

# 限购,南京重拳促楼市降温

## 外地居民,在南京不能再买第二套住房

## 有2套房的南京居民,不能再买新房,但不限制再买二手房

据新华日报

9月26日起,南京重启住房限购——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。

限购消息的公布,当地火热的楼市一石激起千层浪。

### “逼”出的限购:房价地价“一路高歌”

南京限购政策限购时间明确,新建商品住房以合同鉴证时间为准;二手住房玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台六区以存量房网签时间为准,江宁、浦口两区以存量房合同网签或受理时间为准。

对于在9月26日之前已经完成认购手续,交付定金、签订认购协议,并上传到网上房地产的商品住房,买房人可正常办理后续签约及合同备案登记手续;对于在9月26日之前购房人(非本市户籍居民家庭)已与卖方签订存量房买卖合同,合同信息已上传至存量房网签系统的,买卖双方可继续正常办理交易登记手续。

限购后,签订商品房买卖合同或二手房买卖合同,均须出具《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》。

### 瞄准热钱:差别化精准化抑制投资投机

二线热点城市纷纷重拉限购帷幕,南京限购政策相比最严。本轮房地产投资热潮在二线热点城市风起云涌,南京有楼盘投资比例高达八成。苏州、杭州限购,仅对外地人限购;厦门限购,仅针对144平方米及以下普通商品住房限购。

“南京限购政策日趋完善,开始区分人群、区域、新房和二手房以及用途等,体现了差别化、精细化调整的思路。”南京财经大学公共管理学院副院长李永乐评价。南京林业大学社会学系主任孟祥远则评价:“有诚意,也颇具艺术性”,如新房投资比例太高,市场供需压力大,所以无论本地人与外地人都限制新房购买,本地人购买二手房却不限;再

### 市场隐忧:要想效果不打折还需堵“漏洞”

“从短期来看,限购未必马上见效。但长期来看,政府如坚持这一调控政策,或降低开发商拿地热情,南京房地产市场将走向温和。如果购房行为还继续不理性,不排除限购2.0版本。”戴德梁行南京分公司副总经理杨煜分析。

“限购来了,你离婚了吗?”政策既出,网友评论中出现了不少对限购可能再一次引发离婚潮的猜想。

微信“朋友圈”中还迅速流传出“南京婚姻登记处上班时间一览”的统计表格,市场半真半假的“戏谑”其实表达的是政策效力打折的隐忧。

2011年南京首次限购之初,确实产生了一定威慑力,当年2月至年底,市场骤冷,河

否则不予办理交易和登记手续。

2011年2月19日起,南京首次限购;2014年9月21日,南京解除限购。“这一轮楼市的疯狂与火爆,活脱脱再次‘逼’出限购。”南京工业大学副教授吴翔华认为。

根据国家统计局数据,南京房价自去年3月起已连涨18个月,去年8月至今年8月,新房涨幅超38%。地价节节攀高,上周首场网上土拍结束后,全市地价超过2万元/平方米的地块已有19幅。市场恐涨,双休日再现“抢房潮”,5个推新楼盘传出消息——房子都卖光了。

“政策出台是对市场过热的管理和修正。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示。

如六合、高淳、溧水目前房价上涨势头还不明显,所以不限购。

张辉也称,政策有保有压,非本地1套以及本地2套及以上家庭购房需求将被迅速冷冻,市场需求将大幅萎缩,部分不在限购之列的需求或也因此陷入观望,从而缓解供求矛盾,促使房价走向平稳。

限购后,开发商对楼市的预期将会有所降低,后面的土地拍卖,预计激烈程度和最后的成交地价都将出现一定程度下滑。

由于当前市场流动性充沛,“资产荒”与“资金洪水”并存,因此不限购的高淳、溧水和六合等区域以及都市圈楼盘,很可能吸附被“限”的外溢客群。

西、江宁、江北楼盘降价,但2012年至2013年,市场就出现了应对暗流,假离婚是最主要的规避“套路”——离婚,可以骗取购房资格,而如果夫妻双方中有一方无贷款记录,还能享受到首套房贷款利率的优惠。

“首套房购房证明”做假者也不在少数,由此滋生“权力寻租”。

而有人还指出,限购后,外地人可以先买1套房落户南京,可再买1套新房,如果双方离婚则还可以再买。填补“漏洞”,显然还需更细化的举措。

记者还注意到,此次南京重启限购并未确定“截止日期”,这些年当地楼市跌宕起伏,这其实也为政策预埋了适时退留空间。

二线热点城市纷纷重拉限购帷幕,南京限购政策相比最严。本轮房地产投资热潮在二线热点城市风起云涌,南京有楼盘投资比例高达八成。



### 6平米88万? 半天被抢光? 深圳“鸽笼房”: 涉嫌违法违规销售

深圳有开发商推出了仅仅6平方米的户型,售价则是一口价88万! 这种房子合法吗? 对此,深圳市规划和国土资源委员会昨天午间在其官方微博上通报:涉嫌违法违规销售。

另外,此前所称“鸽笼房售罄”也为虚假信息,目前只售出4套,而这4套的买卖协议也将被解除。

根据通报,深圳市规划国土委南山管理局、南山区规划土地监察局9月25日联合对侨城尚寓项目进行检查,调取了相关文件资料,约谈了有关当事人,对涉嫌违法违规行为责令立即整改,并按照职责分工依法做出相应处理。

深圳市规划国土委表示,当事人涉嫌违法违规情况包括:

1、经核查所涉11套6㎡左右的房产户型与规划验收竣工图不符,实际在售面积12㎡左右(其中1套20㎡左右),超过部分占用了建筑公摊面积,涉嫌违法改建销售。

2、链家、美联、中原、Q房网四家房地产中介机构在代理销售中,存在夸大事实、占道经营、为涉嫌违法改建行为的房产提供销售代理等情形。

深圳市规划国土委通报,南山区规划土地监察局于9月26日对侨城尚寓项目占用公摊面积部分采取强制措施,恢复原状;市规划国土部门已约谈中执公司,责令其全面整改。中执公司已主动暂停销售行为,承诺与已售出的4套6㎡左右房产的买受人解除买卖合同,自行理顺相应经济关系;深圳市规划国土委南山管理局已根据《深圳市房地产市场监管办法》下发了《责令限期整改通知书》,对相关中介的经营活动进一步深入调查、全链条梳理、全流程稽查、全方位整顿;对调查过程中发现的可能存在的涉及其它违法违规行为,严格依法查处。

据人民日报

### 【新闻多一点】

### 专家:“鸽笼房”不具有住宅属性

这一“神奇”项目位于深圳南山区华侨城沙河东路与新中路交汇处,楼盘的地理位置还算不错,距离地铁1号线白石洲站不远,周边楼盘都是豪宅。

网友提出三点质疑:一、实际销售面积远大于产权面积? 有参观过该房的网友称,其实际面积不止6平米,还赠送约6平米的厨房及洗手间,实际使用面积约12平米;二、究竟是公寓还是住宅? 销售称,整栋房源产权均是住宅性质,如果是这样,要占购房指标。但又有业内人士指出,网络曝光的产权证书指出“鸽笼房”产权性质为公寓,这样的话应该不占购房指标;三、网友质疑,小于22㎡的房子,是怎么办下房产证的呢?

对此,住建部住宅建设专家开彦认为:我认为它不属于住宅类的,它不具备住宅的属性。第一,它从属在一个盈利的酒店里面,自己不具备交通功能,它是利用酒店的交通功能来为它服务的;第二,整个住宅最基本的功能空间是符合规范要求的,尽管可能有产权问题,但它具备的住宅功能是不完整的,所以不能够称为住宅,我觉得还是叫“酒店式公寓”比较合适,它可以住人,但是不具备住宅的属性。