

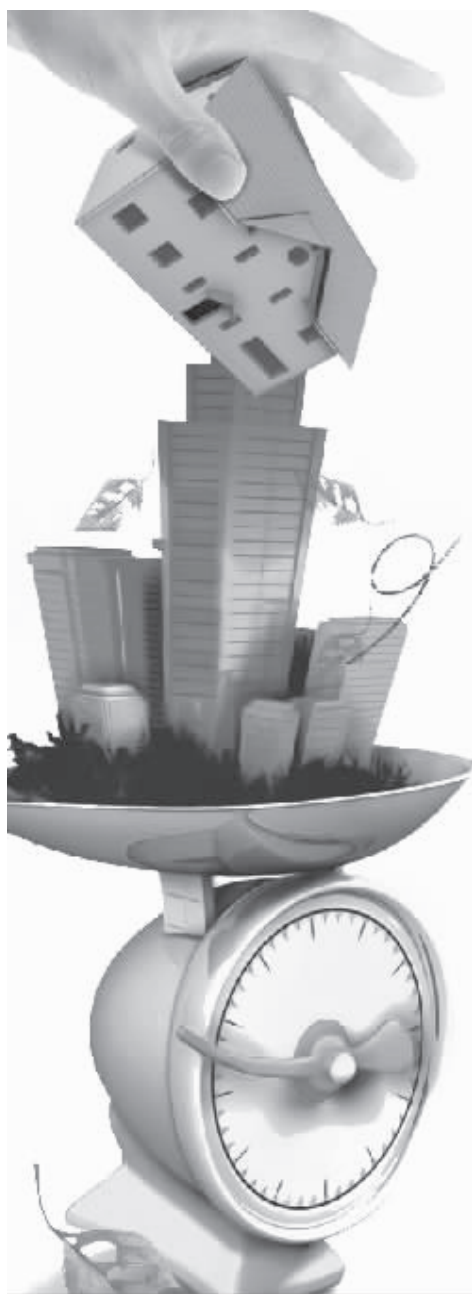
南京版楼市“限价令”终于出台!昨天下午,南京市发改委公布关于《中共南京市委南京市人民政府关于推进供给侧结构性改革的意见》(以下简称《意见》)的政策解读,坐实了快报4月22日见报的消息:南京的楼盘申报均价每平方米2万元以下的,年化涨幅不宜高于12%;每平方米2万~3万元的,年化涨幅不宜高于10%;每平方米3万元以上的,年化涨幅不宜高于8%。

现代快报记者 鹿伟 马乐乐



传言坐实! 南京为房价设“涨停板”

年化涨幅不宜高于8%~12%



南京楼市“限价令”

范围 南京主城六区及江宁、浦口商品住宅项目

规定

申报均价每平方米2万元以下的
年化涨幅不宜高于12%

楼盘分布 尧化门、板桥新城、江北高新区、桥北、江浦(部分)、江宁东山、江宁大学城、江宁禄口、江宁滨江

申报均价每平方米2万~3万元的
年化涨幅不宜高于10%

楼盘分布 迈皋桥、燕子矶、小行、百家湖、九龙湖、仙林、江浦(部分)

申报均价每平方米3万元以上的
年化涨幅不宜高于8%

楼盘分布 河西中部、河西南部、江心洲、南部新城、城中

制图 雷小露

现状

5个月来,33家楼盘涨幅超20%

昨天,新浪乐居统计了南京各大板块热销楼盘,自去年12月到今年4月,85家楼盘中,有33家楼盘房价涨幅在20%以上,仅有16家楼盘涨幅在10%以内。

房价涨幅最高的是麒麟楼盘启迪方洲,从13200元/平方米涨到19000元/平方米,涨幅

高达44%。然而这还没完,开发商表示房价很快将上2万。

“从过去一年多的情况看,南京几乎所有楼盘都出现了较大的涨幅,如果接下来限价令严格执行,那么会对开发商的定价带来较大影响。”有业内人士指出,新政的执行力度仍然需要观察。

相关调控举措

增加土地供应: 今年南京新建商品住宅用地供应不低于500公顷,与去年持平。

差别化信贷: 支持鼓励合理住房需求,落实差别化住房信贷政策和税收优惠政策;适当调整公积金贷款额度。

成本调查: 对供应偏紧区域的典型楼盘,了解房价成本构成,对竞拍取得的土地,溢价45%以上部分不作为准许成本调查内容。

打击违法行为: 严厉打击虚假广告、捂盘惜售等市场交易违法违规行为,加强对首付资金来源的审查,规范房地产市场秩序。

加大棚改力度: 今年要实施棚户区改造面积250万平方米,新开工各类保障性住房400万平方米,竣工300万平方米。

加快户籍制度改革: 加快出台户籍制度改革措施,全面实施居住证制度,推进农民工市民化。深化住房制度改革。

其他亮点

根据《意见》,南京当前推进供给侧结构性改革的重点是,聚焦“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大任务。

改革重点是聚焦五大任务

去产能

2018年国有“僵尸企业”基本出清

在去产能方面,《意见》明确了加快淘汰落后产能、积极稳妥处置“僵尸企业”等4项重点改革任务。

在分类处置“僵尸企业”方面,要把国有“僵尸企业”作为处置重点,确保到2018年基本完成出清。

去杠杆

2018年挂牌上市企业达到300家

围绕“去杠杆”,《意见》明确了提升股权融资比重、改善企业资产负债结构、优化金融资源配置、规范政府债务管理等6项改革任务。南京将鼓励企业在境内外资本市场上市融资,力争到2018年,全市到境内外多层次资本市场挂牌上市企业达到300家。

降成本

建立总规模500亿元的新兴产业投资基金

南京将多措并举帮助企业降本增效,确保今年为全市实体经济企业直接减负80亿元以上,降低其他各类成本22亿元。据悉,市财政将安排6000万专项资金,鼓励担保机构降低担保费率,有效降低企业融资成本。建立总规模500亿元的南京新兴产业投资基金,推动实体经济和工业增效升级。

补短板

将重点推进120个重大项目

南京将重点推进120个重大项目,包括完善“两环两横十二射”高速公路网布局,打造主城“井字形加外环”快速路网体系。加快推进纬七路东延等一批城市道路,以及长江五桥等一批过江通道建设。此外,将全面实施大气污染防治计划,制定实施土壤污染防治行动计划。

改革任务没完成的,将被严格问责

《意见》明确,将供给侧结构性改革任务完成情况纳入市对区年度综合考核目标和市对部门年度绩效管理内容。对在工作中取得显著成绩的,按有关规定予以表扬;对工作落实不到位的,按有关规定严格问责。

疑问

2011年和2013年,南京曾出台过房价控制目标,但针对具体楼盘限价,这还是头一回。不过,这份语焉不详的《意见》留给人们一堆疑问。

《意见》语焉不详,何时执行未公布

1问 依据在哪?

制定8%、10%和12%这三个涨幅限制的依据在哪里?“过去出台房价控制目标,往往把房价涨幅与人均可支配收入的涨幅挂钩,也算是有个明确的依据,但这次就是简单的3个数字。另外,单价2万元以下的刚需盘,允许的涨幅反而比单价3万元以上的豪宅楼盘多,这又是为什么呢?”有开发商表示,对于同样的房价涨幅,刚需买房人和豪宅买房人,感受差异是比较大的。

2问 何时执行?

《意见》并未给出新规生效的时间,这让不少开发商很困惑。“我们目前没有收到具体的文件,也不知道执行时间。现在只知道,申请销许的难度非常大。”一家大型开发商的营销总监告诉记者。记者发现,如果新规从今年1月1日起执行,那么南京大多数在售楼盘将不能涨价;如果从现在开始执行,那么楼盘一年内仍有“一个涨停板”的涨价空间。很明显,执行时间不同,意味着新政宽严程度不同。

3问 是否强制?

虽然设置了涨幅限制,但记者发现,《意见》中用的措辞是“不宜”。“‘不宜’与‘不得’是两种意思。”南京一家地产研究机构人士表示,这样的说法,有可能为一些楼盘突破价格涨幅制造了空间。有业内人士指出,到底什么样的楼盘不能突破限制,什么样的楼盘有可能突破,应当出台细则解释清楚。针对以上疑问,现代快报记者致电南京物价部门相关负责人,对方表示暂不知情。