

# 2007

## 春季最新家居趋势发布会



家具 家装 建材 二手房

图片提供 美兆家居

主办: **现代快报**  
**南京月星国际家居**

活动时间: **2007年4月7日**

活动地点: 月星国际家居 B 馆大厅

- 南京月星国际家居广场呈现最新家具时尚风潮;
- 12 大品牌地板展示最新时尚品质地板;
- 10 余家知名品牌家装公司解析最新家装潮流趋势;
- 10 余家知名品牌二手房呈现最新精品二手房源;

**5 家顶尖装饰公司齐聚月星三楼“帝国艺匠”展厅, 为大户型、别墅业主提供最新别墅居家风尚**

### 免费居家时尚上海游

为了让消费者更直接的感受国内家居时尚最前沿,《居家》周刊还将联合月星国际家居推出“《居家》时尚上海游”活动。消费者只要参加本次“2007 春季最新家居趋势发布会”,并在活动当天与参加发布会的商家签单或交定金,即有机会与快报《居家》共赴时尚之都——上海,零距离感受最新居家时尚。

## 拆迁安置房限定6项开发成本

# 安置房的价格不但低于商品房还将低于经适房

日前南京出台了两项拆迁补偿新规,给拆迁人带来了利好。记者昨天从南京市物价局获悉,作为新规的配套政策,《南京市征地房屋拆迁安置房基准价格管理办法》已正式出台实施。

### 安置房区间价适时公布

新规适用于玄武区、白下区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、下关区、雨花台区、栖霞区等江南八区范围内征地房屋拆迁安置房的价格管理。制定拆迁安置房基准价格时,一项重要原则便是“保本微利”,与同一区域内的普通商品住房价格保持合理差价。拆迁安置房实行基准价格区间制度,基准价格区间参照经济适用房定价体系,根据不同区域实际情况,适时制定并公布。

### 开发成本限定六项

拆迁安置房基准价格由开发成本、税金和利润三部分构成。其中,开发成本包括以下六项:征地和拆迁安置补偿费;开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划及建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费;列入施工图预算项目的主体房屋建筑安装工程费,包括房屋主体部分的土建(含桩基)工程费、水暖电气安装工程费及附属工程费;在小区

用地规划红线以内,与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费,以及按政府批准的小区规划要求建设的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费;管理费(不超过前4项费用之和的2%);贷款利息;行政事业性规费。利润按照不超过开发成本前4项费用之和的3%计算。

### 开发商办公用房不得进成本

新规还明确,5项费用不得计入拆迁安置房价格:即住宅小区内经营性设施的建设费用;开发经营单位留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用;各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用;各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款;按规定已经减免及其他不应计入价格的费用等。此外,不得在批准的房价外加收任何费用或强行推销及搭售商品。

### 上浮价格不得超过3%

主管部门所审批的拆迁安置房价格,为同一期工程开发住房的基准价格。分割零

售单套住房,应当以基准价格为基础,计算楼层、朝向差价。楼层、朝向差价按整幢(单元)增减的代数和为零的原则确定。实行政府指导价管理后,拆迁安置房价格的上浮幅度不超过3%,下浮幅度不限。拆迁安置房开发经营单位销售拆迁安置房时,应该按照区政府公布的拆迁安置房供应基准价格,根据浮动范围规定,具体测算并确定销售价格。

### 安置房有望比经适房还实惠

对照《南京市商品房作价办法》不难发现,拆迁安置房的开发成本一项“简单”得多。按规定,南京市商品房价格由成本加利润加税金组成,其中成本构成包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、房屋建筑安装工程费、附属公共配套设施费、公共基础设施费、管理和销售费等8个方面,而拆迁安置房的所列成本与经适房一样,无“销售费”一项,再加上资金成本有所调整,所以,安置房的价格不但将明显低于普通商品住房,还将低于经适房。

快报记者 郑春平

## 江宁有可能暂停审批大户型项目

中小户型项目将优先审批,土地两年不动政府将收回

南京首个区域性调控细则昨天正式出炉,在记者独家拿到的《江宁区政府关于调整住房供应结构稳定住房价格的实施意见》中显示,江宁区将大力支持开发商开发建设90平方米以下中小户型项目,大户型项目如果主动改成中小户型,还将享受政府的“实惠”。

### 老城改造,7成须是90平方米以下

在《意见》中,该区规定:“2007年以后新审批、新开工的商品房中90平方米以下套型比重不低于47%,其中2006年6月1日后,新审批、新开工的商品住房中,90平方米以下套型比重不低于40%”。

该区房产局相关负责人表示,这就是确保达到“国六条”的套型比例要求。和主城区一样,江宁对新建的经济适用房、中低价商品房、拆迁安置房等各类政策性住房,套型面积将100%控制在90平方米以下。

另外,对新建定项配建的住宅项目和老城改造项目90平方米以下的套型分别控制在80%和70%以上。

### 必要时将暂停大户型审批

按《意见》精神,该区将对大户型改建小户型的已批商品住房开发项目,从快办理有关变更手续,适当放宽基础配套

设施建设条件,原则上仍维持已批方案的配套要求。不过,对按照规划不宜建设小套型的商品住房开发项目,开发企业要制定自我平衡措施,鼓励异地平衡。

文件还明确,政府将优先审批小户型项目,“在必要的时候将放缓或暂停大户型项目的审批”。

### 晒地两年地块就得收回

该《意见》还重申江宁区将继续停止别墅类项目开发用地的供应,并限制低密度、高档住房的土地供应。同时,为合理控制被动性住房需求,承诺今明两年年均拆迁规模不得超过2005年。

为保证地区供应量,防止开发商晒地皮,《意见》还明确,将加大对闲置土地的清理和处置力度,查处各类违法行为。凡超过规定期限满一年未开工建设的,应当依法交纳土地闲置费,对出让土地欠缴出让金较严重或闲置两年以上的,要依法予以收回。快报记者 尹晓波 刘果

## 江宁今年将新建商品房300万平米

承担着南京近1/3购房人的安家重任,8成是公寓

快报讯(记者 刘果)从去年下半年开始,江宁住宅市场便呈现出明显供不应求的局面,今年里这种形势有望扭转。记者昨日从江宁区房产局获悉,为期一个月的2007年新开工项目申报工作已经完成,全区总共有70多个项目近300万平方米的开工量。

据悉,为了更好地掌握全区房地产市场行情、动态和开发量,也为了更好地贯彻“90/70”政策,江宁区房产局在春节后启动了对今年新开工项目的统计工作。经过开发企业的自行申报,2007年里江宁新开工项目共70多家(含在建老项目),其中全新项目20多家,开发总量接近300万平方米,预计比去年增长90万平方米。

据了解,这些新开工项目主要集中在科学园、开发区、麒麟镇、禄口镇等几大板块,其中80%以上是公寓项目,有望有效扭转近期江宁住宅市场供不应求的现状。