

## 市场反应 限购刚取消,南京一楼盘就涨价

“终于解放了!”金地集团南京公司副总经理刘婷说,她的第一反应就是“总算盼来了”。刘婷认为,取消限购对市场的信心有明显的提振作用,预计短期内必定会对市场有明显的刺激。

雅居乐滨江国际的销售人员则

迅速将一首《满江红·南京久等》发到网上:盛事毕,逢甘霖,翘首待,金九银十,限购解禁……这家楼盘的相关人士表示,他们之前听说的消息是9月10日取消限购,这首诗是在10日之前写的。

世茂君望墅的动作也很快。这家

楼盘的负责人公开表示,“喜迎限购取消,佣金普涨一级,小高层房源上涨到千分之三,叠墅上涨到千分之四”,意思是市民介绍成交可拿到更多奖励。

江宁的新城玫瑰湖成为取消限购后,首个涨价的楼盘。这家楼盘的

营销负责人说,项目将取消限购之前的一些特价房,价格上调200—600元/平方米不等。“其实我们楼盘在之前价格触底后就卖得不错,加上最近江宁学区的利好消息,因此最近每周价格都有小幅度的上调,这次是给大家吃定心丸,我们就取消特价房了。”

# 限购取消,离婚率会降低吗?

### 限贷没有松绑,为买房假离婚估计还要上演



限购期间,为买房而假离婚已见怪不怪  
资料图

“取消限购,不会吧,某人是不是白离婚了?”网友的这句调侃,让大家一笑的同时,也说出了最近三年的一个现象,那就是婚姻自从和房子绑在一起,就开始让无数人烦恼。结婚晚、离婚早、闪离又闪复、笑嘻嘻离婚……这些情景在婚姻登记处经常能看到,南京市民政局有关人士告诉现代快报记者,三年来,全市的离婚量年年攀升;单身证明激增,除了买房、贷款的人多了,楼市调控政策也成了一大诱因,2010年前11个月才近5万张,去年一年就开出去17.5万张,开单身证明成为婚姻登记处最大业务。

当年,一纸限购令,没有让房价真正被遏制,反而让不少夫妻为买房忙着假离婚,单身证明更是火得疯狂。现在取消限购了,但限贷仍然困扰着不少买房人,指望离婚率迅速降低,恐怕有些难。

现代快报记者 马乐乐 项凤华

近4年的南京婚姻情况

	结婚	离婚	复婚	单身证明
2010年	66269对	25590对	3725对	近5万张(前11个月)
2011年	77106对	19650对	4000对	4.9万张(前8个月)
2012年	78107对	<b>23143对</b>	5117对	107899张
2013年	84100对	<b>38199对</b>	9705对	17.5万张
2014年上半年	45212对	17729对		77378张

## 南京限购1300多天发生了啥?

### A 楼市上演“过山车”

从“随便买”到“限制买”,2011年出炉的限购令改变了很多人和很多事,调控之下,市场也经历了“过山车”般的波动。

2011年2月,限购当月成交暴跌,从1月的7188套暴跌到2181套,之后就开始了长达一年的降温。从2月到年底,南京月均成交量只有2802套。2012年初,新房库存高达5.5万套,创下楼市库存的历史最高。

但在2012年开春之后,限购对楼市的影响趋弱,规避限购的多种方法渐渐为人们熟知,2011年压抑的需求也逐渐抬头。2012年楼市成交开始震荡上行,当年7月创下8528套的高成交量,9月份房价就开始全面上涨。2013年楼市更是“高举高打”,成交井喷不断创下巨量,且价格一路上行。土地市场在2013年更是如同打了兴奋剂一般,全年出现十多块区域地王,甚至刷新了之前的南京单价地王。

过于亢奋之后,2014年渐趋低迷,开发商在开年定下了高高的目标后,却发现成交下滑明显,如今不少去年的高价地,都已经是在“贴着成本卖”。

回顾3年多来的房价,从2011年开始的“11连跌”,到2012年开始的“24连涨”,又到如今的“3连跌”,房价如同“过山车”一般令人心跳。百城房价系统显示,2011年2月份南京新房样本均价11870元/平方米,2014年8月的样本均价是13833元/平方米,3年多来新房价格涨幅16.5%。

### B 假离婚“疯长”,都是为了买房

如今,婚姻登记处俨然成了楼市的晴雨表,“我们只要一看离婚的多,开单身证明的多,不用看报纸,就知道肯定是楼市又出大政策了。”南京市民政局有关人士回忆说,限贷、国五条……每次政策一出,婚姻登记处就会被挤爆。比如去年3月国五条细则出台的首个工作日,全市近300对夫妻你争我抢,赶着办离婚。有的夫妻,现场边咨询边写离婚协议书;有笑嘻嘻跑来,把婚离的;有的一办完离婚手续,就急吼吼地要开单身证明;还有头发花白的老年夫妻,坐在轮椅上被推来办离婚。

对于这些“反常”现象,婚姻登记员这些年也已经习惯了。“虽然我们没像上海等地,挂出‘楼市有风险,离婚需谨慎’的告示牌,但是我们都会多提醒一

句,请他们考虑下后果。”南京市一婚姻登记处负责人说,这种善意的提醒,常常会被对方打断,比如,前几天,她还劝过一对40岁左右的夫妻,结果他们非常性急,说就是为了买房子。离婚协议书上,两套住房全归男方,女方净身出户,“我以单身的身份去买房,等办了再复婚。”女方直接道出了离婚原因,她和老公是“被离婚”的,就为了再买第三套房。

有网友总结说,房价越高,离婚率就越高。现代快报记者调查发现,南京近年来的房价和离婚率总体上确实在一起走高,而在房价回落的2008年和2011年,离婚数量也确实有所减少。近3年来,南京的离婚率年年攀升,比如,2011年,全市离婚19650对。但去年,离婚38199对,是2011年的近2倍。

### C 单身证明火热,3年半开出41万张

随着离婚的增多,复婚的夫妻也在猛增,去年南京9705对离婚夫妻“和好”,占了再婚人数的49.2%,比2012年增加了4588对。为了规避限购限贷,一些买房人选择先离婚再复婚。

结了离,离了结,其实主要是为了一纸证明,那就是单身证明。近3年,开“单身证明”人数呈爆发式增长,2010年,一年大概5万多张吧,但是去年,开出去175万张。从2011年到2014年上半年,3年半的时间,南京开出了41万张单身证明。开单身证明的业务量超过了婚姻登记,成为主要业务。南京市民政局有关负责人告诉现代快报记者,在单身证明的用途上,9成写为了买房,比如,在南京要新买房子,必须先开具“新购住房证明”,而一张单身

证明则是前提之一。

不过,南京此次政策调整的内容只是取消限购,限贷仍然困扰着不少买房人。有的夫妻中一方有过贷款记录,或者两人各有过一次贷款记录,现在继续贷款购房时,往往仍然需要争取首套房或贷款资格,这些人群仍然有可能去办理离婚。这么看来,指望离婚率迅速降低,恐怕也不现实。

与单身证明一样,社保证明也很火。因为南京限购令要求,买房人的户籍不在南京,需要提供满一年的社保证明或者纳税证明。据南京市社保中心初步统计,每天有四五百人来开证明。现在,限购取消后,开社保证明的人数应该会迅速下降。

## 取消限购 买房人怎么看?

### 有的抢房 有的观望

“晚上9点了,居然有客户跑到售楼处来!”仙林一家楼盘的负责人昨晚说,他晚上从售楼处的办公室出来,准备下班回家,发现门口的保安正在给一位客户介绍楼盘。他上前打听得知,这位客户家住尧化门,之前一直打算给儿子买房,已经看了不少楼盘,傍晚得知要取消限购,就急忙忙跑来要交钱,而此时这家楼盘的置业顾问都已经下班了。

“晚上接了好多电话,都是客户来求证的,还有的客户问会不会涨价,打算晚上来订房!”河西一家楼盘的案场负责人说,在收到限购取消的消息后,下午所有置业顾问马上给客户发短信,晚上置业顾问都在忙着接电话。

乐观的很多,但观望的同样不少。网友“蒜苗回锅肉”说,取消限购是因为真的撑不住了,下面就该降息了吧。“沧海笑109”补充说,下面除了降息,还有降首付。“ssicca”则表示,周围很多手上持有套房产的人,都在今年初陆续抛出房产,现在解除限购,就是因为卖不动了。

“限购对我意义不大,贷款不松动,我就没法买房。”市民张先生说,他符合购房条件,但受制于二套房政策,一直无力凑齐七成首付,因此他对取消限购一点也不关心。