



核心报道

房价调控

韶两句

24小时读者热线: 96888 都市圈网www.dsqq.cn E-mail: xdkb@kuaibao.net

责编:陈兰兰 组版:陈恩武

现代快报  
2013.5.6  
星期一

A6

涨幅是5%或者10%，它不只是数字的变化，还关系着买房人的钱要蒸发掉多少。

南京房价的节节攀升，让不少买房人已经淡忘了楼市调控的存在。可事实上，南京的楼市调控不但存在，而且“新政策”出台时间还不算长：3月底公布年度房价控制目标，至今已有一个月了；4月19日出台国五条落地细则“宁八条”，距今才半个月左右。来自开发商层面的信息显示，以定价博弈为核心的调控正在悄然收紧，“看不见的手”已经开始影响楼市。

不少开发商私下透露，物价部门对楼盘的涨价已经从原先的“一条线”增加到“两条线”：即在原来的“单次不超5%”之外，增加了“年度不超10%”。物价部门承认，房价的连续上涨，倒逼对房价的把控更加严厉。

现代快报记者 张瑜 马乐乐

# 涨幅单次不超5%，年度不超10% 开发商：南京对房价卡得更紧了

## 物价部门坦承把控的确更严，但未制定“双控线” 房价控制目标公布一个月了，涨幅放缓

### 开发商说

#### 单次涨幅有控制 年度也有控制

半个月前的“宁八条”曾被不少人认为缺乏新意，不过南京的开发商早已不这样认为。“对预销售方案报价过高且不接受物价、住建部门指导，或没有实行预销售资金监管的商品房项目，暂不核发预销售许可证书。”这寥寥几个字，让习惯了涨价的开发商感到头疼。

“价格涨不上去了，开个盘真费劲。”江北一家楼盘的营销负责人昨天向现代快报记者透露说，公司之前向物价局申报新一批房源的定价，被拒之门外。

此前，南京的开发商私下反映，相邻两次开盘，备案价格涨幅不得超过5%，否则基本上会被物价局打回。不过，最近这条“红线”似有下降的趋势。有楼盘称，物价部门卡得比原先更严厉，涨幅从不超过5%变成不超过3%了，“就是从4月份开始的”。

城东一家楼盘的负责人说：“根据我们与同行交流的情况发现，涨价红线是存在的，但物价局不会告诉你，只让你先开价。过去，只对相邻两次报价有约束，现在不但每次涨幅有控制，楼盘的年度涨幅也有控制。”另一家楼盘则直接表示，物价部门规定的单次涨幅是5%左右，年度涨幅是10%左右，并且已经将年度涨幅分解到每个季度甚至每个月，导致单次涨幅变小。

#### 城中普通房源 定价暂难突破3.2万

除了涨幅，一些区域的“价格天花板”也被开发商试探出来。在控涨令下，开发商一般不会直接递交涨价申请，而是与物价部门反复沟通，陈述涨价理由。

有业内人士说，板桥新城地区的普通房源价格，目前暂时被“摁”在万元之下。“金地自在城原先在卖7期普通房源，涨了几次，接近万元，现在突然转卖5期花园洋房，价格破万。”这位人士分析，以金地的节奏，本来应卖完7期才会卖5期，这种变化正反映出物价部门的约束——普通房源暂不准突破万，花园洋房价格可以高些。

作为南京房价制高点的城中，也成为政府与开发商对定价激烈博弈的地区。4月份，城中一家楼盘领到的销许，毛坯均价比3.2万元少了几十元。知情人透露说，这家楼盘与物价局“纠缠”了很久，最后还是屈服了，“城中3.2万元就是一道门槛，现在除了有双学区的金鼎湾今朝天下，还没有其他楼盘越过这个价。”

另一家即将开盘的城中楼盘负责人也说：“没错，我们的定价肯定在3.2万元以下，没办法……”

河西一家楼盘，因为定价的问题，迟迟无法开盘。“这次单价想比上次涨1000元，物价局不准，说我们已经是区域最高。沟通好久了，还是通不过。”还有开发商表示，“最近物价局卡得太紧，我们先避避风头，不卖了还不行吗”。

### 回应

#### 物价局承认 房价把控更严

5月3日下午，现代快报记者采访了南京市物价局服务价格处处长王阳。“对房价的把控肯定是更严了。”他说，国家统计局的统计数据显示，南京的房价已经连续11个月环比上涨。“连续这么长时间环比上涨，政府的压力很大，所以肯定要严控。”

业内人士预计，南京今年的房价控制目标可能在10%左右。根据国家统计局的数据，今年一季度南京新房价格涨幅已超5%——房价调控明显“鸭梨山大”。

对于有些开发商称去备案被打回来的情况，王阳表示不存在“打回来”，而是对申报价格过高的楼盘要求重新定价。王阳表示，现在南京对房地产市场的调控措施，主要是根据“宁八条”的要求，申请备案价格不合理的，物价部门、住建部门会进行干预，指导其回归合理的价格。

“开发商申领预销售许可证申报备案价格时，要对比楼盘前一期的申报价，对比前一期的成交价，另外还要考虑周边楼盘价格、同档次楼盘的成交价格等。”王阳重申，物价部门没有制定所谓的5%涨价红线，也不存在所谓的“双控”。“有的楼盘相比前一期涨价超过3%，物价部门会干预，有的楼盘超过5%会干预。”他说，主要希望通过物价部门的干预，让房价回归到一个合理的范围，让老百姓能接受。

### 影响

#### 涨幅回落 楼市“退烧”

那么，在物价部门的频频发力下，房价的狂奔有没有得到遏制呢？

网尚研究机构对南京楼市八大板块楼盘的统计显示，3月份楼盘平均价格涨了1.38%；而4月份的涨幅变成了0.49%，涨幅明显缩小，其中城中房价停涨，城北房价微跌。

从楼盘具体成交表现看，楼市也有“退烧”的态势。在3月份，“夜光”、“日光”屡屡出现，有的楼盘甚至在开盘前一天就有大量买房人带着棉被去排队。而4月份除了极少数楼盘，大多数楼盘都在正常去化（去化率=售出房屋数量/供应房屋数量，去化量=销售量），开盘销售在5~7成的成了普遍现象。

“其实开盘卖个5~7成才是正常的去化，买房人有余地挑选，我们心里也踏实。开盘动不动就日光，我们虽然高兴但心理压力太大。”有开发商表示，经过此番楼市调控，楼市有望重回稳健状态。

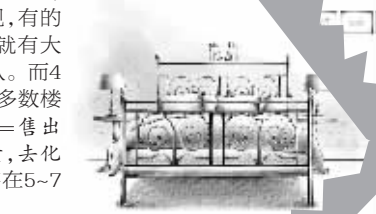


### 链接

3月底，南京市政府的文件公布了2013年的

年度房价控制目标：

新建商品住房价格涨幅低于城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅（指人均可支配收入减去CPI增幅）。



4月19日，南京市政府办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（简称“宁八条”），住建委同时公布了解读意见。两份文件都重申了房价调控目标、严格执行限购、差别化信贷、加强市场监管等既有调控政策。

## 南京房产部门4个月查出151张假证

### 最多的是假离婚证和假户籍证明；有人造假被发现，甚至惊动了警察

本报讯（记者 马乐乐）明明被限购、限贷，想买房却不符合条件怎么办？不少人动了歪心思，试图办个假证来蒙混过关。今年前4个月，南京主城房产部门窗口共查出151张假证。

南京住建委产权市场处咨询投诉科负责人朱永梅介绍说，自从限购令出台之后，南京房产部

门对假证的把关一直非常严格，华侨路、大光路、中央门3个办证点的工作人员，平均每个月都能在窗口拦截下几十张假证。以今年前4个月为例，这3个办证点共查出151张假证，其中受理量最大的3月份，总共查出60张。

在这些造假行为中，最普遍的两类就是假婚姻关系证明和

假户籍证明。“办假离婚证的，一般是夫妻已经被限购，还想买房的；办假户籍证明的，一般是不符合购房条件的外地户籍人士。”朱永梅说，此外还有假的纳税证明、社保证明、身份证、房产证等等。

对于造假行为，房产部门是如何处理的？首先立即终止本次

受理，没收假证移交警方；其次对违法行为进行教育，并根据情节轻重决定是否报警。

5月2日，华侨路办证大厅里就有一位态度恶劣的市民被警察带走。朱永梅介绍说，有市民要买房，本来材料是齐全的，临时有事来不了，就委托了一个朋友孙某来办，但他们没有按规定写委托

书，孙某坚称自己就是买房人。窗口的工作人员一对比身份证上的照片，发现与孙某长相明显不符，便拒绝办理。不料，孙某不依不饶，始终坚持自己就是身份证上的男子，还霸着窗口不给其他人办。工作人员只好报警，孙某被警方带走，到派出所里接受了批评教育。