

时间转瞬即逝，转眼间就来到了2022年。

每到现在这个时候，总少不了各种各样的年终总结，相信大家应该都收到了各大平台的年度报告吧！今天我们也为大家带来了一个年度总结——**2021年南昌地产政策总结**。

2021年，可以说是房地产行业的关键转折之年：“十四五”规划全面开启，中央延续“房住不炒”，“三道红线”政策效果愈发显现。

应“房住不炒”的主基调，南昌发布了楼市新政，不过遗憾的是，由于其中部分条款与稳地价、稳房价、稳预期的要求不符，南昌楼市9条新政惨遭一日游。

南昌楼市9条新政一日游

2021年3月24日，南昌市人民政府办公室印发了《促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，明确将于4月20日实施。



入学政策有变：逐步过渡到6年一学位

2021年5月13日，南昌市教育局发布2021年南昌市义务教育免试就近入学政策！关于学区房的部分，变化非常大。

招生政策变化

变化一：

公办小学招生依据中，房产年限从3年逐步过渡到6年。

变化二：

学区生源认定顺序作了进一步完善。今年的招生意见中生源类别的认定，突出了“房产户籍一致”的原则。

变化三：

南昌市第十九中学叠山路初中部从2021年秋季起停止招生。其原有学区地段生源按照相对就近原则调整到周边的豫章中学、八一中学初中部、三中民德路校区、二十八中总校等4所学校。

变化四：

公办学校小升初对口直升工作。2021年我市城区部分学校仍然实施小升初对口直升，从2022年起，我市小升初对口直升工作暂不实施。

变化五：

民办学校的直升以及摇号招生作了适当调整。

变化六：

由“南昌城市大脑”手机应用程序实施信息采集、核验信息以及自动生成学位信息。

变化七：

证件截止时间延迟一个月。房产证、房屋租赁备案、拆迁协议、居住证及

其他有关证件推算截止时间为2021年5月31日，房屋租赁备案、居住证及其他有关证件的办理时间必须在一年以上。

索引号:	A00010-2021-0102	主题分类:	
发布机构:	市政府办公室	生成日期:	2021-06-09
文件编号:	洪府办字〔2021〕129号	有效性:	有效
公开范围:	面向全社会	公开方式:	主动公开

南昌市人民政府办公室关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知

洪府办字〔2021〕129号

🔍 🔍 🔍

各县(区)人民政府、开发区管委会、湾里管理局、市自然资源局、市市场监管局、市市场监管局、市市场监管局、市发展改革委:

为坚决贯彻落实“房住不炒”的定位,因地制宜,多措并举,进一步促进我市房地产住宅市场平稳健康发展,结合我市实际,现将有关事项通知如下。

一、合理确定住宅用地供应限价。市自然资源委按照“分类调控”的原则,结合各区域房地产市场形势,在年度土地供应计划中合理确定住宅用地规模和具体地块。市自然资源委根据土地出让住宅用地用途新建商品住房和二手房价格等情况科学制定供应最高限价。

二、住宅用地实行“限地价”出让。市区(东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、红谷滩区、经开区、高新区、湾里管理局)范围内设置了最高限价价的住宅用地可按照房地产市场形势和调控需求实行“限地价”出让,出让时一并设置房屋最高限价、土地最高限价和一次性报价区间,交易方式采取“网上拍卖+一次性报价”复合模式,“网上拍卖”最高报价超过最高限价时,转入“一次性报价”阶段,按照接近所有报价平均值的等向确定竞得人选。

南昌公积金“商转公”再次升级

2021年6月15日,中心商转公业务实现了“三大升级”!

1、中心垫资模式:

考虑职工自筹资金压力较大,中心与各委托贷款银行积极协调,进一步深化系统对接,以工商银行、建设银行、招商银行为试点,针对这三家银行发放的商业性个人住房贷款,职工可采用“中心垫资模式”申请商转公业务。

后在原有工商银行、建设银行、招商银行的基础上,新增了中国银行、交通银行、江西银行、中信银行、九江银行、兴业银行,实现“中心垫资模式”申请商转公业务。

2、市城区住房在未取得《不动产权证书》的情况下,可申请商转公:

为打破政策障碍,中心主动与市不动产部门协调,经过多次的研究探讨,市城区(含原湾里区)住房可采用不动产预告登记的方式解决抵押权转换难题,在未取得不动产证的情况下,申请办理商转公业务。

3、开通“商转公”组合贷款:

中心考虑到职工原商业性个人住房贷款金额较高，申请转纯公积金贷款还款压力较大，经与委托银行协商，对符合申请组合贷款条件的职工，可申请办理商业性个人住房贷款转公积金组合贷款。



南昌版限跌令

2021年10月20日，南昌多个楼盘收到房管局通知，对比备案的一房一价，销售价格下跌超5%需报备！



回顾2021年，南昌楼市保持“房住不炒”的主旋律，主要从装修房规范、公积金、土拍新规、房价限跌等方面进行精细化调控，提高城市人口吸附力，加强楼市管控，促进南昌房地产市场平稳健康发展。

2022年，不管是对于南昌还是整个房地产行业，调控总基调将保持不变，金融监管力度不会放松，企业端“三道红线”等政策仍将继续执行。