

上海出台楼市调控细则： 每户限新购一套房

上海7日出台楼市调控细则，在一定时期内限定居民家庭购房套数，暂定上海及外省市居民只能在上海新购一套商品住房（含二手存量住房），积极做好房产税改革试点的各项准备工作，并按不同的住房销售价格确定土地增值税预征率。

上海市府7日批转的上海

市住房保障房屋管理局等五部门《关于进一步加强本市房地产市场调控加快推进住房保障工作的若干意见》要求，加强土地增值税征管，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行土地增值税清算和稽查。住房开发项目销售均价低于项目所在区域（区域按外环线、外环线外划分）上一年度新建

商品住房平均价格的，预征率为2%；高于但不超过1倍的，预征率为3.5%；超过1倍的，预征率为5%。

《意见》还要求，各商业银行对居民家庭贷款购买商品住房的，首付款比例和贷款利率认真执行央行、银监会的最新规定，对贷款购买第三套及以上住房的，停止发放住房贷款。对非上海市居民在上海

购买住房申请贷款的，应提供从申请之日起算的前2年内上海累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。不能提供的，商业银行暂停发放住房贷款。住房公积金政策也作相应调整，停止对购买第三套住房及以上家庭住房公积金贷款。
新华社

出台楼市“限购令”？南京还在等

业内猜测极有可能出台调控细则，但打压房价作用有限

这个国庆长假，楼市再次“乱花渐欲迷人眼”：一边是楼市要“歇菜”的声音，一边是个别楼盘“半日光”。在“9.29”的楼市“二次调控”政策（“国5条”）出炉之后，继北京对楼市采取“限购令”之后，深圳、厦门和上海也先后发布“限购令”，更让房产界一片喧哗。那么，南京会不会效仿这些城市，也采取限制消费者购房套数的“限购令”呢？

□快报记者 尹晓波

上海昨晚出“限购令” 南京“不清楚”

“二次调控”政策第一条就明确规定：“各地要加大贯彻落实房地产市场宏观调控政策措施的力度，要立即研究制定贯彻落实国发〔2010〕10号文件（俗称‘国十条’）的实施细则；已印发实施细则的地区，要根据最近国家有关部委出台的政策措施进行调整和完善。房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。严格实行问责制，对政策落实到位、工作不得力的，要进行约谈，直至追究责任。”

9月30日，深圳市紧急出台了《关于进一步贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的补充通知》，规定从10月1日起，在深圳暂时实行限定居民家庭购房套数政策——深圳市户籍居民家庭限购两套住房，非深圳市户籍居民家庭限购一套住房；紧接着，厦门市国土房产、金融管理、税务等7个部门也联合下发了有关促进房地产业持续健康发展的意见，并决定采取临时性限购措施，即从2010年10月1日起至2010年12月31日，同一购房家庭只能在厦门新购买一套商品住房。

就在昨晚，上海也出台楼市调控细则的“沪12条”，其中包括“限购令”，具体为：“暂定本市及外省市居民家庭只能在本市新购一套商品住房（含二手存量住房）。违反规定购房的，房地产登记机构不予受理房地产登记。”

在4月17日的“国十条”政策出台后，南京至今尚未出台具体的执行细则，而此前一份报送市政府的细则草案中，也没有提及“限购”。而对此次调控，南京市住建委一名相关人士表示，具体出

不出细则正在研究之中，出台细则的可能性比较大，但这个事是市政府决定的事，现在不好说。至于是否会效仿其他城市出台“限购令”，南京市住房局一名负责人直接称自己“不清楚这个事”。

业内猜测可能要出细则 但为短期政策

“南京很有可能要出台‘限购令’等调控细则。”南京吉合田房地产顾问机构董事长石旭升分析说，近期南京楼市总体是价量双涨的局面，这将迫使地方政府出台操作细则，其中也包括“限购令”，厦门这样的二线城市不是也出了吗？

南京网博研究机构总经理孙海认为，估计在北、上、广、深等一线城市出台“限购令”之后，后续城市将陆续跟进，“全国都在吃楼市退烧药了，你不吃行吗？”但是谁出台楼市“限购令”，就等于承认自己属于“房价过高、上涨过快、供应紧张”的城市，南京在近几年应该不敢贸然出台，毕竟在全国城市中，南京并不是“冒尖的房价上涨过快城市”。

江宁一家楼盘的开发商也表示，现在因为三套房停贷，很多投资客不能享受银行贷款，但一次性付款的投资客比例也不少。

石旭升也表示，即使出台“限购令”了，也只是一个短期的政策，对房价的打压作用也不是根本性的，“近期我还听说深圳反而出现了抢购现象。”的确，“限购令”将阻止很多有钱人进入楼市，扼杀了炒房者，但从北京限购的实行情况来看，房价也没被打压下来啊。所以说，“限购令”出台了，也只是“蜻蜓点水”，顶多也就是影响到短期的房价预期以及买卖双方的心理层面。

长假扫尾 楼市又现“准日光” 512套房子卖掉8成多

6日，江宁万裕龙庭水岸楼盘108套房子卖光光；昨天，板桥的金地自在城楼盘，推出的512套房子卖掉了80%多，成为“二次调控”后的“准日光盘”。不过，在个别楼盘发力的同时，受政策调控及开发商挺价等因素影响，南京楼市总体还处于一个低迷期，假期多数楼盘的销量还是“软绵绵的”。

“国十条”后首个“日光盘”金地自在城楼盘，在持续热销之后，昨天又紧急开推了512套房源。在开盘现场，开发商准备了1500个座位，初估入座大概1200多名购房者，下午1点钟刚过，开发商开始摇号。现场公布的房价在9400—9500元/平方米之间，当天认购最高优惠为总价的3.5%。“我们总共收取了近1000组客户的诚意金。”该楼盘销售经理说，人太多，只能选择摇号决定购房者，截至摇号结束，销售率超过了80%。

同样，市场高端客户国庆期间购房的也不少。以溧水卧龙湖国际社区为例，长假推出的别墅房源，面积从239平方米到350平方米不等，价格在300—500万元之间，仅长假7天就有9套别墅被当场订下。相关销售人员表示，这说明楼市无论是购买首套房还是改善性需求都依然存在。

相比被业内称为“合理价”跑量的个别楼盘而言，其他多数老盘或者新开

楼盘卖得算是冷不热。比如：江北一家楼盘，在最低价只有7200元/平方米的基础上，据称长假7天才卖了80多套；城北一家楼盘推出130多套房源，一上午只卖了30多套。而多数假期开卖的楼盘在被问及具体销售情况时，都含糊表示“卖得一般吧，我们暂时还不会降价跑量”。有业内人士表示，潜台词不就意味着房价偏高不被买房人接受吗？

来自官方网站南京网上房地产的数据显示，10月1日南京市新商品住房认购223套、成交12套，2日认购105套、成交8套，3日认购91套、成交32套，4日认购107套、成交16套，5日认购100套、成交26套，6日认购112套、成交38套，7日（截止到18点30分）认购141套、成交156套。

“这样的认购量和成交量并不高，市场总体还处于观望期。”南京中原地产交易中心李干娥认为，因为调控政策还等待具体细则的落实，按照以往惯例，在政策不见明朗之前，买方市场观望将占主流，国庆长假多数楼盘的遇冷恰恰证明了这一点，而个别楼盘的受追捧，一方面固然与其定价合理有关，但另一方面则要从需求群来看，现在投资者不断被调控政策挤出市场，一些总价低、中小户型为主的楼盘自然会受到刚需购房者的青睐。

楼市心态

七天长假 买卖双方谁都没闲着

购房的： 首付更吃力了，城里的房不敢看

“我是第一次购房。”周小姐明年准备结婚了，这个国庆节她和男朋友预备购置一处婚房。而9月29日出台的楼市新一轮调控政策，将购房的首付款一律提高到三成，打乱了她的买房计划。“总价一百万左右的房子，以前首付也就20多万元，现在一下子多出10万元，对我们说更吃力了，城里的房子都不敢看。”可是还得买！周小姐和男朋友达成“共识”：高于1万元/平方米的不看了。因为之前在板桥的金地自在城楼盘登记过了，一狠心交了5万元诚意金。7日通知去摇号，万幸，选中了一套73平方米的房源，70万元不到，手头有20万元，能付足三成首付就行了！

周小姐说，江宁、仙林等地铁已开通的区域房价并不便宜，一些楼盘也在1万元/平方米以内，但都是毛坯房，今后装修还得掏一笔钱？这次选择在板桥购房，就是看中了房子是精装修的，省得以后再烦装修的事。

卖房的： 总会有人买房，对楼市有信心

面对楼市调控，江北泰来苑楼盘的置业顾问杨凤显得很淡定：“10月1日和2日，售楼处客户确实比较少，但3日以后，人明显多了起来，每天都有20多组客户。”杨凤说，假期也遇到几个外地户口的购房者，开口就问贷款能不能做起来，但银行对不能提供一年以上社保证明的，已经不给做了，这样的客户只能放弃。盘点了下销售量，还行。”国庆这7天总共也卖了20多套房子，很多都是第一次的刚需购房者。

因为三套房停贷等政策的因素，杨凤一般还要多留个心眼，会提醒客户到底是第几套房，如果是三套房要贷款的，贷款批不下来，提前提醒省得后面再发生纠纷。

“不管看人买不买，都一样接待，如果房子卖不掉，当然会影响销售提成，有人买就不怕了。”杨凤说，即使他们现在不买房子，但总归以后还是会买房，了解一些购房客户的心态之后，自己搞销售也就更加有信心了。

上海虹桥商务区形象标识设计暨历史照片征集公告

形象标识设计

上海虹桥商务区位于上海中心城区西侧，依托虹桥综合交通枢纽规划建设，面积约86平方公里，涉及长宁、闵行、嘉定、青浦四区。上海虹桥商务区是为实现上海“四个率先”、“四个中心”而建设的现代服务业集聚区；亦是贯彻国家战略、促进上海服务全国、服务长江流域、服务长三角地区的高端商务中心。

目前，虹桥商务区亟需一个全新、美观并能准确阐述商务区理念的形象标识。活动参与者将以“商务、低碳、智能、社区”为核心理念，结合虹桥商务区的特点和优势，对虹桥商务区标识进行创意设计。

参与者可登录上海虹桥商务区的官方网站www.shhqcbd.gov.cn了解活动详情。

一、征集时间

征集时间为本征集公告发布之日起至2010年11月8日。

二、作品要求

1. 设计作品应以虹桥商务区的功能、理念与内涵作为设计主旨，设计风格现代、简洁并具有较强的视觉冲击力。作品中必须出现“虹桥商务区”中文字样，可选择性出现“Hongqiao CBD”英文字样。
2. 所有参与者在作品后附《虹桥商务区征集活动信息登记表》，表格可在虹桥商务区官方网站下载。
3. 最终优胜者须提供设计过程图、设计理念说明、图形比例大小等内容；文件格式详见官方网站。

三、投稿方式

参与者须以电子文件和纸质形式同时提交设计稿和信息登记表：

1. 电子文件一份，请发送至官方邮箱：shhqcbd@eastday.com
2. 纸质稿件和信息登记表一式5份，邮寄地址：上海市虹桥机场空港一路288号虹桥商务区管理委员会办公室收，信封上须注明“虹桥商务区形象标识设计”字样，邮编：200335

四、征集奖金

此次征集活动设优胜奖一名，奖金为人民币50,000元整。（奖金自理）

历史照片征集

虹桥商务区需要一定数量的文献照片以供展示之用，现公开向全社会征集虹桥商务区，特别是主功能区以及虹桥交通枢纽在2004年至2010年期间的照片。

参与者可登录上海虹桥商务区的官方网站www.shhqcbd.gov.cn了解活动详情。

一、征集时间

征集时间为本征集公告发布之日起至2010年11月8日。

二、照片要求

1. 照片的拍摄时间应为2004年至2010年虹桥商务区规划建设期间。
2. 照片主题应为：a. 虹桥商务区（重点为主功能区）所在区域原址的建筑、自然风光、人文景观等；建设中的虹桥综合交通枢纽照片，或能充分反映虹桥综合交通枢纽在建设过程中所产生变迁的照片。
3. 照片要求主题明确，视角独特，清晰度高，有一定的艺术观赏性及文献价值。
4. 所有参与者在作品后附《虹桥商务区征集活动信息登记表》，表格可在虹桥商务区官方网站下载。

三、投稿方式

1. 参与者可将照片扫描后提交至官方邮箱：shhqcbd@eastday.com
2. 或将照片刻录成光盘送至虹桥商务区管委会，邮寄地址：上海市虹桥机场空港一路288号虹桥商务区管理委员会办公室收。信封上须注明“虹桥商务区历史照片征集”字样，邮编：200335

四、征集奖金

1. 经评审采用的照片的提供者，将获得每张照片500元的活动奖金。
2. 获奖者将同时获得虹桥商务区管委会颁发的荣誉证书。