

火爆

国家统计局昨天公布的房价变动数据,让南京人看着着实吸一口凉气:今年1月份新房价格飙涨2.5%,仅次于深圳和上海。一方面这是南京连续第11个月房价上涨,另一方面,这个涨幅远远超出此前十连涨中的任何一个月!专家建议,买房人保持理性,合理投资而不是过度投资房产。不要恐慌,更不能饥不择食抢购了价格明显虚高、未来抗风险能力差的房子。

现代快报记者 马乐乐

持续回暖,上个月70城房价涨多跌少

# 1月份南京房价飙涨2.5% 心塞!已连涨11个月



## ●●● 看南京

### 1月房价加速涨,涨幅全国第三

不是一线城市的南京,房价涨幅已经俨然是一线的架势。此次统计局数据显示,1月份南京新房价格环比涨2.5%,超过北京,只排在深圳和上海之后。

从去年下半年以来,在每个月的房价变动中,南京的房

价基本保持在全国前五名,但从近两三个月看,南京的房价涨幅已经明显超越广州,基本与上海并驾齐驱。

让买房人心塞的,还有1月份的上漲幅度。

现代快报记者发现,去年3月到12月,南京房价连涨10

个月,但是这10个月的涨幅,有5个月小于1%,另5个月当中涨得最多的是1.4%。而这次第11个月的上涨却高达2.5%,呈现出上涨加速的态势。

二手房方面,南京1月份价格环比上涨1.2%,在70城中排名第七。

## ●●● 看全国

### 涨多跌少,预计上半年持续回暖

从全国范围看,1月份也是涨多跌少。70个大中城市中,价格下降的城市有24个,上涨的城市有38个,持平的城市有8个。深圳房价继续一骑绝尘,1月份涨幅为4.1%,排名第二的上海为2.6%;乌鲁木齐和韶关新房价格分别跌0.8%和0.7%,在跌幅上排名前两位。二手房方面,70个大中城市中,价格下降的城市有

25个,上涨的城市有37个,持平的城市有8个,同样呈现回暖的趋势。

江苏纳入统计的4个城市中,除了南京房价大涨之外,另外3个城市房价趋稳。新房方面,无锡和扬州分别涨0.3%和0.2%,徐州持平;二手房方面,无锡和扬州都下跌0.1%,徐州持平。

易居房地产研究院分析认为,全国70个城市的房价变化

总体上继续处于“合理”区间。当然,从实际情况看,部分大城市的房价已处于“过热”区间,这可能会加大地方政策收紧的可能性。从趋势判断来看,2016年上半年购房政策环境总体宽松,市场交易会趋于活跃,房价涨幅扩大的可能性也较大。从置业的角度看,积极入市是最佳策略,否则房价继续上涨,相应的购房成本会继续增加。

### 建议买房人保持理性

进入了牛市泡沫的循环效应:买房人越多,房子越少越紧俏,房价上涨,又推动更多的人去买房;新房、土地、二手房之间轮番推动价格上涨。

张辉认为,这个循环效应会随着今后供应量的增加

和政策稳定而逐渐趋于平稳,他建议买房人保持理性,合理投资而不是过度投资,在“鸡犬升天”的背景下,不要恐慌,更不能饥不择食抢购了价格明显虚高、未来抗风险能力差的房子。

## ▶ 相关数据

### 全国35城,苏州南京楼市最火 房子分别只够卖3.5个月和4个月左右

快报讯(记者 马乐乐)苏州和南京的楼市为啥火爆?销量与供应量的数据或许能够说明问题。有机构数据显示,全国35个城市的商品房存销比(存量与销量的比值)高低不一,最高的与最低的相差约十倍。在最低的几个城市里,江苏的苏州和南京高居第一和第二,房子分别只够卖3.5个月和4个月左右。

在易居房地产研究院的这份统计中,35个城市包括4个一线城市,20个二线城市和11个三线城市。其中,35个城市商品住宅存销比为12.0,这也意味着市场需要用12个月的时间才能消化完这些库存。但是城市与城市之间的差异却很大。北海的存销比达到32个月,

淮南、烟台、茂名也超过20个月。济宁、西安、常州等10个城市超过15个月。

而在市场的另一端,则有10个城市的存销比在10个月以下。其中,苏州高居榜首,房子只够卖3.5个月,南京也只够卖4个月左右。据了解,江苏的楼市近一年来呈现冷热不均的态势,其中苏州和南京楼市价量齐升,都火爆异常。

该研究院分析指出,苏州、南京、合肥、南昌和上海的存销比较小。此类城市近期房价上涨总体比较明显。从购房者的角度看,应该有积极入市的主观意识。而从地方政府的角度看,则应该在土地市场上加大供应力度。

## ▶ 相关新政

### 下月起,降低房屋转让手续费 买100平方米的新房,手续费能省100元

昨天,现代快报记者从江苏省财政厅网站获悉,3月1日起,江苏省房屋转让手续费调整为行政事业性收费,费用也比此前降低。新建商品房从每平方米3元降至2元,二手房每平方米6元降至4元,买一套100平方米的新房,能省100元。通知还规定,包括新建保障性住房等四种情况下可以免收转让费,同时取消房屋租赁手续费。

### 新房转让手续费每平方米降至2元

省财政厅、省物价局的通知要求,调整房屋转让手续费收费性质,自2016年3月1日起,江苏省房屋转让手续费调整为行政事业性收费,由县级以上地方住房城乡建设部门所属房地产交易机构在办理房屋转让手续时收取,使用省财政厅统一印制的财政票据,资金缴入同级财政,纳入一般公共预算管理。

同时,降低房屋转让手续费收费标准。新建商品住房由每平方米3元降至2元,由转让方承担;存量住房从每平方米6元降至4元,转让双方各自承担50%。而非住房转让手续费,按非住房建筑面积收取。收费标准为:由每平方米10元降至8元,转让双方各承担50%,存量房交易双方有合同约定的,按其约定。非住房转让手续费每宗最高不得超过2万元。

现代快报记者了解到,新房交

易中的房屋转让手续费,由买房人在办理登记房产证的时候缴纳;二手房交易中的这个费用,是在过户过程中缴纳。住房转让手续费下降后,买一套100平方米的新房,从原先交300元变为200元;买一套100平方米的二手房,从原先交600元变为400元。

### 四种情况免收房屋转让手续费

在两部门联合下发的通知中明确,按照国家统一要求,取消房屋租赁手续费。同时,还明确了四种情况下,可以免收房屋转让手续费:

- (一)新建保障性住房免收住房转让手续费;
  - (二)因继承、遗赠、婚姻关系共有的住房转让免收住房转让手续费;
  - (三)小微企业免收房屋转让手续费。小微企业范围,按照《中小企业划型标准规定》(工信部联企业[2011]300号)具体确定;
  - (四)企事业单位在改制重组过程中发生房屋产权转移,且属于税务部门契税免征范围的,免收房屋转让手续费。
- 通知还要求,房地产交易机构应严格执行本通知的各项规定,在交易场所公布收费项目、收费标准和价格监督电话12358,自觉接受财政、价格部门的监督检查,并要求落实行政事业性收费报告制度。 现代快报记者 张瑜

降温

南京房价连续上涨11个月,“日光”“抢房”在全城上演,楼市严重冷热不均……在这样的非理性背景下,南京市政府昨天公布了总共17条的《关于进一步促进我市房地产市场健康发展的意见》(简称“宁十七条”)。现代快报记者发现,“宁十七条”主要针对南京房地产市场中要求坚决遏制开发商“捂盘惜售”行为;逐步有序缓解商办库存压力;在溧水、高淳地区进一步提高征收拆迁货币化安置的比例,帮助区域内去库存。

现代快报记者 马乐乐

“宁十七条”出台,促进房地产市场健康发展

# 单次上市少于3万平米或领不到销许 商办用地未开发可转型利用



最近,南京华侨路房地产交易中心人气旺 现代快报记者 邱稚真 摄

看点1

### “3万平方米”政策遏制“捂盘惜售”

原文:为扩大形成有效供应量,适度调整单次上市量,供应偏紧区域普通商品住宅单次申领销许规模宜为3万平方米左右。

此前现代快报曾报道,南京的

开发商普遍表示今年年初接到“3万平米新政”,即单次申请领取销许时,不得低于3万平方米的房源。房产部门制定新政的目的是为了防止开发商“挤牙膏式”的推房,人为制造市场恐慌。此次“宁十七条”出台,做实之前的传言。

据了解,3万平方米不是“一刀切”,将根据楼盘规模、房屋品质、区域供求关系等区别对待,房产、物价部门将到开发现场查看,如具备5万平方米的上市规模,开发商只申报几千平方米,将无法备案,销售许可申请也不予受理。

看点2

### 部分未开发商办用地可转型利用

原文:在符合总体规划的前提下研究未开发房地产用地的用途转换方案。部分未开发用地“转型利用”,释放商办库存压力。

统计数据显示,截至1月末,南

京商业用房可售2.9万套,办公用房可售2.2万套,库存相对较大。“宁十七条”提出,对商办库存较大、去化周期较长的区域,将适度控制新增商办用地的上市和规划指标。商办用房出现阶段性空置的,鼓励和支持各区、园区出台扶

持政策,结合产业发展需求,吸引企业和产业进入,形成规模化租赁经营,满足现阶段使用需求。此举主要为消化已出让的商办用地。部分商办用地迟迟不开工建设,今后,符合总体规划的前提下可转型利用。

看点3

### 鼓励拆迁安置户拿补偿款买存量房

原文:国有土地上房屋征收拆迁过程中,对选择货币化补偿、放弃申购征收安置房及保障性住房,并在签约期限内搬家的,可给予不超过房地产评估总额20%的奖励。

对于购买普通商品住宅满足棚改安置需求的,适当提高货币化补偿的标准,引导和鼓励选择货币化安置方式。通过使用政策性资金的信贷支持和集中支付,鼓励开发企业给予适当优惠折扣出售存量商品房。

对库存量较大的溧水、高淳等

区,要有针对性地进一步提高棚户区改造货币化安置的比例,控制集中新建安置房,利用市场存量的商品住宅用于棚户区改造。

积极探索保障性住房分散建设模式,推进落实对部分可建住宅建筑面积在5万平方米以上的用地出让时,在土地出让合同中约定配建不低于5%的保障性住房。

同时,明确配建保障性住房的建设时序、交付管理条件,并列土地出让合同。

南京楼市冷热不均,溧水和高淳相对低迷。截至1月末,两区库存去化周期分别为23个月和17个月。此次提高溧水、高淳的货币化安置的比例,有利于被征收者拿到现金去购买商品房,帮助区域存量商品住宅去库存。而在主城区,提高货币化安置比例,也有利于加快土地征收的速度,让国有用地从收储到出让缩短时间。

看点4

### 今年,住宅用地供应量不低于500公顷

原文:2016年全市商品住宅用地供应不低于500公顷。在商品住房供应偏紧、库存较少的区域,增加土地供应量;在商品住房库存量较大区域,要减少土地供应量。同时,对商品住宅地块,当土地价格溢价率达到45%

时,调整竞价方式,转为竞拍配建保障性住房建设资金或面积。

去年初,南京就确定全年住宅土地供应计划为500公顷。2016年

的计划仍为500公顷,与去年持平。对溢价幅度控制为起始价的45%,早在2014年南京就已经施行。此举并未能够阻止开发商高价拿地,因为实质上并不意味着地价封顶。

看点5

### 打击开发商故意囤地行为

原文:加大闲置土地处置力度,打击故意囤地行为,对因各种原因暂未开发的土地要采取有效措施进行消化盘活,增加市场供给。建立土地市场诚信体系,将存

在拖欠土地出让金、闲置土地等失信行为的单位列入黑名单。

随着中小开发商逐渐被洗牌

出局,南京土地市场的囤地现象近两年有所减少。不过,在去年“地王”频出的背景下,如遇楼市波动,仍可能出现囤地。打击囤地,有利于形成楼市有效的供应量。

看点6

### 对失信房企实行现房销售

原文:建立健全开发企业市场交易行为的信用评价系统和失信惩戒机制,开展典型项目成本调查工作,对造成社会重大影响的失信企业实行现房销售。严格执行预

售资金监管、房地产开发项目手册和房屋重要因素公开公示等制度,要求对影响房地产消费的重大不利因素,必须在销售现场公示,并在销售合同中予以明确。

现房销售对开发商资金要求较高,不利于开发商快速回笼资金。这一政策可遏制开发商失信行为。

看点7

### 整治老旧小区环境,推进加装电梯

原文:对2000年以前建成的、尚未整治的老旧小区分类实施环境综合整治,2016年整治180个小区,并有序同步推进既有住宅增设

电梯工作。老旧小区加装电梯工作南京

已经开展有两年,但由于种种原因并不顺利,至今成功实践的案例寥寥。推进老旧小区的整治,有利于打造舒适、安全和优美的宜居环境。

## ●● 业内人士

回顾1月份的南京楼市,不少楼盘价格涨势凶猛,并且,去年滞涨的部分区域也呈现补涨的态势,买房人在无奈中被迫追高。南京房地产建设促进会秘书长张辉说,南京楼市已经