

# 2015学年度《金楼市》政策期末考试卷

(完成时间:90分钟,满分:100分)

本试卷分为第I卷(名词解释,闭卷作答)和第II卷(论述题,开卷作答)两部分; 试卷共一页,满分100分。 考试时间90分钟。

## 一、名词解释

### 1.央行5次降息

央行年内5次降息6次降准,房贷利率降至近10年来最低。贷款基准利率从2月份的5.7%下降到10月份的4.9%,金融机构人民币存款准备金率从2月份开始一降再降,商品房的商业贷款利率已是近10年来的最低水平,而公积金贷款利率早已是历史最低。

### 2.营业税免征年限“5改2”

今年3月30日,财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》规定2015年3月31日起调整个人住房转让营业税政策,个人住房转让营业税免征年限由5年变成2年。此政策已经出台,一方面刺激了二手房的成交量,另一方面也造成了热点区域二手房价格的上涨。

### 3.首套房首付三连降

今年3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,首付30%。

9月1日,住建部、财政部、央行通知,拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付款比例由30%降低至20%。

9月30日,央行和银监会联合发布通知,在“不限购”的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例调整为不低于25%,至此,首套房首付已降至七年来最低。

### 4.“9050政策”取消

9月中旬,市规划局正式公布了“9050政策”的取消及操作细则,发布了《关于调整商品住房套型比例有关规划要求的通知》,通知中指出,今后南京新出让的住宅地块,规划条件中都将不再限定住宅套型的比例。通知称,开发商如果需要调整套型比例,应在申报规划设计方案审批时提出书面申请,至此,存在了18个

月的“9050政策”正式退出南京地产圈的舞台。

### 5.公积金实行“公转商”

2015年8月25日,南京住房公积金管理中心出台《南京市个人住房公积金贷款转商业贴息贷款暂行办法》,规定可以由商业银行向市民发放执行公积金利率的贷款,公积金贷款与商业贷款之间的利息差额,由公积金中心向银行支付。

### 6.不动产登记制度落地

3月1日,《不动产暂行登记条例》开始实施,根据《条例》,土地、海域以及房屋、林木等定着物都属于不动产。不动产权利的主体、来源、期限、权利变化等内容应记入不动产登记簿。权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料,近期,《不动产登记暂行条例实施细则》将发布,不动产登记制度的出台,将会影响以其为基础的房产税和遗产税。

### 7.“江北新区”正式批复

7月2日,国务院批复设立南京江北新区,至此,江苏省首个国家级新区成立,江北新区的一纸批复让整个江北彻底点燃,随之而来的,是江北有史以来的天量成交,以及迅速攀高的价格,如今,“2万盘”已不再新鲜,最新的地价也高达14722元/平方米。

### 8.新《广告法》实施

9月1日,新《广告法》开始施行,这也是《广告法》实施20年来的首次修订。新版《广告法》中,专门针对房地产广告作出了规定,比如要求“房地产广告,房源信息应当真实,面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积”,曾经较为浮夸的房地产广告难再任性。

### 9.“适当降价”

为应对房地产库存,今年中央经济工作会议提出一系列举措:鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略,适当降低商品住房价格,促进房地产业兼并重组,提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。

## 二、论述题

[参考答案]

# 政策红利集中释放 量价涨势意犹未尽?

过去的一年时间里,楼市异常火爆,不仅日光盘、热销盘不断现身,各板块的地王价也是不断被刷新。究其原因,政策暖风频出,刺激市场活力,在接连降息降准、不动产登记、330新政、公积金、全面“二胎”等新政“组合拳”的连环刺激下,市场暖意盎然。

从成交量和房价情况来看,市场真正火热是从二季度开始,楼市各种政策红利,诸如公积金贷款首付政策,使市场重回2008年以来最宽松的货币政策,因降息降准、公积金首付下降、限购取消等政策的叠加,具体到南京市场,再加上江北国家级新区的批复,使楼市各种需求得以集中释放,导致今年成交量和房价双双上涨。

今年政策红利利好不断,对购房者的影响主要是两方面:一方面,首付下降、取消限购等政策,降低了购房门槛,刺激了购房者入市心理,最大限度地刺激了刚需市场。另一方面,一定程度上减少了购房利息。5次降息6次降准,房贷利率降至10年来最低,直接导致购房者房贷成本的下降。据测算,经过今年年底的5次降息6次降准,按照基准利率计算,购房者100万元的贷款,20年期,利息减少了17万元左右。

“5改2政策”的落地,不仅使得今年二手房市场成交量和价格双双攀高,也推动致使中高端置业需求者积极入市,促使一批高端项目热销。

## [观点] 2016年政策宽松仍将延续

目前有不少开发商和业内人士表示,根据目前的大环境和经济形势,后期宽松政策环境还将继续,去库存依旧是2016年楼市的主旋律。但也有人表示,单纯依靠调控手段去拉动房地产市场,会越来越难。

“在这种大环境的趋势下,全国性政策和2015年相比,大方向上不会有太多问题,但是具体到南京,后期差异化政策也会有所显现,但是从整体上来讲,市场还是由供求关系来决定。”银城地产营销总监表示。



CFP供图

# 颐和府邸:城北匠心府邸 年终感恩巨惠

地铁口·万谷慧·双学区 全系产品超值抢购



项目效果图

过完轰轰烈烈的“剁手周”不久,转眼又迎来了喜气洋洋的“双蛋”节,欢腾之余,不少房企也再次紧握双拳,加紧冲刺跑量,力战2015年最后一波行情。城北百万超级大盘中电·颐和府邸目前已拉开了岁末巨惠风暴,全系产品超值抢购,更有多重豪礼赠送购房者。

## 抢置业最后良机 享主城醇熟好房

众所周知,南京今年地王频出,新房交易量更是打破了七年来的最高纪录,对于明年上半年的南京楼市,不少业内人士认为,明年上半年楼市的热度会因惯性而持续。而时至年底,开发商为冲刺跑量释放优惠,可以说此时此刻是购房者最佳的购房时机,而对于掌握了板块话语权楼盘,更是需要抓住置业机会。中电·颐和府邸百米即达地铁1号线首末站迈皋桥站,可快速通达全城,庞大的交通枢纽资源便是其项目生命线。项目周边还拥有十余条公交线路,四通八达。同时,临近红山路,与二桥、玄武湖隧道、机场高速等各个板块交通要道相连,自驾出行方便快捷。另外,中电·颐和府邸还有享有22万㎡的城北大型商业综合体——万谷·慧

生活广场。业主咫尺可以享受购物、美食、休闲、娱乐等一站式服务。附近银行、药房、中西医结合医院及苏果超市、沃尔玛超市等生活配套也是一应俱全。更值得一提的是,项目配以首批南京“示范园”熊貓幼儿园,及50年历史积淀的老牌名校拉萨路小学分校,书香之地,自然先行一步,轻松为家长们免去了孩子教育方面的担忧。

八载精耕细作,中电·颐和府邸除与红山、紫金山、玄武湖遥相呼应,悦享丰富的自然景观带,社区内还享有70余年香樟大道、百亩石景山公园、清晨闻鸟鸣而起身,傍晚迎落日而归,高雅浪漫的生活景致,将成就永恒的传世价值。

## 最强产品系列组合 现代生活宜居典范

除了优质的地段与生活配套外,中电·颐和府邸的产品也是独具匠心。项目

目前在售从刚需到改善到终极置业的全线产品,有256-278平方米的依山叠墅,有114-197平方米庭院洋房,也有90-128平方米观山宅邸。

在产品设计上,中电除了强调产品的舒适性,更强调户型空间的收纳与利用。在面粉赶超包价的今天,能在寸土寸金的城市拥有一席安身之地已是难得,若能用有限的面积,打造无限的空间,那便是可遇而不可求。

中电·颐和府邸主打的观山宅邸90平方米户型,而实际拥有的使用面积约有97㎡。90平方米户型为N+1型超值附赠空间。空间上精巧地加入入户玄关设计以及L形厨房操作界面。客厅尺寸阔绰,并直通南向观景阳台,以及超大的北阳台。从整体户型设计上看,90平方米户型三开间朝南,南北通透,卧室与客厅动静分离,给予了一家人更多的自由与活动空间。

- 销售动态: 颐和府邸主力户型256-278㎡依山叠墅,114-197㎡庭院洋房,90-128㎡观山宅邸,现正火爆热销中!
- 项目地址: 华电路1号,地铁一号线迈皋桥站3、4、5号口向东百米

2015年南京楼市是不折不扣的“热销年、地王年”。全年共诞生近19个地王,卖房超10.4万套打破7年纪录。这其中,最“热闹”的非河西片区莫属,接连爆出了“单价地王、总价地王”。

而位居小行地铁口“一街河西”的中南锦苑,堪称占尽“天时地利”!项目约88-125㎡N+1户型于2015年年底首次开盘热销8成,成为河西片区高性价比热点楼盘之一。无独有偶,仅开盘之后数日,南师附小签约结盟小行小学、双名校“牵手”无疑助力项目再度热销。果不其然,项目近期火爆热销之后,置业顾问表示1月初在售房源价格即将全面上调。



样板间实景图



项目效果图

## 一街河西!“高性价比”置业不二之选

中南锦苑位于南京主城雨花区软件谷核心门户,与河西仅一街之隔,可谓“一街之隔,差价百万”。伴随河西发展势头迅猛,中南锦苑不仅近享河西CBD各种配套资源,同时更近享城南“风景明珠”菊花台公园,堪称河西繁华之中“闹中取静”的社区。另外,项目距地铁10号线小行站约300米,交通四通八达。同时,作为一个毗邻“全国第二大软件产业基地——南京雨花软件谷”的项目,中南锦苑势必会享受到软件谷作为“南京智慧城市升级战略”所带来的各项利好,区域价值不言而喻。

## 8大科学定制!以品质赢得市场认可

快节奏都市,需要更健康、高效、宜居的生活方式。中南锦苑在“中南5U+价值地产体系”基础上,首度提出“科学定制”概念,为业主特别提供了8大科学定制服务。与万科联手打造中“睿服务”体系,为业主定制“住这儿”APP在线物业服务;携手明基医院,定制专属健康计划、就医VIP服务,以及社区专业健康跑道等,为业主身体“保驾护航”;定制萌宠、亲子、邻里等五大主题互动乐园;定制无线WiFi社区、约5000㎡街角公园、燃气报警、GPS定位等系统,全方位打造家庭版“安全卫士”。窗帘智能控制、背景音乐智能控制、空调远程智能控制系统,随时随地掌控家中的一切。云生活平台管理界面、电商界面,实现足不出户即享自由自在的线上消费购物体验。

据悉,本次开盘推出约88-125㎡智能N+1户型,在规划方面灵活性十分大,满足了不同年龄段、不同层次客群的置业需求。户型在居住功能基础上再度升级,创新融入18大智能家居系统,让居者提前享受未来“智慧家”。智能门禁、远程视频、燃气报警、GPS定位等系统,全方位打造家庭版“安全卫士”。窗帘智能控制、背景音乐智能控制、空调远程智能控制系统,随时随地掌控家中的一切。云生活平台管理界面、电商界面,实现足不出户即享自由自在的线上消费购物体验。

# 中南锦苑首开热销8成

南师附小签约结盟小行小学!一街河西约88-125㎡科学之家



项目效果图

## 兑现当初承诺!中南品牌助力热销

热销离不开品质锻造,更离不开坚实的品牌力量,中南锦苑是中南地产在南京继中南世纪雅苑、中南锦城之后重点打造的第三大项目,也是最“科学”的一个项目,旨在为业主定制科学的舒适生活,中南强大的品牌实力与“造城”功力,更是中南锦苑热销背后的价值体现。

中南地产不仅是500强上市企业,更在江苏省房企实力排名前列。中南集团旗下建设产业长期位居江苏省民营建筑行业前列,中南建筑具有房屋建筑工程施工总承包特级资质(全国仅三家)。迄今为止,中南集团已荣获鲁班奖18项、詹天佑奖4项以及市级奖项100多项,堪称建筑界“奥斯卡”。

12月19日,中南地产南京城市公司举行了“一年三城”品牌发布暨业主感恩答谢会,细致进入南京以来立下的每一个“承诺”。在当天的

发布会上,中南锦苑此前向业主承诺过的智能家居系统、明基医院VIP服务、优质名校的引入等都已全部兑现。不仅如此,中南锦苑还向业主许下了新的承诺,2016年将带给业主一个拥有丰富业态的商圈和优美的社区环境。从某种意义上说,“中南人”有诺必行的态度,精益求精的中南标准,造就了中南锦苑12月12日首次开盘热销8成的优异业绩。

- 最新动态: 中南锦苑12月12日首次盛大开盘,推出约88-125㎡N+1户型,开盘之后部分臻席房源火爆在售,恭迎莅临品鉴。售楼处地址:南京市雨花台区软件大道西(小行地铁站向东约300米)。
- 品牌热线: 025-69959999