

“市20条”

A大力推进保障性住房建设,进一步完善住房保障制度,

- 2010年新开工建设保障性住房650万平方米。
- 将人均住房建筑面积15平方米以下的低保家庭和低收入无房家庭纳入实物配租保障范围。
- 低收入住房困难户的认定标准调整为家庭人均收入1000元/月、人均建筑面积15平方米以下。
- 到2010年底,基本完成100万平方米剩余危旧房片区改造任务。
- 建设部分公共租赁房和青年人才公寓。

B继续支持居民自住型和改善型住房消费,抑制投机性购房

- 在本市首次购买普通住房(144平方米以下,容积率1.0以上,不含酒店式公寓,下同),给予房款总额0.5%的购房补贴。
- 夫妻双方在本市仅有一套住房,在2010年内出售原住房,并重新购买普通住房,给予房款总额0.5%的购房补贴。
- 购买经济适用房、中低价商品房等保障性住房,给予房款总额1%的购房补贴;因拆迁(含危旧房改造)购买产权调换的普通住房,给予按规定抵扣后房款差额1%的购房补贴。
- 符合上述自住型和改善型住房消费和购买保障性住房的,继续加大住房公积金贷款支持力度。
- 上述自住型、改善型住房消费和购买保障性住房享受购房补贴的时限为2010年1月1日至2010年12月31日,商品房以合同签订日期,二手房房以登记受理日期为准。
- 自2010年1月1日起,个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

C增加普通商品住房有效供给,优化土地供应,加强批后管理

- 增加中低 价位、中小套型普通商品住房用地供应;规划在交通便捷、配套完善的地区安排保障性住房建设用地。探索在主城周边普通商品住房新建项目中配建一定比例保障性住房。
- 开发企业分期缴纳的全部土地出让价款,期限原则上不得超过1年,首次缴款比例不得低于全部土地出让价款的50%。
- 对未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等土地违法违规行为,按照国家相关规定和合同条款进行依法查处。
- 加快普通商品住房建设供应。

D加强房地产市场监管,进一步规范市场秩序

- 重点整治违规囤地、捂盘惜售、假按揭、乱收定金、频繁调价和哄抬房价等行为。
- 项目取得商品房预售许可证后,应在一个月内公开销售。
- 加强房地产市场监测。
- 加强对房地产市场引导。

南京“20条”新政

买普通住房契税统一为0.5%,同时取消“非普通住

自住型购房目前理解为“在南京首次购房”,改善型

在地价和房价一路飞奔之后,南京2009年的圣诞节变得很不寻常。昨天下午,南京市政府出台了《关于支持自住型和改善型住房消费促进房地产市场平稳健康发展意见》,对于自住和改善型住房消费的买房人,“给予房款总额0.5%的购房补贴”,政策执行期为2010年1月1日至2010年12月31日。这次南京市的楼市新政“包罗万象”,涉及四大方面共计20条意见(以下简称“市20条”),其中取消了对购买90平方米以下住房“零契税”、取消个税40%返还、以及取消非普通住房补贴1%的优惠政策,因此,被业内人士看作是“楼市泡沫之下,南京政府不得不重新出手调控的一个综合性政策”。

□快报记者 尹晓波

»政策解读·“压”

自住型可理解为“首次在南京买房”

政策原文:“继续支持自住型住房消费,在本市首次购买普通住房(144平方米以下,容积率1.0以上,不含酒店式公寓,下同),给予房款总额0.5%的购房补贴。”“继续支持改善型住房消费,夫妻双方在本市仅有一套住房,在2010年1月1日至2010年12月31日内出售原住房,并重新购买普通住房,给予房款总额0.5%的购房补贴。”

“继续支持自住型和改善型的住房消费。”南京市房产局副局长郭宏定的回答斩钉截铁,并分自住和改善两个群体进行了解释,自住型购房也可以理解为在南京是首次购房的,“就是以前在南京市没有买过房子,就可以享受这一政策,而南京市的范围是包含了11个区(不含高淳和溧水)”。

对于改善型住房消费的认定,也即理解为“夫妻双方在本市仅有一套住房,在一年内出售原住房并重新购买普通住房”的。不过,郭宏定也透露说,所有关于自住型住房、首次购房以及二套房等政策,“国家的相关部门现在正在制定相关的细则,一旦有细则公布,我们南京也会按照国家的规定来执行”。

保障房和拆迁房是零契税

另外,对购买经济适用房、中低价商品房等保障性住房,以及因拆迁(含危旧房改造)购买产权调换的普通住房,均给予1%的购房补贴,这意味着“保障房和拆迁房是零契税”。

对于契税优惠政策的调整(具体缴纳标准见附表),享受优惠的普通住房标准,郭宏定再次明确表示,是“建筑面积在144平方米以下、容积率大于1.0的住房,并且是不含酒店式公寓在内的”。

[提醒]

今年购买商品住房的办理不必赶时间

在此次契税优惠作出相应调整之后,对于时间节点的问题。郭宏定解释说,“享受购房补贴的时限为2010年1月1日至2010年12月31日,商品房住房以合同签订日期、二手房房以登记受理日期为准,由购房人提供购房补贴申请表、承诺书,经审核后发放”。

昨天南京市房产局房产交易中心提醒说,2009年的税收及补贴优惠政策是12月31日截止,但“有些类型的房产交易并不需要赶在12月31日前办理登记手续,市民可以错开高峰前来办理相关手续”,具体如下:
1.凡在2009年1月1日至12月31日之间签订合同并办理了合同鉴证手续的商品房,只要在2012年12月31日之前办理房产登记手续的,均可享受2009年契税及补贴优惠政策。
2.凡在2009年1月1日至12月31日之间已在房产管理部门文件并受理的存量房(二手房),只要在2012年12月31日之前办理登记和完税手续的,均享受2009年税收及补贴优惠政策。

税费缴纳新标准

契 税		
普通住宅(自住和改善型住宅)	144平方米以下(含)或容积率大于1(含)	缴纳1%,补贴0.5%
非普通住宅	144平方米以上或容积率小于1	缴纳3%
经济适用房、中低价商品房	无面积限制	缴纳1%,补贴1%
营业税及附加		
转让普通住宅		转让非普通住宅
超过5年(含5年)	免征	超过5年 差额征收[(计税价格—购买原价)×5.55%]
不足5年	差额征收×(计税价格×5.55%)	不足5年 全额征收(计税价格×5.55%)
个人所得税		
按:核定征收1%或查验征收20%;满5年、家庭唯一用房,免征;一年内购房,按购房价所占比例减免。		
个人销售或购买住房暂免征收印花税		
个人销售住房暂免征收土地增值税		
以上政策适用于个人销售或购买住宅房屋。执行时间2010年1月1日—12月31日(执行期限仅针对契税政策部分)。		
备注	认定为非自住和改善型住房消费的,购买普通住房缴纳2%契税;具体认定有待进一步明确。	

契税缴纳新旧标准对照

	2009年(旧)	2010年(新)
普通住宅	90平方米以下 缴1%补贴1%	缴1%补贴0.5%
非普通住宅	90-144平方米 缴1%补贴0.5%	缴3%

»政策解读·“保”

解决“夹心层”住房难

南京明年开建“青年人才公寓”和“公共租赁房”

昨天的楼市20条意见,郭宏定将之解释为“有保也有压”,郭打压投机性购房行为之外,南京市明年还将开建经济适用房和中低价商品房等保障性住房650万平方米,并着手建设为解决“夹心层”住房的青年人才公寓和公共租赁房。

保障房将建多少?

将达650万平方米,相当于两个中等城市一年商品房总量

“明年将开工建设650万平方米的保障性住房。”郭宏定自信地表示,这个量包含600万平方米的经济适用房和50万平方米的中低价商品房,而“这么大的新开工量相当于什么概念”?他表示,今年1—11月份,江苏省扬州市(含县)新开工的商品房才293万平方米,换句话说,“我们保障性住房的建设量,相当于两个中等城市一年商品房的量”。

住房保障门槛是什么?

人均月收入千元以内的,人均建筑面积15平方米以下的

之前快报独家报道的南京住房保障标准调整的消息,昨天也有了执行时间。郭宏定透露说,这次将低收入群体住房保障标准的

750元之内(人均月收入)调整到了1000元之内(另:住房面积须在人均15平方米之内等),“我们测算了一下,可能要多进来3万~4万户的老百姓”。

取消90平方米零契税

房补贴1%”、“住房交易个税40%返还”等优惠政策理解为“一年内卖旧买新”,范围不含高淳和溧水

»新政影响

能否遏制高房价?

房产局说,将对市场产生非常大的影响!防止大起!也防止大落!

——

这次20条意见重要的目的之一就是“遏制房价的非理性上涨”,此次政策能否起到预期效果?是否能真正起到打压房价的作用?郭宏定笑着说:“这个政策就是按照中央的要求,是支持自住和改善型的住房消费、遏制投机投资性消费的一个政策。我们觉得对于房地产市场将会产生非常大的影响,今年房地产市场回暖比较快,但

也出现了新的情况和问题,这次及时调整南京市的政策,就是为了防止房价的大起、也防止大落!”

不过,他也坦承:在房地产的调控政策里,金融、税收等政策是由中央政府制定的,在南京市政府的权力范围之内,“我们会尽力做好我们自己的调控政策、实事求是地适时完善我们的政策,确保房地产市场平稳运行”。

能否遏制高地价?

国土局说:明年地价大涨、大跌不可能出现

在这次的“市20条”意见中,对土地的调控表述为“增加普通商品住房有效供给,优化土地供应,加强批后管理”,涉及4条内容,其中对于土地拍卖以后,南京首次明确了开发商“首次缴款比例不得低于全部土地出让价款的50%”,从2010年起执行。并明确“开发企业缴纳的全部土地出让价款,期限原则上不得超过1年”。

土地供应量跟不上市场需求?南京市国土局土地处处长王海龙说,供应量主要取决于市场本身的需求和实际的供给能力。明年的供应量会和今年持平,供应土地一律以“净地”出让,以减少

王海龙也直言不讳地表示,南京也存在闲置土地的问题,“一年以内不开发收取闲置费、两年还不开发就收回”的规定一直没变化,南京甚至还严格到“若不能按期开工的,每天按照合同总价收取一定比例的违约金”。

业内人士怎么看?

有人说:短期内会形成观望局面,有人说:对于楼市总体还是利好

这次新政对明年南京的房地产市场究竟有多大影响?记者采访发现,多名业内人士对政策的效应持怀疑态度,认为政策的影响甚微。

“此次南京的新政体现了政府打击投机投资需求的决心。”365地产家居网常务副总经理栾伟认为,在短期内,市场可能会形成一个短暂的观望期。但是,如果房价上涨继续过快呢?“假设房地产市场平稳过渡”,真正打压房价的措施并没有出来,否则,干吗不直接取消优惠呢?楼市火爆了,原先的救市政策就应该全部取消!

南京工业大学房地产管理系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华也认为,此次政策调整对于自住型和投资型购房的区分问题,“仍然是没有一个明确的区分”,这就意味着“一拳头打死投资需求的可能性几乎没有”,当然,指望政策一出,投机投资性购房需求就烟消云散也不现实。因此,他认为,对于明年的楼市而言,“如果在银贷方面没有收紧的措施,房价将依旧保持高位,同时成交量也不会出现大幅的下滑现象”。

»市场动态

周末500套新房上市

1月份新楼盘继续喊高价

今明两天的双休日,南京市将有苏宁睿城、万达广场、武夷水岸等三个楼盘开盘,可供选择的房源套数在500套左右。业内人士认为,这些楼盘的销量如何,将直接“检验”买房人对新政的看法。

据了解,河西的苏宁睿城将推出180套房源,户型从82—140平方米不等,单价在1.8万元—2万元/平方米之间;万达广场在前期600套房源抢购一空之后,周末也将推出200套房源,面积在70—117平方米不等,价格尚未确定;江宁的武夷水岸家园推出158套房源,户型在50—120平方米之间,售价未定。业内人士认为,周末推出的新房将是南京楼市新政的第一块“试金石”。

新政没有吓到开发商

有业内人士分析认为,这显然是省市的楼市新政“没有吓到开发商”,开发商叫卖高价也顺理成章了。不过,南京福舍投资顾问有限公司总经理史东认为,开发商显然有点自信了,政策出台之后,肯定会缓解今年年底恐慌性购房的现象,优惠政策多数没有废除,那买房人自然可以等等了。

不过,因为政策“太温柔了”,一些炒房人或许也会在更为严厉的政策出台后,继续出手买房,由此楼市成交量在1月份也未必能跌下来。

“最后一拍”又见高价 尧化门地块楼面地价达4310元/平方米

政府控制高地价的话音刚落,昨天下午南京今年的土地“最后一拍”,又拍出了高价地:位于城北新尧新城的一块住宅用地,四家开发商通过29轮举牌,最终以4.5亿元(底价2.6亿元)成交,楼面地价达到了4310元/平方米,而周边的商品房售价还不到7000元/平方米。

南京中原地产昨天提供快报的统计显示,南京今年共计成交土地76幅,总成交金额

地块溢价情况表				
年份	成交幅数	底价(亿元)	成交价(亿元)	溢价比
2007年	122	238	372	56.30%
2008年	53	124	135	8.87%
2009年	76	114	218	91.22%

分板块纯住宅楼面地价(元/平方米)				
	2007年	2008年	2009年	
城中	8585	6026	/	
城北	3095	2861	3816	
城南	2316	/	6357	
城东	/	/	/	
河西	4995	4882	7651	
仙林	4296	3505	6956	
江宁	2068	2080	1866	
江北	1407	779	2651	
全市	2991	2129	3670	

(注:南京中原地产提供数据,仅供参考)

