



核心报道

楼市调控

二套房首付提至七成 “宁八条”出台加码楼市调控

新政今起执行,楼盘报价过高不发销许;二手房买卖已网签仍按旧规实行

新政

南京今年房价调控目标完成希望渺茫,房价同比涨幅15.3%排全国第六,涨幅前五城市全部出台调控新政——在人们强烈的预期中,南京楼市的调控加码如期出笼。

昨天下午,南京市政府出台《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》(简称“宁八条”),人民银行南京分行发布《关于调整南京市差别化住房信贷政策的通知》。在调控举措中,最引人注目的是,二套房贷款的首付比例从原来的六成提高到七成。这意味着,部分改善型买房人的首付款支出也将增加。现代快报记者 王海燕 马乐乐 实习生 彭敏

■ 出台背景

市住建委:
南京已被住建部列入
房价上涨过快城市

昨天,南京市住建委表示,今年以来南京新房住宅价格出现了上涨幅度较快的情况,并因此被住建部列入“部分房价上涨过快的一、二线城市”。

对于今年房价上涨的原因,住建委认为,因房地产市场受宏观经济、金融信贷、土地、房价预期等因素影响较大,市场自身有着内在的运行规律。而南京的住建、物价、国土、税收、银行等部门,在房地产市场规范、物价调控、土地供应等方面,从严要求,加强稳控房价,保证供应,保持了南京房地产的总体上健康平稳发展。

■ 提醒

新政今起执行

根据人民银行南京分行的《通知》:自**2013年11月27日**起,在南京市全部行政区域发生的住房交易,凡涉商业性个人住房贷款业务的,住房交易时点按照“网签合同签署时间(鉴证时间)、权属登记受理时间和贷款审批通过时间”等三个日期“孰前原则”认定。

一般来说,这三个日期中,网签合同在先。也就是说,如果一套二手房买卖,到今天为止仍然没有网签合同,那么将按照二套房七成首付新政执行;如果已经网签,那么按原有的二套房最低六成首付执行。而从今天开始执行则意味着,买卖双方为避七成首付而“突击”过户已经来不及。

1 二套房首付七成

【政策】继续支持首套购房需求,落实好首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策;从严执行第二套房的信贷政策,对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的,中国人民银行南京分行在国家统一信贷政策基础上,进一步提高第二套住房贷款的首付比例;强化借款人资格审查,不得向不符合信贷政策的贷款人违规发放贷款。

人民银行通知要求,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不得低于70%,对贷款购买首套自住住房的家庭,继续执行首付款比例30%。

【解读】南京原先的二套房首付比例为六成,上浮到七成之后,意味着二套房的购买门槛有所提高。以一套200万元的住房为例,二套房购买者原先需要支付的最低首付款是120万元,如今则需要至少支付140万元,这将比原先多出了20万元的首付款。

2 加大住房用地供应

【政策】确保完成年初制定的住宅用地供应计划。对今年400公顷商品住宅用地和350公顷保障房用地计划,尚未完成的要落实供地时间表,今年住宅用地供应规模在前5年平均供应量的基础上增加10%。进一步优化供应结构,切实加大中低价位、中小户型住房用地供应规模,对保障性住房用地做到应保尽保,尤其要确保城中村、危旧房改造安置房和公共租赁住房用地的供应。同时,提高郊区和新区住宅用地的供应占比,引导人口有效分流,形成人口合理布局。

【解读】南京今年的土地供应放量,但是在“江北暂停土地出让一年”之后,江宁的土地供应量并未明显放大,导致郊区和新区的土地供应明显减少,客观上也造成高价地频繁出现。在“刚需房”供不应求的局面下,“刚需地”的供应亟需跟上。

3 探索“竞配建”“竞保障房资金”

【政策】继续加大土地供后跟踪监管力度,建立房地产用地开竣工申报制度和土地利用动态巡查机制。对未按期开工、竣工的项目加强监管。对已构成闲置土地的,加大调查认定和处置力度。对于可能形成高总价、高单价的地块,研究采取“竞地价、竞配建”,“竞地价、竞保障房资金”等方式,保持地价平稳。

【解读】“竞配建”、“竞保障房资金”,是指给尚未拍卖的土地设置地价的最高值,如果拍卖过程中房企的应价达到这个数值,那么该地块的拍卖立即中止,房企转而针对地块配建面积或保障房资金进行叫价竞争,最终依然是价高者得。“竞配建”、“竞保障房资金”的土地拍卖模式,在杭州等多个外地城市已经执行,而南京则是首次提出。

4 楼盘报价过高不发销许

【政策】加强对价格的引导,指导企业合理定价,对预售方案报价过高且不接受物价、住建部门指导,或没有实行预售资金监管的商品房项目,暂不核发预售许可证书。严格执行商品房明码标价相关规定,实行“一价清”制度,并按规定要求进行公示。

【解读】基本在重申既有政策。其中楼盘报价过高不发销许,在现实中已经执行。

5 加强市场监管,严格限购

【政策】进一步严格落实限购政策,严格执行购房实名制及购房资格查验制度。对于教唆、协助购房人伪造证明、骗取购房资格的违规行为一经查实,将严肃查处。加快企业推盘进度,采取“有促有稳”的政策,尤其要加快对中低价位、中小户型产品的审批,形成市场的有效供应。商品房预售款(含定金)须全部存入预售款监管专用账户,且仅用于后续工程建设,不得挪作他用。

【解读】重申既有政策。值得注意的是,此前不少外地城市的调控中均收紧限购令,例如外地人购房需要缴纳的社保年限从1年延长到2年。而南京此次并未继续收紧限购令。

6 加大保障性住房建设力度

【政策】加大保障性限价房和租赁性保障房建设力度,力争到十二五末建成各类保障性住房2000万平方米。不断优化保障房源供应结构体系,逐步推进经济适用住房、公租房、廉租房三类房源并轨。建立健全保障房准入、使用、退出等规章制度和运行机制,从制度上防范和有效治理非法占有保障性住房行为,实现公共资源公平善用。

【解读】重申既有政策。

7 加大保障性限价住房供应

【政策】充分发挥保障性限价住房对于解决房地产市场自住型刚性需求的“调节器”作用。适时调整政策保障范围,有效缓解城市中低收入家庭、新就业大学生等住房困难,基本实现应保尽保。

【解读】南京首次在岱山、花岗推出保障性限价房以来,虽然想买的人很多,但受制于门槛的严苛,真正有资格购买的人却很少。限价房的门槛如果继续松动,向低收入家庭和新就业大学生倾斜,将惠及更多市民。

8 加大保障房的受益面

【政策】加大保障性住房的政策受益面,有效缓解中低收入居民的居住困难,全面覆盖“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的三个梯度住房消费需求。到十二五末,逐步形成公租房、限价房、商品房协调发展的住房供应体系,实现“住有所居”的奋斗目标。

【解读】重申既有政策。

■ 专家说法

对改善型购房者有影响 对房价抑制作用不大

江苏省房协房地产研究所所长李智认为,南京出台的政策与其他城市差不多,二套房首付比例上升的决策,就目前的市场来看,影响不是很大,因为年底款本来就比较困难。影响群体方面,会对部分改善客群产生影响,不过由于南京今年的市场呈现供不应求态势,因此把这部分改善客群剔除,需求层面还是可以保证的。而保障房举措对商品房影响较弱,因为目前南京市场上保障房群体与商品房所对应的群体不一样,想要实行“并轨”不容易。

金地集团南京公司营销负责人林明羿说,“宁八条”没有具体实质的内容,应该还会有相关的细则出台。其中,影响最大的应该是二套房首付比例提升。“这将会对目前的南京楼市产生较大冲击,尤其是对首改、再改购房者影响较大,在短期内将会产生很大的影响。”

“如果真的是改善群体,无论是七成还是八成首付,买房影响并不大”,江苏香溢置业副总经理张良说。他认为,二套房首付比例的提升,将进一步抑制投机需求,同时也会打击市场上的投资需求,从而进一步支持刚性需求。

■ 相关新闻

外资银行逆市优惠 房贷最低85折

临近年底,中资银行普遍收紧房贷,首套房贷款利率已经很少有优惠,基本都恢复到基准利率,而且由于额度限制,现在申请房贷基本上要等到明年1-2月才能放款。不过,现代快报记者昨日了解到,外资银行却逆市提供房贷优惠,不少外资银行可提供最低85折、88折优惠利率,而且不少外资银行贷款额度比较充足。

记者昨日以客户身份咨询了多家外资银行,汇丰银行的一名工作人员介绍说,汇丰银行在南京的房贷业务下个月就可以申请办理房贷了,首套房可以有8.5折的优惠。



插图 俞晓翔