

20条新政出台 南京揭开救市大幕

救市!

南京九月楼市已经出现了主城楼盘一天卖不了一套的局面。就此,南京市地方政府终于出手,要给楼市打一剂强心针!

昨天,南京市政府正式召开新闻发布会,发布了《关于保持房地产市场稳定健康发展的意见》,共20条政策涉及房产、国土、物价、税收、财政、建委、人行南京分行、规划、发改委、人防、市政公用、工商、公安等与楼市有关的所有部门,其中购房补贴、公积金贷款都将给购房市民提供最直接的优惠,力度前所未有!这20条房产新政被称为“融成都、西安、常州”等地救市政策为一体的“集大成者”。

据悉,“20条”中,最引人注目的有以下几项规定:

■2008年10月1日至2009年9月30日期间,凡购买90平方米以下(含90平方米)商品

住房(含二手住房)的,给予房款总额1%的补贴;凡购买90-144平方米以下(含144平方米)商品住房(含二手住房)的,给予房款总额0.5%的补贴。

■取消商品房“一套一价”管理方式,价格由开发商在指导价的基础上自行调节。

■在二手房交易时,规定“5年后转手方能免交营业税”,但其购房起始时间计算节点,将统一划定为“商品房买卖合同登记备案日期”,而不再按原来的“契税完税日期或房产证记载日期”为准。

■“高档房”的标准暗自自变,从当初的单价、面积等多条规定变成了以面积界定为主,144m²成了高档房界定的主要标准。

■此外,关于公积金贷款,有消息称,南京住房公积金贷款额度将从现有的20万元/人调到30万元/人。

南京楼市救市“20条”核心内容

- 1 适当调整普通商品房税收优惠政策标准,合理认定二手住房交易税收征收时点,进一步降低居民购买和转让房屋过程中的税收负担。
- 2 对首套住房人均建筑面积未达到全市人均住房建筑面积标准、购房改善自身住房条件的购房者,购买第二套住房时,可比照首套自住住房贷款政策执行。
- 3 拟出台提高公积金额度、省内异地申请住房公积金贷款的有关政策。支持市民提取本人、配偶及直系亲属住房公积金购买政策性住房。
- 4 落实房改、实施房补,对90m²以下(含90m²)按总房款的1%计算,144m²以下(含144m²)按0.5%计算,补贴在办理产权证时发放。
- 5 加强“卖旧买新”税费抵扣政策的执行力度。
- 6 加快协调处理房改房、拆迁安置房产权办理中的各类遗留问题,鼓励房改房、拆迁安置房上市流通。
- 7 加大保障性住房建设力度,优先落实建设用地和资金,优化经济适用住房、廉租房和中低价商品房规划选址和配套设施建设,全力保障低收入住房困难家庭、拆迁户安置及特殊人才引进等住房需求。
- 8 加快推进危旧房片区改造和旧住宅综合整治工程。
- 9 加大金融扶持政策,进一步加大房地产信贷有效投放力度。
- 10 房地产开发企业参与或配套现代服务业开发项目建设,可享受优惠。
- 11 在2009年9月30日前,房地产开发企业可缓交或分期缴纳开发涉及的基础设施配套费、人防费等建设规费,最长可延期至办理销售许可证前。
- 12 规范税收征收,房地产企业项目完工前的预售收入,按国家税收政策规定的预计利润率下限标准预征企业所得税,实行按季预缴、按年清算。
- 13 鼓励联合开发,缓交市权规费。
- 14 优化土地供应政策,经批准可适当延期开、竣工,并分期或延缓缴纳土地出让金。
- 15 加强“一城三区”配套基础设施建设。
- 16 取消“一套一价”,加强价格秩序管理和市场诚信体系建设。
- 17 加强商品房预售和二手房交易资金监管。
- 18 适当调整住房供应规模和结构。在建项目经批准后,可对房屋套型设计作必要调整。
- 19 简化房地产开发领域的审批环节,提高办事效率,帮助协调解决开发建设中的合法拆迁和水、电、气配套矛盾。
- 20 加强房地产市场监测分析,建立健全突发公共事件应急预案。

为什么要救市?

这次出台的20条意见,被众多业内人士看作为政府的“挽救楼市”之举。那为什么要救市呢?

南京市房产局副局长郭宏定解释说,这次政策的出台,直接原因就是“今年南京房地产市场的不景气,到了要调整的时候,这个不用回避”,他列举原因如下:

其一,今年南京房地产市场的开发投资和新开工面积等指标都出现了明显下滑,年初房地产开发投资的增幅有40%多,1-8月份的增幅下降到10%多一点,这个虽然是正增长,但与全国和全省的指标相比,低了不少,“没有房子新开工,就没有新房上市,今年商品房的新开工面积,1-7月份是负增长了20%”,同时土地成交量也在下降,“如果不采取措施,必然导致今后供求关系失衡,进而导致市场出现大起大落”。

其二,房地产业涉及的行业比较多,粗略统计有50多个行业,一旦房地产业发生问题,就会直接影响整个经济的健康发展,出现经济负增长、大量失业、烂尾楼,甚至金融风险等,这是政府不愿看到的,所以稳定房地产业就显得很重要。

其三,南京市仍有40%左右的居民人均住房不到30平方米的小康标准,“这部分群众住房的改善以及大量新增的需求,

必须依靠增强房地产市场发展来解决”,这是直接影响住房民生问题,必须得到有效改善。

其四,房地产市场的税费收入,是解决低收入家庭住房问题的资金保障,房市不景气,影响税费收入,资金保障也会出现问题的。

其五,这是一个需要政府出招稳定房地产市场的重要原因,因为一旦楼市动荡,房价大落,居民住宅这类不动产财富也会大幅缩水,就会直接影响老百姓的生活、消费和投资,这是很多老百姓不愿看到的。

郭宏定说,无论从哪一个原因来看,政府“救市”已经势在必行。2006年-2007年楼市热得烫手,当时推出了“国六条”“国八条”来给楼市降温;南京也积极落实国家政策;而现在南京楼市到目前为止还有600万m²的房子待售,占到全年预计销售量的60%,南京楼市已经极度深寒。在这样的背景下,南京市发改委、房产、物价、国土、地税、国税等10多个部门开展了调研,经市政府决策后,正式出台了这20条政策,就是希望“通过这项政策的推出,表明政府的态度,即保持房地产市场平稳健康发展,并稳定市场信心,防止房价大起大落”,从而帮助低收入家庭实现“住有所居”,支持大部分群众实现“住有宜居”。

本版撰文 快报记者 孙洁 尹晓波 郑春平 都怡文 陈英 王海燕

仁恒国际公寓 YANLORD TOWERS 一座国际“城” 一群国际人

国际化社区 世界级生活

在南京有这样一座城,以普通人难以想象的奢华标准立于河西 CBD 中心,它里面住着一群平时被多数人所“仰望”者,而在这里他们却相互“平视”…… 这里一切的定位只有一个标准——“国际化”



仁恒国际公寓大堂实景图

如此“小城”,却吸引世界眼光

作为南京河西 CBD 的地标,仁恒国际公寓的楼体顶端采用了斜角的尖顶设计,宛如长江上豪华游轮的帆桅。而其整体建筑规模仅为两栋高层,约400户。似乎有悖于一般人对于“城”的理解。

但仁恒国际公寓自立项开始,就是以比肩世界水准的一流豪宅为己任。在充分研究各类高端人群的居住需求之后,得出一个结论:站在社会顶层层级的商务人士,对居住环境的私密性更为注重。他们希望社区的规模要小,人少,邻居的素质要好!因此,即使仁恒国际公寓只有2栋楼的规模,也无法限制其成为一座“国际城”的进程。而内部大堂的设计,9米的挑高大堂、每8层便有一个20~30m²的空中花园,这些都让住户们无论身处哪个角落,都能从容地交流、沟通。

此城虽小,却拥有一般住宅社区难以匹敌的自我循环功能,而这才是“城之所以为城”的关键。在配套设施上,仁恒国际公寓6000平方米的高级会所涵盖了健身、休闲、商务、餐饮等功能,而辉盛酒店管理集团的加盟,更能为每一位住户提供个性化的贴心服务,当之无愧于“别墅之外,奢华享受”的美誉。

每一处都渗透着奢华

一座城的奢华不仅在于它每一件装饰物的精雕细琢和贵重程度,更在于这些装饰物的独特性、专属性,和它历久弥新的程度。仁恒国际公寓正是这样从里到外,从每一个细节中透露着居住者的身份感。

它的外立面采用的是德国AL-CAN铝板,这种铝板在出厂时便配有身份档案,详细地记录了亮度等数据,每一块都是另一块完全不走样的复制。它的加盟能使整个楼体50年后依然光洁如新。

电梯是高层建筑的必备,仁恒国际公寓的电梯为特别定制,带有门禁系统,3米的轿厢高度在同类产品中独树一帜;而轿厢内不可复制的雕花装饰更是让人印象深刻。

作为南京最顶级的公寓,仁恒国际公寓在每户住宅的处理上都采用了相当多的高科技产品和高端用材。比如厨房,里面包含了意大利橱柜系统、西门子厨房嵌入式电器,橱柜设10寸液晶电视。

只有这群人才能住其中

美国房产专家王河曾经评价仁恒国际公寓是“世界一线豪宅”,无论是它的设计、用材、配套都无愧于这一评价。那么究竟是什么样的人才能居住其中呢?

这里的住户大多是外籍人士,来自美国、法国、德国、日本、韩国等地,堪称“小联合国”,他们或是世界500强企业的高管,或是国内及港澳台大型企业的CEO。用开发商自己的话说,“那是一群在世界上飞来飞去的商务人士!”仁恒国际公寓以独特的气质吸引着八方来客,共同构建出一座国际化的社区。

仁恒辉盛阁公寓的业主之一、全球500强企业霍尼韦尔中国有限公司总经理罗德安先生在接受媒体记者采访时兴奋表示“我很享受仁恒的生活”,这里就是他在中国的家。

【国际社区 DNA】



地段:建邺区庐山路116号,南京新兴CBD
产品:酒店式公寓,仅254户尊享
出品:仁恒地产
硬件:德国ALCAN铝板(外立面)、德国西门子厨房嵌入式电器
德国Grohe龙头及花洒、

德国Keramag洁具、
美国Kohler浴缸、
香港Delong五金、
澳大利亚Everhot热水系统、
美国Broan新风系统、
日本Toshiba中央空调、
丹麦Danfoss地暖

服务: 物管——南京仁恒物业管理有限公司
公寓管理服务顾问——新加坡辉盛管理集团公司
会所:6000m²顶级会所,包括恒温泳池、羽毛球场、壁球场、健身房、视听影院、高级SPA等

预约热线 86269999