

南京出台房产细则“市九条”，相关人士进行详细解释——

政策性住房一律 90 平方米以下

昨天下午，南京市政府对外公布了《市政府关于调整住房供应结构稳定住房价格的实施意见》（182号）的文件，共计9条意见（以下简称“市九条”）。在这份十二易其稿、8月30日开始印发的“市九条”建议中，房屋开发套型“90平方米占7成”的规定被定性为“总量控制、区域平衡”，而没有像深圳一些城市那样直接针对单个楼盘项目。

就南京“市九条”意见的一些新规定，南京市房产、国土、规划等部门人士作了一番详细解读。

政策性住房一律盖 90 平方米以下

5月底，国务院办公厅转发了建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，规定“自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。”这一规定被南京诠释为：“坚持‘总量控制、区域平衡’的原则。凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含各类政策性住房）面积所占比重，应当达到开发建设总面积的70%。有计划地扩大全市各类政策性住房新审批、新开工规模，各类政策性住房套型面积应控制在90平方米以下。”

南京市房产局副局长郭宏定解释说，首先控制的是经济适用房、中低价商品房等政策性住房，这些政策性住房的套型面积将全部控制在90平方米以下，以此来调节总量90平方米占7成，减轻

商品房的“压力”。目前南京江南八区的住宅套均面积在100平方米左右，除政策性调控之外，还将把商品房划分为强控区、中控区和弱控区三部分。

细则前已竞土地按新规开发

一些已经在6月1日以后出让的土地，开发商开发的套型又如何“论处”呢？南京市国土局土地利用处王海龙处长表示，自从6月1日“国六条”出台后，在挂牌出让文件及出让合同中都增加了“竞得人应按国家有关规定开发建设”的内容。南京市规划局人士表示，从6月1日后，南京审批的土地很少，开工时一定要按照新的细则规定执行。对于“90平方米占7成”的规定，“市九条”还特别强调：“江宁、浦口、六合三区要认真贯彻落实好本意见精神，制定相应的政策，确保套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重达到新审批、新开工住房开发建设总面积70%等要求在本区得到落实。”同时，溧水、高淳

两县政府可根据意见精神，结合本地区房地产市场的实际，制定相关落实意见。

中低价商品房用地“限房价”

“市九条”规定：“增加普通商品住房和政策性住房建设用地供应量，中低价位、中小套型普通商品住房和各类政策性住房的土地年供应量不得低于居住用地供应总量的70%。继续停止别墅类项目房地产开发土地供应，限制低密度、高档住房土地供应。”

王海龙说，在中低价商品房用地的出让上，将以“限住房价、限购买对象、竞地价”的方式供应土地。近期内计划再供应3幅面积为36.2公顷的中低价商品房用地。

在对闲置土地的清理和处置上，规定：“凡超过规定期限满一年未开工建设的，应当依法缴纳土地闲置费；对出让土地欠缴出让金较严重或闲置两年以上的，应依法予以收回。”

土地收益提一定比例建“三房”

低收入家庭的住房困难

这次也被“市九条”房产细则重点提及。细则规定：“进一步落实和完善中低价商品房、经济适用房和廉租房（‘三房’）的建设、供应、管理政策。”

南京市房产局人士表示，下一步将以低收入群体的住房需求为导向，有步骤地放宽经济适用房和中低价商品房供应条件，做好“十一五”期间“三房”建设用地规划和储备工作。坚持实行租赁补贴为主，租金核减、实物配租为辅的保障方式，再建设储备一批廉租房。还将在土地出让净收益中提取一定比例，保证住房保障工作的资金来源。

首次购房且不足 90m² 仍首付两成

“市九条”细则规定：“加强房地产开发信贷条件的管理，严格开发信贷条件。有区别地适度调整住房消费信贷政策，鼓励自住消费。加大对经济适用房、廉租房等政策性住房建设的信贷支持，加大住房公积金对政策性住房建设、供应和居民购

买普通住房的支持力度。发挥税收调节作用，调整住房转让环节税收。”

南京市新闻发言人解释说，目前“首次购房且套型建筑面积在90平方米以下的，首付款比例仍为20%”。在住房转让的营业税上，国家税务总局规定：“从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。”

从南京执行3个月的情况看，南京房地产市场共征收二手房交易税近7000万元，其中交易购买不足5年的营业税为6700万元，交易超过5年的非普通住宅征收营业税近300万元——由这组数据可以看出，南京房地产市场比较平稳。

快报记者 尹晓波

【细则点击】

■关键词：控制拆迁

“合理控制拆迁规模，控制被动性住房需求。加强拆迁管理，全面推行依法拆迁、平安拆迁，保障群众合法权益。进一步消除政策性障碍，大力发展住房二级市场和租赁市场，建立和完善住房二、三级市场交易管理平台。采取有效措施，鼓励居民多渠道解决住房问题。”

■关键词：住房结构

“强化规划引导，进一步优化住房结构，增加中小套型住房的供应，切实提高普通商品住房在供应中的比重。优先保证经济适用房和中低价商品房等政策性住房项目建设规划，加快工作进度，确保供应。严格限制低密度、高档住房项目规划审批。”

■关键词：妥善处理

“加强住房项目立项、土地出让、规划设计、施工图审查、施工许可等环节的协调配合和共同把关，将新审批、新开工住房项目套型结构调整的要求落实到位。妥善处理已审批但未取得施工许可证商品住房项目的套型结构调整。”

快报记者 尹晓波



A.O.史密斯热水器
全球研发中心巨作
金圭特护系统升级

免除您的后顾之忧，金圭特护加热棒终身免费包换（产品正常使用期内）

A.O.史密斯全球研发中心倾力巨作——金圭特护系统，全新升级了！基于传奇的金圭涂层专利技术，A.O.史密斯又经过三年潜心研发，终于让金圭涂层特护加热棒诞生。升级的金圭特护系统，能全面保护您的热水器免受水垢沉积，安全高效运行！现在，在产品正常使用期更为您提供贴心的金圭特护加热棒终身免费包换服务，让您真正安心无忧！

活动时间：即日起—10月31日
活动详情敬请见页面或请来电垂询
全国统一24小时服务热线：95105950

A.O. SMITH
史密斯
美国热水器专家

（美国专利号：6303183）



TITONI
OF SWITZERLAND

When Success Is Your Business

伴你成功事业……瑞士梅花表

中国总代理：北京97016709-2055 上海90231689-2050 广州020-8294-2123
www.titoni.com