

# 楼市新政取消“一套一价”，房价会否一路飙升

# 南京房价仍不得突破指导价

在这次的新政中，曾在全国引发热议的“一套一价”被取消。从推出到取消，这项政策共推行了一年零四个月。值得关注的是，当初鉴于市场过热、房价涨势过快而出台的“一套一价”，取消后会不会出现房价上涨的现象？

本版撰文 快报记者 尹晓波 陈英 都怡文 孙洁 王海燕 郑春平



楼市兴衰令人关注 新华社图片

## “一套一价”避免南京房价大起大落

去年5月14日，“一套一价”制度推出后，曾招来多方质疑：房地产开发企业一度进行“软抵抗”，部分学者则认为政府过多地干预了市场，就连一些消费者也对其能否发挥实效感到半信半疑。

在接连几场“口水仗”之后，“一套一价”终究还是得以顺利推行。去年以来，深圳、上海等地房地产市场出现的“大起大落”现象，在南京并未上演。一些业内人士评价说，这是南京综合措施在显效，与“一套一价”制度也有着密不可分的关系。而某媒体开展的热点调查则表明，购房者力挺“一套一价”，支持率达100%。

## 取消“一套一价”因为情况有变

那么为何又要在并不长的时间内取消这一制度呢？

“推出或取消，都要根据当时的情况。”南京市物价局副局长王秀洲表示，去年5月份出台时的背景是，房价涨得比较高、比较快。“在当时情况下没有大涨，今天就不会出现大跌。”王秀洲在谈到“一套一价”对抑制当时南京房价过快上涨时，表示“不能把话讲满”，但肯定“起到了一定作用”。“目前的情况与去年5月份相比，已经大不一样了。”之所以取消，目的还是一个：不要出现大起大落。尤其是从去年到现在，南京楼市从酷暑到极度寒冷，当然针对酷暑开出

的“一套一价”处方，显然对眼下的极度寒冷起不了疗效，政府审时度势，取消“一套一价”是正确的选项。

## 政府仍监控房价，指导价依然有效

此外，取消“一套一价”并不表示放松对房价水平的监控及价格行为的管理。王秀洲说，去年5月14日前，南京一直执行普通住宅商品房政府指导价管理体系，目前取消“一套一价”之后，这套管理体系继续执行。

根据《南京市商品房作价办法》，商品房的销售价格可在价格主管部门核定基准价格基础上适当上下浮动，普通住宅商品房价格的上浮幅度最高不得超过5%；经济适用住房价格的上浮幅度最高不得超过3%。

## 取消后不直接影响房价水平

这项政策取消后，不直接影响房地产价格水平。价格水平的变化，还是会更多依赖市场供求的变化。当政策变化后，百姓在各种政策优惠下，购房的积极性会不会提高、购房力会不会释放，主要看市场供给是否适合于百姓的需求，各种结构是否平衡。

从理论上讲，今后各种可能性都有，除了恢复“一套一价”之外，还有可能是另外一种模式——连政府指导价也一并取消，将商品房价格彻底放开。当然，究竟会是哪一种可能，仍将取决于市场的运行。物价部门会时刻把握市场的运行，从宏观上加以监控。

## 新政是否有效，“十一”将是最好检验

[开发商] 趁着新政大量“出货”

“新政给开发商的信心大提升。”天正集团南京公司市场总监顾红艳表示，以前开发商拿地后付款的期限非常严格，这次可以延缓“交钱”，对开发商的资金链能起到“补链”作用，势必对土地市场的信心有所恢复。

代理5家楼盘的某商品房代理公司老总表示，针对买房人的买房有补贴、公积金贷款额度增加等利好措施，势必

加强自主性买房人刚性需求的释放。不过，他也认为，趁着新政出台，开发商继续降价大量“出货”倒是一个明智的选择，特别是一些资金紧张的开发企业。

在开发商信心大增的同时，一些楼盘已考虑取消目前的打折优惠。城北一家楼盘已明确表示100元/平方米的优惠截止到29日，恒大开发的两个楼盘，也已经明确日前宣布的成本价售楼只卖29日一天。

## [专家] 恢复性调整刺激效果有限

### 观点一：要预防报复性上涨

“这个政策肯定有用，明年下半年南京的房价还要涨！”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚语出惊人。

他分析说，从贴补房款的政策来看，是有一年时效性的。现在楼市刚性需求还很大。判断到今年年底，开发商出于资金考虑，优惠措施会用到，到明年就是开发商的“春天到了”。

另一家民间房地产机构人士也表示，现在国家对房地产的宏观调控稍有成效，现在又出台刺激的救市政策，下一轮南京的房价或将出现报复性上涨。

### 观点二：恢复性调整刺激有限

东南大学物业管理研究所所长黄安永表示，南京这次政策调整，其实是过去“走过头”政策的恢复性调整，本质上对 market 需求的刺激效果较为有限。房地产市场里的消费者已经越来越成熟，综合各种情况才会买房，并不会因为契税或者其他方面调整了1%或者2%，就会立即去买房。

也有专家表示，现在地方政府“出招”是在房地产市场萧条时，是想“拉动”楼市，刺激买房需求的，政策本身都是在平衡楼市，旨在让楼市平稳发展。



# 瑞博文装饰

RUIBOWEN DECORATION

瑞博文装饰—引领时尚·缔造精品

## 全国庆祝公司成立10周年

# 感恩十年 回馈大众

◎活动时间: 10月1日    ◎活动地点: 长江文化艺术中心二楼

<p><b>179元/m<sup>2</sup></b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">经济套餐</span></p> <p>全部包工包料费用 (每月仅租五金)</p> <p>墙漆: 立邦永得丽净味全效 成品门: 瑞博文免漆套装门 整体橱柜: 瑞博文整体橱柜 厨卫瓷砖: 罗马里、依诺、特地等 地砖: 罗马里、依诺、特地等 地板: 李洋、东洋唯佳等强化复合地板 塑铝板: 华仕达 五金件: 高力德 (门锁、合页、门吸) 卫浴: 日生、莎尔丹等四件套 仅须1999元超值奉送: 赠送瑞博文成品卧室窗套 赠送瑞博文成品入户门套 赠送厨房不锈钢双盆水龙头 赠送厨卫灯具、开关插座 赠送卫浴五金件 (镜子、毛巾架、托盘、手纸盒) 赠送地漏、软管、八字阀门 赠送厨卫配套花片两片</p>	<p><b>279元/m<sup>2</sup></b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">时尚套餐</span></p> <p>全部包工包料费用</p> <p>墙漆: 立邦永得丽净味全效五合一 成品门: 瑞博文复合成品门 橱柜: 瑞博文整体橱柜 (E1级防潮板) 厨卫瓷砖: 马可波罗、罗马里、依诺、特地等 地砖: 罗马里、依诺、特地、罗丹等 地板: 生活家、李洋、舜天、香洲奥德、东洋唯佳、枫尚等 塑铝板: 华仕达、1+1等 五金件: 高力德 灯具: 欧普、富士等 开关插座: 西默50系列、TCL、朗灵、朗琳、博望等 卫浴: 东鹏、九牧、美加华、日生等 仅须2999元超值奉送: 赠送瑞博文成品卧室窗套 赠送瑞博文成品入户门套 赠送卧室窗套大理石台面 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房不锈钢双盆水龙头 赠送卫浴五金件 (镜子、毛巾架、托盘、手纸盒) 赠送地漏、软管、八字阀门 赠送厨卫配套花片两片</p>	<p><b>379元/m<sup>2</sup></b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">精美套餐</span></p> <p>全部包工包料费用</p> <p>墙漆: 立邦永得丽净味全效 成品门: 三创国际复合套装门 橱柜: 现代、万源整体橱柜 厨卫瓷砖: 马可波罗、马可波罗、罗马里、罗丹、依诺、特地等 地砖: 罗马里、依诺、特地、罗丹等 地板: 生活家、李洋、舜天、香洲奥德等多层实木地板 塑铝板: 欧斯宝、1+1、菲林克斯、华仕达 五金件: 顶固、高力德 灯具: 欧普 开关插座: 西默、TCL、三单极光 卫浴: 美标、法恩莎、九牧、美加华、日生等 仅须3999元超值奉送: 赠送三创国际成品卧室窗套 赠送三创国际成品入户门套 赠送卧室窗套大理石台面 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房卫生间过门石 赠送卧室窗套大理石台面 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房不锈钢双盆水龙头 赠送卫浴五金件 (镜子、毛巾架、托盘、手纸盒) 赠送地漏、软管、八字阀门 赠送厨卫配套花片两片</p>	<p><b>579元/m<sup>2</sup></b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">豪华套餐</span></p> <p>全部包工包料费用</p> <p>墙漆: 德国福乐漆生态净味力合一 木门: 三创国际实木复合套装门 整体橱柜: 现代、万源 (E0级防潮板) 整体橱柜 厨卫瓷砖: 马可波罗、马可波罗、罗丹、依诺、特地、罗马里、依诺、特地等 地砖: 马可波罗、马可波罗、罗丹、依诺、特地等 地板: 生活家、李洋、舜天、香洲奥德等多层实木地板系列 塑铝板: 欧斯宝、1+1、菲林克斯 五金件: 顶固、高力德 灯具: 欧普 开关插座: 西默、TCL、三单极光 卫浴: 美标、法恩莎、九牧、美加华、日生等 仅须5999元超值奉送: 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房卫生间过门石 赠送卧室窗套大理石台面 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房卫生间过门石 赠送卧室窗套大理石台面 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房卫生间过门石 赠送厨房不锈钢双盆水龙头 赠送卫浴五金件 (镜子、毛巾架、托盘、手纸盒) 赠送地漏、软管、八字阀门 赠送厨卫配套花片两片</p>
--	---	--	--

**优惠时间:** 9月26日至10月5日    **优惠内容:** 每100m<sup>2</sup>直接返现金1000元,并送三洋烟机一台、三洋灶具一台、美的微波炉一台、欧普浴霸一台。  
另有**22900** (建面60平米以下) 套餐更精彩 (限定定金或签单客户, 单值满三万以上, 179套餐及22900套餐不参加本活动)

◎总部精品工作室: 66622381 66622382 66622383    ◎ QQ在线咨询: 812201431    http://www.rbw.cn  
 ◎总部地址: 鼓楼区山西路金山大厦B座22层    ◎高端客户VIP设计室: 66622385 66622386  
 ◎江北地址: 大桥北路24号金盛国际家居广场1FA143    ◎金盛设计工作室: 85051156 85051153    13182867391  
 全国连锁直营公司 北京/天津/南京/上海/重庆/郑州/武汉/西安/兰州/太原/济南/石家庄/呼和浩特/沈阳/成都/长沙/云南    ◎夜间咨询电话: 13776670232  
 本活动最终解释权归本公司