

## 经济适用房、中低价房申购标准放宽

## 拆迁款在30万以内 也可不过江买房

徘徊在经济适用房、中低价商品房“门外”的家庭迎来一则利好消息。经南京市政府同意,该市“三房工程”建设领导小组昨日宣布,对经济适用房、中低价商品房的有关申购条件进行调整,放低拆迁补偿金额的限制门槛。这直接增加了拆迁低收入家庭购买经济适用房、中低价房的机会。仅此一项,一年有望多增加约2000户经适房、中低价房的申购数。

## 经适房、中低价房 申购门槛双双下降

新规

## 货币补偿金额标准上限调整

## 1、经济适用住房

将南京市城市房屋被拆迁家庭申购经济适用房条件在取得的货币补偿金额标准上限由“10万元以下”调整到“15万元以下(含本数)”。

申购经济适用房的其他条件不变,即获得住宅拆迁货币补偿,尚未提现、购房;具有本市常住户口;拆迁范围内同一户籍家庭成员,人

均年收入在上年度全市年平均收入标准以下;在拆迁范围以外本市无其他住房。

## 2、中低价商品房

将中低价商品房申购办法中原来规定的“拆迁补偿款在10万元(不含本数)-20万元(不含本数)之间”调整为“拆迁补偿金额在30万元(含本数)以下”,其他相关认购条件不变。

## 时间:以6月15日为界

本次调整适用于自发布之日(6月15日)以后领取拆迁许可证的项目。发

布之前建设项目已领取拆迁许可证的,被拆迁户仍按原有政策规定进行申购。

■影响

## 可多增经适房 1460 户 中低价房约 400 户

这次调整后,使得更多的拆迁低收入家庭有了购买经济适用房、中低价房的机会。申购条件调整前,南京市10万元以内的拆迁户约占已搬迁居民的36%,10万元-15万元的拆迁户约占已拆迁户数的11.4%。政策调整后的惠及面将明显

加大。调整后,按照2006年南京市审批的拆迁户测算,将扩大1460户被拆迁家庭可以进入经济适用房申购,同时约400户可进行中低价房申购。据悉,2006年经济适用房申购总量约为20000套,中低价商品房申购量为1000多套。

供应价格

## 经济适用住房:

记者昨日获悉,南京市《2006年度经济适用住房指导价格的意见》对经适房定价及相关政策进行了三项重要调整,其中,经济适用房指导价改为“全市总限价”,控制在2500-2700元以内。

## 中低价商品房:

自2003年实施中低价

商品房建设起,江南八区范围内中低价商品房供应价格为2600-3200元/平方米。至2006年初,中低价商品房供应价格调整为:绕城公路以外区域的中低价商品房为3500-4000元/平方米;绕城公路以内区域的中低价商品房价格按照区域、相邻地段普通商品房平均销售价格的80%为定价原则,经市物价部门审核后报市政府批准执行。

建设规模

## 经济适用房:

今年新开工 150 万平方米

至2006年江南八区共规划经济适用住房项目29个,建筑面积926万平方米,用地面积14658亩,可建住宅114678套。今年江南八区新开工由去年120万平方米增加到150万平方米。开工任务主要落在南湾营二、三期,莲花村等14个项目;竣工任务主要落在兴贤家园二期,南湾营二、三期,夹岗村等13个项目。

## 中低价商品房:

今年确保 35 万平方米

今年确保建设35万平方米,在此基础上力争实施50万平方米中低价商品房的建设工作。

另据悉,从2006年5月起,南京市中低价商品房建设套型面积标准全部调整为控制在90平方米以内,以75平方米左右为主要套型。

快报记者 郑春平

[解读]

## 能买的房子变大了 离主城更近了

被拆迁家庭申购经济适用房的货币补偿金额标准上限由10万元调高到15万元,中低价商品房原来只有拆迁款20万元以下的拆迁户能买,现在30万元以下的都能买,这到底对拆迁户们意味着什么呢?记者了解到,按照调整后的标准,能买“两房”的居民变多了,居民能买的房子也变大了,住得也能离主城更近些,可以不用再往江北,主城绕城公路周边的经适房、中低价商品房就可以成为他们的安家之所。

标准一提,可以申购的人多了

20m<sup>2</sup> 以下的拆迁困难户都能申购

据了解,经济适用房和中低价商品房申购标准之所以要放宽,就是因为这两年房价涨了、拆迁款多了,可以申购经济适用房的拆迁户反而少了。

早在2004年南京新拆迁法出台之初,新街口铁管巷的拆迁评估价约在5800元/m<sup>2</sup>之间。按照“拆迁款10万元以下”的申

购标准,也就是家里在100000/5800=17.24平方米以下的居民可以申购。而去年底,新街口苏宁地块的对外拆迁统一价已经到了7500元/m<sup>2</sup>,再按“10万元”的标准,只低于100000/7500=13.3m<sup>2</sup>的家庭才能申购,处在13-17m<sup>2</sup>之间的这部分家庭反而失去了申购资格。

而本次调整到”15万元“后,不仅居住面积在13-17m<sup>2</sup>的部分人群重新获得了申购资格,而且20m<sup>2</sup>以下的拆迁困难户都能申购了。以房价最贵的新街口为例,只要家里面积低于150000/7500=20m<sup>2</sup>的家庭遇到拆迁,其他条件又符合就都可以申购了。

标准一提,买到的房子也大了

## 中低价房、经适房“越大越实惠”

“两房”申购标准的提高,最高兴的莫过于现在拆迁款在20-30万、10-15万之间的拆迁户。家住下关区的胡先生就是其中的一个,他家房子拆迁大约补偿25万元,原来不在享受住房保障的“三房”(廉租房、经济适用房、中低价商品房)之列。不过现在,他可不愁了,他甚至准备自己添几万元,可以多买几十个平方米,多享受

几十个平方米的“低价”。胡先生告诉记者,他家如果两年前拆迁,补偿款也就在20万左右,如果购买河西的中低价商品房双和园一期(3200元/m<sup>2</sup>),他可以买到200000/3200=62平方米的房子;而现在他家的评估价可以到25万,买双和园二期可以买到250000/3600=69平方米,比原来多出7m<sup>2</sup>。

更重要的是,他想把钱添到32.4万申购,因为中低价商品房分75m<sup>2</sup>、90m<sup>2</sup>等不同档次套型,324000/3600=90m<sup>2</sup>,他正好可以买到90m<sup>2</sup>的房子。在他看来,中低价商品房一般比同类地区的商品房能便宜20%以上,最多的能便宜一半。那也就是说,这样的“便宜房”面积买得越多,就越划算。

标准一提,拆迁户可以住得离主城近多了

## “两房”申购户绕城公路边就可安家

申购的居民多了,房子也可以买大点,而且还能离主城近一点。记者了解到,如果是经适房,15万元的补偿款,按目前2400元/m<sup>2</sup>价格折算,可以买到60多m<sup>2</sup>的经适房,如果去买同样大小的商品房,只能到六合、高淳和溧水去买了;如果是中低价商品房的申购户,用原先30万元的拆迁款买商品房,只能

考虑江北一些3000~3500元/m<sup>2</sup>之间的房子,而如果选择中低价房,可以住在江南八区。

目前,南京的经济适用房、中低价商品房大多分布在绕城公路附近,大约距新街口10公里左右,这使得家庭困难的拆迁户们至少不用过江或去郊县买房。

新申购户们究竟什么时候能住上怎样的房子?南京

市房产部门表示,经适房房源还要排队等候。而对于中低价商品房,南京市建委则表示:目前雨花台区宋家洼和下架幕府家园都有房子供应,河西双和园二期还要等明年。今后,还将增设玄武区仙鹤门、河西沙洲莲花村、华宏C地块等项目,住房保障面将越来越大。

快报记者 尹小波 裴文彬 孙洁

## 南京市中低价商品房项目基本情况

性质	序号	项目地址	占地面积(公顷)	规划建筑面积(万M <sup>2</sup> )	销售基准价格(元/M <sup>2</sup> )
已建成	1	栖霞区百水家园	8.68	13.48	2600
	2	建邺区双和园一期	6.91	12.03	3200
	3	六合区滁河以东,雄州东路以南	3.97	5.2	1560
	4	六合区滁河以北,拾兵河以东	3.49	3.07	1560
正在建设	1	下关区馨府佳园	10.1	18.01	3100
	2	雨花台区宋家洼	5.96	10.59	3800
	3	建邺区双和园二期	2.96	5.27	3600(结算价)
	4	下关区耐特地块		2	3800(结算价)
	5	泰城镇永丰村	15	20	
	6	泰山街道大桥村	17.8	32	
规划建设	1	玄武区仙鹤门	2.3	5	
	2	河西沙洲莲花村	14.16	37.44	
	3	华宏C地块	20.8	29.43	

## 先锋风扇制造技术获重大突破

近日先锋电器又传捷报——该集团推出双风页电扇提高送风量,且风力均匀柔和,真正实现自然送风,提高室内空气水平,完成电扇设计的重大突破!

据研发人员介绍,普通落地扇只有一组风页,风页在高速转动送风时会形成一个

旋涡,但旋涡中心面对的地方只得到很少风量,绝大部分风被吹向外围空间——就如生活中常见的水旋涡,旋涡越大周围的水越多中间的水越少。

为解决风力分散难题,先锋电器研发出双风页电风扇。在开动风扇时双风页风扇额外配置的一组小风页保持

与主风页同时同速同向转动,小风页送风弥补了风旋涡中间的风量,使风扇整体风量加大。据悉该项技术已申请国家专利,有望大力推广使用。

先锋电器秉着务实精神积极开展技术创新工作,为整个行业指明了一条通往市场“蓝海”的道路!

■相关新闻

## 能住上廉租房 真是太好了!

南京第三批 40 套廉租房昨现场选房

“从1993年开始,就一直住在自行车棚里,整整14年了!以后可以住到50多平方米房子里,能不激动吗?”李建成在银龙花园小区看完廉租房,声音哽咽。昨天,和他一起去看房的共有南京40户居民家庭,这也是南京第三批即将入住廉租房的家庭;明天,这些居民将通过公开摇号的形式,以供应房源数和申请家庭数1:1的比例选房。

## 整整住了 14 年自行车棚

“他1986年就到南京工作了,一直从事环卫工作,一直就没有住房的概念。”南京市总工会的一名工作人员告诉记者,身为省劳模的李建成,在白下区止马营街道做环卫工,因为是外地农民工,在南京没有户口,更别提住房子了。

李建成说,1993年,他在某个小区找了一处10平方米的自行车棚,一住就是14年,老婆和孩子的户口是2003年才迁过来的,孩子已经22岁了。这次安排他可以申请住上50多平方米的廉租房,“完全是政府照顾,心情不是一句感激的话可以表达的”。

对于靠杨庄的银龙花园小区的条件如何,他没有嫌远,只说一个字:“好!”

## 一家三口挤 6 平米过道里

“以后我们一家三口能住得宽敞多了,太好了!”71岁的侯远焕大爷高兴地说。侯大爷也是省劳模,有两儿两女,现在36岁的小儿子和侯大爷老两口住,三口人也不叫“住”,是“挤”在一间只有6平方米大的厂房过道里。白天把床折叠起来,晚上再撑开,这样才能睡觉,这次他申请的是一套40平米的廉租房。按照目前廉租房的租金为每月2.3元/平方米计算,侯大爷每月只需支付92元的租金。

下关区“吃低保”的邱大松很乐观:“我一个光棍户,现在可以住上廉租房,当然好了”。他说,按照40平方米算租金,每月交92元。而根据目前南京市房改办的规定,拿到廉租房的低保户按照“租金核减”保障的标准,还能减收70%的租金,减免70%以后,每个月只要交0.69元/平方米,40平方米的房子,一个月只要交27.6元的租金。

## “十一五”期间每年储备 200 套廉租房

南京市房改办副主任王塘荣说,这次供应的廉租房主要来自银龙花园和百水芊城两个经济适用房小区,面积从40平方米至50平方米不等。明天这40户家庭将集中摇号选房,都可以选到住房。

记者了解到,目前南京储备的1000套廉租住房主要分布在恒盛嘉园、兴贤佳园、百水芊城、银龙花园、景明佳园和荷塘村项目等六大经济适用房小区。南京廉租房管理办法施行的是租赁补贴、租金减免、实物配租三种保障方式,现在南京已有420户家庭入住廉租房(实物配租)。在“十一五”期间,南京每年还将储备200套廉租房用于保障最低收入家庭居住。

快报记者 尹晓波