

去年11个月,江苏房价涨了4.2%

涨幅回落3个百分点,均价为4065元/m²

宏观调控下,江苏去年的房地产市场如何?在昨天举行的江苏省“省直房地产开发企业负责人会议”上,江苏省建设厅副厅长彭向峰对当前房地产市场调控形势作了分析,列出的数据显示江苏去年1-11月份商品房房价涨幅为4.2%,苏南、苏中、苏北三个板块的房价“级差”在1000元/m²左右。

全省均价4065元/m²

彭向峰介绍,根据统计部门提供的数据,去年11个月江苏商品房均价是4065元/m²,同比涨了4.2%,比前年回落了3个百分点,其中住宅增幅是4.1%,二手房也是4.1%。苏南地区均价是4469元/m²,苏中3345元/m²、苏北

2490元/m²(不含盐城市,该市未在网上备案)。整体而言,江苏住房均价保持平稳。

南京苏南供不应求

彭向峰说,在房地产市场的供应和销售(需求)比例上,去年供销比总体保持在1.06:1左右,苏南是0.98:1,南京商品房的上市量也是小于需求量的。

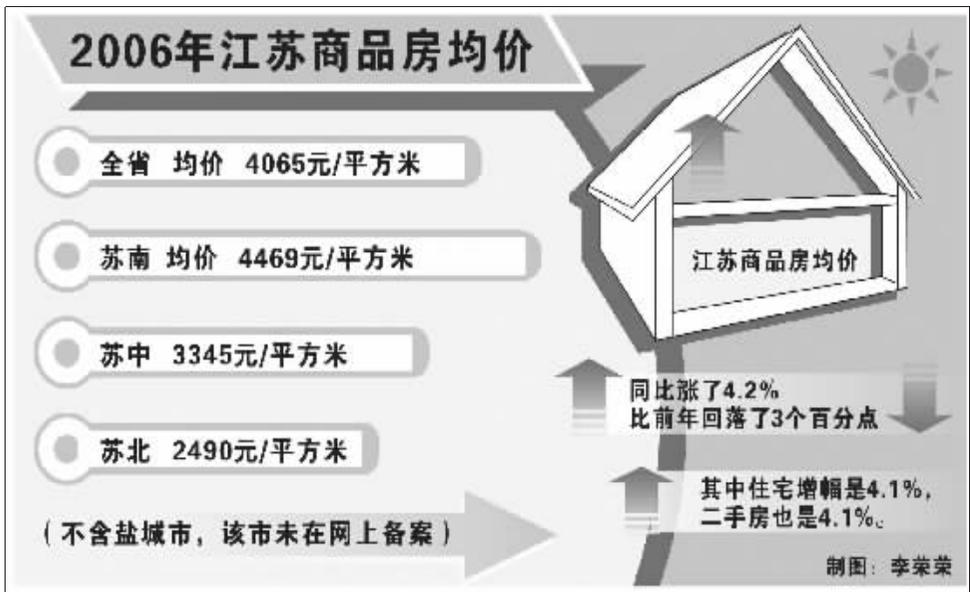
“我这里有个数据,不含盐城市的,目前江苏可卖的商品房总量是2248.66万平方米,占到去年11个月上市量的78.49%,交易量的82.96%,即使现在市场不供应房子了,按统计看还可以卖8个月左右的时间。”他说,房地产市场有空置不可怕,没有存量的市场才是可怕的,江苏商品房空置面积

从2005年到2006年9月份,按照统计一直是在上涨的,但这个空置面积及比例到底多少才合理是需要通过市场验证的。

房价收入比南京排第三

老百姓反映房价高了,到底高不高呢?彭向峰说,按户均住房84平方米(人均28.76平方米)来算房价收入比,根据2005年的一个测算,南京的房价收入比是8.50,苏州是8.92,扬州是8.67,南京在江苏排第三,这个比例没有超过9的,老百姓通过8-10年努力,住上一套房子,应该说并不很困难。他也提醒,老百姓在买房时,要合理消费,不要一味地求大。

快报记者 尹晓波



今年哪些地段房子最吃香

南京国土工作会议透露:江北、地铁沿线、城中村改造地块

节节上涨的地价总让市民对2007年的南京房价担忧不已。然而昨天从南京市国土工作会议上传来消息,今年的地铁沿线、城中零散地块,甚至江北土地都会成为楼市热点。由于交通生活配套等在不断完善,今年南京地价上涨势头将很难被遏制。

江北土地加大供应带热市场

今年南京将“跨江发

展”列为重点。因此,南京市国土资源局局长臧正金明确提出:在全市年度土地供应计划总量中,适当扩大江北两区经营性用地的上市规模。江北两区,指的就是浦口、六合。

王军,是南京市国土局浦口分局副局长。在全市众多分局中,他是唯一一个发言的分局领导。据了解,以往江北虽然大型楼盘众多,但众多的土地往往都集中在几大开发商手里,他们又

只是分期开发,因此王军的发言中就提出了要“好中求快”,加大闲置土地的处置力度。可见新的一年对江北而言,楼市将更热闹。

城中村改造酒店式公寓变多

除了江北,城中村的改造由于会腾出一些主城“黄金”地块,自然也颇受关注。昨天的会议上通报:全市有60%以上的城中村改造任务是通过土地储备来带动的。去年一年经过对城中村土地性质现状的调查,共计消化集体土地6000多亩,其中农用地3825亩,为实施城中村改造节约经费约3亿元。城中村改造后,地块条件成熟的已经及时组织挂牌上市。

记者了解到,像这样的城中“边角料”地块,由于总价不高、门槛低,地段又好,在开发商中往往非常抢手。但为了消化高地价,项目往往都变身高档“酒店式公寓”。据不完全统计,近两年正在开发或已知的城中酒店式公寓项目超过20个,而其价格一路从1.2万元/m²最高冲到1.8万元/m²,同类产品扎堆上市,一些原有类似楼盘的租金回报已有下跌趋势,投资者恐怕要多加考虑。

储备地铁旅游用地奇货可居

会议上透露,南京将编制2010年前各年度的土地储备计划,完成旅游资源土地储备规划和城市轨道交通

土地储备规划编制。

记者了解到,南京地铁1号线建设之初,有关部门仅参与了部分土地运作。而从2号线开始,沿线“可运作”土地都将纳入统一储备。待地铁具体建设路线一公开,这些地块无疑都会大大增值。仅以目前地铁2号线为例,近期河西出让的两块地铁物业用地地价都创下了700万-800万元/亩的高价,比周边没有地铁优势的地块价格仅楼面地价就能高出600-1000元/m²。而所谓旅游用地,更是与风景紧密相连,基本都是奇货可居。

相关新闻

去年5幅地块被政府收回

开发商再想疯狂抢地得注意了,你是不按规定上交地款的话,拍出去的土地政府也能收回。

南京国土局臧正金局长昨天通报说,去年南京加大了对闲置土地的处置力度,全年累计收回闲置土地5000亩,收取土地闲置费800万元,收回土地中已有1975亩重新组织了出让。

此外,南京还规范国有土地出让后续管理和收益管理,取消了一家单位竞得资格,解除了4家单位5幅地块的土地出让合同,没收定金及保证金4000万元,收取违约金660万元,催收土地出让金26亿元。

快报记者 孙洁

控房价,南京今年要多推“限价房”

高地价拉动高房价,高房价又刺激了高地价,这种连环效应一直在推着中国楼市。为此,在去年国家九部委出台的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中就明确指出,各地要改变目前单一的“价高者得”的土地出让模式,而“应在限套型、限房价的基础上,采取竞地价、竞房价的办法”。几天前,哈尔滨等地已明确提出今年土地拍卖将进行“竞地价、限房价”试点。昨天,南京市国土局局长臧正金在会上表示,今年要落实好国家的政策。做法就是将优先供应类似中低价商品房这样的“限价房”。

国土局解释

目前“限价房”就是中低价房

“‘限价房’的提出,都是围绕着国家有关政策进行落实,在具体的操作中会有所体现。”南京市国土局相关人士表示,具体操作就是在土地的出让合同中予以体现,目前南京在实际的土地出让过程中已经执行了国家的政策,对90平方米以下套型占开发总面积70%以上的规定,国土部门也按照南京划分的套型比例控制要求执行了。

该局土地利用处处长王海龙解释说,在“限价房”的土地出让上,目前南京挂牌的主要是中低价商品房的用地,作为政府保障的住房这一块,今年对政策性住房的土地将做到“保障用房、保证供应”,根据计划优先推出“限价房”用地。

记者了解到,现在南京的中低价商品房是采用先限房价的方式出让的,比如,河西的一处中低价房,就采取了限价3600元/平方米出让的方式。去年11月8日,两幅地处浦口近33万平方米用地的中低价商品房,其中一块就是通过限制1850元/平方米的结算单价出让的。

不过,这些地块经开发商开发上市后,符合什么条件的家庭才能购买,目前还是一个未知数。

专家建议

热拍的土地也该“限房价”

在今年南京的“两会”期间,中国房协副会长陈兴汉就曾建议,要增加中低价商品房的土地供应量,并考虑“限套型、限房价”等方式出让土地,保证大多数老百姓对中低价位、中小面积的住宅的需求。

一家房地产研究机构的专家表示,南京的地价一直在拍卖中直线上升,他关注的最近几块河西土地的拍卖就很不正常。

比如仁恒去年底以24.05亿拿到奥体的一幅地块,房子还没有盖,土地成本就达到了3600元/m²,而1月5日和18日两块河西土地的拍卖,开发商拿到土地的成本分别是4169元/m²和4626元/m²,按照这样的地价进行开发,不管房价多少,开发的成本就接近了7000元/m²,房价能便宜吗?他说,地价的上涨也成为开发商提高房价的“标杆”,其中建邺区市政预制厂地块拍出4626元/m²的当天,就近的一家在售楼盘立马将房价提高了800元/m²。这时政府应该对这些“热拍”的土地进行“限价房”,而不仅仅是中低价商品房一种。

快报记者 尹晓波



“用光大网银,多重有礼”——网上银行促销活动

活动奖项	奖项内容
一重礼	申请个人专业版并开通对外转账功能的客户,在活动期间进行跨行汇款时交易手续费6折优惠。
二重礼	用VIP贵宾卡办理网上银行个人专业版的客户,即送价值70元的电子钥匙(USBKey)。
三重礼	用VIP贵宾卡、商务理财卡通过网上银行个人专业版进行跨行汇款免收交易手续费。

备注:我行个人网上银行跨行汇款的手续费标准为:按照每笔汇款金额的0.5%收取,最低人民币5元,最高人民币50元,优惠后的标准是:按照每笔汇款金额的0.3%收取,最低人民币3元,最高人民币30元。

个人网银网址: <http://ebank.cebbank.com> 咨询电话:95595

活动时间:2006年12月25日至2007年3月31日

服务特点

- ★便捷:你只要拥有中国光大银行阳光卡(或活期一本通、信用卡),无须办理其他任何手续,即可使用。
- ★安全:采用中国银联认证中心(CFCA)作为第三方认证机构,系统安全,方案规范、先进。系统采用先进的多重加密技术,所有数据均经过加密后在网上传输,让您放心使用。
- ★高效:全新的业务处理系统平台使得业务处理更加快捷,光大银行系统内转账即时完成。

活动参与对象:中国光大银行个人客户