

## 楼市政策

南京重申住房限购令  
11区住房信息已联网

快报讯(记者 马乐乐)买房得开具新购住房证明,这是2011年限购令出台后南京的新规。昨天晚上,南京市住建委在网上挂出“开具新购住房证明的相关说明”,重

申了限购政策,并且公布了如何开具新购住房证明的具体流程。

南京限购令出台已经两年多了,但仍有不少市民对买房前如何开具新购住房证明不了解。“主要

是为了方便市民网上查询,另外就是重申上次宁八条中的限购要求。”南京市住建委产权市场处相关负责人昨天表示,限购令并没有新内容,也没有特别的背景。

## 说明的主要内容

●不论是购买新房还是二手房,都需要申请开具《新购住房证明》。在主城六区购房的,由华侨路、中央门、大光路分中心的查询窗口申请开具《新购住房证明》;在江宁、浦口、六合三区购房的,由所辖区房屋交易登记管理部门的查询窗口开具《新购住房证明》。

●开具《新购住房证明》需提交:《开具新购住房证明申请表》;本人及家庭成员的身份证原件及复印件;结婚证或未婚证明;户口簿;非本市户籍居民家庭还需提供近一年连续的纳税证明或社会保险缴纳证明;本人不能到场需公证委托书。

●说明中还提到,全市11区的房屋权属登记信息已联网,拟购房人无需重复查询和申请。不过值得注意的是,虽然溧水、高淳的住房信息与全市联网,但目前这两个区仍然执行原有的住房政策,住宅并不限购。

## 楼市囧事

卖家不过户,买家遇政策调整多交税  
起诉追讨损失,法院认为“无法可依”

本是图便宜买一套经济适用房,房主也答应好好的,等到政策允许、拿齐证件后就办理过户手续。可真到那个时候,房主却嫌房子被贱卖,百般刁难。这让徐峰夫妇苦恼不已,只得通过一次又一次的诉讼“强制”房主履行承诺。好不容易拿到了房子,可想不到的是,因为房主的一拖再拖,夫妻俩遭遇了税率调整,要多交1.4万元的税费。夫妻俩认为都是房主的错,再一次将对方告上法庭。

实习生 孙孟霖 现代快报记者 马薇薇

## 房子卖得便宜拒绝过户

2004年,徐峰夫妇看中了雨花台区铁心桥附近的一套经济适用房,面积是95平方米,几经讨价还价,他们与房主王轩以25万元成交。但根据国家的政策,经济适用房未住满五年是不能交易的,夫妻俩只能耐着性子等。

2010年8月底,王轩领取了房屋所有权证。徐峰夫妇准备办理过户手续时,却遭到王轩的拒绝。原来这6年里,房子价格翻了几番,王轩非要徐峰夫妇补差价。徐峰将他告上法院,法院判徐峰胜诉,要求

王轩协助他办理过户手续。

但王轩依旧百般刁难。诉讼期间,他找到朋友,假装借对方一笔钱,双方签订借款合同,并将王轩名下房产作为抵押。没办法,徐峰夫妇不得不又打了一场官司。在法院协助执行的通知下,王轩终于把房子过户给了徐峰夫妇。

## “拖”出损失,买家要求赔偿

房子过户了,事情本该了结了,可徐峰再次将王轩告上了法院。原来,2010年10月1日起,江苏省对个人购买不属于家庭唯一住房的,一律按3%税率征收契税。徐

峰按相关部门政策支付契税2.1万元,这比此前按照1%缴税多花了1.4万元。王轩此前将房屋虚假设立抵押权,徐峰为确认抵押无效并撤销抵押登记,支出律师费1.2万元,连同前面的多缴税费,两笔账合计2.6万元。徐峰诉至法院要求王轩赔偿自己的损失。

庭上,王轩辩称,双方签订买卖合同时就已约定,办理两证的费用由买方承担;合同约定卖方有协助过户的义务,但没约定义务履行的时间。王轩认为,徐峰按3%缴纳房屋契税,与自己是否履行协助过户没有关系。(文中人物系化名)

## 法院判决 要求赔偿“无法可依”

徐峰与王轩间的房屋买卖合同是合法有效的,王轩未依约履行协助过户义务,已经法院判决履行并强制执行。徐峰称,由于王轩未按时履行协助过户义务,导致他多付契税,还得请律师打官司,因此产生了一系列的损失,法院认为都不属于因违反合同可能造成的损失。所以徐峰要求王轩赔偿损失2.6万元,不符合有关法律规定,法院不予支持。



树人新校区启用 现代快报记者 赵杰 摄

## 树人初一学生搬进新校区

快报讯(记者 黄艳)“老师,美术教室在哪儿?”昨天中午,南师附中树人学校初一学生张泽建在校园里向老师问路。“新学校实在太大了,我还没摸熟呢。”昨天开始,树人学校转公办后的首批初一学生,正式搬进了全新的滨江校区,即学校的主校区。68亩的宽敞校园、400米跑道、篮球馆、游泳馆,还有教室里的空调和现代化设备,都让学生们兴奋不已。

以前,“树人”的校名是树人国际学校,一直是南京顶尖的民办

## 楼市尴尬

一年参加14次竞拍  
一块地都没拍到

在高价土地面前,房企拿地太烫手,不拿地更难受

2013年,南京土地拍卖成交金额暴涨,多数“土豪”都以不菲的代价收获土地,但也有失意者辛辛苦苦在拍卖会上“打了一年的酱油”。现代快报记者统计发现,其中最郁闷的一家大型房企,今年参加了南京14块优质地块的争夺,但一无所获。拿地太烫手,不拿地更难受,这正是开发商在高价土地面前的尴尬现状。

现代快报记者 马乐乐



资料图片

## 现状

## 多家大牌房企全年寸土未得

上周的土地拍卖会上,恒大地产发力,连续抢下南京小行和迈皋桥两幅优质住宅地块,南京史上土地拍卖最火爆的一年至此结束。在恒大拿地代表击掌庆祝时,竞争者却难掩失意,其中最大的失意者非招商地产莫属。

现代快报记者统计发现,算上年末的G77和G79地块,招商地产今年总共参加了南京14幅地块的举牌,但都未能如愿拿地。

今年春节后,在江宁九龙湖住宅地块G67、G68的拍卖中,招商地产就出现在争夺者行列中,不过新城和保利坚持到最后。

此后,招商地产几乎参加了每一幅优质地块的争夺,如江宁上坊

地块、江浦“禁地一年”前最后两幅住宅地块、板桥七期地块、河西南部住宅地块等,但没有一次坚持到最后。

除了招商地产,华润置地和龙湖地产也是土地市场上的失意者。华润置地也参加了今年多场土地拍卖会,但颗粒无收。龙湖地产虽然只参加了一场土地拍卖,失去的却是江心洲“定制地块”。

## 尴尬

## 拿地有风险,不拿地更难受

值得注意的是,在招商地产参与争夺的14幅地块中,几乎每一幅最后的成交地价都刷新了区域内的地价纪录——要想拿到好地,就得冒着当“地王”的风险,这正是拿与不拿之间的尴尬。

很难说拿到地的就一定是胜利者,在这方面,招商地产曾有着不愉快的回忆。例如在仙林湖,招商曾联合九龙岗以24.1亿元高价拿地,但在上一轮楼市调控中无奈“割肉”退地;在河西,招商地产在售的雍华府曾经是河西地王,高地价曾让项目迟迟难以上市。

然而,如果拿不到地,对大型房企来说或许会更加难受。

“像招商、华润这样的一线房企,从布局全国的角度考虑,必须在各地有一定的土地储备,而这两家房企目前在南京已经没有储备。如果再拿不到地,公司运营的可持续性以及人才流失在所难免,同时对品牌形象也不利。”业内人士表示,像龙湖地产南京公司已经成立多年,但始终拿不到地,公司人员流动非常频繁。

## 分析 土地市场的风险已经很大

有数据表明,房企今年拿地的代价太大。例如,万科拿地的楼面均价比去年上涨5成左右,绿地、世茂等大型房企与之类似。

“如果房价一年内不涨50%,现在出现的这些地王,风险将非常大。”此前,中原地产市场研究部总监张大伟曾表示,土地市场的风险已经很大,接下来的走势很难预料。而在南京,今年下半年“招保万金”等一线房企已经收缩战线,在土地市场上寸土未得,得手的多为“新晋土豪”。

“土地市场的分歧,已经悄然出现。在房价连续上涨一年半,目前涨势已有疲态的背景下,与房价密切相关的地价,不排除也会出现相应的调整。”南京一家地产研究机构人士分析说。