

# 南京苏州无锡拟出楼市限购令

■大多专家认为:南京版限购令不太可能像北京那么严厉  
■限购背景下,合买、背后垫资等变相购房现象越来越多

2月13日,快报独家报道了江苏版“新国八条”,最引人关注的莫过于省政府办公厅在文件中要求,省内房价较高、涨幅过快的地区,在2月20日前公布限购的实施细则。昨日,记者从江苏省住建厅获悉:住建部近期已陆续提请一些房价过高、上涨过快、成交较活跃的城市要出台住房限购细则。江苏提请的城市主要是南京、苏州和无锡。

近日,网络流传一份被指“穿越”的2010年中国城市房价排行榜,南京、苏州、无锡三地都榜上有名,南京以12016元/平方米的均价排名全国第九,苏州9103元/平方米、无锡7843元/平方米分列15和23名。虽然这份排行榜的时间备受质疑,但业内人士认为,宁苏锡三地房价过高这

也是业界普遍认同的。根据国家统计局公布的70个大中城市房屋销售价格指数,去年在国家第二轮调控之后,南京、无锡等地每月同比依然在不断上涨。

作为省会城市,南京毫无疑问要出台限购细则。江苏省住建厅相关人士介绍,南京和苏州都在拟定相关细则,无锡也已进行过相关讨论,至于何时出,将由地方政府自行确定。

据了解,去年“国十条”出台后,南京和苏州均出台了相关限购政策,其中南京规定“暂时限制购买第三套房”,但至今该市未出台相关执行细则,以致限购政策实际上落空;苏州市政府于去年10月29日下发了《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展加快推进保障性住

房建设的意见》的通知,其中明确,居民家庭只能在市区新购一套住房,这被业内普遍解读为苏州版限购令。

苏州的限购细则据悉可能进行调整,方案是从市区家庭限购一套房转变为“市区家庭限购第三套房”。对此,苏州市房产局住宅产业处并未正面确定这一说法,只是说“限购第三套房本来就是国家的规定”。据了解,苏州限购细则有待市政府发布,至于何时发,还得听从市政府的安排。

除了南京、苏州、无锡三个城市外,江苏其他城市是否也有望出台限购细则?该人士表示,目前尚不确定,是否出台还要根据本地房地产市场发展情况。

快报记者 孙兰兰

## »楼市怪象

购房新政频出,提高首付门槛、取消贷款优惠、限制购买房屋……随着限制条件越来越多,那些以房屋作为投资的人确实受到了一些影响,但是,在“房屋升值最大”观念带动下,上有政策下有对策,购房投资的人纷纷以合买、背后垫资等方式变相购房。而这也让南京多家公证处的业务繁忙了很多。

□快报记者 田雪亭

## 变相买房的人多了 房产公证业务大增

### 怪象1 门槛高了,咱们合伙买房吧

市民张军和李朋是同一单位的同事,去年底,眼看着楼市在“打压”中依然火爆,两人想到了一个投资好点子。张军算了一笔账:按照时下2万元左右的房价,跟上海北京杭州比,价格还很低,以这样的价格,过个三五年,每平方米涨个大几千,应该很正常,“做什么生意能有这个来得快?”

但问题是,购买这样一套房子,得两百万左右。这笔钱太多了,张军没有。张军的意思是,“咱们合伙凑钱买下来,过几年出手,双赢。”于是,两人当即凑钱买了一套房,花去210多万元。但等到办理房产证时,房产局要求两人

出具份额约定方面的公证书,这让张军和李朋感到有点不可思议。

“房产局要求有法律依据。”南京钟山公证处公证员涂银坤说,《物权法》出台后,按份共有和共同共有的法律后果完全不一样,所以,房产局在登记时,一般都要求房屋共有人明确“按份共有”还是“共同共有”。像张军和李朋,并非家庭关系人,如果不进行明确约定,将被视为按份共有;而对于按份共有,不能确定出资额的,视为等额享有。“在这种情况下,如果你们两人出资额不一样,一旦被认定为等额享有,就会有人吃亏有人占便宜啊。”

### 怪象2 限购套数,我出钱你挂名吧

市民朱红做生意多年,积累了千万资产,热衷炒房的她,最近非常郁闷,但很快一个朋友提醒了她:你可以背后出资,以别人的名义去买房啊。朱红做生意多年,认为这个“投资”值得,但是,她也担心这种方式里面有风险,“毕竟没有我的名字,万一他不认这个事情,我不是吃大亏了?”于是,朱红昨天上午跑到了钟山公证处,找到了公证员涂银坤,寻求帮助。

“你出全资,以你朋友的名字买房进行房产登记,登记的是你朋友的名字,公证处无权公证产

权人是你。但你可以公证其他的事项,维护你的合法权益。”涂银坤分析说,按照现有法律规定,像朱红背后投资的这种情况,产权人只能是其朋友,而不是她。但是,朱红的行为,实际上是一种投资行为,或者是其和朋友共同投资行为。这种情况下,双方虽不能对房屋产权进行约定,但可对投资双方的权利、义务进行约定和明确。比如双方签订共同投资协议,约定投资数额、收益、损失、费用分摊等情况,并进行公证确认这一投资行为。

### 怪象3 合资买房,想出手有麻烦

市民李红娟四年前与好友孙莉莉共同购置了一套房产,双方签署了一份协议,约定按份共有,按出资额,李红娟占80%,孙莉莉占20%。李红娟说,实际上她已经找到了买家,人家也愿意购买这个80%的份额,“但孙莉莉不答应”。

“你现在还真不能随便出手。”涂银坤分析说,按照法律规定,处分共有房屋,按份共有的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人同意,而共同共有的,除另有约定外应当是全体共同共有人同意。在转让时,按份共有人可以直接转让其享有的共有份额,

其他共有人不同意的,在同等条件下享有优先购买权。

涂银坤表示,如果现在孙莉莉不同意,那她就可以按照李红娟出具的价格,优先购买李红娟的份额。“但如果孙莉莉既不愿意李红娟出售自己的份额,又不愿意表态优先购买,怎么办?”涂银坤说,在这种情况下,李红娟可以办理一个通知证据保全公证,在通知中告诉她朋友相关拟出售价格,以及她朋友享有的优先购买的权利,并通知她朋友在一定期限内可以行使,如果不行使则视为放弃。这样,这个棘手的问题就顺利解决了。

### [提醒] 婚后房屋产权归夫妻双方

市民小朱和小刘前几年结婚,去年购置了一套房子,但产权证上只有丈夫小朱一个人的名字,这事让岳母张大妈很担心,“万一他有了外遇,女儿可就要吃大亏了。”

徐梁栋说,像这种情况,没有必要担心,“他们是婚后购置的房产,不管写的谁的名字,产权都归夫妻共同

所有。”按照物权法的规定,“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。”这里有个例外条款,即“但法律另有规定的除外”。而婚姻法第十七条规定,除另有约定外,夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产,归夫妻共同所有。

## »业内调查

限购令让买房的卖房的都心慌,但不少专家认为——

## “北京是个例,南京不会这么严”

距离南京版楼市限购令的出台,只剩下为数不多的时间。就在南京人还在猜测南京版的限购令会怎么样时,北京版的限购令突然出台,京版限购令之严厉甚至超过“新国八条”,有人担心京版限购令是否会成为政策继续收紧的风向标。不过专家认为京版限购令只是个例,南京限购令应该不会超越“新国八条”。在政策的“空窗期”,各种猜想纷纷出炉,而部分开发商和购房人也渐渐“不淡定”了。

□快报记者 马乐乐

### 京版细则对南京有多大影响?

京版细则的出台,让南京人更加关心:京版细则是否意味着政策继续收紧?京版细则会不会有风向标作用,让尚未出台的南京版细则趋向严厉?

南京网博地产机构总经理孙海并不认为京版细则会成为风向标。“北京并非一般的一线城市,且目前房价已经严重高企,在这种情况下采取强有力的措施来给楼市降温也有必要性,南京与北京并没有可比性。”

《南京楼市》执行主编尹霄飞认为,“这次京版细则,让我联想到去年底北京出台的限车政策,我认为这背后都说明北京已经意识到了城市规模急速过度扩张所带来的各种问题。不论是限车,还是现在的严厉限购,都可以视作是用政策手段分流人口,减少过多人口涌入。因此我认为北京只是个例,其他城市还没有到需要限制外来人口的地步,京版细则并不会影响到包括南京在内的其他城市。”

### 南京仅江南八区限购?

业内人士认为,南京的实施细则不会像北京版那样严厉,而是有可能接近于上海版或者成

都版。目前,上海版几乎是照抄“新国八条”。而成都版则留有余地,规定“不能提供证明的外地居民暂停在主城区购房”,将限购的区域划在主城区范围内。另外,目前还有“温柔”的济南版:二套房首付比例为50%,没有排除外地人买房。这个过于宽松的限购令被认为不太可能被南京效仿。

如果按照上海版,那么南京的限购令将没有悬念,直接在全城限购三套房;而如果参照成都版,那么悬念陡生,仅在“主城区”内限购,那么南京的“主城区”怎么算?

有业内人士表示,如果算“主城区”,那么江南八区可能性比较大。

网上房地产数据显示,今年以来,南京江南八区新商品房共计成交3408套,占全市成交总量的49.2%,二手房占到成交总数的57.9%。这么看来,江南八区占据了南京楼市的半壁江山。

不过这也被网友非议:“江宁都通地铁了,现在到市区来不要太快,难道不算主城区?长江大桥北边住着多少每天往城里赶的上班族啊,隔着个大桥就不是主城区了?”

“淡定,在南京版的实施细则正式出台前,一切猜测都只是猜测而已。”还有网友说。

### 又有开发商火速开盘

不过,在南京限购令出台前夕,已经有开发商“不淡定”了。继2月15日下午河西有楼盘给意向客户发短信,悄悄开盘跑量之后,昨天下午又有一个楼盘火速开盘。这个位于城南的楼盘是前天才拿到销售许可的。据了解,这次领到许可的房源总共18套,均为别墅。而到昨天晚上,就已经成交1套、认购两套。

销售人员表示,楼盘的大多数意向客户手里都不止一套房产,为了避免被限购,才紧急领取销售许可并开盘。为了抢时间,开盘地点直接就放在了开发商的公司总部。

成都版限购令出台之前一天,成都楼市出现疯抢的局面,一天卖出1600多套房子,而南京目前采取“抢跑”策略的开发商寥寥无几。如此淡定是不是一种假象?南京网博地产机构总经理孙海说,限购令一旦真正出台,对楼盘销售影响毋庸置疑,因此现在紧急开盘,多跑一套是一套,无疑是上佳策略。“据我了解南京还有一些开发商也坐不住了,比如一家很有影响力的开发商在河西的项目,原来准备五六月份开,现在也顾不上准备那么周密,可能这个周末就开盘。这个周末可能是南京开发商在限购之前最后的跑量机会。”



刚需购房人比较欢迎限购令 资料图片