

代表委员
快报工作站两会邮箱
210005 南京市正
洪街11号东宇大厦
现代快报代表委员
工作站 收两会热线
96060两会博客
http://blog.sina.
Com.cn/u/12750
69140两会电子信箱
kbgzz@sina.com想对话嘉宾
请拨96060如果您想就所关心的问
题向人大代表、政协委员反
映,或是就某个问题提出建
议,请拨打96060热线电话。

今日嘉宾

丁德成 省政协委员,
民盟盟员,南京大学数学系
教授、博导时间:上午 10:00—
11:30

今日注解

惩处偷车“惯犯”
观点多元化读者吴先生建议专门
针对小偷的偷窃行为出台
一个“单行法”;王先生则
认为公安部门应该加大对
“黑车”市场的打击力度。一位读者则表示,严打
盗窃现象的同时要体现人
性化,降低标准后,抓那么
多小偷进去坐牢行吗?

和收入比,江苏房价还是嫌高

省社科院发表蓝皮书称,江苏房价收入比达 8.22 倍

【核心提示】

- ① 房价,还是房价!省“两会”未开,热点话题已然出现。
- ② 房价涨势四五年来第一次真正放慢速度。
- ③ 房价绝对值仍然偏高,房价仍然在高位运行,居民购房面临较大压力。
- ④ 房价收入比在3倍至6倍之间比较适当,江苏房价收入比高达8.22倍。
- ⑤ 全省经济适用房每套的竣工面积也达到107万平方米,抬高了住房总价。



制图 李荣荣

房价,还是房价!省“两会”未开,热点话题已然出现。昨天,江苏省社科院2007年“江苏蓝皮书”透露出的一组数据显示,江苏房地产价格上涨速度已经放缓,宏观调控收到了一定的成效,然而,和百姓的收入相比,现行房价仍然偏高!与此同时,记者还取得了一份民革江苏省委提交给省“两会”的提案,呼吁加强调控,构建和谐楼市。

■症状

【诊断一】
房价涨幅趋缓

“四五年来第一次真正放慢速度。”省社科院的“蓝皮书”引用江苏省统计部门的数据说明,全省房地产开发投资增速呈现出稳步回落的态势。2006年1-10月,江苏全省房地产开发投资完成额达1438.10亿元,同比增长21.5%,与上年同期相比,增速下降11.1个百分点。2006年房地产开发投资增速是2002年以来同期最低增长水平。

相应地,商品房价格涨幅也减小了。2006年,江苏全省商品房销售价格呈小幅增长态势。1-9月份,江苏商品房平均价格为3377元/平方米,与上年同期相比,上涨幅度为5.7%,与一季度相比,上涨了219元/平方米,与上半年(3376元/平方米)的价格水平基本持平,与2003年-2005年两位数以上的增速相比,分别下降了8.4、15和6.6个百分点。从全国范围看,前三季度江苏房价涨幅低于同期全国平均水平0.5个百分点,排在第21位。

同样是房价问题,民革

江苏省委则提出,由于许多商品住宅是以期房形式销售,加之商品住宅成交结构发生了较大变化,房价实际涨幅可能会高于统计数据。

【诊断二】
房价收入比仍高达8.22倍

“不过,房价绝对值仍然偏高。”尽管房地产市场调控显效,但远未到位。“蓝皮书”称,房价仍然在高位运行,居民购房面临较大压力。

“房价收入比”是衡量居民住房消费能力的一个重要指标。按世界银行提出的标准,房价收入比在3倍至6倍之间比较适当。2006年前三季度,全省商品房平均售价为3377元/平方米,按照江苏省人均住宅30平方米的标准计算,30平方米的住房总价款是2005年城镇居民人均可支配收入的8.22倍,与国际标准还有一定差距。从2006年的房价走势来看,一季度、上半年和前三季度全省商品住宅均价涨幅分别为0.7%、4.2%和5.7%,虽然涨幅并不大,但是由于房价基数较大,房价上涨的绝对额仍然对居民购房产生了很大压力。

【诊断三】
中小户型及中低价房难求

房地产供应的结构性问题仍然突出。一方面,高档商品房“供过于求”,许多高档房多得不出去;而另一方面,中小户型、中低价房却“供不应求”,很多需要买房的中低收入居民,其住房需求得不到满足。具体体现在经济适用房比重偏低。2006年以来,江苏省经济适用房占住宅开发投资额的比重一直不足5%,最高值仅为4.3%。从施工面积看,经济适用房占住宅新开工面积的比重大致保持在6%以内,这和省政府提出的10%左右的比例还存在一定的差距。另外,大型住宅供应过多,而中小户型住房不足,导致中低收入居民的买房愿望难以实现。

民革江苏省委同样在提案中关注中小户型的问题,“2005年报显示,全省普通商品住宅平均每套竣工面积为123平方米,南京、苏州、无锡、常州等经济发达地区的单套面积都大于全省平均数。特别是全省经济适用房每套的竣工面积也达到107平方米。其结果,抬高了住房总价,加重了居民购房负担”。

■治理

【药方一】
地方增收别打房市的主意

民革江苏省委认为,首先应改变“经营城市、经营土地”之类的想法,努力构建“和谐楼市”。而真正的“和谐楼市”,应该是总体房价与居民的购买力相适应,随着居民收入的增长稳中有升,信息公开透明,供需基本平衡,能够满足不同收入家庭住房需求,能够持续、稳定发展。

构建和谐楼市,关键在于处理好发展与富民、建设与民生的关系,把思想认识统一到切实构建和谐楼市上来。通过限地价、限房价,公布楼盘开发成本等措施,把开发商利润限制在合理水平。

【药方二】
中低档房多卖点

针对房价收入比偏高、中小户型偏少等现象,省社科院“蓝皮书”提出,应调整住房供应结构,满足有效需求。一是提高居民的收入水平,增强购房支付能力;二是加大中低档商品房建设比重,降低购房总支出;三是减少居民购房的成本负担,让更多的人买得起房,“对收入水平低的居民购房,其税费能减的减,能免的免”。

省民革则建议,经适房和廉租房投资占全部住宅投资的比重应不低于10%,并逐步恢复到1999年20%的水平。目前,全省廉租房保障对象2.63万户,这个数量并不多,建议在“十一五”期末基本解决其住房困难。

【药方三】
规范秩序“管好”开发企业

从房地产开发环节来看,省社科院“蓝皮书”认为,如果房地产开发项目自有资金比率过低,贷款条件宽松,利率太低,房地产开发的风险将很有可能转嫁到银行,此外,违规发放的住房贷款也增加了银行的风险。因此,必须加强对房地产企业的资质管理和房地产开发项目的审批管理,严格执行房地产开发项目资本金制度、项目手册制度等监管制度。

民革江苏省委则建议,制定城市房价成本核定办法,加强信息披露,公布楼盘成本,确定基准销售价格以及上浮标准,规范交易行为。提高房地产预售、上市标准,规范购房流程;查处网上虚拟交易、哄抬房价的行为,规范市场秩序,切实维护购房者的合法权益。 快报记者 郑春平

“从玉桥解读江苏皮具市场振兴之路”系列之三

规模化经营:“大块头”的大智慧

振兴江苏皮具市场,路在何方?国内其他皮具批发市场的大浪淘沙,以及玉桥市场的探索,无疑都向业界暗示:规模化经营是必然出路。

有关资料表明,广州桂花岗皮具市场是全国规模最大、档次最高的皮具批发市场,也是全球最大的皮具批发市场,它云集了国内外5000多个皮具品牌,高中低档齐全。玉桥商

务批发中心皮具箱包厅初创,规模虽然不可与广州桂花岗市场等国内老牌大市场相比,但在南京及周边地区也算是“大块头”了;如果以玉桥为核心、第三商圈众多大市场互相呼应而形成中央门皮具批发零售基地,那么这个基地成长为全国新的皮具集散中心将不难成为现实。

玉桥市场负责人告诉笔者,

玉桥商务批发中心皮具箱包厅一出世就成为南京最大的皮具批发基地,是谋划并聚集了一年多的准备和力量而形成的,也是在全国皮具市场已经非常成熟的情况下,采取的战略步骤。如果还按照常规出牌,从小到大,一步一步慢慢走,很可能在别的市场挤压下最终走不下去。

江苏省社科院一位研究

员和笔者谈论“玉桥现象”时认为,规模化经营是商业企业生存和发展的必然路径,很多企业都经历了“先做大,后做强”的过程。规模化经营的好处是多方面的:首先是容易形成品牌效应,一亮相就是第一,消费者自然关注;二是大规模经营容易形成较大的市场,而进驻其中的代理商们能共享这个市场带来的人气利

益;三是规模化经营,能为代理商、批发商、零售商和消费者降低成本。

笔者昨天在玉桥走访时,碰巧遇到一位来自江西九江的客商。他对笔者说,他是刚刚准备着手做皮具零售生意,在报上看到玉桥商务批发中心皮具箱包厅开业的消息后就赶过来了。他有点腼腆地说:“还没敲定做哪个品牌,反正这一层楼

就有近100个品牌代理商呢,总能找到自己满意的。半天时间就能看完这么多国内外知名品牌,我的效率很高吧!”

规模化经营对管理提出了更高的要求。玉桥市场及时修订完善了《品牌商品经营管理办法》、《店主分类管理办法》等规章制度,在标准化市场建设上继续赢得高分,营造了一个高效有序的市场环境。(本 讯)

中国年度最佳公务车
江淮汽车网上展厅 <http://www.jac-motor.com>

祝贺南京汇通再度荣获江淮瑞风全国十佳经销商

“瑞风感恩送福·金猪贺岁派礼”

年夜饭亲情馈赠中

订购瑞风各系列车型可获赠年夜饭一桌(限前50名),赠送表镜大礼包

活动时间:1月10日至2月15日

中国年度公务车——瑞风04-06“中国年度汽车总评榜”MPV大奖	17.18万元起
年度MPV大奖——瑞风03-05“车坛盛典”年度评选“三年冠军”	14.3万元起
商界领袖座驾——瑞风亚洲版,欧亚经济论坛会议指定用车	11.98万元起
产研最佳车型——瑞风年年冠军,入围到佳	8.99万元起
全球同步品质——连续四年获国家海关通关大奖	

江淮瑞风南京汇通特约销售服务店

销售热线:025-57908898 52409666 13382033050
售后服务专线:025-57908818 4S店地址:大明路595号

特 约 经 销 网

镇江江南:0511-8785888 丹阳广桂:0511-6918666
淮安广达:0517-4981111