

南京“房七条”发布后,快报记者实地探访 新政首日,二手房挂牌量大增

3月31日,南京发布“房七条”政策,主要明确了全面取消商品房限售、实施住房公积金“全家桶”新政、政府给予新房合同金额1%的补助等。新政助推下,南京房地产市场有何变化?现代快报记者了解到,取消限售后,南京二手房新增挂牌有所增长,某中介平台数据显示,31日该平台二手房新增挂牌为3114套(平台提供数据),环比上涨332.5%。远超此前日均挂牌数据(七八百套),相当于过去一天的4倍。

现代快报/现代+记者 吴玉珊 文/摄



南京市房地产市场交易中心,市民等待办理业务

新增挂牌
3114套
+332.5%

3月31日数据

新增挂牌
720套
-14.6%

3月30日数据

此前日均
850套
左右

数据来自接受采访的某中介平台

“以旧换新”

4月2日开启,已有超7000套房源参加

现代快报记者从南京房地产业协会了解到,“房七条”中的2025年南京住房消费“以旧换新”活动于4月2日起正式开展,首批政府补助资金总额1亿元,购买“买新助卖旧”名录库内新建商品住房可享合同金额1%的补助,以完成网签备案时间为准,先购先得。叠加开发企业促销优惠,促进各类住房改善需求加速释放。据悉,首批已有13家房企7307套房源将对公示。

今年“以旧换新”针对新房购置的补助,除了政府给予新房合同金额1%的补助,开发企业额外给予客户新房首付款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》以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。

首批参与“以旧换新”活动的开发企业中,奥体建设共计12个新建商品住房项目1049套房源,涉及建邺区、秦淮区、江宁区、栖霞区等区域,于4月2日在“南京房产微政务”微信

公众号中的“房帮宁”平台“以旧换新”栏目对外公示;仁恒、颐居、保利、中海、金茂、中能建、万科、华发、金基、栖霞建设、龙湖、伟星等12家开发企业62个新建商品住房项目6258套房源均在进入库审核中,待房源核验通过后对外公示。截至记者发稿前,奥体建设、颐居建设都发布了“以旧换新”公告。

颐居建设相关工作人员表示,本次活动邀请了第三方公司为客户提供旧房代卖服务,前100名成功交易的客户免收中介费,部分房源可享受专属“无忧购”购房服务,三个月内无理由退定金。

后续还会有新房源不断更新,市民可以关注“南京房地产业协会”公众号。

专家解读

“以旧换新” 拓宽选房空间

南京市房地产业协会副会长兼秘书长张辉认为,“房七条”呈现三大核心亮点,精准施策助力楼市回暖。

首先,政策出台紧扣市场窗口期。数据显示,自2024年11月起,南京新房市场已连续4个月实现环比正增长,呈现企稳回升态势。值此“金三银四”传统销售旺季,新政选在购房需求集中释放的关键节点推出,形成政策红利与市场热度的叠加效应。其次,政策精准覆盖购房人群类型。新政基本覆盖了所有类型的购房人群,精准定位消费群体,通过“因人制宜、靶向发力”的差异化设计,有效带动消费。最后,政策聚焦“助”字诀释放消费潜能。他表示,七条举措均围绕“助力”核心展开,例如“鑫青贷”金融产品和公积金“全家桶”政策的出台,以资金支持助力刚需买房群体;全面取消限售,加快市场流通助力“以旧换新”;将商办科研低效的用地转化为高品质、改善型的住宅用地,盘活存量土地助力优质住宅供给。“新政一系列的举措,将对南京房地产市场起到积极促进作用,接下来回稳向上的走势会更加明显。”张辉说。

南京市房地产业协会会长、南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华表示,从供给端来看,“以旧换新”拓宽了购房人的选择空间,在房票全市通用政策加持下,实现跨区域置业联动,促进改善性住房需求的有效释放。从需求端来看,公积金“全家桶”政策叠加金融创新产品,显著降低首付门槛,提升刚需及青年群体支付能力。新政通过供需两端协同发力,既缓解了供给端库存压力,又激活了需求端潜在购买力,为楼市企稳注入政策强心剂。

吴翔华建议,应注重改善性高品质住宅产品的开发,在不同价位上给购房者提供不同档次的好房子。建立土地价格协调机制,“只有让土地价格、新房定价、二手房挂牌价形成合理价差,才能重建市场信心,推动楼市从政策驱动转向内生增长。”

住房公积金

“全家桶”政策来了,购房人怎么提取?

让不少南京市民觉得实惠的是,“房七条”提到进一步加大住房公积金支持,扩大了提取住房公积金支付购房首付款的范围——从购房人本人和购房人的配偶,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。

记者注意到,社交平台上不少网友发出疑问:有些二孩家庭,父母想提取两个孩子的公积金,该怎么办?两个孩子都想提取父母的公积金,该怎么办?夫妻双方都想提取自己父母的公积金,又该怎么办?

对此,南京公积金相关工作人员表示,提取住房公

积金账户余额支付购房首付款的次序为:购房人,购房人的配偶,购房人的父母、子女。符合条件的,优先提取购房人、购房人配偶的住房公积金账户余额,账户余额不足的方可提取购房人父母、子女的住房公积金账户余额。提取人合计提取总额不超过认购协议或买卖合同约定的购房首付款。

她还表示,为优先保障本人使用住房公积金,购房人的父母、子女在申请提取时,应没有未结清的住房公积金贷款,并且未签订住房公积金逐月还贷协议。

二手房新增挂牌

取消限售当天 涨了332.5%

2025年3月31日起,南京市范围内取消限售,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。

限售取消,最直观的影响就是二手房挂牌量的变化。4月1日,现代快报记者从某中介平台获悉,该平台3月31日二手房新增挂牌为3114套,而前一天的新增挂牌是720套,环比上涨332.5%。“受政策影响,挂牌量有了显著上升,以前日均850套左右。”相关工作人员表示。

在南京市房产交易中心,来办理业务的人不少,“起码还需要一段时间才能看出新政对市场的影响。”市民吴先生认为。他表示,当天是跟父亲来办过户手续的,但因房子已满五年,新政对他的影响不大。窗口工作人员表示,父母与子女过户的情况较为普遍,此前住房限售期3年,过户需要等待,“现在限售取消了,随时过户。”



视觉中国供图