

“宁八条”执行首日, 总体反响平淡  
但二套房首付提到七成让一部分人困扰了, 有购房者称——

# 凭空多掏十几万首付款 我得用装修款来填窟窿了

核心报道

楼市调控

## 调控观察

## 十年楼市调控之大变局 从抑制需求 到增加供给

十八届三中全会全面深化改革若干重大问题的决定中, 对于“房价”、“房地产调控”等热点话题虽未置一词, 但有关“建立城乡统一的建设用地市场”、“把进城落户农民完全纳入城镇住房和社会保障体系”, 以及“加快房地产税立法并适时推进改革”等重大基础性改革举措, 被专家视为顶层设计下的住房政策新路。

比自2003年开始为抑制房地产过热而采取的各种调控措施, 会发现, 房地产调控政策正在经历十年来从未有过的大调整。

### 房地产税并非打压房价

在上海、重庆两地试点两年多的房产税真的要来了!

十八届三中全会的决定中, “加快房地产税立法并适时推进改革”的表述, 顿成热议焦点。

房地产税改革究竟会带来什么? 财政部财政科学研究所所长贾康说, 实行房产税, 其目的并非单纯为打压房价, 实质上是经济调节杠杆, 有对冲房价上升、减少泡沫的效应。

### 调控新路 从“调短期”到“利长远”

业内认为, 对于年内部分城市高达30%的房价飙升, 政府不再从压低“需求”着手, 而是调整思路增加“供给”。

从2003年开始, 楼市经历“过热—调控—飙升—再调控”的循环。历年调控, 大多突出限银根、限地根、限交易。如何建立真正的长效机制?

业内人士分析, 一系列重要讲话透露出中央的应对之策: 政府和市场住房供应体系并举, 由堵转疏, 增加供应, 逐步化解当前房地产发展存在的问题。

北京大学房地产研究所所长陈国强等专家认为, 未来的楼市调控长效机制的一个大方向应是逐步淡化行政手段、回归市场化。

### 住房政策的顶层设计

“加强顶层设计, 加快建立统一、规范、成熟、稳定的住房供应体系”, 是深化房地产改革的必然要求。综合专家观点, 这一顶层设计至少已包含:

“一个目标”, 即满足群众基本住房需求, 实现全体人民住有所居的目标。

“两大体系”, 即构建以政府为主提供基本保障体系和以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

“四种关系”, 即加快推进住房保障和供应体系建设, 要处理好政府提供公共服务和市场化关系、住房发展的经济功能和社会功能的关系、需要和可能的关系、住房保障和防止福利陷阱的关系。

“三个支撑”, 是指中国房地产政策的完善还需经济、社会和政治等体制上的切实改革相匹配, 包括: 改革考核体系、完善土地政策、革新财税体制等。

据新华社“新华视点”记者 徐寿松



漫画 俞晓翔

很久没有新调控政策出现的南京楼市, 终于迎来了“宁八条”的落地。昨天是新政执行的第一天, 现代快报记者走访了房地产交易登记中心、中介、开发商、婚姻登记中心, 发现由于新政力度有限, 楼市的总体反响相对平淡。

但一夜之间, 首付突然从六成变成七成, 部分正在交易中的二套房购房人被突然到来的新政弄得手忙脚乱, 有人打算把装修款用于垫首付, 还有人甚至因为无力凑齐那一成首付款而面临买不了房的尴尬。律师指出, 因二套房新政导致买房人无力支付的情况, 法律上构成“情势变更”, 双方可以解除合同, 购房定金可以拿回来。

现代快报记者 马乐乐 项风华

## 调查

## 大多网友认为 新政“难控房价”

“宁八条”的出炉, 重要前提是南京今年房价涨幅过大, 并且已被住建部约谈。那么, 调控加码之后, 房价上蹿的脚步会被拖住吗? 从网友调查看, 人们普遍情绪悲观。

在365网的调查中, 认为加码调控不能抑制房价上涨的占到82%。在新浪网的调查中, 对于接下来的房价走势, 认为会涨的占56%, 认为下跌的只占9%; 对于“各地调控纷纷加码, 意味着楼市要降温吗”的问题, 75%的网友认为是。

虽然对“控房价”感到悲观, 但调控还是显示出一些影响。365网中“调控再起, 是否影响您的买房计划”问题, 有40%的网友认为会, 另外60%则认为“不会, 该买的还是要买”。

六成首付款

## 各方表情

## 购房者说

## 多掏十几万首付, 挪装修款来填窟窿

昨天, 在华侨路房地产交易中心的送件和出件大厅, 现代快报记者随机咨询了一些购房者, 结果发现有超过一半的市民还不清楚新政出台。而且, 从窗口排队人流量看, 也与平常没有什么变化——这与“国五条”出台后, 交易中心办理过户的市民“挤爆”, 形成了截然不同的反差。但也有市民明确表示, 新政给自己带来了困扰。

“这下我麻烦大了, 装修是没法再搞下去了。”市民陆先生在交易大厅里直摇头, 他表示自己被二套房首付提高打乱了计划。陆先生两个月前看中了一套二手房, 因房主基本上在外地, 两人虽然有简单的买卖合同, 但一直没坐下来网签合同。不过房主很大气, 答应提前

把房子交给陆先生, 给他提前装修起来。

陆先生说, 原先算得好好的, 手里的钱支付6成首付款, 余钱正好用于装修, 现在提高到7成了, 自己就得多掏十几万首付款, 这下没钱装修了。“我打算把现在的硬装简单搞一下就停工, 后面的铺地板什么的, 筹到钱再继续装吧。”

## 中介说

## 影响有限, 可能延迟部分市民买房脚步

“买二手房的总体上还是首套房占大多数。”链家地产首蓿园店经理徐金说, 据了解, 大多数二套房买家在了解到政策后都比较

淡定, 因为对他们来说6成与7成之间差距有限, 找人凑凑就行。

我爱我家市场部总监胡娟娟认为, 二套房首付门槛提高, 肯定会

阻挡或延迟一部分买房人置业的脚步, 但新政首日还看不出对市场的影响, “由于新政力度不大, 初步可以预测对市场的影响很有限。”

## 开发商说

## 一些客户需调资金, 但总体问题不大

与二手房买卖相比, 新房的开发商对新政的反应可谓迅速。城东的世茂君望墅已经领到了预售许可证, 即将推出新一批房源, 面对新政, 开发商称已经有应对。

该楼盘的销售负责人田川介绍说, 前不久外地部分一二线城市相继出台新政后, 公司已经预测到南

京要出台, 而且很可能会提高二套房首付, 因此已提前对意向客户“打了预防针”。“26日新政出台后, 我们立即给二套房的意向客户打电话, 从反馈的情况看, 客户普遍可支付7成首付款。”他表示, 另外还有应对方法, 就是公司与银行有合作无抵押的消费贷款, 如果买房人临时差

个三五十万, 可以用消费贷款救急。

就在昨天下午“宁八条”出炉之前, 江宁的别墅楼盘五矿九玺台开盘推出了一些别墅, 结果卖掉了50多套房, 总价近3亿元。对于新政, 开发商认为: “从我们事先的摸底看, 提高首付可能会让一些客户需要重新筹集资金, 但总体问题不大。”

## 民政说

## 离婚的、开单身证明的, 跟往常差不多

过去, 每次房产新政出台, 民政部门都会“躺枪”。昨天, 现代快报记者采访了南京鼓楼区、玄武区婚姻登记处, 两个登记处的负责人都用“正常”“差不多”来形容。截止到昨天下午4点, 南京有155对新人结婚, 有116对夫妻离婚, 单身证明近1000张——“宁八条”落地后民政部门一切正常。

在鼓楼区婚姻登记处, 负责人处, 记者看到, 离婚登记室门口有两对夫妻在排队, 他们的表情大多很轻松, 为何要离婚, 他们用“感情不合”来概括。大厅里, 20多人正在开单身证明, “为了买房子啊, 没这张证明不行呢!” 市民王先生说。“来离婚的就6对, 但是来开单身证明的有90多人, 9成都是为了房子。”工作人员介绍说。

夏主任说: “每天离婚量都在20来对, 单身证明业务火得不行, 每天开出去180多张。”

现代快报记者从南京市民政局了解到, 今年1-10月份, 南京已有31539对夫妻协议离婚, 而去年是23143对夫妻协议离婚, 今年南京人的离婚量达到了近5年来的历史最高峰。同时, 今年前10个月, 南京市共开出14万张单身证明。

## 律师说法

## 付不起七成 定金还能拿回来吗

“首付提高到7成, 没能力买房了。”昨天, 有网友吐槽说, 自己在河西的西堤国际看中了一套总价300万的二手房, 约定首付6成180万。上周日签的合同, 本来约定11月26日下午送件的, 但突然出台的新的新政, 让首付款提高到210万。

这位网友吐槽说, 这几天一直在东奔西跑借钱, 已经向亲戚朋友借了60多万, 能借钱的全借了, 再借30万实在没能力了。更让他郁闷的是, 中介说首付提高到7成不算“不可抗力”, 不买就算违约, 不但定金10万没了, 而且还要再把另一半中介费3.6万也付了才行。

在跟帖中, 不少网友都表示惋惜, 而且基本认为, 这位买房人的定金是拿不回来了。

如果首付6成可以, 首付7成凑不起来, 那么买房人真要因此而“违约”吗? 事实上, 这是个误解。

南京金协和律师事务所主任张明文说, 首付款提高的政策确实不能算“不可抗力”, 但是在法律上可以构成“情势变更”。所谓情势变更, 是指合同有效成立后, 因不可归责于双方当事人的原因发生情况变化, 导致合同没办法继续履行, 或者继续履行明显不公平。“那么在这种情况下, 买卖双方可以协商解除合同, 房产并没有权利没收定金, 中介同样无权要求支付中介费。”