

南京出台楼市限价令解读,以年初批次成交均价为基准,年化涨幅不宜高于8%—12% “毛坯改精装”需征得先期业主同意

昨天,现代快报报道南京发布《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,《意见》中首次提出南京要对楼盘执行限价令。昨天,南京市物价局对此次楼市调控举措进行解读。

现代快报记者 马乐乐

1 以年初批次成交均价为基准

物价部门表示,此次对楼盘价格提出了量化指标,对主城六区、江宁区、浦口区商品住宅项目(不含户型180平方米以上及低密度住宅),以年初批次成交均价为基准,按照价格区间分类指导,申报均价2万元/平方米以下的,年化涨幅不宜高于12%;2—3万元/平方米的,年化涨幅不宜高于10%;3万元/平方米以上的,年化涨幅不宜高于8%;2016年首次销售的项目,申报均价参照周边同类型、同品质楼盘。

分析

多少算低密度,恐怕还需要进一步出台解释。另外,所谓限价令的执行参照时间,是以楼盘年初批次的成交均价为基准。不过现代快报记者发现,不少在售的楼盘,售价与今年初相比,都已经远超过12%。那么这些楼盘今年是不是就真的不给涨了?这还需要在实际操作中验证。

2 打击捂盘惜售

物价部门要求,切实防止捂盘惜售、边卖边涨。领取预售许可证项目应一次性公开全部房源,及时对外销售。对捂盘惜售,欲整栋、大面积上调价格的不予调价申报。

分析

物价部门原则上不接受欲整栋、大面积上调价格的申报,如果此项严格执行,此前开发商变相涨价的手段都将被遏制住,房价疯涨的可能性大大降低。但如果开发商有意识地收缩供应量,主管部门该如何应对,仍然是值得思考的问题。

3 毛坯改精装变相涨价难

此次物价部门要求,要堵住为提价采取毛坯改装修房的“后门”。

凡是毛坯改精装的项目,不但需要公示取得先期购房业主同意,还要对预售

方案(出现重大调整)进行重新备案,对价格申报进行重新指导,毛坯部分价格不变,精装修价格按照第三方专业机构评估结果合理确定。

分析

毛坯改精装需要征得先期买房业主的同意,这还是南京第一次出现这样的提法。这个“同意”究竟是所有业主同意,还是大多数同意就可以?“同意”的方式是签字还是其他形式?此次都未提及。南京还提出,重新申报后,毛坯价格不变,这意味着开发商只能在精装修部分“打主意”。此前,南京也提出过,精装修价格由第三方机构评估。那么,第三方机构的评估报告是否需要公示,如果买房人有质疑,是否可以重新评估,这些都没有答案。

4 及时开展新建商品住房成本调查

此次物价部门指出,及时开展新建商品住房成本调查。

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。

分析

“溢价45%以上部分不作为准许成本调查内容”是此次新出现的提法。目前南京的土地拍卖市场上,由于开发商的激烈拼抢,溢价超过100%的争抢已经多次出现。以本月土地拍卖中的麒麟科创园地块为例,地块的起拍价是18.1亿元,最终成交价是47.6亿元,溢价162%。如果按照此次新政,那么麒麟科创园的地价成本最多只能核价到18.1*(1+45%)=26.245亿元。地价中另外20多亿元不能当作成本核算计入房价。

业内人士认为,此举是在平抑土地市场过热的竞争,但是否有明显的效果,仍然需要观察。

油价

年内首次上调 92号汽油涨1毛4 加满一箱油要多花7块钱

快报讯(记者 张瑜)在经历六轮油价不调后,国内成品油价格昨晚迎来年内首涨。昨天下午5点,国家发改委发布通知称“国内成品油按机制上调”,从4月26日晚24时起,国内汽、柴油价格每吨分别提高165元和160元。根据江苏省物价局的最新消息,江苏沿江八市广泛使用的92号国V汽油每升上调0.14元,涨至5.68元/升。

这次赶在“五一”之前到来的油价上调,会让私家车主的油桶成本增加一些了。对于多数车主来说,如果加的是92号汽油,50升的油桶加满要多花7块钱。

此外,还有很多市民特别关心南京出租车燃油附加费的问题,其实早在去年底油价变动时,物价部门就曾作出过明确回应,表示在国家和省出租汽车行业改革意见出台前,南京出租车燃油附加费不作任何调整。

根据目前的成品油调价机制来计算,下一次调价窗口将在5月11日24时开启,分析师预计搁浅或小幅上涨的概率较大。

江苏省汽、柴油最高零售价

单位:元/升

89#国V汽油	5.32
92#国V汽油	5.68
92#国V乙醇汽油(E10)	5.68
95#国V汽油	6.04
0#普通柴油	4.79
-10#普通柴油	5.08
0#国V柴油	5.25
-10#国V柴油	5.56

●●● 相关新闻

营改增后房产税等计税依据明确

营业税改征增值税后,契税法、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题,经财政部、国家税务总局研究明确后26日对外公布。

据悉,计征契税的成交价格不含增值税。房产出租的,计征房产税的租金收入不含增

值税。土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

根据财政部、国家税务总局的这一通知,个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税,其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原

值,计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税,计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的,其向房屋出租方支付的租金及增值税额,

在计算转租所得时予以扣除。免征增值税的,确定计税依据时,成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。在计征上述税种时,税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。

据新华社



新思维 心服务

个人客户理财产品 份额转让业务

• 柜面定向转让 • 网上撮合转让

转让随心 | 轻松便捷 | 渠道多样 | 安全高效

玩转理财

