

## 本周导读



### 全国政策

国务院决定整合不动产登记职责 或加速推进房产税



### 地方政策

沈阳出台楼市调控新政 二套房首付提高至 65%

长沙楼市调控新政出台 将提高二套房贷首付比例

南京昨出台“宁八条”调控楼市 二套房首付比例提至七成

“南昌市出台升级版住房限购令”·网签正式购房合同 27 日为界

出品：CRIC 研究中心

E-mail: research@cric.com 订阅电话：021-60867886

## 国务院决定整合不动产登记职责 或加速推进房产税

新华社 11 月 20 日消息，国务院总理李克强当天主持召开国务院常务会议，决定整合不动产登记职责。

会议指出，整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度，是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容，也是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求，对于保护不动产权利人合法财产权，提高政府治理效率和水平，尤其是方便企业、方便群众，具有重要意义。

会议决定，将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担，理顺部门职责关系，减少办证环节，减轻群众负担。

一是由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。行业管理和不动产交易监管等职责继续由相关部门承担。各地在中央统一监督指导下，结合本地实际，将不动产登记职责统一到一个部门。

二是建立不动产登记信息管理基础平台，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享，消除“信息孤岛”。创造条件，逐步建立健全社会征信体系，促进不动产登记信息更加完备、准确、可靠。

三是推动建立不动产登记信息依法公开查询系统，保证不动产交易安全，保护群众合法权益。会议要求，各有关部门要加强对各地职责整合工作的指导，加快清理相关规章制度，做好有关事项的整理交接，确保不动产登记职责整合工作有序、平稳推进。

有业内人士表示，如果不动产登记系统能够建立，房产税的推进将会明显加速。

## 濮阳出台楼市调控新政 二套房首付提高至 65%

濮阳市人民政府办公厅公布关于进一步做好房地产市场调控工作的通知显示，继续保持住宅用地供应全国领先水平，中小户型普通商品住房、棚改房和保障性住房用地供应比重达到 75% 以上。密切监控土地价格，严防高价地扰乱土地市场。将非濮阳市户籍居民家庭购买住房需提供的纳税证明或社会保险证明年限由 1 年以上提高到 2 年以上，即能够提供在濮阳市 2 年以上纳税证明或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，可购买 1 套住房。购买的住房包括新建商品住房和二手住房。

另外，居民家庭申请贷款购买第二套住房，商业贷款和公积金贷款首付比例提高至 65%。严格审查住房公积金贷款项目建设进度，多层建筑应封顶，高层建筑应建设到总层数的三分之二以上。未达到上述要求的，不予办理住房公积金贷款。进一步加大中小户型普通商品住房市场供应，建立行政审批快速通道，中小户型套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行等金融机构在符合信贷条件前提下优先支持其开发贷款需求。

此外，要抓好保障性住房建设管理，严格执行经济适用住房货币补贴规定，完善公共租赁住房配建政策，做好公共租赁住房分配工作，确保公开、公平、公正；积极推进城市棚户区及旧住宅区综合整治，加强危房改造。加强房地产市场监管，严格执行商品住房「一房一价」规定。对于已取得预售许可的商品住房项目，须在售楼现场和网上一次性公布全部房源信息，严禁捂盘惜售等。

## 长沙楼市调控新政出台 将提高二套房贷首付比例

红网长沙 11 月 27 日讯（滚动新闻记者唐琨）十八届三中全会基调已定的背景下，政府对于房地产市场的调控也开始升级。继北京、上海、广州、深圳等一线城市调控加码之后，风波开始向二线城市蔓延，武汉、厦门、南昌、沈阳、长沙、南京相继加入到调控大军之中。

11 月 26 日，长沙市政府办公厅发布消息，明确了进一步严格执行国家房地产市场调控政策的四条措施。其中包括：增加普通商品住房及用地供应，进一步提高第二套住房贷款的首付比例，引导房地产开发企业理性定价，推进保障性安居工程建设。

### 政策出台 房价涨幅超预期，开发商早有预感

对于长沙出台新的楼市调控政策，不少开发商早有预感。数天前，长沙万科就以“明日长沙房地产要出大事”的广告，启动 2013 年的“万团大战”。

“进入 11 月，众多城市调控政策相继出台，长沙出台调控政策也在情理之中。”长沙万科营销负责人朱亮说。

业内分析，多地之所以年底“突击”调控，与房价涨幅超预期有关。国家统计局 11 月 18 日公布的数据显示，10 月份 70 个大中城市当中，新建商品住宅价格同比上涨的城市有 69 个，其中北京、上海、广州、深圳价格均同比上涨超过了 20%。不少城市完成年度调控任务非常困难，倒逼多地政府出台紧急措施稳定市场预期。

年初，长沙公布房价控制目标，称要将 2013 年新建商品住房价格控制在城镇居民人均可支配收入扣除居民消费价格上涨后的实际增幅以下。但由于销售量的持续维持高位，长沙房价已经连续十几个月上涨。“由于长沙房价不高，基数小，因此房价涨幅排名比较靠前，政府压力较大。”湖南振业房地产开发有限公司副总经理黄艺表示，此时动用行政手段控制一下市场，也在情理之中。

### 政策解读 长沙新版调控没太大新意

不过此番“长四条”在网络上公布后，“简单”、“温和”、“模糊”成为长沙地产界人士的切实感受。

“长沙新政没有新意。”对于此次出台的“长四条”，黄艺显得很淡定。

事实上，与“国六条”相比，“长四条”的政策没有新的变化。其中“增加普通商品住房及用地供应”，以及“推进保障性安居工程建设”更是照搬“国六条”的政策。而另外的“进一步提高第二套住房贷款的首付比例”和“引导房地产开发企业理性定价”两条政策，也是在国六条“完善稳定房价工作责任制”和“坚决抑制投机投资性购房”框架之内。

而这些政策长沙之前一直都在执行。“例如价格指导这一块，之前政府是有严格规定的，作为开发商，定价的时候也是咨询了政府的，不过现在是将这一条形成了文件。”黄艺认为，对于房地产市场来说，“长四条”的推出，将不会有太多实质性的影响和改变。

### 11个城市升级调控，“增加供应”成本轮亮点

严格来说，本次调控的风潮始于10月11日的深圳，十八届三中全会前夕“深八条”的出台，拉开了楼市调控的“口子”。

此后，北京、上海、广州相继出台“京七条”、“沪七条”、“穗六条”。一线城市的政策升级起到了示范效应，并在11月底蔓延到二线城市。在11月22日-26日短短五天时间内，武汉、厦门、南昌、沈阳、长沙、南京相继升级调控，如果算上早在9月1日就已经升级“限购令”的郑州，对楼市调控进行升级的城市已经达到11个。

纵观本轮调控，大多数城市的新政大同小异，仍然突出“限贷、限购、限价”的传统措施。在限贷方面，深圳、上海、广州均将二套房商业贷款的首付比例提高到七成。在限购方面，上海、广州、武汉等城市均提高了非户籍居民家庭购房“门槛”。

在不少人士看来，类似提高二套房首付比例的影响不会太大。“有能力想买二套房的人还是会买。”

北京中原地产市场研究部总监张大伟认为，虽然本次各地细则力度不大，但相比往年只提及限购、限贷的情况，明确提到了增加供应。例如，北京市要加快自住型商品住房建设，2013年底前完成不低于2万套自住型商品住房供应。深圳、广州、厦门、南昌等地也纷纷表示将加大市场供应的力度。长沙也表示要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，加快项目的供地、建设和上市。因此后续市场有望因为增加供应改变市场供需结构失衡。

张大伟说，虽然从长期来看，楼市回归市场化是必然趋势，但从短期来说，由于部分大城市房价快速上涨，因此抑制性政策继续保持并进一步加码也是必然。张大伟认为，接下来可能有更多的城市跟进，预计可能有超过20个城市出台收紧调控文件。

### 二套房贷首付或提至七成

对于二套房贷首付具体会提高到多少，长沙地产人士分析可能是七成。“目前正在执行的政策是二套房贷首付六成，如果提高的话，参考已经出台政策的其他城市，首付的比例将有可能是七成。”朱亮表示。

一位接近政府层的人士表示，二套房的首付比例将在数日内公布。这一点，也得到了银行方面的印证。

“刚刚接到通知。”26日，建行一位负责房贷业务的负责人在电话里表示，接下来行里会马上开会进行研究，具体将首付提高到多少要看研究的结果。



## 南京昨出台“宁八条”调控楼市 二套房首付比例提至七成

继一线城市“北上广深”以及武汉、南昌、厦门等二线城市出台了调控房地产市场的新政之后，南京市的楼市调控“升级版”也于昨天下午悄然上线。公布在南京市人民政府网站上的《市政府关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》中称，将进一步提高第二套住房贷款的首付比例，对报价过高且不接受有关部门指导的商品房项目停发预售证。在保障性住房的建设方面，南京市也首次提出今后不再单独建设具有产权性质的经济适用房。

随后，人民银行南京分行也发出通知，明确将二套房贷款的首付比例由原来的最低六成提高到最低七成，并从今天起正式执行。

### “宁八条”要点

一、加大普通住宅用地供应，优先安排保障性住房用地

二、加大土地供后监管力度，探索新的土地供应方式

三、进一步执行差别化的住房信贷政策

四、严格执行商品住房明码标价制度，引导企业合理定价

五、加强市场行为监管，规范市场销售秩序

六、加大保障性住房建设力度，优化供应结构体系

七、加大保障性限价住房供应，逐步解决城市中低收入家庭、新就业大学生等住房困难问题

八、建立各部门分工协调机制，完善住房供应体系

### 其他二线城市调控要点

11月18日 武汉

非本市户籍居民家庭申请购房的，由必须在本市纳税或者缴纳社会保险时间一年调整为二年，并仅限购1套住房。

抓紧研究提高第二套住房贷款的首付款比例。

11月23日 南昌

提供缴纳个人所得税或社会保险缴纳证明的年限，由连续 1 年调整为 2 年。严禁未成年人购买住房。

进一步提高第二套住房贷款的首付比例。

11 月 25 日 厦门

二套房首付款比例不得低于 70%。

11 月 25 日 沈阳

将非本市户籍居民家庭提供的纳税证明或社会保险证明年限由 1 年以上提高到 2 年以上。

二套房商业贷款和公积金贷款首付比例提高至 65%。

11 月 25 日 长沙

对在本市主城区购买第二套新建商品住房的，进一步提高第二套住房贷款的首付比例。

11 月 26 日 杭州

二套房首付款比例不低于 70%。

新闻背景

南京被住建部列入房价上涨过快行列

昨天对外公布的《市政府关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》共有八条，因此被业内人士称为“宁八条”，与此同时，南京市住建委也发布了一份新闻通稿，当中对“宁八条”的重点内容进行了详细解读，如提高二套房首付比例的具体成数等等。

在提及“宁八条”的出台背景时，新闻通稿中解释称，“因房地产市场受宏观经济、金融信贷、土地、房价预期等因素影响较大，市场自身有着内在的运行规律，今年以来南京市新建商品住宅价格上涨幅度较快”。针对此前疯传的“住建部房价上涨过快城市名单”，这份通稿中首次承认“住建部将南京市列入部分房价上涨过快的一、二线城市”，并表示为进一步加强楼市调控，加大保障性住房的建设力度，探索房地产市场健康发展的长效机制，因此诞生了“宁八条”。

业内人士表示，这是南京市首次对该市房地产市场的发展现状表态，上周三，江苏省住建厅副厅长宋如亚曾在公开场合表示，南京房价上涨已经超过了规定的限额，将督促南京市采取有效措施控制房价。“换个角度看，宁八条也是对副厅长讲话的一次回应”，该人士说。

扬子晚报记者 马祚波



## 最大看点

二套房首付六成变七成，今起执行

新房是按鉴证时间确定，二手房按登记受理时间确定

在昨天公布的“宁八条”中，二套房首付比例的提高成为最大看点。而随后央行南京分行发布的文件中，除明确二套房首付提至七成外，还规定了执行时间从今天开始，对于已经签约但尚未登记受理的交易案件是否会受影响呢？记者就此进行了采访。

新变化 二套房首付不低于 70%

“宁八条”提到将严格实施差别化住房信贷政策，坚决抑制投机投资性购房需求。在具体措施上，将从严执行二套房的信贷政策，进一步提高第二套住房贷款的首付比例；同时对首套房需求的买家予以支持，并强化借款人资格审查，不得向不符合信贷政策的贷款人违规发放贷款。

虽然“宁八条”并未明确二套房首付款的具体比例，不过在南京市住建委的新闻通稿中明确了具体细则。当中规定居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例从不得低于 60%提高至不得低于 70%，对购买首套住房的家庭，继续执行最低首付 30%的规定。

而随后，央行南京分行网站也发布通知，同样是 70%的二套房比例。市场人士强调，二套房首付提至 70%似乎在已经出台楼市调控“升级版”的城市中达成了默契，除了沈阳市将二套房首付提至 65%之外，其他已确定比例的城市均为 70%，由此可见金融机构为配合地方政府的楼市调控，基本形成了统一步调，不过与之前全国“一盘棋”相比，仍有较大的变化。“过去是央行一纸令下全国执行，如今是地方政府各自根据自身实际出台，这是一大进步。”

时间节点 买新房的须“已备案”，二手房须已送件

二套房首付比例的提高究竟从何时开始实施呢？在人民银行南京分行提供的信息中明确，这一新政将从 2013 年 11 月 27 日起执行，范围包括在南京市全部行政区域发生的住房交易，凡是涉及商业性个人住房贷款业务的，都要按照上述规定执行。而住房交易时点则按照“网签合同签署时间（鉴证时间）、权属登记受理时间和贷款审批通过时间”三个日期“孰前原则”来认定。

南京市住建委产权市场处相关人士解释说，这一原则基本与以往契税政策调整、限购政策实施等重大政策调整的时间节点相同，简单来说，新房是按鉴证时间确定，二手房则按照登记受理时间确定。换句话说，如果已经办理了新购商品房的鉴证，那么从今天起实施的二套房首付提高的新政将不会有任何影响，购买二手房的市民如果已经送件，也不用担心。对于买新商品房的市民来说，最简单的判断方法是点击网上房地产的楼盘销售公示页，选择你买的房源，如果显示的是红色的“已备案”，那么就不必担心，如果是浅黄色的“已认购”和深黄色的“已签约”，属于二套房的都必须按新规七成首付实施。

值得注意的是，此次信贷政策的调整并没有给“缓冲期”，11月26日下午4时出台的政策，次日即全面实施，与以往短则两三天、长则一周左右的缓冲时间相比，明显利索了许多。南京市住建委产权市场处相关人士表示，他们昨天并没有加班加点受理登记，也没有出现开发商或个人抢在新政之前排队送件的壮观景象。

影响挺大 没送件的得按新规贷款

市民小宋在银城东苑小区看中了一套二手房，本来约好了与房主昨天下午到房管局送件的，可她的身份证弄丢了，只好改天再办。没想到二套房首付提高了，这下可愁坏了她。“我这是二套房，给老人买的，首付六成要120万，紧巴巴得好不容易才凑齐，现在还要加一成，这可怎么办？！”小宋说，她仔细询问了中介公司，得知像她这样尚未送件的，肯定得按新的政策来，首付款得从120万提高到140万。小宋说她联系了房主，对方说要么凑齐首付，要么按合同赔付5万元的定金，因为首付款的提高不属于不可抗力。

而对于新买商品房的市民来说，影响面也不小。最近不少楼盘都卖得非常好，就在11月25日，认购量刚刚创下历史新高，当天认购896套住宅，此前最高纪录是2009年7月21日的885套。大量的新认购房源或只签订了认购协议付完定金，或刚签完正式合同付了首付，没能赶上鉴证的末班车，如果属于二套房，就得按新规来实行，这会不会产生付款方式的纠纷？

记者采访了近期推房的多家开发商。海峡城于本周一推出288套新房，当天销售了8成，板桥的宋都南郡国际上周末推出的近300套房源全部售罄，五矿九玺台昨天临时开盘，当天销售回款近3亿元，这些楼盘的业主中有不少属于二套房买家，开发商表示，与以往央行加息或是降息一样，贷款政策的调整不属于不可抗力，通常就是按照合同来执行，需要买房人自筹资金解决首付提高的问题，如果有买房人无法付清首付款，导致合同无效，只能由买房人承担违约责任。不过，多家房企也表示，如果受影响的买房人数量不多的话，也可以协商解决，毕竟并非买房人的原因导致合同失效，开发商会帮助买房人尽力履行合同。

扬子晚报记者 马祚波

特别提醒

六种情况都属于“二套房”

住建部、央行、银监会三部委于2010年6月4日出台二套房认定标准，明确了二套房认定以家庭为单位、认房又认贷，即家庭成员名下如有房产、或有过贷款购房记录，则均认定为二套房。

以下六种情况将被银行认定为二套房：

一、未成年时名下有房产，成年后再贷款购房

根据“认房”的认定标准，将按照二套房的政策执行。

## 二、个人名下有贷款购买住房，结清出售后再贷款购房

目前银行对二套房认定标准是“认房又认贷”，也就是说虽然贷款买的房产出售以后，家庭名下已没有任何住房，但因为其之前有贷款记录，再申请房贷也会被算作二套房。

## 三、父母名下有住房，以未成年子女名义再购房

根据新的二套房认定标准，家庭成员包括借款人、配偶及未成年子女，即未成年子女也是被划为家庭范畴的。所以以未成年子女的名义申请贷款购房时，就会按照二套房政策执行。

## 四、个人名下有全款购买的住房，再贷款购房

虽然没有贷过款，但只要是在房屋产权交易系统中能够查到名下有房产，在不卖掉且申请贷款的情况下，也会被认定为二套房。

五、婚前一方曾贷款购房，婚后以另一方名义申请贷款购房，但两人户口没有在一起

夫妻双方结婚后虽然户口没有落在一起，但在民政局有过结婚登记。现在，银行在批贷时除要求借款人提供户口本外，还会要求借款人提供婚姻状况证明，而结了婚的夫妻是不能提供单身证明的，所以另一方再购房时也会被算作第二套房。

## 六、婚后双方共同贷款购房，离异后一方再申请贷款购房

只要央行的征信系统中能够查到房贷记录，那么即便离异后房产判给一方，另一方再贷款购房时也会被认定为二套房。 陈春林

## 其它看点

### 严控房价

### 前提把握上市节奏，定价过高的楼盘不发预售证

“宁八条”要求“严格执行商品住房明码标价制度”，并引导企业合理定价。在具体操作上，“宁八条”指出将加强对房价的引导，对预售方案报价过高且不接受物价、住建部门指导的开发商，或是没有实行预售资金监管的商品房项目，暂不核发预售许可证。此外，还将严格执行商品住房明码标价相关规定，实行“一价清”制度，并按规定要求进行公示。对违反限购政策、骗取购房资格的违规行为，一经查实将严肃查处。

记者了解到，南京市还首次提出“把握上市节奏，避免房价过快上涨”。南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉认为，所谓“把握节奏”是指政府对于商品房上市的品种、数量或许将有更大的选择权，举例来说，如果一段时期内高价房上市过多，则有可能暂停此类房源的上市审批，从而避免房价上涨过快。此前，北京市曾执行过类似的政策，暂停某单价以上的房源上市，至于这样的政策是否见效，还有待市场检验。

## 土地供应

除了竞地价 还要竞配建、保障房资金等

近期南京土地市场的高价地层出不穷，频频打破此前的楼面地价记录，针对这一现象，“宁八条”提出将探索新的土地供应方式，具体来说，对可能形成高总价、高单价的地块，研究采取“竞地价、竞配建”，“竞地价、竞保障房资金”等方式，保持地价平稳。业内人士解释说，这两种竞地方式并不新鲜，南京市过去也曾提出过类似的想法，不过在执行上未见动作，所谓“竞地价、竞配建”是指开发商需提出配建相关设施、设备的完整方案，择优录取，而“竞地价、竞保障房资金”同样是希望开发商能够对南京市的保障房建设有所贡献。

此外，对于没有按期开工和竣工的项目，南京市将加强监管，对已构成闲置的地块，国土部门还将加大调查认定和处置力度。

## 保障房

不再建设经适房，形成公租房、限价房、商品房鼎立格局

在推出了 11 年之后，南京市的经济适用房将退出历史舞台。在昨日出台的“宁八条”及其配套解读文件中，首次提出今后将不再单独建设具有产权的经济适用房，并逐步与现有的廉租房合并入公共租赁住房，形成公租房、限价房、商品房三足鼎立的住房供应体系，实现“住有所居”的保障目标。据了解，南京市的经适房建设始于 2002 年，主要供应对象是城市中低收入住房困难家庭以及被拆迁居民家庭，早期建成且配套比较完善的包括景明佳园、百水芊城、银龙花园等，从 2011 年以后，南京市陆续引入公共租赁住房和保障性限价房等保障房“品种”，经适房的供应量逐渐减少。

“宁八条”中明确提出，今后将不断优化保障房源供应结构体系，逐步推进经济适用房、公共租赁住房、廉租住房三类房源并轨。记者了解到，这三类房源将统一为公租房，加上已经规模上市的保障性限价房，共同组成南京市保障性住房的主体。今后，公租房、限价房、商品房将“三足鼎立”，形成统一完善的住房供应体系。“宁八条”还指出，力争到十二五末建成各类保障性住房 2000 万平方米，并于 2013 年 12 月份推出 3000 套限价房现房公开发售，增加市场供给，有效缓解城市中低收入家庭、新就业大学生等住房困难，基本实现应保尽保。

扬子晚报记者 马祚波

## 新政影响

“刚改”购房受影响相对较大

千呼万唤始出来，南京新政终出台。看过昨日的新“宁八条”后，多数业内专家和开发商都认为这是一个在调控压力之下必须出台的政策，更多在于表态，对楼市实质影响并不会太大。

对买房人影响：

或拉低整体房价，但对“刚改”有一定杀伤力

新政中最详细的条款无疑是对二套房首付从6成提高至7成。香溢置业副总经理张良认为，对于有能力购买四五百万以上总价房子、或者动辄以全款购房的人来说，提高10%的首付比例可以说没有任何影响。但对于刚刚准备改善住房条件、资金不充裕的首改置业人群，无疑具有一定杀伤力。万唐置业顾问有限公司总经理周斌也认同这个判断，他表示刚改置业群体延缓入市，会改变大户型在整体房产销售中的权重，一定程度上拉低整体房价。不过从数据上看，这个拉低的作用不会很大。据央行发布的数据，商业银行贷款中，全国二套房贷款的比例仅为23.5%，不足四分之一。

近期南京楼市“日光”盛行，上周末南京市一次就出了4个“日光盘”。南京新博会过热的“日光”现象消失吗？对此南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉认为，由于新政主要影响在刚改置业者，对于刚需和“土豪”影响都不大。而奥南宋都南郡国际及江浦华府国际等近期频出的“日光盘”多是刚需小户型项目，“日光”也更多凭借其区域的稀缺性及品牌品质的出众。综合这两点来看，“日光盘”可能还会继续出现。

网尚研究机构总经理李智认为，作为前10个月全国房价涨幅第六位的南京来说，出台新政意在表明态度，对目前过热的市场有一个心理预期层面的遏制。不过李智也分析道，在一二线房价涨幅过高的城市行列中，南京出台新政算是比较晚的。前面一些城市政策密集出台，已经让南京的老百姓先有了心理预期。加上此次南京新政中亮点也不多，因而短期内对市场造成的心理影响会弱于其他城市，市场反应恐怕会比较平淡。

对开发商影响：

限价杀伤力大，但属于旧令重申

新政的八条中，要求对预售方案报价过高且不接受物价、住建部门指导的项目暂不核发预售许可证书。不少开发商坦言这恰恰是最头疼的一条。南京一家刚需楼盘的营销人士对记者表示，受于控价的影响拿不到销许，无奈决定封盘。“目前我报的价格是比照周边楼盘来的，位置更好报价自然适当高些，可就是批不下来，只能等到明年1月再看看了。”据记者了解，目前南京城南、江浦、江宁有多家楼盘都因为这个因素迟迟开不了盘；还有约10家楼盘选择靠改精装修来提高售价。

虽然杀伤力大，但这毕竟是一条重申的“老政策”。该营销人士认为这条政策已经被物价部门严格执行了至少半年时间，该有的影响都已产生，因此对未来市场的影响也不会太大。可以预期的是，毛坯改精装的项目可能会进一步增加。

对二手房影响：

可能逼出更多二手房源

今年南京二手房市场经历了从大火到平稳的走势，近几月无论成交和价格都比较稳定，成交均价一直稳中微升。业内人士认为对买方来说影响并不大，但新政可能使二套房置业的换房族增多，一定程度上增加二手房源供给。

南京链家发布的数据显示，2013年1-7月份，南京市二手住宅市场上全款、商业贷款和纯公积金贷款的比例为25:43:32，其中70%的商业贷款为首套房贷款，二套房贷款比例不足3成。此外，今年以来南京链家成交的二手房住宅中，二套房比例只有两成左右。南京链家市场部经理舒莉莉表示，二套房在二手房交易及贷款中占比较低，此次新政对二手房买方市场影响较为有限。不过也有业内人士分析，由于资金不充裕，目前市场上的换房族越来越多。提高二套房首付比例，可能造成一些资金不充裕的人被迫卖旧买新，融入换房一族，使得供给有一定程度的增加。

## “南昌市出台升级版住房限购令” · 网签正式购房合同

### 27 日为界

本月 25 日对外公布的《南昌市人民政府办公厅印发关于进一步做好房地产市场调控工作意见的通知》，被俗称为“升级版住房限购令”。26 日，南昌市房管局进行了补充解释，并下发至全市各区（开发区、新区）房管局。记者了解到，非本市户口居民若在 27 日前已网签正式购房合同，只需提供购房之日前 1 年内连续缴税或社保证明，27 日后则为 2 年。

#### 新规 27 日起执行

南昌市房管局补充解释称，非本市户籍居民家庭在本市购买住房，所缴纳税收或社保证明年限由 1 年调整为 2 年，即购房人应提供自购房之日起，倒推近 3 年在本市连续缴纳 2 年以上的税收或社保证明，于 27 日起正式执行。对已网签正式合同的新建商品住房，在规定时间内申请办理合同登记备案的，仍按 1 年规定执行；27 日后，新签正式合同的新建商品住房以及申请办理二手住房产权转让登记的，按 2 年规定执行。此举意味着，购房之日 3 年前在南昌市连续多年缴纳个税或社保，近 3 年内因其他因素没续，仍达不到购房条件。

#### 卖房也有“2 年”门槛

与此同时，非本市户籍居民家庭出售住房，也得提供近 3 年内连续 2 年的缴税或社保证明。由此可以看出，升级版住房限购令，对买房、卖房行为都设了门槛。

而 2011 年南昌市出台的住房限购令，对于非本市户籍居民家庭，能够提供在本市满 1 年以上纳税证明或 1 年以上社会保险缴纳证明，就可在市区购 1 套住房，限制相对宽松。根据规定，南昌市区各单位在受理新建商品住房、二手住房合同备案和产权登记时应严格审核，对提供缴纳税收或社保证明不符合规定的，不予办理相关购房手续。