

# 国务院:实行购租并举 鼓励个人出租住房

国务院总理李克强5月4日主持召开国务院常务会议,确定培育和扩大住房租赁市场的措施,推进新型城镇化满足群众住房需求。会议指出,实行购租并举,发

展住房租赁市场,是深化住房制度改革的重要内容,有利于加快改善居民尤其是新市民住房条件,推动新型城镇化进程。会议确定,一是发展住房租赁企业,支持

利用已建成住房或新建住房开展租赁业务。鼓励个人依法出租自有住房。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。二是推进公租房货币化,政府对保障对象通过市场租

房给予补贴。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、教师等专业技术人员,凡符合条件的应纳入公租房保障范围。三是完善税收优惠政策,鼓励金

融机构加大支持,增加租赁住房用地供应。四是强化监管,推行统一的租赁合同示范文本,规范中介服务,稳定租赁关系,保护承租人和合法权益。 据新华社

房价年化涨幅不超过8%-12%? 物价部门上个月底刚刚出台的新政策,让不少买房人看到了房价“喘口气”的迹象。不过从新政施行至今南京多家楼盘开盘,房价涨幅凶猛依旧。有楼盘一口气涨价接近8000元/平方米,较上次开盘涨幅超过4成;有楼盘今年两次开盘,房价涨幅已经超过了12%。不过现代快报记者发现,这些涨幅过大的楼盘,都暂时不在限价新政执行的范围之内。限价究竟会不会动真格,还需要时间观察。

现代快报记者 马乐乐

## 南京城北一楼盘大涨7600元/m<sup>2</sup>

不过这家楼盘上次开盘是去年,不在限价范围内;限价令暂未发威,开发商忙着涨价

### 楼盘涨价

单价涨7600元,较上次开盘涨幅超42%

“房价这么个涨法,心脏病要犯了!”市民小黄昨天早上打开手机,跳出的资讯让他惊呆了:城北一家楼盘即将开盘推出的房源,均价上涨近8000元/平方米!“100平方米的话,就相当于房价涨了近80万啊,物价部门也不管管吗?”

现代快报记者注意到,这家房价开启“飞行模式”的楼盘是城北的东方兰园,网上房地产显示,4月19日这家楼盘领到了2幢楼共259套房的销许,这批房源均价25600元/平方米。

那么这家楼盘上次开盘的

价格是多少呢?去年2月份,这家楼盘首次开盘,2幢楼共229套房,实际成交价格是18000元/平方米。相比之下,这次开盘的价格上涨7600元/平方米,涨幅达到了42.22%。

两次开盘之间房价出现这样的大涨,在南京楼市确实罕见。不过东方兰园确实也有特殊的情况,因为这家楼盘两次开盘的时间相隔了14个月,如果将时间拉长到14个月,涨幅达到4成的楼盘,目前在南京比比皆是——麒麟科创园的启迪方洲,甚至只用了4个月就完成了这个涨幅。

### 总体情况

今年涨幅超12%的楼盘还真不少

4月下旬,南京物价部门首次出台了针对楼盘的限价令,规定南京的楼盘按照单价不等,年化涨幅不能超过8%-12%。

史上最“严”限价令出台后,南京有一批楼盘开盘,不少买房人发现,新开盘的这些楼盘,似乎涨价的脚步依然坚定,有的楼盘甚至出现了明显超过12%的涨幅。

仙林湖的金地湖城艺境4月27日领到的一批销许中,一幢高层的精装修备案价格高达24600元/平方米,而去年10月

的高层毛坯备案价格是17924元/平方米,开发商利用毛坯改精装的办法,涨价了37.25%。

江宁上坊中粮鸿云日前开盘的均价涨到了18000元/平方米,而去年12月份的备案价格只有15347元/平方米,这轮涨幅达到了17.29%。城北楼盘招商1872,1月份曾经开盘推出过一幢楼,均价20696元/平方米。4月20日再次领到2幢楼的销许,均价上涨到23569元/平方米,短短3个月房价上涨了13.88%。

### 为啥能涨

这些楼盘暂不在限价范围内

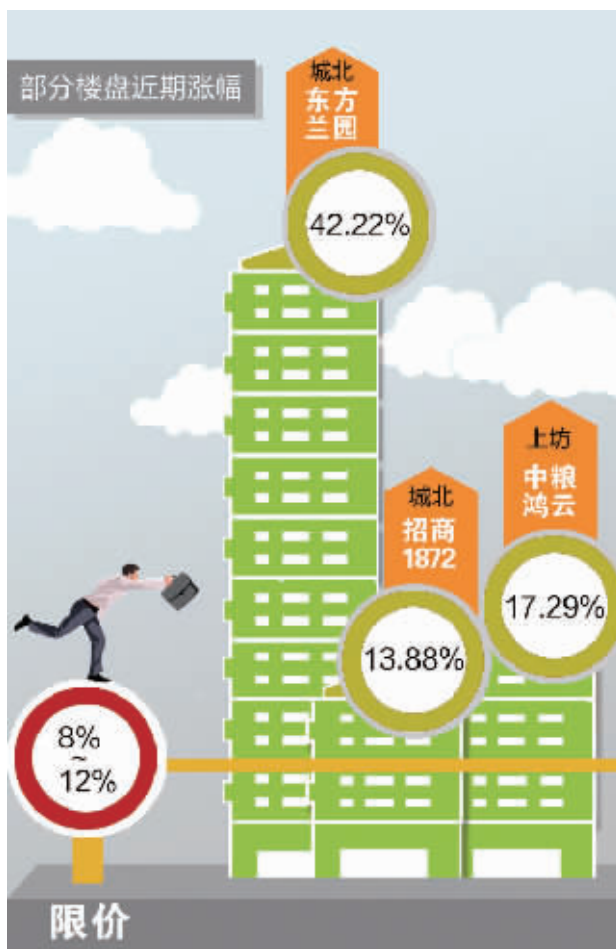
乍一看,这些楼盘的涨幅明显超出了物价部门规定的8%-12%年化涨幅。不过现代快报记者发现,这些楼盘的涨价,与物价部门的“限价”却并不矛盾。

物价部门曾解读称,年化涨幅8%-12%的控制周期,就是指以具体楼盘2016年初批次成交均价为基准点,到2016年底的整体涨幅。这样一来,东方兰园、金地湖城艺境、中粮鸿云等楼盘,上一次开盘都发生在去年,并不算在“限价”的范围之内。而招商1872,虽然今年已经开过两次盘,但是都发生在限价令新政之前,也不受影响。

此外,还有一些楼盘也难以

受到“限价”新政的影响。一是纯新盘,物价部门表示纯新盘的定价参照周边房价,要与同品质楼盘的定价相当,这意味着纯新盘今年刚一上市,暂时不会受到“限价”;二是今年已经开盘过多次的楼盘,这类楼盘今年的涨幅已经超过8%-12%,那么是不是就不能再涨了呢?也不是,物价部门表示由于这些楼盘之前并不能预测到新政,因此将参考之前的几次均价设定基准价格,在基准价格之上再给予8%-12%的涨幅空间限制。

总体看,由于限价政策出台时间过短,物价部门究竟是否会动真格,还需要时间继续观察。



制图 俞晓翔

### 市场反应

开发商抓住“窗口期”猛涨

正是因为南京的“限价”新政并不刚猛,因此开发商目前大多在抓紧“宝贵”时间猛涨。昨天上午,五矿崇文金城启动认筹,均价已经从去年年底的29000多元/平方米,一下子涨到了如今逼近35000元/平方米。同时,销售人员还给买房人发短信,建议他们一旦接到通知,必须在30分钟内马上赶到售楼处交钱,否则很可能就抢不到房,这导致大量买房人纷纷在昨天请假,直接“蹲点”在售楼处,中饭也只能现场吃盒饭。

“我们还没有申报新一批房源的价格,还在研究限价的新政策。”某热门楼盘的销售负责人表示,他们现在完全不缺买房人,只缺房子。按照现在的政策,像他们这种今年还没有

开过盘的楼盘,最好现在让申报价格“一步到位”,不过这又需要与物价部门斗智斗勇,因此还在研究对策。

有业内人士表示,从去年夏天开始的这一波行情出人意料。“南京人的购买力好像被充分激发出来了,再加上很多外地买房人的涌入,导致楼市里似乎‘韭菜’割不完,这也直接造成房价和地价的持续上行。”这位人士分析,4月份百城房价指数,一线大城市的房价涨幅全部回落,但南京依然涨势较猛,这样一来体现在本月统计70个大中城市房价时,南京的处境就比较尴尬,很可能排名超过深圳、上海,继而带来调控措施更严——在此背景下,无论是买房人还是开发商,都应当更加理性。

### 发布

调控土地去库存 镇江不再新建安置房

快报讯(记者 林清智)昨天下午,镇江市政府召开推进供给侧结构性改革新闻发布会,通报了旨在去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板的多项政策。

对于众人关心的去库存政策,记者获悉,去年,镇江市房地产库存去化周期已降至18个月,但仍处于高位,有些地区去化周期更高。对此,政府将采取强化土地调控、着力释放刚需、深化住房制度改革、推进房地产行业转型升级等举措。

“严控安置房用地,今后对新征收拆迁项目全面推行货币化安置,不再新建安置房;严控商业性用地,对商业配套能满足需求的区域,原则上新开发地块中不新建大型商业综合体,住宅小区开发中的商业面积按国家标准下限控制。”镇江市新闻发言人郭必东说。

有关负责人还透露,镇江市目前的商品住房库存量为303万平方米,前4个月已销售85万平方米,房价与去年同期基本持平。

### 抢食

扬州开发商把“售楼处”开到南京

快报讯(记者 马乐乐)南京楼市火爆的新闻屡屡上头条,这也让其他城市的开发商艳羡不已。扬州一家开发商干脆到南京来开“售楼处”,希望分一杯羹。

昨天上午,扬州一家名为昌建地产的开发商在河西公开了品牌展示中心,展示中心里摆放了多个楼盘的沙盘。“我们在扬州的商业项目位于市中心,我们还在泰兴、海口有多个楼盘。”开发商相关负责人表示,希望通过这种方法吸引南京人过去看看。

记者了解到,今年以来,句容、安徽的滁州与和县等都市圈开发商,纷纷加大了在南京推介房产的力度。不少房产中介也表示,安徽、山东、海南、广西等地的旅游地产项目,都在尝试通过南京的中介机构,试图吸引更多的南京人出手。