

国土部新政称“开发商1个月内必须缴纳出让金50%的首付款”,南京更“猛”——

5天内不缴首付,别想拿到地

开发商随随便便拿地,要付出代价了。国土资源部一纸“关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知”(简称“19条”),又将楼市调控延伸到开发商的拿地门槛上。南京将怎么操作呢?“我们近期准备出台一个细则性的新政策,要比国土部的还严格。”

新政

国土局人士透露说,涉及到此次国土部的“19条”政策,有些南京已经在执行的,甚至更为严格。结合这次新政策,南京国土部门正在研究制定相关的具体方案,近期将正式出台实施。

拿地定金,比例也要提高到20%

这次国土部要求开发商的“竞买保证金不得低于出让最低价的20%”,南京目前是多少?南京市国土局土地办相关人士说,目前南京执行的依然是15%的规定,最近一次公开挂牌的土地出让公告是3月8日,正式出让时间是4月13日,“20%的新规定,要在这次拍卖之后才能执行”。

“不光如此,我们还将提高开发商拿地的定金。”他表示,之前开发商的拿地定金也是15%的比例,即将提高到20%。定金是按照成交价计算的。比如,土地起拍价是5亿元,最后拍到了10亿元,那这个定金就是2亿元,万一开发商发生违规情况,定金将直接没收,随随便便拿地的开发商

就要付出代价了。

不诚信的,一年之内不能拿地

此次国土部“19条”的规定是:“土地出让成交后,必须在10个工作日内签订出让合同,合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款,余款要按合同约定及时缴纳,最迟付款时间不得超过一年。”

南京开发商在拿地之后,合同怎么签?国土局人士表示,土地成交后,要在5个工作日内签订正式的土地出让合同。签订合同时,开发商就要缴满50%的土地出让金,里面包含成交价款的定金以及之前缴纳的保证金。同时,在对余款的支付上,如果开发商连续6个月不缴纳出让金的,南京市国土局将有权无偿收回土地。

此外,如果开发商有退地或者地块被收回等“不诚信”的拿地行为,国土局有关人士表示,如果是退地的,同一块地再次拍卖时,这家开发商就被禁止再拿地;如果有上述违规行为的,将限定开发商在一年之内不得参加南京市的任何土地竞买活动。



漫画 俞晓翔

观点

国土部的这份“19条限地令”能否抑制目前过快上涨的房价呢?南京的一些楼市专家“连连摇头”:政策的本身并不直接对高房价有明显的打击作用。

提高首付,并不能抑制高房价

土地出让金的首付比例提高到50%,并且要求5个工作日之内就要缴纳,这对开发商疯狂拿地是否起到制约作用?“不是这么一回事。”南京工业大学房地产系主任吴翔华说,提高土地的首付款、缩短缴款的时间,会让部分小开发商在短期内无力拿地,从而遭遇出局的命运,但这遏制不了地价。现在土地拍卖“价高者得”的游戏规则依然没有改变,指望这种土地的细微调控政策来抑制高房

价,几乎没有太大的可能性。

意义不大,主要针对违规拿地

“国土部‘19条限地令’中还提到‘确保保障性住房、棚户区改造和自住性中小套型商品房建房用地,确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%’,这句话太笼统了,也太不好理解了。”吴翔华说,保障房用地1%,其他住房69%呢,是不是也符合这个规定?还有中小套型的用地比例,谁规定自住性的住房就必须是中小套型呢?

就此吴翔华认为,这次国土部的“19条”政策,其意义更多的是针对开发商的违规拿地行为,虽然提高了拿地的诸多成本,但多是“心理上的信号意义,实际意义并不大”。

快报记者 尹晓波

»晓波说房

楼市旺季不旺 开发商忙“蓄水”

快报讯(记者 尹晓波)“楼市还冷着呢?”类似这样的“问候语”在南京房产圈内比比皆是。在开发商传统的楼市“金三银四”旺季里,怎么现在还没看到一丝旺季痕迹呢?相关数据显示,3月1日~11日,南京市商品住房成交量仅为1183套,出现旺季不旺的现象。

南京网上房地产数据显示,3月10日南京市商品住房认购144套、成交97套,昨天认购122套、成交207套。今年3月1日~11日,全市商品住房共计成交1183套,日均成交107套,而去年同期,南京楼市的日均成交量达到了300套左右。

“关键是什么房子卖。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,这个房子主要是指一些新楼盘项目,都说要开,结果迟迟不开,只能说明开发商还在等,万一楼盘一开盘,买房人不认同这个房价,那就难办了。

“我所知道的一家楼盘就是这样,一直在说要开盘,售楼处开放了,也接受客户的登记,但就是不卖房子,先忙着蓄水呢。”

一家开发商也直言不讳告诉记者,大家都不知道后面的市场会怎么样,都在观望之中,迟迟不去领商品房预售许可证,就是为了防止开盘后人气不行,“先到4月1日的房展会去露个脸,看看市场的需求有多大,到时再决定开盘时间和最终价格”。

普泰装饰
PuTai Decoration

3.15诚信特惠月

征集2010年样板房 送豪礼 免费得厨房

主题1 装修送厨房

即日起凡在普泰装修的客户即可获得普泰赠送的整体橱柜一套

主题2 装修送瓷砖

即日起在普泰装修的客户即送(客厅、餐厅)威迪斯地砖

本公司主要管理层及专业施工技术人员由原南京第一建筑工程公司企业改制后人员组成。

精品工程 源于专业

地址:南京市鼓楼区中山路129号中南国际大厦14楼

电话:025-84725959 84708366 84708466 84708499

网址: <http://www.njptzs.com>