了一定的下降，但同比来说，出现量价齐涨的现象。成交价格同比增长0.17%，成交量同比增长37.12%。

## “零首付”暂不具备出台条件

据最新消息，@沈阳发布 昨晚称，沈阳市政府有关部门表示“关于支持高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房。对毕业未超过5年的高校、中等职业学校毕业生在沈购买商品房的，给予住房公积金政策支持，公积金连续缴存时限由6个月降为3个月，首付比例实行“零首付”政策还处于前期调研论证阶段，暂不具备出台条件。

## 沈阳“零首付”背后： 开发商深陷“全运”死城

沈阳全运村位于沈阳市浑南新区，在2010年正式破土动工之后，政府新的“大浑南”规划和招商引资让房地产开发商纷至沓来。但有媒体去年报道称如今这里却几乎成了一座“鬼城”。

“在这里，你想打人都找不到对象。”出租车司机操着浓厚的东北口音笑着说，“沈阳本地人很少在这里买房，就连来看的也不多，即便这里的房价比起市里的皇姑区、和平区便宜一半还多。”这位司机将婚房置办在皇姑区，那里不少高层价格超过1万元，而同样的钱在这里几乎可以买下一套别墅。

全运村的总占地面积超过120公顷，这里分布着超过20个大大小小的项目。除了一些商业配套和办公楼，几乎所有住宅都是在2013年第十二届全运会前后开始动工，不过有不少至今仍未完工。记者走访期间发现，这里白天连施工车辆都很少看到。

位置偏，几乎是所有沈阳人对这里的印象，在这些地产项目周边区域，几乎看不到任何商店、超市，更不要说大型商业，几乎所有的商业配套要么处于停工，要么处于完工后无商家入驻的荒置状态。在这里，你买一瓶矿泉水也几乎要步行超过半个小时。

位于全运村中心地段的华茂中心，最能代表这个情况。它是这里体量最大的项目，建筑面积120万平方米，而这个项目也规划有整个全运村最大的商业。在沙盘上，商业的占地面积几乎与住宅相同，而从外面看，东侧的住宅绿树环绕，一期的别墅已经整体完工，而西侧的商业则被蒙了灰的广告牌包围，除了荒地，只有灰色的水泥骨架。

“一期的别墅在今年下半年就可以入住，商业的话可能会很长，现在没有准确的时间。”华茂中心的售楼员这样说道。没有商业，没有产业，这对于面向刚需客群的高层产品来说几乎是致命的。但受这些因素影响较小的别墅产品也面临着严峻的问题，在整个全运村内，开发商们要么选择放慢施工进度，要么整体抵押给银行，等到卖出去了再解押，要么干脆停工，不再进行后续建设。

“如果你买我们的现房，交款之后必须要等一个银行解押的时间，因为现在项目整个都抵押在银行了。”绿城的置业顾问这样说道。

全运村，几乎是目前沈阳楼市的一个缩影，同时也反映了过去众多中国二三线城市政府过度造城的后果。靠概念卖地与城镇化梦想成就了这里，在沈阳市周围，沈北新城、沈抚新城等多个新城还在这几年不断破土而出，与全运村相比，它们的定位、概念似乎还要更模糊。

全运村的梦正在破灭，开发商深陷其中，还不知何时能够全身而退。

## 各地集中出台 楼市去库存新政

昨日，河北省政府出台《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的若干措施》，内容称要加强北京周边房地产管控，加强对三河、大厂、香河、涿州、固安、崇礼等县(市、区)房地产土地出让和市场交易的动态监测，及时分析研判市场变化情况，有针对性地调整管控措施。

同一天，内蒙古自治区也出台加快房地产去库存的措施，规定凡是未完成房地产去库存工作任务的地区，今后一个时期将从严控制房地产开发建设用地供应。

2月29日，广东省印发《广东省供给侧结构性改革总体方案(2016-2018年)》特别指出，广州应及时调整执行住房限购政策的行政区域范围。

此前，杭州市政府发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见(征求意见稿)》，其中建议，杭州公积金支持全国异地贷款、二手房房龄加贷款年限总和限制，从40年放宽到50年。

## 人民微评： 尊重楼市规律

零首付一出，顿受热议。有网友戏谑：韭菜不够，直接割草了；割韭菜也就算了，至少放过花菜啊。毕竟调侃，不必当真，却折射部分民意。大手笔去库存，应力避托市；人造牛市，别埋下隐患。全国楼市冷热不均，发烧的当降温，沉寂的该加把火，前提应是尊重市场。 @人民日报

## 一线楼市和股市： 熟悉的味道？

去年5月、6月，A股经历最后的疯狂，反观如今的一线楼市，颇有几分相似，如价格高、短期涨幅均巨大、后续资金或不继、或引来政府调控等。

对于二者的相似之处，有网友道：

- 1、降首付=股市加杠杆；
- 2、暂停开发新地块=暂停IPO；
- 3、契税调整=降证券印花税，降息降准；
- 4、专家谈一线城市还要涨一倍=4000点是牛市起点；
- 5、深圳均价10万一平方米=全通教育500元。

## 2016年楼市 疯狂会蔓延吗？

据21世纪经济报道，紧随上海，南京、苏州、杭州的楼市也火爆：苏州一个项目，去年10月首开，单价2.8万元，之后加推一次涨一次……多地楼市突然进入“高烧”状态是地产商和中介再做背后推手？还是重演几年前的疯狂楼市？有网友称中国的楼市比股市还让人看不清。

有市民认为，这是中介在推波助澜。但专家认为，房价上涨的原因有多个因素。

有专家认为上海本轮房价上涨与住宅存量、供求关系有关。

2015年12月份，上海市新建纯商品住宅存销比为8.3，也即8个多月就能把现有库存消化掉，相比2014年9月的18个月，已经大幅下降。接近几年的情况，上海住宅存销比一旦降至14个月以下，房价就会上涨。反之，一旦超过14个月，就容易下跌。当前，已降至8个月左右，已经回到2013年低点。

也有分析，认为高房价都是地产商和地产中介整出来的价格虚高。

《中国青年报》3月1日的一篇报道援引复旦大学房地产研究中心教授尹伯成的说法，造成房产价格非理性“疯涨”的原因实际上并不是“2·19契税新政”，“契税政策只是一个导火索，实际上是内环内大户型稀缺预期造成的。”

尹伯成说，上海本身就土地稀缺，市政府近年来出台各项政策遏制“豪宅”销售，大户型本身已经成为“稀缺货”，“政府的意思，是要先保障刚需，但这客观上造成了高档大户型的稀缺。”

在公众对“内环内大户型”有了“稀缺”的一致判断后，改善型住房购买者都将对大户型趋之若鹜。而契税政策的适时调整，只是激发了一部分改善型住房需求而已。

2016年楼市升温比预计来的要早一些。对比发现，此次楼市高温具有几个明显的特点：北、上、深一线城市房价示范效应强烈；改善型居住需求充分释放；股市游资蠢蠢欲动但未大量涌入。营销专家认为，2016年楼市总体升温，本波楼市行情受到政策推动影响明显，但在中央稳健、审慎的房产宏观管理思路下，楼市在城市之间马太效应显著，全国范围内快速发展到发烧级别已不具备充分条件。 综合中新社、《证券时报》等

**合肥市经开区华顺广场商住楼1-2层部分房产；  
庐阳区金川大厦1607室；瑶海区白马大厦4层405室；  
蜀山区香樟雅苑20幢504室房产  
司法拍卖公告(三次)**

拍卖会编号：第60317期

受人民法院委托，定于2016年3月18日9时30分在安徽省高级人民法院涉讼资产交易中心网(竞价大厅网址：<http://bd.ahsszc.cn>)对下述房产以“网络电子竞价”的方式进行司法拍卖。

具体公告内容如下：

**一、拍卖标的**

1. 合肥市经开区华顺广场商住楼1-2层部分房产，用途为经营，所在层数：1-2/3，钢筋混凝土结构，建筑面积：199.62平方米，评估价234.6733万元，第三次拍卖参考价189万元，保证金23万元。

2. 合肥市庐阳区金川大厦1607室房产，用途为办公，所在层数：16/18，钢筋混凝土结构，建筑面积：35.48平方米，评估价32.1271万元，第三次拍卖参考价26万元，保证金3万元。

3. 合肥市瑶海区白马大厦4层405室房产(房产证号：合籍字第8120014360号)，用途为商业，所在层数：4/29，钢筋混凝土结构，建筑面积：64.32平方米，评估价84.1756万元，第三次拍卖参考价67.5万元，保证金8万元。

4. 蜀山区香樟雅苑20幢504室房产(房产证号：合蜀140076130号)，用途为住宅，所在层数：5/5，钢筋混凝土结构，建筑面积：198.83平方米，评估价144.6886万元，第三次拍卖参考价117万元，保证金15万元。

**二、看样地点及时间**：标的所在地，自2016年3月2日8：00起至2016年3月17日17：00止。

竞买人须于前述公告期限内，通过本单位(本人)账户以电汇、转账的形式向指定账户(收款单位：安徽省环境能源交易所有限公司；开户银行：杭州银行合肥包河支行；账号：3401040160000055294)汇入标的相应的竞买保证金，并至合肥市滨湖新区南京路2588号(徽州大道与南京路交口)安徽合肥公共资源交易中心服务大厅(2号财务窗口)开具往来结算收据。再携带相关材料到合肥市要素市场A区六楼662室办理申请登记手续(具体要求见安徽合肥公共资源交易中心网站公告)。

联系人：刘先生  
联系电话：15905659009  
看样标的详情网站：[www.jinqium.com](http://www.jinqium.com)或[www.hfztb.cn](http://www.hfztb.cn)  
安徽金秋拍卖有限公司  
2016年3月2日