

“国六条”

90平方米以下户型必须占70%

南京现状

90平方米以下户型仅占40%

90m²以下的中小户型实在太少

“90平方米必须占70%”的“国六条”新政让南京楼市尴尬不已。记者调查发现,90平方米以上的大户型占南京商品住宅总量的60%,而90平方米以下的中小户型仅占4成左右。如今,房产新政南京地方细则即将出台。南京能否改变这一现状,已成为政府和市民共同关心的话题。

【买房人说】 大的太大 小的太小 难!

感受:90平方米、两房两厅或三房两厅这样的房子在前几年有不多;但现在,找到这样的房子却非常困难。

市民张先生准备在白下区买套60—100平方米的四室一厅,心理价位是5000—6000元/平方米。按此要求,白下区有三处楼盘符合条件。

在龙蟠中路某花园,虽然均价在5500元/平方米,但是只剩几套140平方米的三房两厅;而在石门坎

的一家楼盘,只剩下1套141平方米的大房子。另有一家楼盘是去年开盘的,但售楼人员的答复却是“100平方米以下的房子卖完了,只有120平方米左右的”。

张先生继续看房:城开国际卖的是单身公寓,均价在12000元/平方米左右。恒隆花园一期全部是130

平方米左右的房子,即将上市的二期毛坯单身公寓,没有三室两厅的套型结构。

面对记者,张先生大叹选房苦经:户型非大即小,大的在100平方米以上,小的都是些单身公寓。“人家说得很清楚——单身公寓不适合小家庭,90平方米以下的小三房和两房太少了。”

【研究机构说】 90m²以下户型仅占四成

测算:如果现在90平方米以下户型住宅占四成的话,扣除政策类保障住房以后,实际上90平方米以下户型的商品住宅只占总量三成上下。

张先生的判断得到了南京某房地产研究中心的验证。

该中心负责人告诉记者,在建设部出台“90平方米户型占70%”后,该中心曾对南京住宅供应结

构做过调查,结果是,户型在90平方米以下的住宅面积只占住宅总面积的40%左右。

负责人还特别指出,这“四成”中还包括了经济适用房和中低价商品房,为了

反映真实的情况,数据还加进了单身公寓等特殊的“非住宅物业”。

先前做过统计的另一位专家说,如果扣除经济适用房,户型在90平方米的住宅只占总供应量的30%上下。

【管理部门说】 有些小户型难解买房难

问题:经济适用房和单身公寓的大量存在,并不能缓解市民的买房难。

南京市房产管理局房改与产权市场监管处负责人告诉记者,与北京、杭州等地的经济适用房申请的条件不同,南京经济适用房申请严格得多,主要供给的是双困家庭,普通市民不能申购。而市建委相关人士则透露,中低价商品房供应的主要是拆迁户,普通市民同样不能购买。

据了解,在户型90平方

米以下的楼盘中,占据绝对比重的是单身公寓。但单身公寓在市场上却备受争议,南京市有关部门甚至在此前对该类物业进行了充分调研,并准备叫停这一物业形态:一方面,单身公寓是一种特殊形态,有的只是一个房间,没有厨房,没有客厅,顾名思义,是满足单身的需要,而对于一些急待买房的市民来说,单身公寓显然不能满足基本生活的需求;

另一方面,单身公寓因其面积很小,虽然单价高,但因总价不高,更受追捧,其房价近年来步步攀高。以新街口为例,一单身公寓的房价已达12000元/平方米,大大高于该地区房价。而单身公寓的大量出现,同样影响了南京的整体房价,新开楼盘甚至以这些单身公寓的房价为基准,实施撑竿跳,带来新一轮的房价增长。

【相关链接】

南京市:
户型平均面积 121.m²

南京房产管理局权威信息发布平台——网上房地产所公布的数据可以说明南京楼市“90平方米以下户型明显偏少”:在入网的385个商品房项目中,现有住宅可售套数为37844套,住宅可售面积为459.17万平方米,户型平均面积为121.33平方米。

江苏省:
户型平均面积 120m²

户型面积偏大,90平方米以下户型不足的现状,在江苏全省范围内同样存在。

按照江苏省统计局提供的统计报告,从2005年报数据看,全省商品住宅销售面积在扣除了经济适用房、别墅、高档公寓之后,平均每套为120平方米,而无锡、常州、苏州这些苏南经济发达地区的单套面积都大于全省平均数。再从生产的角度看:2005年年报显示,全省商品住宅(同样扣除了经济适用房、别墅、高档公寓之后)平均每套竣工面积为123平方米,而南京、无锡、常州等房地产开发大市更是高于这一水平。

经适房:
每套竣工面积 107m²

根据江苏省统计局提供的统计报告显示,江苏省经济适用房每套的竣工面积也达到107平方米,这将在一定程度上减弱经济适用房的保障作用。

【中介公司说】

买的人多了 二手房也涨

现状:90平方米以下可供普通家庭选择的户型奇缺,使得不少购房人向二手房市场分流。

南京我爱我家中介公司市场部舒丽丽经理告诉记者,该公司上月成交的二手房中,90平方米以下的户型占76.8%。另一位中介公司负责人则表示,小户型好卖也导致了二手房价格大幅上扬。以新街口一户二手房为例,房东每平方米的报价已经超过1万

元,而理由就是“周边单身公寓价格都1万多了”。

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚透露说,开发商之所以不愿意多建小房子,还是出于成本方面的考虑:小房子建设成本比大房子要高得多,特别在车库投入上,成本可能会增加千把万元。

【记者了解】

小户型比例开始增多了

应对:市场总有一只无形的手,在结构出现问题时,就会自我调节。

楼盘名	地区	面积	状态	备注
金陵大公馆	鼓北	40~70平方米	即将出售	200多套
鸿意星城	城东	90平方米以下	即将出售	占70%
新城尚东区	仙林	71.47~76.2平方米	即将出售	一期全部
恒隆花园	城中	40~70平方米	即将出售	待定
万达紫金明珠	城东	30~50平方米	正在出售	105套
城开国际	城中	30~50平方米	正在出售	363套
五米空间	江宁	54~72平方米	正在出售	271套
铂领公寓	河西	42平方米	正在出售	163套

记者昨天了解到,南京接下来要推出的一批楼盘中,小户型的比例变得比较高了。刚刚露面的“鸿意星城”楼盘负责人叶欣告诉记者,该楼盘户

型比例与“国六条”的要求正好一致:90平方米以下户型占70%以上。而在城北的“金陵大公馆”最近也在加快推盘速度,近来将要推出200多套户型面积在40—70平方米的小户型住宅。

快报记者 尹海峡 尹晓波

无锡哈佛女校全国招生

国际精品学校,全女生、全寄宿,高考入学率100%。

(一)国际品质师资:高、特级教师。(二)国际流行读书氛围:太湖之滨,绿化率70%。(三)国际化、研究生式教育:师生比1:5,“家教”、“研究生式教育”、“导师制”。家政、礼仪、形体训练。(四)国际潮流生源结构:个性化、地域多元化组合。
(徐州招生点:铁路宾馆503室,0516-83926724,13003521812)面向全国招收小学、初中、高中各年级女生
学校咨询电话 0510-85996413, 85996839, 85996727。

无锡太湖边有您孩子一张平静的书桌

从中考、高考的整体好成绩可以看出,无锡光靠不但让成绩优秀的学生脱颖而出,而且让入学时基础中等甚至未达线的学生,取得理想的升学成绩,实现低进中出、中进高出、高进优出的办学目标。
2006年中考,我校431名学生参加无锡市统一招生考试,其中,600分以上28名,150人达到国家示范高中以上录取分数线,近300人达到江苏省三星普通高中以上录取分数线,今年我校中考人均总分达到530分,超过市人均分20余分,名列市区前茅。
2006年高考,共有709名毕业生参加。文化课成绩达一本线176名,所占比例为24.8%;达到本科线506人,本科达线率71.4%。突破历史,刷新纪录。

- 市一类双语幼儿园
- 江苏省实验双语小学
- 江苏省示范初中(女子中学)
- 江苏省三星普通高中(男子中学)
- <高中设苏、浙、沪、陕和全国教材数学部、高复部>
- 英国剑桥国际中心(初、高中)
- 美国ACT认证的出国留学部(初、高中)
- 无锡美国国际学校(外籍小学)

◆招生提示:面向省内外招收幼儿园、小学、中学和国际学生。不受地区、户口和所填志愿、高考模式限制,秋季入学。

城市	名称	电话	手机
南京	绿城花园	66852450	83036511
六合	华宫大酒店	57130659	13913820435
苏州	天星大酒店	61385967	13921178159
昆山	彩恒宾馆	57510788	4110 13812885338
常熟	汇其乐宾馆	52239108	13773070192
常州	银星宾馆	6613331	402 13092587677
镇江	汇萃园	4403604	15951272591
江阴	大都会宾馆	86877014	88193900
宜兴	御都大饭店	87700520	88983051
徐州	铁路宾馆	83924546	82230429
连云港	康平宾馆	13775568205	
吴江	流虹宾馆	63472672	13913079681
上海	人民广场远东饭店	13810748717	

私立无锡光华学校
幼儿园·小学·初中·高中·国际分校
学校招办: 0510-85502666 网址:www.wxgh.net.cn