

# 继昆明、西双版纳后，大理出台楼市调控政策 大理商品房须公开房源“一套一标”

都市时报全媒体记者 姜洁 徐琳惠

云南三地楼市调控

## 限售

无

## 限购

无

## 限价

新申办商品住房预售许可证项目的房源，应申报预售价格及变动幅度，申报的价格变动幅度不得超过10%。预售价格6个月后方可申请调整，且每次上浮不得超过6%。

大理

## 限售

2017年10月12日起，在呈贡区新购买的新建商品住房，需取得不动产权属证书满2年方可上市交易。2018年3月1日，限售范围扩大至主城五区和三个国家级开发(度假)园区，并将限售年限升为3年。

## 限购

2018年7月1日起，在主城五区及部分热门区域内无住房(含新建商品住房、存量住房)的非云南省户籍且年满18周岁同一身份自然人限购1套新建商品住房。

## 限价

2018年7月1日起，商品住房实际销售价格不得高于预售价格，不得以“价外加价”等方式超出预售价格对外销售，不得收取任何未予标明的费用。自接受商品住房销售价格管理6个月内，每月实际销售均价不得高于同项目、同品质、同类型最近一个月的商品住房合同网签备案均价。预售价格6个月后方可申请调整，且每12个月内，商品住房合同网签备案均价上浮不得超过6%。

昆明

## 限售

2018年6月7日，景洪市颁布《进一步促进房地产市场平稳健康发展意见》要求，在景洪市中心城区规划区内购买的新建商品房和存量商品房，自缴纳契税之日起满2年方可上市交易。

## 限购

景洪市颁布的《意见》要求，房地产开发企业和中介对同一项目购房者，只能凭购房者本人有效身份证件最多出售2套商品房。

## 限价

景洪市的《意见》要求，已取得预售许可的房地产开发项目，开发企业必须在规定时间内一次性公开房源，严格明码标价的规定，实行“一房一标”。

2018年7月1日，西双版纳州政府下发《关于进一步整顿规范房地产市场的通知》要求，已取得预售许可的房地产开发项目，开发企业须严格明码标价的规定，实行“一房一标”。对预售房源严格执行备案价格，需要调整价格的，必须重新向房地产主管部门备案。严禁在未报价格备案前擅自调整销售价格。

西双版纳

继昆明、西双版纳出台楼市限购政策后，大理市也开始“出手”调控楼市。7月9日，大理市政府印发《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》(以下简称《通知》)，对日益高企的房价采取限价但不限购的措施。

## 新房限价

申报的预售价上浮不得超10%

《通知》称，在大理市行政区域内全面实行新建商品住房销售价格申报备案制度，杜绝申报价格虚高现象。新申办商品住房预售许可证项目的房源、2018年1月1日后已取得商品住房预售许可证项目的未售房源(未网签)，应当向房管部门申报预售价格及变动幅度；申报备案价格应参照本市范围内同区域、同项目、同品质、同类型新建商品住房合同网签备案成交均价，且申报的价格变动幅度不得超过10%。

商品住房实际销售价格不得高于申报的预售价格，不得以“价外加价”等方式超出预售价格对外销售，不得收取任何未予标明的费用。自申报预售价格备案之日起6个月内，每月实际销售均价不得高于已备案预售价格。预售价格6个月后方可申请调整，且每次上浮不得超过6%。

房地产开发企业在取得预售许可后10日内须一次性公开全部销售房源对外销售，并在公开销售24小时之前，按照“一套一标”的方式在交易场所醒目位置明码标价，成交价格不得高于标示价格。

## 规范经营住房

住房改客栈 产权人及邻居要同意

《通知》明确，多渠道筹集公共租赁住房房源，扩大保障性住房覆盖面，加强对全市公租房的管理，将城镇中等偏下收入住房困难家庭、具有全日制大学专科和非全日制本科及以上学历在大理市就业创业人员、在城镇稳定就业的外来务工人员

## ★相关新闻

### 海东新区：未办四证不得擅自开工

此前，大理海东开发管理委员会发布关于贯彻落实云南大理市政府《关于开展房地产市场秩序专项整治工作的通知》的意见(以下简称《意见》)。《意见》要求，全面排查检查海东新区房地产经纪机构，对未按规定到主管部门备案的，未按规定公示服务项目、服务内容、收费标准等的，虚假宣传、强制提供代办服务的，严厉惩处，并纳入黑名单管理。未办理土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、房地产开发经营权证明及环评、水保、地灾审批备案的，不得擅自开工

## ★专家观点

### 政策短期对房价有抑制作用

昆明易事达地产顾问董事副总陆韬表示，大理出台的新政策短期内对当地的房价会起到一个抑制作用，但长期来说，大理的房价还依然存在上升空间。

从政策分析，大理的调控政策参照了昆明此前出台政策中的限价部分，但大理比昆明更明确的地方是，对于地产公司和中介公司的约束。“销售和中介的违规操作，是造成房价上涨的因素之

## ★新闻链接

### 在大理几乎找不到万元以下房源

从2017年初开始，大理房价就一路高歌，连续涨幅高达18个月，均价也从最初的6558元/平方米涨至10659元/平方米，涨幅超过60%。

在大理，5月才开盘销售的一处楼盘绝大部分已经被认购，该项目2017年10月开盘，当时均价9000元/平方米，目前均价已达1.3万元/平方米，楼层和户型比较好的观景房高达1.7万元/平

纳入住房保障范围。

加强对用于经营的住房管理，禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目。住房用于客栈、餐饮等经营用途的，应征得房屋产权人及相邻利害关系人的同意，符合环保、安全、环境卫生等要求，依法办理相关证照，并安装税控装置后方可经营。

## 严打“炒房”

禁止开发商、中介或个人以团购方式卖房

严格商品房网签合同备案管理，严厉打击“炒房”行为，商品房买卖合同已经登记备案的，除司法机关、仲裁机构的裁决外，原则上不得办理合同登记备案注销、撤销、变更等手续；对购房人通过贷款购买商品住房，且商品房买卖合同登记备案时间已超过1年的，或者购房人购买的商品住房已办结整栋楼盘不动产首次登记的，均不予办理商品房买卖合同登记备案注销手续。

对不申报商品住房销售价格、不执行明码标价制度及有其它违法违规行为的房地产开发企业，暂停网签备案、暂停颁发商品房预售许可证、暂停拨付商品房预售资金。

对于商品房销售不予明码标价、未按规定实行“一套一标”、囤积房源、捂盘惜售、随意涨价、炒卖房号、恶意炒作、哄抬房价、虚构价格、变相涨价、价外加价或收取其他费用等行为，以及为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利等问题进行整顿，依法严肃查处。

禁止房地产开发企业、房地产中介机构或个人，采取包销、团购等方式销售商品房；禁止未及时更新房屋销售状态，发布虚假已售、待售房源信息。

建设。除前期已取得预售许可的商品住房外，其余项目开发物业只有在项目专项绿化方案实施完毕、验收通过后，方可办理预售。未办理竣工综合验收备案手续(含规划、消防、环评、水保等验收备案)不得交付使用。

《意见》强调，凡海东新区公益广告位，均不得对商品住房销售价格进行广告宣传。凡海东新区商品住房宣传广告须经海开委城市规划管理综合执法局审核批准，方可实施，未经海开委城市规划管理综合执法局审核批准的广告牌一律取缔。

一，严厉打击违规销售和违规中介，对抑制房价是有辅助作用的。”

大理链家旅居置业顾问张磊表示，大理分为海东、海西和下关三大片区，海西和下关的房价已经接近峰值，没有太大的上升空间，但海东还处于开发状态，房价升值空间大。目前海东片区房屋均价在8000多元/平方米-10000元/平方米，预计以后可能会到20000元/平方米。

方米。如今，在大理几乎找不到万元以下的房源。

今年，国家统计局发布的全国70个大中城市房价指数显示，大理4月新建商品住宅价格环比上涨1.2%，涨幅相比上月扩大0.3%，且高出昆明涨幅0.5%。中国房价行情数据显示，今年6月昆明主城区二手房均价在11852元/平方米，而大理二手房价格达到11439元/平方米，已经赶超昆明二手房价格。