



核心报道

公积金/地拍



资料图片

南京公积金出新政 打工族等实行强制缴存

Q 为进一步加强住房公积金管理,南京昨天出台一揽子政策。南京市政府出台了公积金缴存、提取、贷款等三个规范性文件,南京住房公积金管理中心昨晚公布了公积金缴存、提取、贷款、提取还贷、保障房项目贷款5个配套实施细则。按照新规定,包括劳务派遣职工、进城务工人员也将强制缴存公积金,困难职工和公租房承租职工,也能提取公积金。此外,对公积金“套现”监管力度进一步加强。“新政”将从今年10月1日起施行。

现代快报记者 马乐乐

土地拍卖遇冷 河西热门地块底价成交

仅一家房企参与竞拍,业内人士分析可能与国土部“地王禁令”有关

Q 作为“南京准地王”,河西南部G54地块的拍卖牵动人心。昨天,现代快报独家预报称,这个热门地块将遭遇大冷,只有一家房企参与竞拍。这个预报果然成为现实:升龙集团作为唯一的竞买人昨天参与竞拍,以27.7亿元底价顺利摘得地块。在土地市场上“跃跃欲试”的开发商上哪儿去了?业内人士纷纷给出了各种猜测。

现代快报记者 马乐乐

新政·对象 惠及更多人群

新政策明确规定更多人群也将被纳入公积金缴存体系:

- 1.单位中领取“居住证”的外籍及港、澳、台籍人员可以缴存住房公积金;
- 2.劳务派遣企业应当为劳务派遣工缴存住房公积金;
- 3.进城务工人员、城镇个体工商户及其聘用职工将实行强制缴存公积金。

新政·提取 公积金使用范围扩大

经住建部、财政部和中国人民银行批准,南京在去年9月获得了利用住房公积金贷款支持保障性住房项目建设的试点资格。首批10亿元住房公积金贷款已经批准用于支持岱山片区公租房项目建设,今年已放款3亿元。

此次公积金中心专门制定了《南京市利用住房公积金支持保障性住房建设项目

贷款实施细则》,其中对借款人、建设项目等都有严格明确的规定。

特困职工凭市总工会审核、制发的《特困职工证》,可申请提取住房公积金。公租房承租职工,可按照实际发生的租金提取住房公积金冲抵房租。对购买经济适用房、限价商品房、拆迁复建房的提取优惠政策,以政府文件形式作了明确。

新政·监管 严格防止套取公积金

公积金提取不出来,就有人动歪脑筋套取,此次新规堵住了现行的一些漏洞。例如,规定同一套住房在一年内只能提取一次公积金,防止“黑中介”利用小套住房频繁交易套取公积金。非南京户籍职工与单位终止劳动关系的提取,需要提供社保关系转移到外地证明或者在外地缴纳社保证明,防范职工通过“离职不离宁”方式套取公积金。严格审查异地转移手续,为防止“黑中介”利用异地转移套取公积金。职工与父母、子女以外人员购买同一住房的,仅其中一方可以提取,防止非家庭成员多人共同购买同一处房产骗提公积金。仅购买住房部分产权且该住房剩余产权

未变动的,不能提取住房公积金,防止利用购买住房部分产权方式骗提住房公积金。

新规规定,对提供虚假材料骗提公积金的,记入公积金征信系统,限制其再次使用的资格。

贷款申请职工个人征信报告中出现贷款、贷记卡逾期未还清及近两年内累计逾期超过6期不良信用记录的,不予贷款;对办理公积金贷款后未按规定缴存住房公积金的,其缴存不良记录将被纳入住房公积金征信系统,再次申请贷款将受到限制;对于拆迁购房的,按拆迁款抵扣后的房款金额计算贷款额度,避免套贷公积金。

贷款·回应

公积金管理中心:“等贷”现象有望缓和

快报讯(记者 马乐乐)昨天,南京住房公积金管理中心主任徐和宁做客龙虎网时,对公积金放款速度慢给市民带来的不便致歉。他表示,公积金中心并没有缺钱,下款慢有成交量密集的因素,中心已经采取措施,排队“等贷”现象有望缓和。

徐和宁介绍说,今年前8个月,南京成交新房二手房共12万套,其中有3.8万套使用了住房公积金,占总成交的30%,中心共发放131亿元公积金贷款。二手房今年前8个月成交近7万套,而去年全年的成交量才是5万;前8个月发放公积金贷款3.8万户,去年同期只有2.2万户。

他表示,贷款办理的业务量大幅增长,所以必然挤压一部分群众的贷款审批。“公积金一个月最多批24亿元,这样的话是跟不上市场需求的,因为贷款要进行审查,特别是二手房的审查,二手房审查后还要经过房产部门的确认,因此时间就耽误了。”

南京公积金下款速度慢,有传言称南

京公积金“水池子不够了”。对此徐和宁辟谣说,贷款的审批、发放各办理环节都需排队依次办理,并不是公积金中心的钱不够,而是交易量比较集中,所以贷款办理时间过长是客观存在的。另外,部分组合贷的客户,受到商业贷款下款慢的影响,也会造成贷款速度的下降。

“对公积金贷款给大家造成的不便,我也表示歉意。”徐和宁说,为了加快审批的速度,主要采取了四项措施:一是中心贷款管理处加班加点进行贷款审批,力争尽快完成贷款终审;二是对业务系统进行了优化;三是对贷款承办银行各贷款办理环节进行梳理和跟踪,使贷款各办理环节紧凑并有序进行;四是与贷款承办银行协调商业性贷款的额度,一些银行必须要拿一部分的组合贷款出来。

徐和宁表示,前期积压的待审批案件现在已经消化完毕,随着近来交易量趋于平稳,公积金放款排队的现象会有所缓和。

【意外】 最热门地块底价成交

河西南部作为南京今年土地拍卖市场最热门的区域之一,此前每一幅地块的成交总价都很高。G54地块同样如此,超过10万平方米的面积,高达9203元/平方米的楼面地价,紧邻南外分校的地段优势,加上河西西南部的诸多配套利好,27.7亿元的总价在大牌房企争夺起来毫无压力。此前,多家大牌房企已经仔细考察,并传出准备参与争夺的消息。

业内人士普遍预测,在越来越疯的土地拍卖氛围下,G54至少能吸引10家房企争夺,轻松溢价3成问题不大,超过1.6万/平方米成为“南京单价地王”也很有可能。不过前天傍晚,现代快报记者了解到,截至报名结束,只有升龙集团一家房企报名参与竞拍!

昨天下午的拍卖会上,果然只有升龙集团一家参与争夺,在围观开发商的目瞪口呆中,该公司顺利地以27.7亿元的底价摘得地块。

今年南京的土地拍卖呈现不断升温的态势,而G54则打破了这个规律:奥体建设几个月前在河西南部拿到的地块,楼面地价过万,后拿地的G54反而要便宜。

【分析】 为何只有一家房企竞拍?

此前其他开发商都会参与竞拍,为何G54只有升龙集团一家?昨天,业内人士纷

纷在打听这个蹊跷的现象。

一家房地产研究机构人士表示,有一家大牌房企此前已经报名参与,但在报名截止之前却突然撤出报名,动机不明。

就在前天,国土资源部召集16个城市的国土部门负责人,要求年内禁止再出“地王”。不少人猜测,可能是南京国土部门要求开发商不要参与争夺G54,以免再生地王。南京市国土局相关人士昨天辟谣称,并没有约谈开发商,阻止拿地。

“说国土部门阻止开发商拿地同样不太可能。”这位专业人士分析称,国土部要求年内禁止再出“地王”的同时,还要求各地加大土地供应量,从供求关系上来缓解紧张,不排除是开发商敏锐地意识到这个信息的重要性,开始采取观望态度。

不过,即使河西西部没有出现“地王”,也未必意味着楼市马上降温。土地市场是否真的降温,还需要进一步的观察。

【延伸】 “河西地主”近一年砸下70多亿

作为后起之秀,升龙集团已经在南京土地市场上刮起旋风。去年11月,升龙集团以14.1亿元拿下了河西南部的商业地块G45。今年7月份,在江心洲G42地块的争夺中,升龙集团疯狂加价,最终以30.8亿元的总价拿地,楼面地价高达12094元/平方米,成为江心洲单价最贵地块。算上此次底价拿下的G54,升龙集团在不到一年的时间里已经在南京斥资72.6亿元买地,俨然成为“河西地主”。升龙集团注册地在上海,出身于福建。

楼市·销售

黄金周南京13家楼盘推新

快报讯(记者 马乐乐)南京多家开发商准备在国庆期间开盘迎客,据新浪乐居统计,自本周末至“十一”长假期间,包括都市圈在内,南京共有13家楼盘推出新楼盘。

中海万锦熙岸将加推一期最后一栋楼,均价在11000元/平方米左右。朗诗未来街区将推280套房,均价9200~9400元/平方米。旭日爱上城推出6区14号楼共计184套房。另外江北还有东方万汇城、江岸景城、碧景山庄等楼盘。

在江宁,金陵天成推出精装修酒店式公寓,均价12000元/平方米。

河西的首创天迈广场推出140套小户型。河西唯一的在售别墅项目郦城御园将推出39套别墅。城东位于四方新村的壹城逸境,将推出100套房,均价19000—20000元/平方米。

开发商开卖“理财产品”

快报讯(记者 马乐乐)昨天位于百家湖边的水晶蓝湾楼盘突然放风称推出南京首个“房产理财产品”。现代快报记者调查发现,原来这是开发商售后包租的营销模式。该楼盘开发商表示,他们刚与南京最大的涉外租赁机构——博特房地产投资顾问有限公司签约合作,未来将楼盘中的100套房包租给对方,买房人购房的同时还要与博特公司签订租约,并领取房款5%的年租金。“理财产品”的含义则为,在不考虑楼盘升值的前提下,投资者可以获得每年5%的回报。目前,水晶蓝湾的售价是2.3万元/平方米,按照一套75平方米公寓房价总额的5%计算,相当于一个月的租金要达到8500元。

业内人士表示,楼盘尝试售后包租,本质上是一种营销模式,买房人应综合考虑作出理性判断。