

南京楼市调控再次升级!5月13日晚上7点,南京市政府办公厅下发了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,相关部门对通知中的十条新举措进行了权威官方解读。现代快报记者注意到,《通知》中明确,新购住房在取得不动产权证后3年内不得转让,开盘要公证摇号,不得收取保证金、认筹金等费用,以及打击炒房号等政策。据悉,通知自5月14日起执行。

现代快报/ZAKER南京记者 张瑜

# 南京楼市调控加码:新购房3年内限卖

## 开盘要公证摇号,不得收取保证金、认筹金等费用

**关键词 限卖**

### 新购房拿证后3年内不得转让

现代快报记者注意到,本次通知的十条新举措中,从两个方面对限购政策进行了完善。

第一,居民家庭、企事业单位、社会组织等新购买的住房(新购买是指自本通知执行之日起购买),须取得不动产权证书满3年后方可办理转让合同备案和登记手续。商品住房认购时间或合同确认时间于《通知》执行日零点之前的,二手住房合同打

印时间或合同确认提交时间于《通知》执行日零点之前的,按照老政策执行。

第二,对赠与房产实施限购政策。通过赠与方式转让住房的,自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起,赠与入满3年后方可再次购买住房;通过赠与方式取得住房的家庭或居民,取得人需具有购房资格,并开具购房证明。

**关键词 公证摇号**

### 供不应求的须公证摇号,不得收保证金

《通知》的第八条明确,取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业及其委托的代理销售机构应当严格落实购房实名制,按照“公开、公平、公正、透明”的原则对外销售。

客户积累大于可供房源的商品住房项目,房地产开发企业及其委托的代理销售机构应采用由公证机构主持的公开摇号方式公开销售商品住房,摇号排

序,按序购房,摇号排序名单现场公示。

对于公证摇号,要求开发企业应在摇号七日前向公证机构提出申请,接受报名时间不得少于1个工作日,同时,不得以任何形式要求意向购房人提供银行定存等资产证明或收取保证金、认筹金等预订款性质的费用;不得无理由拒绝意向购房人报名摇号。

**关键词 供地**

### 加大供地规模,严查囤地囤房行为

根据《通知》的要求,南京将进一步加大住宅用地供应规模,加快土地上市节奏,努力保障市场需求,稳定市场预期。

为此,南京市国土局研究制定了住宅用地供应近三年计划和五年规划:2017-2021年全市供应住宅用地5150公顷,年均供应计划较2016年增加47.1%。

《通知》还明确提高了土地市场准入门槛,严格土地市场竞买人房地产开发资质要求,提高住宅、商住用地竞买保证金比

例;进一步加强购地资金监管,违规使用资金购买土地的,取消其竞得资格,并没收竞买保证金或定金。

《通知》还要求加强供地后监管,严肃查处未按时开工建设、闲置、故意囤地等违规行为,督促具备销售条件的房源尽快上市,对经督促仍不上市的,一年内不受理其销售申请,备案价格不予上调,同时纳入不良信用记录,在房屋销售前不得参与土地公开出让市场竞买。

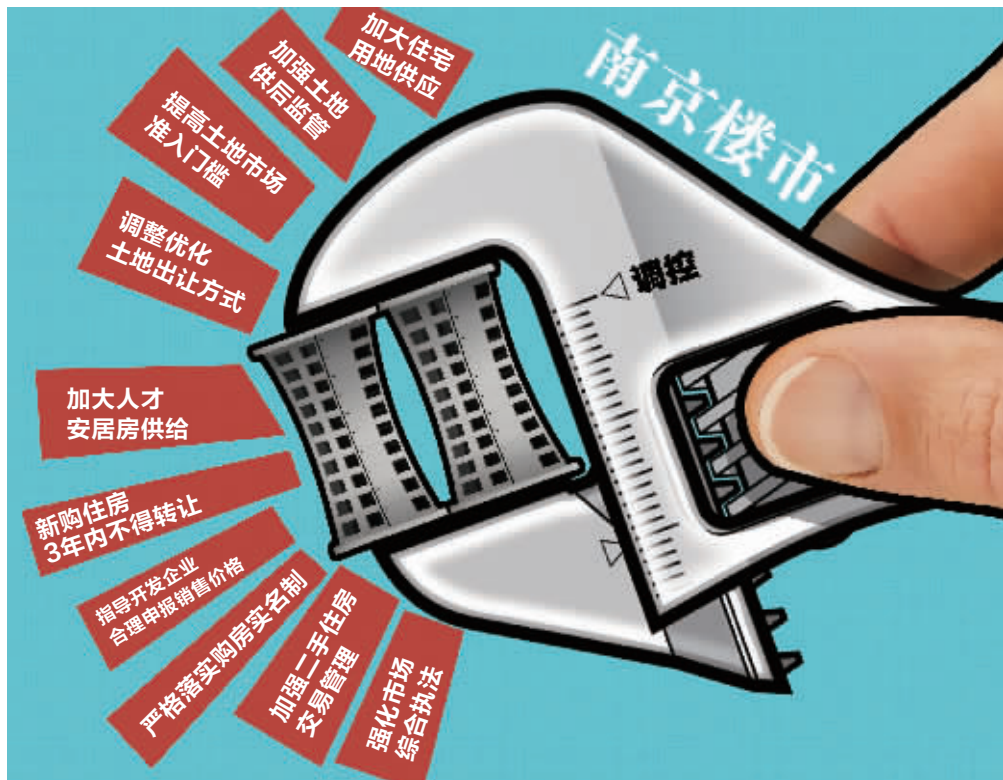
### 调整限价政策,部分地块“五限”出让

《通知》明确,根据两部委文件精神,为积极探索土地出让模式的调整优化,进一步加大中低收入人群、引进人才等特定人群的住房需求,作了两方面调整优化。

一是调整土地出让最高限价政策,即当地块竞价达到最高限价时,改为竞争保障性住房面积,面积最多者竞得,所建保障

性住房无偿移交政府,由政府根据需要安排使用。

二是进一步加大中小套型和中小价位住房供应,选择河西新城、江北新区、南部新城等区域和江宁、仙林地铁沿线的部分地块,采取“限销售对象、限房价、限套型、限转让、限销售方式、竞地价”的出让方式,来保障自住购房需求。



CFP供图

**关键词 房价**

### 申报价格高于区域均价的要指导

对于房价的要求,《通知》明确,要继续执行目前的住房价格备案政策,指导开发企业按照房地产市场调控政策合理申报新建商品住房销售价格。如果申报价格高于区域平均水平,要根据成本调查情况,物价部门组织相关部门集体论证,进行价格指导。

《通知》还提到,下一步要将住宅配套产权车位和储藏室纳入价格备案范围,保持备案价格水平基本稳定。全面推行新建商品住房销售价格诚信承诺制度,督促开发企业加强内部价格管理,防止价外加价、强制服务以及采取使用权转让等名义变相涨价。

**关键词 炒房号**

### 严打炒房号,严格落实购房实名制

南京对炒卖房号的为一一直保持严厉打击的高压态势。为督促热点项目按照“公开、公平、公正、透明”的原则对外销售,《通知》明确,对于供需矛盾突出的项目,需采取公证机构主持摇号方式,公开销售商品住房。购房顺序根据摇号结果决定,摇号结果在现场公示,受群众监督。

各房地产开发企业必须要严格落实购房实名制。购房人必须与认购协议认购人、预(出)售合同购买人、预告登记预购人保持一致,认购后不得增加、减少、更改购房人姓名

(夫妻双方除外)。购房人姓名不一致的,不得办理网上备案等交易手续及不动产登记手续。

《通知》明确,要进一步强化房地产市场综合执法。加大对违反调控政策和销售规范(含公证摇号未公证摇号)、炒卖房号、哄抬房价、捂盘惜售等违法违规行为的查处力度,一经查实,一律暂停网签,责令限期整改,降低直至取消房地产开发企业或经纪机构资质。加大对虚假不实信息的查处力度,对涉嫌造谣以及发布、传播不实信息情节严重的单位及人员,依法依规严肃处理。

**关键词 二手房**

### 打击伪造证明材料、吃差价等行为

为构建二手房市场管理机制,《通知》还明确,南京将加强经纪机构和从业人员管理,规范经纪代理行为。特别是针对发布虚假房源信息、吃差价、诱导教唆或协助购房人伪造证明材料骗取购房资格、制造市场恐慌、出租保障性住房等违法违规行为,加大联合打击力度。

**关键词 人才房**

### 今年筹建76万平米人才安居房

为留住人才,《通知》明确要加大人才安居房供给。落实《南京市人才安居办法(试行)》,通过共有产权房、人才公寓、公共租赁住房 and 购房补贴、租赁补贴多种方式,建成“购、租、补”人才安居体系,用五年时间,解决16万人才居住问题。其中,通过独立选址新建、在商品住房中配建或从市场上购买等多种方式筹建人才安居房350万平方米,2017年筹建76万平方米。