

# 南京主城全面禁购第三套房

新房二手房均纳入限购范围;六合高淳溧水也限购



CFP供图

楼市调控加码来了! 3月15日晚,南京市政府办公厅出台《关于进一步调整我市住房限购政策的通知》,对现行住房限购政策再度收紧:从3月16日起,南京主城区暂停向拥有2套及以上住房的本市居民出售住房,包括新房和二手房;六合、高淳、溧水纳入限购范围内;外地人购买首套房,需要在三年内在南京累计缴纳2年及以上个税证明或者社保证明。从南京这次公布的调控升级版来看,与3月初杭州调控政策基本类似,此前多位业内人士已“精准”预测。

现代快报/ZAKER南京记者 张瑜

## 新政

### 1 六合、溧水、高淳纳入限购范围

在六合区、溧水区、高淳区范围内,暂停向已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房,包括新建商品住房和二手住房。

#### 背景:

在南京楼市“限购+限贷”组合拳背景下,限购范围从主城区扩展到全市范围,包括了六合、溧水和高淳,也就是在这些地区,外地人只能买一套,不管新房还是二手房。去年以来,不限购的六合、溧水板块炙手可热,很多投资客们纷纷扎堆。比如溧水,2016年溧水当地新房成交量高达1.2万套,创下溧水楼市销量历史新高。与此同时,溧水的房价在投资客们的追捧下水涨船高。当然,这三个区对外地投资客是限购了,对南京本地人还是敞开的。

### 2 主城禁购第三套房 二手房也不行

在主城区(不含六合区、溧水区、高淳区)范围内,暂停向已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭出售住房,包括新建商品住房和二手住房。

#### 背景:

在去年9月25日出台的限购政策中,对拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,不得再新购新建商品住房,只限购新房,对二手房并没有限购。这次升级版中,则明确包括了新房和二手房。如果有2套住房的情况下,想买的第三套是二手房的话,此前是可以的,而从3月16日起,二手房也被限购。当然,这里指的是主城区范围内,不包括高淳、溧水、六合。

### 3 外地人买房更严 2年个税或社保证明

非本市户籍居民家庭申请购买首套住房时,应提供自购房之日起前3年内在南京累计缴纳2年及以上个人所得税证明或社会保险(城镇社会保险)证明,非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。

#### 背景:

此前,外地人要在南京买房的话,需要提供自购房之日起前2年内在宁累计缴纳满1年的个税或社保证明,而这次调控加码,都是在原基础上各加了1年。这次升级版新政,对外地人的限制更严。这次还强调,不准通过补缴社保的方式来买房,对外地人来说,在南京买首套房的门槛进一步提高,比如说一些外地来宁的大学毕业生可能受到影响,本来等了一年能买房了,结果新政一出,买房还要再等一年。

## 执行

### 新政3月16日起 开始施行

有分析认为,南京的这次新政,其实是给去年9月以来限购、限贷政策打补丁堵漏洞。根据南京市政府办公厅出台的文件,《通知》自2017年3月16日起开始执行,商品

住房以《南京市房地产综合业务系统》认购时间或合同确认时间为准,二手房以《南京市网上存量房交易系统》合同打印时间或合同确认提交时间为准。

## 链接

### 南京去年以来的楼市调控

2016年9月25日

南京宣布9月26日起,在主城区范围内,已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,不得再新购新建商品住房和二手住房;拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,

不得再新购新建商品住房。

2016年10月5日

南京发布《关于进一步加大我市房地产市场调控力度的通知》,要求进一步收紧限购和限贷政策:外地户

籍家庭需提供自购房之日起前2年内累计缴纳1年的个税或社保证明才能购房;南京本地家庭单身人士限购1套住房;拥有1套住房且贷款未结清再次贷款买房的,首付款提升到不低于8成。

# 二手房公积金贷款也在收紧?

南京市公积金管理中心称并非新政,不过审核确实更严了

## 网传:二手房公积金贷款收紧?

消息最早来自朋友圈。有中介绍称:“公积金管理中心出了新文件,对于房龄超过20年的房子要求信贷员上门拍照写调查报告,而且还不好批,目前正在协调中,所以房龄超过20年的建议客户贷商业贷款。”

网上也流出疑似来自南京市公积金管理中心的文件:自2017年3月1日起,承办银行工作人员受理二手房(自管产)住房公积金贷款业务时,对于交易房产面积大于144平方米、房龄超过二十年或交易金额明显高于周边成交均价的,应赴现场勘查。拍摄该房产所在楼栋整体及室内照片,并提供现场勘查情况报告。现场勘查情况报告及照片应有工作人员签名及办理日期。

## 回应:并非新政,不涉及政策调整

网传文件是否属实? 3月15日,南京市公积金管理中心做出回应,称根据国务院、南京市公积金贷款的相关规定,受委托银行对借款人提供的资料进行审查,对借款人的身份、还款能力和个人信用、公积金缴存情况,交易的真实性、合法性、房屋完好性、权利状况等逐笔进行贷前调查。

对于网传的房龄超过20年、房产面积超过144平方米以及房屋成交金额这三项,南京市公积金管理中心解释,为防止购买别墅贷款,房屋交易价格虚高,房屋老旧导致抵押物价值出现大幅贬值,所以该中心加强对二手房贷款贷前调查的管理,要求银行受理二手房贷款时,对面积超过144平方米、房龄超过20年、

成交价格明显高于周边均价的房屋,加强现场勘查,确保住房公积金资金安全。公积金中心强调,这是对住房公积金贷款管理的进一步规范,不涉及二手房住房公积金贷款政策调整。

相关人士表示,贷款收紧的说法并不准确,目前南京公积金贷款政策并没有任何变化,只是内部管理的规范,对于买房人来说仍可正常申请贷款。

## 银行:房贷审核确实更严了

尽管公积金中心表示并非新政,但银行方面则表示,对房贷审核确实更严了。南京一家股份制商业银行信贷部工作人员告诉现代快报记者,公积金贷款和商业贷款是一起审核的,只不过一直以来商业贷款在审核方面更严格一些,一般商业贷款审

核通过了,公积金贷款的审核就不会有问题。房龄超过20年、房产面积超过144平方米以及房屋成交金额,这三项一直都是商业贷款审核的重点。政策收紧也是为了控制风险。

## 专家:公积金贷款政策收紧是大概率

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,公积金贷款更应该给予刚需的首套购房者,对于二手房的公积金贷款来说,通过设定的房源认定和户型认定来设定贷款资格也是非常有可能的。大思路来看,房龄超过20年的则本身属于抵押价值较小的物业,而大户型和高价的楼盘则和当前的住房调控思路有一定的违背。所以,公积金政策近期限制贷款额度和贷款资格重新认定都非常有可能。

日前网传:南京二手房公积金贷款政策又收紧了,对于房龄超过20年的二手房,需要信贷员上门拍照勘查,而且公积金贷款批下来的几率也很低。真是这样吗? 3月15日,现代快报记者从南京市公积金管理中心了解到,此举是对住房公积金贷款管理的进一步规范,不涉及二手房住房公积金贷款政策调整。而银行相关人士则称,为控制不良和存贷比,房贷审核确实更严了。

现代快报/ZAKER南京记者 王静 张瑜 实习生 谢毓灵

