

新建住宅 70%建中小户型

中小户型经济适用房扛 49%，普通商品房占 51%

“现在我们 90m² 以下的户型离 70% 的合格线也就差 10-15 个百分点；明年南京中小户型肯定能达标。”昨日，南京市政府正式召开房地产宏观调控新闻发布会，明确：南京新建住宅 70% 将建 90m² 以下户型。

记者了解到，由于政府加大了经济适用房和中低价商品房建设，建设 90m² 以下中小户型的任务将有一半由政府完成；普通商品房中只需有一半左右建在 90m² 以下即可。但总体上，90m² 以下住宅仍将成为楼市主流。

770 万平方米中小户型一半是经济适用房

70% 都建 90m² 以下的住宅会不会导致南京市民可住的房子越来越小？昨日的发布会明确，建设 90m² 以下中小户型的任务将有一半都由政策性住房来完成。目前南京经济适用房已经有 95% 在 90m² 以下，中低价商品房 90m² 以下的也达到 90%。而在昨日新出台的南京“十一五”住宅建设规划纲要要求，今后经济适用房和中低价商品房等政策性住房将全部建设 90m² 以下。

按照昨日公布的南京“十一五”住宅建设规划纲要，2007 年南京将一共建设 1100 万 m² 的住宅，按照 70% 的比例，就意味着有 770 万 m²，其中经济适用房就有 375 万 m²，达到了“中小户型”的 49%。

昨日市政府还公布今明两年的经济适用房、中低价商品房的具体建设项目，其中经济适用房共有雨花台西善桥、白下唐家营、秦淮夹岗村 28 个楼盘；中低价商品房也有 11 个，江南八区河西将新增莲花村项目。

普通商品房 54% 将建 90m² 以下

除经济适用房外，普通商品房中 90m² 以下的究竟有多少呢？昨日公布的“十一五”住宅建设规划纲要明确：明年的普通商品房将有 725 万 m²，其中如果说 770 万 m² 的中小户型经济适用房承担了 375 万 m²，那么至少还有 395 万 m² 得由普通商品房来提供。记者算了一下，这样一来，普通商品房住宅中 90m² 以下将占 54%，90m² 以上的也有 46%，并不会全都是中小户型。

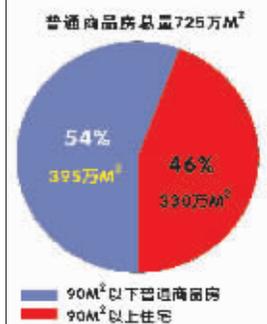
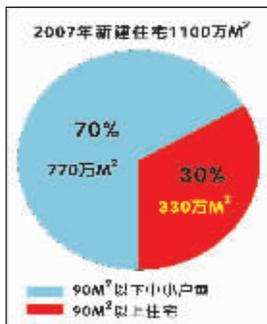
记者了解到，目前仙林、河西都有不少商品房小

区纷纷加大了 90m² 以下的中小户型的比例，有的已经达到了 40%-50%。也就是说，现有的商品楼盘也不太会户型“缩水”。

二手房将使中小户型再翻一倍

其实除了新建住宅外，南京 90m² 以下的住宅还远不止这些。据昨日公布的“十一五”住宅建设规划纲要中统计，仅“十五”期间，南京商品住宅累计销售 3068 万 m²，共计 27 万套；同时二手住房已经累计销售 1611 万 m²，达到了 21 万套，并不比商品房少太多。

据了解，南京二手房主力大致在 50-70m²，90m² 以下的可达 80%，可提供的 90m² 以下户型将和商品房差不多。这样算来，在南京整个房屋买卖市场中，90m² 以下住宅将成为绝对“主流”。 快报记者 孙洁



制图 李荣荣

“合适住房”是啥意思

东大地产专家黄安永教授解读南京人居新目标

这几天，建设部、国土资源部等部门组成联合调查组一直在江苏摸底，了解宏观调控的具体情况。作为汇报组重要成员——东南大学地产专家黄安永教授，就该细则接受了快报记者的专访。

黄安永说，“建设一个人人都有合适住房的城市”的南京人居新目标，早在很多天前就已敲定，当初讨论时，得到了专家们的一致好评。在他看来，“合适住房”贵在“合适”，而“合适”应该是多个目标并举的，一方面

体现在住房保障中，要扩大保障目标人群，照顾更多的困难群体，包括经济适用房、中低价商品房等，让生活在底层的市民实现安居梦，逐步改善居住条件。

此外，黄安永教授认为，人人都有合适住房，还隐含着一个人人都消费的概念，对购房者来说，别指望一步到位，也不能全去买新房，住上花园洋房。而市场也应该充足供应中小房源，防止一部分年轻人因为缺少中小户型而被迫成为房奴。

快报记者 尹海峡

【各方反应】

专家：套型大战将起

网尚研究机构研究员颜涛：同样 90 平方米的房子，香港可以把它设计得很精致、适用，得房率在 90% 以上，而南京的套型设计则略显粗糙，得房率一般只在 80% 左右。但也正因为此，未来开发商在套型设计上才大有可为。我估计，未来一段时间，处于强控区内的南京楼盘之间，将上演套型大战。

苏鼎房地产研究所所长宋坚：刨除经济适用房和中低价房不看，90 平方米以下的商品房也将占到一半左右。未来江宁、江北新区 90 平方米以下的房源会产生一定的销售压力。

房企：调控“软着陆”

仁恒地产副总厉方宏：南京的细则中对“90 平方米以下住房

占 70%”的控制方式，最终选择对城市开发总量进行限定，这表明对于房价还是实行持续温和的“软着陆”方式进行调控。之前竞相推出大户型，总价偏高，很多市民买不起房，其实也是一种资源浪费。

市民：我考虑买房了

市民张女士：从网上看到细则后，我决定要买房了。在国家相关政策出来后，因为没有细则，我真的不敢买，就怕房价大跌。看了今天的细则后，我觉得房价下跌基本没可能。

王知位：在外地，不少大学老师都住经济适用房。但在南京，并不容易，主要是政府建设的经济适用房太少了，所以申请标准很苛刻。希望经济适用房建得更快些，门槛能早点降下来。 快报记者 尹海峡

lenovo 联想

联想手机 i807·粉时尚



联想手机 i807

- 彩壳随心换粉自由
- 蓝牙功能粉强劲
- MPEG4 视频粉好看
- 百万像素摄像头粉清晰
- 专业级 MP3 粉震撼
- FM 及 FM 外放粉好听
- 仿真键盘粉方便
- 128M 内存粉大
- 26 万色屏幕粉养眼

—— 阳光服务热线 ——

800-810-8888

联想移动通信科技有限公司

Lenovo Mobile Communication Technology Ltd.

地址：南京雨花台区红花营光园山 11 号 邮编：210015

销售热线：0502-5718315 国际漫游：www.lenovo.com

本广告仅供参考，不作为法律依据。联想移动通信科技有限公司

保留对产品及价格调整的权利，恕不另行通知。提供此广告，

对产品、设计、技术或规格变更，恕不另行通知。产品以实际为准。

自由联想 快乐共享