

目前的南京楼市,可以用一个“冷”字来形容。在各大楼盘纷纷打折促销,买房人观望情绪浓厚的情况下,今年南京土地、住房供应会不会有所“缩减”?今年老百姓住房还会出台什么新的利好?低收入人群保障住房操作细则如何确定?

针对这些老百姓关心的问题,南京市政府昨天召开了“2008年南京市住房建设计划”新闻发布会,公布了今年的住房建设及土地供应计划。对于一些既买不起高价商品房、又享受不到政策性住房的“夹心层”老百姓,南京今年将正式着手研究“双限房”政策,并计划建设10万平方米“双限房”。

买不起商品房,又达不到政策性住房标准,这些人该怎么办——

# 好消息! 主城今年要建“双限房”

## 最新披露

### 今年土地供应比去年略少

在昨天的发布会上,南京市房产局副局长郭宏定透露说,根据编制完成的《2008年南京市住房建设计划》,今年南京市各类住房上市面积预计可达1120万 $\text{m}^2$ ,其中普通商品住房上市供应总量约850万 $\text{m}^2$ ,其中江南八区约430万 $\text{m}^2$ ,江宁区约220万 $\text{m}^2$ ,江北(浦口区、六合区)约200万 $\text{m}^2$ ;在政策性住房上,今年可竣工经济适用房(含廉租房)240万 $\text{m}^2$ ,其中江南八区200万 $\text{m}^2$ ,江宁、浦口、六合40万 $\text{m}^2$ ;另外,今年还可上市供应中低价商品房30万 $\text{m}^2$ 。

### 廉租住房投入3.6亿元

据悉,今年南京进一步加大廉租住房建设力度,投入资金达到3.6亿元。郭宏定表示,这个数字相当于前五年总和的近两倍。其中江南八区投入1.9亿元,筹建廉租住房1000套,面积5万 $\text{m}^2$ ;对符合条件的低收入住房困难家庭发放租赁补贴,资金为1.5亿元;对购买其他住房的低收入住房困难家庭发放购房补贴,预计为2000万元;符合实物配租条件的住房困难家庭可以申请转为共有产权的保障方式。

### 今年供应850万 $\text{m}^2$ 土地

在土地供应上,南京市国土资源局土地处处长王海龙表示,2008年南京计划供地总量约为850万 $\text{m}^2$ ,比去年的供应计划略有下降。其中,各类住房(不含经济适用房)计划供地量为700万 $\text{m}^2$ ,加上近年来已出让的存量土地,未来两三年内南京可上市的房源量能得到保证。

在今年850万 $\text{m}^2$ 的供地计划中,江南八区为420万 $\text{m}^2$ ,新三区为430万 $\text{m}^2$ 。在住宅供地计划中,包括30万 $\text{m}^2$ 中低价商品房建设用度,以及10万 $\text{m}^2$ “双限房”建设用度。

### 改造危旧房100万 $\text{m}^2$

据介绍,今年南京实施危旧房片区改造项目100万 $\text{m}^2$ ,共33个项目。今年继续推进小区出新、房屋整治工程,年内投资4亿元,完成80个老旧小区出新共492.21万 $\text{m}^2$ ,900幢房屋整治任务。

郭宏定说,目前南京房产三年的工作目标中,有“两个基本”:一是基本解决城市低收入住房困难家庭的住房问题,二是基本完成城市重点危旧房片区改造任务。

## 供应一览

### 住房供应

类别	供应量
普通商品房	850万 $\text{m}^2$
政策性住房	240万 $\text{m}^2$
中低价商品房	30万 $\text{m}^2$

### 土地供应

地区	供应量
江南八区	420万 $\text{m}^2$
新三区	430万 $\text{m}^2$



市民正在一家售楼处看房 快报记者 决波 摄

## 焦点关注

### 10万 $\text{m}^2$ “双限房”供应给谁

“我们今年要研究制订‘双限房’政策,并供应能建10万平方米双限房的用地。”发布会上,郭宏定的话一出口,立即让所有媒体记者竖起了耳朵。

所谓“双限房”,按照国务院相关文件的描述,是指“限价房、限户型”的房屋。它又被称为双限商品房、两限商品房或限价房,是政府为增加中低价房供应而出台的一项新政策,即在土地出让时,写入限价房、限户型、限地价等条款。但对于供应对象、房产属性、具体选址等并没有一个统一的标准。

南京也将推出“双限房”,具体会如何操作呢?

#### 面积都在90 $\text{m}^2$ 以下

南京的“双限房”政策有没有一个大概的设想?“这个政策是由市建委牵头操作的。”郭宏定说,2004年,南京对中低价商品房的出售方式就是限价房,当然中低价商品房主要是供应给拆迁安置户的,但这次“双限房”的供应人群不会仅仅针对拆迁户。

他说,在“双限房”限制政策的制订中,会考虑到销售对象、供应地价、交易要求等多方面的限制。政策制订时,会参照兄弟城市的一些做法,在土地供应上类似于中低价商品房,通过土地拍卖等市场化方式运作。在户型面积上,会根据国家的规定,保持在90平方米以下。

#### 供应给那些“夹心层”

记者了解到,国内率先实行“双限房”政策的城市是广州,他们对今年购买双限房的人员定了四个条件:一是广州市市辖区城镇户籍人口。二是本人在广州市市辖区没有独立套型住宅

自有产权登记记录;属于已婚人员的,夫妻双方各自在广州市市辖区均没有独立套型住宅自有产权登记记录。三,男性年满25周岁,女性年满23周岁。四,个人申购的,本人上年度(2007年)税前工资性固定收入,不包括证券、彩票等财产性收入(下同)在10万元以下;以夫妻联名方式申购的,家庭(含成年子女)税前年收入在20万元以下。

南京的“双限房”会供应给哪些人?郭宏定说,南京的“双限房”不仅仅是针对拆迁户,主要是针对那些买不起商品房,但又享受不到政策性住房的“夹心层”老百姓,具体供应人群的条件目前没有确定,但是目前的设想肯定是建设在主城区的。

市民张先生刚刚参加工作,一直愁着没钱买婚房,听说南京要建双限房,顿时欣喜若狂,自己每年收入不足5万元,他认为自己这种条件应该购买双限房。不过他关心的是双限房建在哪里,虽然是说建在主城区,但是会不会很

偏远呢?如果盖在地铁沿线那最好不过了。

#### 专家认为对楼市没有冲击

“双限房”的推出是否会对南京楼市造成冲击?因为这毕竟解决了一部分中等收入群体的买房问题。业内人士认为,这次南京推出10万平方米的建筑面积,按90 $\text{m}^2$ /套来计算,也就提供1100多套,对目前南京每年近10万套的商品房销售量而言,应该不会有太大的冲击。

一名不愿意透露姓名的房产商表示,“双限房”的房源毕竟有限,和经济适用房、廉租房、中低价房一样,“双限房”是锁定固定人群的,如果这种房源的比例占不到市场总房源的20%,就不会对楼市产生影响。倒是哪些开发商愿意去拿地,值得关注。

也有业内人士表示,政府解决高房价问题,就应该多建类似“双限房”这样的“政策性商品房”,以及加强经济适用房、廉租房的建设,并加速二手房的流通,多管齐下。

## 热点话题

### 六问2008年南京楼市

一问:今年住房能满足老百姓需求吗?

普通商品房、经适房,再加上中低价商品房,今年南京各类住房上市面积可达1120万 $\text{m}^2$ ,而预计今年南京的房地产市场需求大概在1000万 $\text{m}^2$ 多一点,因此2008年南京房地产总体上是供略大于求的态势,供求比例大约在1.1:1。

郭宏定表示,供求关系是房地产市场健康发展的一个重要标志,供求比例在1.1到1.3之间是正常的,房产部门也正朝着这个比例努力。虽然总体上是供大于求,但预计今年上半年,尤其是第一季度供应还是偏紧一点,到第三、四季度供求就会相对平稳,达到供求基本平衡,供应略大于需求的状况。

二问:为何达不到“9070”政策?

据悉,2008年全市90 $\text{m}^2$ 以下的套型(含政策性住房)各类住房约占全市住房上市总量的52%左右,而根据国家相关政策,90 $\text{m}^2$ 以下套型的房子要占到70%以上,南京为何还达不到这个比例?

对此,郭宏定说,南京正在按照“9070”的要求推进,不过要达到“9070”需要一个过程,2006年之前出让的土地没有提出这个要求,现在对新出让的土地已经有明确的要求,对保障性住房的面积严控在90 $\text{m}^2$ 以下,另外还有“强控”“中控”“弱控”,在新三区也有同样的要求,今后将会逐步达到“9070”政策。

三问:今年土地供应为何“缩水”?

2007年南京全年计划供应土地965万 $\text{m}^2$ ,实际供应了985万 $\text{m}^2$ ,其中住宅用地785万 $\text{m}^2$ ,而昨天公布的今年计划土地供应总量为850万 $\text{m}^2$ ,其中住宅用地700万 $\text{m}^2$ (不含经济适用房),今年的土地供应与去年相比为何有所“缩水”?

南京市国土资源局土地处处长王海龙解释说,在编制今年的供地计划前,进行了两三个月的调研,结果显示,南京目前的存量土地,包括没有开发和正在开发的,总量可开发2000多万 $\text{m}^2$ 建筑面积,大概可以维持市场两三年的开发量,考虑到维持未来的房地产市场的平衡,今年的土地供应比去年少一些。另外,因为受宏观调控和货币政策的影响,房地产市场正在走向一个平淡期,因此适当减少土地供应,对于维持房地产市场平稳发展是有利的。而保障性的各类政策性住房的用地,今年完全按照政府制订的目标确保到位,对普通商品住房会根据2008年的市场变化情况,适时投放土地,预计上半年土地量会略微减少,下半年供应量会增加一些。

四问:南京“晒地皮”的多不多?

王海龙澄清说,不是所有的在开发商手里的地都是闲置土地,国家对闲置土地有严格的定义,开发商拿到土地具备开发条件但没有开发的才能认定为闲置。一些因为拆迁、规划或政府没有及时把土地交给开发商等原因,这些未开发的土地不能认定为闲置土地,只能说是已经出让的土地没有进行开发。

他说,南京国土部门做过调查,截至目前,南京真正闲置的土地数量非常少,现在在两三年的开发量在2000万平方米左右,预计真正闲置的土地,面积不会超过存量土地的5%。

五问:低收入群体保障申请何时实施?

日前,南京出台了住房保障新政,将廉租住房制度作为解决低收入家庭住房困难的主要途径,符合条件的低收入住房困难群体,主要有两条标准:家庭人均月收入在750元以下,家庭人均住房面积低于15平方米,可以通过申请廉租房、租赁补贴、租金减免、购房补贴、购买共有产权等方式,改善自己的居住环境。据悉,到今年为止,南京会有1万多户居民享受到廉租房。

对于市民关心的如何申领购房补贴、购买共有产权的问题,郭宏定表示:“目前政策的具体实施细则还在讨论中,正在意见完善,一旦形成确定的意见,会及时向社会公布。”

六问:今年南京房价涨还是跌?

今年房价涨还是跌?对于这个老话题,郭宏定表示,房地产市场首先要保持平稳发展,而“平稳”有四个基本条件:一是供求关系的基本平衡,二是供应结构的基本合理(包括价格结构、区域结构、面积结构),三是商品房价格基本平稳,四是各方主体的逐步规范,这才是房地产市场健康发展的标志。

他说,商品房价格稳定是政府工作的重要目标之一,调节土地供应、引导规划等都是为了房地产供求关系的平衡,供求关系的平衡有助于价格的平稳发展,“我们会采取措施保证市场的供应,从而保证价格的平稳运行”。南京今年还制定了相关政策和措施,比如加强市场监测分析和研究,完善房地产市场统计发布制度,全面完善商品房销售网上即时备案,建立二手房交易管理系统等,继续规范房地产市场秩序,严格查处违法违规行为。围绕群众关心的住房价格秩序、销售秩序等问题,构建工商、物价、房产等多部门联动工作机制,加强市场监管。

快报记者 尹晓波 陈英