

新政解读

继9月25日出台住房限购，昨天傍晚南京市政府办公厅发布《关于进一步加强房地产市场监督管理的意见》(简称“宁十三条”)。针对南京楼市当下捂盘、抢地、涨价等过热状况，分别给出了较为严厉的规定。捂盘就不能拿地、今年土地供应力争超额、开发商不得变相涨价等规定，都是此前从未出现过的新提法。业内人士分析认为，在政策组合拳后，南京的地价、房价降温将是大概率事件。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐



南京继限购后持续放招，业内人士认为，南京楼市有望降温 CFP供图

稳楼市！南京限购后又出“宁十三条”

开发商捂盘将禁止买地，公安参加打击炒卖房号

增加住房供应

1 加强房地产市场土地出让、开发建设、上市销售等环节的监管，督促开发企业严格履行开竣工合同。(责任单位:市国土局、市建委、市房产局)

解读:从商品房的土地供应、楼盘的建设、销售这三个重要环节入手，要求三个部门督促开发商严格执行合同中的时间规定。这个提法此前不多见。

2 对房价过快上涨区域的新建商品住房项目房源，符合销售条件的，价格主管部门积极主动服务，指导开发企业及时进行价格申报备案，经备案后的同期房源申报价格不再调整。对具备上市条件的，房产、建设、国土、物价部门加强督促。经督促仍未及时上市的，建设、国土部门将其行为纳入不良信用记录，在房屋销售前不得参与土地公开出让市场竞买。(责任单位:市房产局、市物价局、市国土局、市建委)

解读:要求物价部门“积极主动服务”，是从未出现过的新提法。按照南京的物价备案制度，物价局是被动接受开发商的价格备案申请，如果开发商不主动去申报价格，物价部门并不能去干预。而南京此次要求物价部门“积极主动服务”，明显带有让物价部门督促开发商不要捂盘的含义。

如果经过多个部门的督促，楼盘仍然没有上市销售，将被纳入土地拍卖“黑名单”，不能参加拍地。这是南京首次将捂盘与买地挂钩——如果开发商选择捂盘，将承受无法拿地的风险，此举堪称是打击捂盘的有力举措。

加大住宅土地供应

3 加快商品住宅用地上市节奏，增加土地上市规模，确保完成全年经营性用地出让计划，力争超额完成商品住宅用地500公顷计划。通过土地市场均衡有序供应，切实稳定土地市场预期。(责任单位:市国土局、市建委)

解读:到目前为止，南京今年土地出让只有326.27公顷商品住宅用地。如

果本周就公告挂牌土地，那么将在10月底才能开始拍卖，这意味着今年只剩11、12这两个月的时间来有集中的土地供应。

受到拆迁等因素的制约，南京近年来多次出现无法完成全年土地供应计划的情况。而“力争超额完成”的提法，还是首次出现。

4 加强土地出让后跟踪管理，组织对全市已出让商品住宅用地的付款、开竣工等情况进行全面核查，督促开发企业按土地合同约定进行开发建设，增加存量土地可上市房屋供应量。因企业自身原因造成未按合同约定时间开工建设的，严格按照规定及合同约定进行处理。(责任单位:市国土局、市建委)

解读:查处开发商囤地行为，以前有过类似表态。

5 在土地出让合同中，除明确开竣工时间外，还需明确所建商品住宅的上市时间和规模。未按合同开工上市的，将严格按合同约定处罚。(责任单位:市国土局、市建委、市规划局、市房产局)

解读:开发商买下土地后，一般在一个月内与国土部门签订购地合同，合同中要写房子上市销售的时间、销售的规模，此举是为了打击捂盘，保证住房供应有序，这样的提法也是第一次出现。

稳定商品住房价格

6 开发企业应合理安排新建商品住房的销售节奏，同期房源应一次性向价格主管部门申报备案价格，且批次申报面积不宜低于3万平方米，不得通过分批申报价格变相涨价。(责任单位:市物价局、市房产局)

解读:单次申报面积不宜低于3万平方米，这个要求今年上半年出现过。

7 领取预售许可证的项目应一次性公开全部房源，及时对外销售。开发企业领取预售许可证后不销售的，价格主管部门不接受上调价格的申报。(责任单位:市物价局、市房产局、市建

委)

解读:领证后不卖的，不能重新申报来涨价。目前已经这样执行。

强化综合执法

8 严厉打击房地产市场违法违规行为，对涉嫌或参与炒卖房号、捂盘惜售等行为的开发企业和中介代理机构，一经查实，依法依规、严肃处理。(责任部门:市房产局、市公安局、市物价局等)

解读:针对炒房号的现象，首次要求公安部门介入处理。

9 打击不实炒作，加大对虚假信息的打击力度，对发布不实信息、恶意炒作、制造“恐慌”氛围的行为，依法处理、严厉打击。(责任单位:市公安局、市工商局、市国土局、市物价局、市房产局)

10 加强舆论引导，通过南京日报、龙虎网等媒体发布商品房上市、销售等相关信息，引导市场增强理性。(责任部门:市房产局等)

11 市房产、建设、国土、规划、物价、公安、工商、金融办、人行南京营管部等相关部门及各区政府，要按照本意见要求，各司其职、积极履职、相互配合、齐抓共管，促进我市房地产市场平稳健康发展。

12 市政府成立房地产市场综合执法办公室，办公室设在市房产局。市政府督查室、市政府法制办、市监察局、市规划局、市公安局、市工商局、市金融办、人行南京营管部、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区分管负责同志任办公室成员。相关部门抽调人员、集中办公，施行执法情况周报制度。

13 市监察、督查部门要对各部门的履职情况及时督查。对工作不力、履职不到位的，严肃查处和问责。(责任单位:市政府督查室、市监察局)

解读:针对房地产行业中的各个环节，形成齐抓共管、综合执法的格局。

细则出炉

10月8日起 买房都要开具购房证明

按前天出台的限购令，开购房证明成为买房第一步。昨晚，南京市不动产登记局公告挂出《关于开具购房证明的告示》，针对南京江南六区办理交易的流程予以更新。其中，分9月26日至9月30日，与10月8日起两个时间段。

1.9月26日至9月30日期间的房产交易，区分情况办理：

1. 购房人提供《本市户籍居民家庭购房证明》或《非本市户籍居民家庭购房证明》(以下简称“购房证明”)原件的，正常受理；

2. 二手房交易且购房人为本市户籍家庭的，应向不动产登记机构补充提供以下资料：

(1) 购房人本人为本市户籍的，提供本人户口簿复印件(核对原件)；

(2) 购房人本人为非本市户籍的，提供全体家庭成员(包括夫妻双方及未成年子女)的户口簿复印件(核对原件)，以及其他家庭成员的身份证件复印件(核对原件，未成年子女可不提供)；已婚的还需提供婚姻关系证明复印件(核对原件)；户口簿不能反映未成年子女与父母之间关系的，还需提供未成年子女出生证明或独生子女证复印件(核对原件)；

(3) 现役军人不能提供户口簿的，需提供军官证(士官证)与居民身份证件为同一人的证明复印件(核对原件)，以及由军官证(士官证)颁证机构出具确认服役地点的书面证明原件，服役地点在南京市的视为本市户籍居民，服役地点在非南京市的视为非本市户籍居民；

(4) 户口簿、婚姻关系证明等材料上记载的身份证件编号与现身份证件不一致的(居民身份证件号由15位变为18位的除外)，需提供原身份证件与现身份证件为同一人的证明复印件(核对原件)。

3. 购买(预购)新建商品住房或非本市户籍居民家庭购买二手房的，如未开具购房证明，应先到房地产交易管理部门确认交易合同上传时间，根据确认结果处理：

(1) 如交易合同上传时间确认为9月26日之前，不动产登记经办机构正常受理；

(2) 如交易合同上传时间确认为9月25日之后，购房人补充提供购房证明原件后，不动产登记经办机构方可受理。

4. 对于免网签的存量房交易且购房人为非本市户籍居民家庭(共有人之间份额交易除外)，在9月25日之后申请登记的，需提供购房证明原件；对于经济适用住房等保障性住房上市交易，购房人在9月26日之前取得房改部门审批确认的《南京市经济适用住房(上市)确认书》的，不需提供购房证明。

二.10月8日起，所有房产交易都要提供购房证明。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐

分析

地价、房价降温将是大概率

限购前脚刚出，“宁十三条”就出，两天内两条新政，这次楼市调控的拳头来得有点儿密。南京房地产建设促进会秘书长张辉认为，政策出台的力度和频率都超预期，新一轮调控体现出与以往不同的雷厉风行、铁腕治理的特点。

他表示，从二套房首付门槛升级开始，南京的多个政策叠加效应，将对市场逐渐产生影响。此次调控凸显稳定楼市的决心，传递出“市场不稳、调控不止”的信号，预计接下来南京的地价、房价降温将是大概率事件。