

全面取消商品房限售、买新房政府补贴1%……

南京出台“房七条”新政

现代快报讯(记者 赵丹丹)南京全面取消商品房限售、实施住房公积金“全家桶”政策、首批政府补助1亿元助推“买新卖旧”……3月31日,南京市召开进一步促进南京房地产市场平稳健康发展有关政策新闻发布会,发布“房七条”新政。

南京市住房保障和房产局副局长蒋海琴介绍,为进一步满足居民各类住房消费需求,市房产局会同相关部门提出七个方面政策举措:

一是加大青年人刚性购房政策支持。引导商业银行针对性推出低首付、低利息、低月供、宽期限的特色化金融产品,有效降低45岁以下青年人购买商品住房门槛(含新房和二手房),各区可结合实际叠加人才房票、租金抵房款、先租后售、贴息消费等支持政策,助力各类青年人实现住有所居。目前南京银

行、江苏银行已分别推出针对青年人在宁置业的特色金融产品。

二是进一步满足居民置换改善需求。优化拓展住房消费“以旧换新”模式,通过政府、开发企业补助,金融机构支持,经纪机构帮卖等方式,组织引导开发企业开展“买新助卖旧”活动,首批政府补助资金1亿元,先购先得,补助标准为购买“买新助卖旧”名录库内新建商品住房合同金额的1%,叠加开发企业促销优惠,促进各类住房改善需求加速释放。

三是加快满足被征收群众安置需求。推动既有库存商品房全部纳入房票超市,加大房票兑付金融支持,推行“全城通兑”和“电子房票”,有效满足被征收群众多样化住房需求。

四是全面取消商品住房转让限制。自2025年3月31日起,全市范围内取消限售,商品住房在取得不动产权登记证书后即可上市

交易,有效满足居民各类住房置换需求。

五是进一步加大住房公积金支持。扩大《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款实施细则》的实施范围,购房人的父母、子女符合提取条件的,可申请提取住房公积金用于支付购房款,同时将该细则的实施期限延长至2026年12月31日。进一步扩大提取住房公积金按月直付房租业务范围,更好满足新市民、青年人等群体的租房安居需求。

六是进一步盘活企业存量闲置资产。加大商办用地、科研用地及低效用地再开发政策执行力度,盘活存量闲置土地,有效增加改善型住宅供给。

七是着力提升城市居住生活品质。用足用好国家支持政策,加大各类资金奖励力度,持续推进城市更新,加力实施城中村改造,不断满足人民群众对美好生活的向往。



政策解读

推出住房公积金“全家桶”政策
可提取父母和子女的公积金付首付

南京市公积金中心副主任朱克瑜介绍,根据南京购房群体的年龄结构、置业倾向、资金需求等方面,推出了住房公积金“全家桶”政策。该政策扩大了提取住房公积金支付购房首付款的范围——从原本的购房人本人及其配偶,扩大到购房人的父母和子女。支持购房人通过家庭互助,拓宽购房资金来源,减轻购房首付压力,早日圆“安居梦”和“宜居梦”。

举例而言,缴存人王先生想要购买一套房产,首付款需要50万元,在原先的政策下,可以提取本人和配偶的公积金用于支付首付款,如果夫妻两人的公积金账户余额依然不足以支付首付款,就需要自行筹措资金。而此次“全家桶”政策实施后,如果王先生和配偶的公积金资金不足,可以继续提取王先生父母的公积金用于支付剩余的首付款部分,这将在很大程度上减轻王先生的首付压力。

购房人的父母、子女可根据规定,提供相关材料至住房公积金缴存银行服务网点办理。该政策自4月1日起施行,将持续至2026年12月31日。

买新房政府补贴合同金额的1%
开发商补贴首付款的3%—5%

2024年南京住房消费“以旧换新”活动让许多家庭改善了居住条件。南京市房协副会长沈乡城介绍,与去年相比,今年的“以旧换新”活动有三大显著变化:

一是今年采取“买新助卖旧”模式,可以让购房人先选定新房,再逐步处理旧房。

二是今年倡导多渠道助力客户卖旧,客户可以充分自主选择卖房渠道,开发企业助力房源推介;多家经纪机构将参与本次活动,给予一定的佣金优惠和加推引流;开发企业考虑到客户“先买新、后卖旧”的短期资金压力,给予购房人一定的补助。

三是今年参与活动的房企数量将会增加,提供的房源也会更加丰富,主要体现在区位、面积段、价格区间等方面,给市民提供了更多的选择。

沈乡城介绍,纳入住房消费“买新助卖旧”名录库内的新建商品住房,均可参加。参加活动的各家房企

自行发布,参与活动的房源在“房帮宁”平台“宁换新”栏目进行展示。

今年“以旧换新”针对新房购置的补助主要分为两个部分,第一,政府给予新房合同金额1%的补助,首批政府补助资金金额总计1亿元,以完成网签备案时间为准,先购先得;第二,开发企业给予不低于新房首付款3%—5%的补助。假设客户购买一套合同总价为500万元的新房,支付首付款200万元,如开发企业给予的补助按5%计算,则购房人可享受开发企业补助的10万元,加上政府补助的5万元,总计15万元。

购房人购买了活动范围内的新房,在签订《商品房买卖合同》和《存量房出售经纪服务合同》时即可享受开发企业的补助,补助金额直接在总房款中予以抵扣;2028年12月31日前购房人凭备案的《商品房买卖合同》及取得的新建商品住房不动产权属证书,即可申领相关政府补助。

推动库存商品房全纳入房票超市
南京实现房票全城通兑

南京市正在推动既有库存商品房全部纳入房票超市,加大房票兑付金融支持,推行“全城通兑”和“电子房票”。

南京市建设委员会副主任宋刚介绍,

2023年南京实行房票制度后,截至目前,全市已经发出近1.1万张房票,在加快满足被征收群众多样化住房需求的同时,直接去化库存商品房6200多套。为了让政策好用、实用,2024年市建委、房产局、规划资源局又联合优化了房票制度。现在市房产局建立了线上“房票超市”,重点推广电子房票,用手机就能操作。

南京市的电子房票有三大优势:

其一,电子认证,安全保障。电子房票买房必须本人实名认证,就像支付宝、微信支付一样需要实名确认。系统自动将个人身份信息和房票捆绑,安全系数更高。所有房源数据均通过系统自动化采集录入,全程杜绝人工干预,确保数据真实性和可追溯性,系统完整记录全流程操作日志。

其二,线上购房,便于操作。从申请房票到选房买房,所有流程都能通过手机完成。打开“南京房产微政务”公众号,点进“房票超市”,能看房源、挑房子、用房票。选房、购房不用东奔西跑,动动手指就能安家。

其三,用途多元,覆盖面广。宋刚介绍,为了响应国家促进房地产平稳发展的要求,市建委已经对房票新政进行了社会公众意见征求,在修改完善后,即将会同房产和规资部门,联合印发房票新政,不仅能用在国有和集体土地房屋征收,城市更新、城中村改造也能用;不仅能用房票买住宅,还包括公寓、车位、商办。更重要的是,房票实现全城通兑,跨区流通使用无障碍。

银行推出特色化金融产品
降低青年人购房门槛

为了助力各类青年人实现住有所居,南京还引导商业银行针对性推出低首付、低利息、低月供、宽期限的特色化金融产品,有效降低45岁以下青年人购买商品住房门槛(含新房和二手房)。

据介绍,目前南京银行、江苏银行已分别推出针对青年人在宁置业的特色金融产品。南京银行推出的“鑫青贷”面向南京市45周岁以下的新市民和青年人,具有“四低、两高、两配套”的特点:“四低”是门槛低、首付低、利率低、月供低。“两高”是贷款额度高、审批效率高。“两配套”是配套消费贷、配套人才贷。

江苏银行则是进一步升级打造“青易贷”2.0版本,除叠加政府购房政策外,在房贷基础上,升级打造“1+3”购房一站式金融服务,聚焦购房后家装家居消费场景,推出“信用消费贷款、补贴申领服务、以旧换新活动”三大延伸服务。同时针对各类人才创业经营,配套最高3000万元的人才经营贷,最长期限五年。

现代快报/现代+记者 赵丹丹

“好房子”如何建?

江苏启动

住宅工程品质提升行动

现代快报讯(记者 李娜)江苏“好房子”如何建?3月31日,江苏省住房和城乡建设厅召开“住宅品质提升”新闻通气会,将2025年定为“住宅品质提升年”,计划通过一系列措施大力推进改善型住宅建设。

2025年,“好房子”首次写入政府工作报告。江苏省住房和城乡建设厅总工程师路宏伟介绍,江苏“好房子”建设启动较早,2024年2月,省住建厅会同省自然资源厅共同研究制定了《关于支持住宅品质改善提升若干措施》,内容涵盖规划、用地、设计、建设、服务等全生命周期。目前,全省13市共上报在建改善型住宅项目208个,上市项目市场反响良好,首次开盘去化率普遍超八成。

路宏伟表示,为进一步提升住房品质,省住建厅将2025年定为“住宅品质提升年”,实施住宅工程品质提升行动和物业服务品质提升行动。

住宅品质好,首先就是建设工程品质好。江苏将强化行业监管、压实主体责任,实现新建改善型住宅工程“渗、漏、鼓、裂、堵”以及隔音差、厨卫异味等质量问题有效解决,带动其他易发问题有效防治。

“住宅工程品质提升行动”计划推进9项重点工作和5个专题任务。其中,9项重点工作主要包括压实住宅工程建设单位(房地产开发企业)的质量首要责任,加强对其他参建各方合同履约行为管理,提供满足市场需求的高品质住宅产品;推行精细设计;实施精益建造;积极推进智能建造、绿色建造、精益建造在施工中的融合应用,严格各阶段验收管理,加大抽查抽测力度;加强交付管理,为入驻业主提供完整的住宅产品;加强质量保修,施工单位和建设单位要履行好保修责任,各自建立质量回访和质量投诉处理机制,鼓励建设单位购买住宅工程质量潜在缺陷保险。

同时,今年江苏将力求实现住宅工程质量信息公示全覆盖,引入“透明工厂”理念,让购房人通过微信公众号、小程序,从图片和视频中实时了解房屋建设进展和质量情况。

今年江苏还将全面实施物业服务品质提升行动,推动住宅小区物业服务向规范化、标准化、精细化、智慧化转型升级,助力创造高品质生活空间。

现代快报记者了解到,根据江苏2024年印发的《江苏省改善型住宅设计与建造导则》,要求改善型住宅层高不低于3.1米、不高于3.6米,按照建筑面积分,车位配比平均每户1.2—2.2个。

江苏不仅要改善型住宅建成“好房子”,也要把“老房子”改造成“好房子”。

发布会上,省住建厅绿色建筑与科技处处长蔡雨亭介绍,“老房子”在面积、层高等方面都难以再做调整,但在老房装修改造时,可以通过集成化设计、工业化建造等方式,在不影响房屋结构的前提下实现居住品质提升。

据悉,装配式装修主要采用干式工法,将工厂生产的内装部品、设备管线等在现场进行组合安装。装修部品通常采用数字化、信息化技术实现拼接,现场可高效组装。如厨房,传统装修需要数周时间,而装配式装修1—2天即可完成。不仅绿色环保,其可拆卸模块在后期维修时还避免了开墙维修。



扫码看视频