



置业小知识

# 今年合肥买房相关政策有哪些变化?



买房无小事。对于大部分购房者来说,购买一套房产的背后,需要付出大量的时间、精力和资金支持。随着合肥城市发展日新月异,越来越多的购房者在这里安家置业。2021年,合肥限购限贷政策持续严格执行,官方多次重申禁止违规购房操作。此外,房贷利率也已正式与LPR挂钩。合肥买房需要关注哪些政策?不同群体买房有何条件?在确定买房前,购房者需要提前了解清楚。

■ 郭娅/整理

## 夫妻离异不满2年的仍按原家庭房查

2016年10月,合肥市政府发布合肥限购新政,市区范围内开展限购,同时调整最低首付款比例,并将从严控制公积金贷款。此后,合肥一直施行限购政策。目前,合肥政务区、滨湖区、蜀山区、包河区、庐阳区、高新区、经开区(空港新城)、新站区和瑶海区为限购区域,肥西县、肥东县、长丰县、巢湖市和庐江县为不限购的区域。

根据合肥市当前的限购政策,在市区(不含四县一市,下同)范围内,暂停向拥有2套及以上住房的本市区户籍居民家庭出售新建商品住房;暂停向拥有1套及以上住房或无法提供购房之日前2年内在本市区逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市区户籍居民家庭出售新建商品住房和存量住房。

秉承“房住不炒”的原则,2020年年末,合肥市房管局多次重申相关购房政策规定,稳定合肥房地产市场。如有房情况指以家庭为单位含夫妻双方以及未成年子女。贷款记录包含全国贷款记录。2021年1月初,合肥市房屋交易管理中心有关人士表示,市民从提交查询材料日起往前推,如果申请人离婚未满2年,则按照原家庭进行房查。

## 补缴1年以上个税或社保证明购房无效

作为安徽的省会城市,合肥近些年来发展迅速。城市科创能力不断提升,经济实力日益增强,因此吸引了很多外地人在合肥安家置业。当前,普通外地户口、四县一市户口想要在合肥市区买房,可以通过挂靠集体户、交1年以上的社会保险证明或个人所得税购房。

根据合肥市购房政策,2016年10月2日后户口登记在集体户的居民家庭,满一年后,可有购房资格。

此外,购房者需提供在购房之日前2年内在合肥市区逐月连续缴纳1年以上的个人所得税或社保证明(补缴无效),满足条件也可购房。针对个税证明,购房者可携带二代居民身份证,到主管地税务机关办税服务厅申请开具;针对社保证明,个人参保证明可在合肥市社会保险网上办事大厅网址,进入“合肥市个人信息查询”中进行打印;也可以携带居民身份证或金融社保卡,在自助一体机上进行打印。

## 优秀人才合肥落户、购房有福利

为了吸引优秀人才来到合肥,近些年合肥一直有支持优秀人才的利好政策。2020年9月29日,合肥正式印发《关于进一步吸引优秀人才支持重点产业发展的若干政策(试行)》。政策表示,突出重点产业、重点人群,通过提供人才免费租房、补贴购房以及发放岗位补贴、柔性引才奖补等措施,让来肥各类人才边安居、边就业,努力营造出让人才来了就不想走的良好环境,促进重点产业高质量发展。

该项政策包含:在肥无自有住房的重点产业企业引进的高层次人才,可根据人才的层次,分别按照220m、180~160m、140m、120m、90m标准,免费租住人才公寓3年;自

行租住的,3年内可分别按每年6万元、4.8万元、4.2万元和3.6万元标准发放住房租赁补贴,不受落户条件限制;在肥无自有住房的新来合肥市重点产业企业工作的博士、硕士和全日制本科毕业生,可分别按照不高于90m、70m和50m标准,免费租住国有租赁公司房源3年;自行租住的,3年内可分别按照每年3.6万元、2万元和1.5万元标准发放住房租赁补贴,不受落户条件限制;在肥首次购买自住住房的重点产业企业的高层次人才,可根据人才的层次,对应享受60万元、40万元、20万元、10万元标准的购房补贴,住房公积金贷款申请额度可适当放宽。

## 房贷利率已与LPR正式挂钩

有限购政策,也有相应的限贷政策。合肥目前贷款银行执行的是认房认贷政策。贷款记录是终身制的,即使贷款已经结清,名下无房也要依据贷款次数记录进行首付款首付,即使没有贷款记录,如果名下有房产也要跟进家庭房产套数进行首付。2020年10月8日起,房贷利率不再与基准利率挂钩,而是挂钩LPR利率。据合肥的王先生介绍,自新政推出后,自己就将房贷利率转换成LPR计算,今年1月份的房贷还款金额还比上月减少了一些钱。

目前,合肥大部分银行首套房贷款利率为LPR+123个基点,即5.88%左右;二手房利率

为LPR+172个基点,即6.37%左右。如果家庭是首次购买普通住房(指从未购置过住房),首次贷款,最低首付款比例不低于30%;对于有购房贷款记录,但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭,购买普通住房的最低首付款为40%。有1套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭,购买普通住房的最低首付款比例为40%。居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的,最低首付款比例为50%。另外,对于拥有两套及以上住房的居民家庭,暂停发放商业性个人住房贷款。

## 合肥市行政区内缴存住房公积金的职工可申请公积金贷款

根据合肥市当前规定,在合肥市行政区域内缴存住房公积金的职工出资购买住房的,可申请公积金贷款。其中,首套申请住房公积金贷款的首付款应不低于房价的20%;第二套申请住房公积金贷款的首付款应不低于房价的20%;贷款利率按同期首套住房公积金贷款利率的1.1倍执行。停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

申请公积金贷款,需满足几个条件。包

括:申贷人按规定正常足额缴存住房公积金连续满六个月以上。申贷人所购商品房的开发商必须与管理中心有公积金按揭业务签约(协议)。申贷人在本市常住,有完全民事行为能力,信誉良好,有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力;月还款额不得超过其家庭月收入的50%。具体信息,居民可拨打电话0551-62662254(安徽省省直住房公积金管理中心)、0551-62669711(合肥市住房公积金管理中心)进行查询。

## 买房还需要注意什么?

买房是小事,需要考虑方方面面的因素,购房者切不可盲目跟风。对于购房者来说,首先需要清楚自己买房的目的是什么。自住、改善还是投资?目的不同,需求不同,需要关注的重点也不一样。买房时,不可一味贪小便宜,不要购买小产权、五证不全的房子。

此外,买房之后,一般还需要缴纳一些费用,购房新房需要缴纳契税、物业维修基金;购房二手房还需要支付个人所得税、增值税、契税等。