南京50多家楼盘国庆降价优惠

快报讯(记者 尹晓波)"金九""金九""金九""金九""金九""银十"能不能"银"即间,有50多家楼盘前,不同程度的优惠,在四时,不可同程度的优惠,较中秋增加。业内人士分说,在政府"救市"西公是制度,开发自己,但为果好不好还有得效果好不好还有待验证。

记者了解到,河西的 横塘西苑楼盘,之前售价 在1万元以上/平方米, 而近日推出的 01、02 幢 部分房源,均价只有 8460 元 / 平方米, 户型 面积从 77—118 平方米 不等,较之前下降了 2000 元 / 平方米。近日 新开盘的江宁天元瑞■ 名苑也毫不示弱,宣布从 9月25日到10月10日 期间,对1号楼推出85 折的限时优惠, 售价从 5000 元起 / 平方米,这 比物价部门核准的 6380 元 / 平方米基准价便宜 了 1300 多元。

"今年下半年,南京房价一直在走低。"南京房价一直在走低。"南京中原地产市场研究中心人士表示,8月份南京商品住宅上市量为3444套,较7月减少了2621套。8月份的成交量2194套,环比7月减少了1330套。8月份的住宅成交均价为6523元/平方米,较7月份跌了3.39%,如果楼盘降价幅度加大,9月、10月的房价还将继续表面。

根据 365 地产家居 网统计,在国庆长假期 间,有50多家楼盘推出 了不同程度的优惠。面对 这么多楼盘的优惠,买房 人会不会买账呢?南京 "民间买房团"发起人王 小军表示,这就要看房 价有没有真正降到位 了,有的楼盘即使降价 打折, 但是也不会低于 前期房价,因为开发商担 心前期买房的业主"闹 事",不敢大幅度降价, 这也是买房人继续观望 的主要原因。

不过,也有部分楼盘明确表示"不会降价"。河西一家楼盘销售总监认为,政府肯定会"救市",等到一些具体措施出台之后,再制定相关的促销方案,肯定不会大幅度降价。

国庆期间部分优惠降价楼盘

区域	楼盘	优惠方式
河西	万科金域缇香	70m ² 小户型8折优惠; 195m ² 房源国庆期间登记,有特别优惠。
	融侨中央花园	提供2万和3万元的购房礼包。
	嘉业阳光城	国庆推出特惠房源
	横塘西苑	均价8460元/m²,较之前下降2000元/m²
	长安西街1号	购房送宜家家具,最高价值13万元;特价房源8000元/m°起售。
	中北•品阁	均价8500元/m²,低于核准价2658元/m²。
	星雨华府	10套特价房,95折销售
	汇锦国际	开盘99折优惠
	银河湾•福苑	一次性付款97折优惠,按揭付款99折优惠。
	金马郦城	一次性付款98折,按揭99折优惠。
	拉德芳斯	国庆期间有大幅优惠,具体方案未定。
城中	融寓	按揭优惠300元/m²,一次性付款优惠400元/m²。
	御水湾花园	均价在13500元/m², 98折优惠。
仙林	新城尚东区	花园洋房85折清盘,低于二手房房价2000元/m°。
	赛世香樟园	特价房6900元/m²起售。
城北	万科红郡	国庆期间登记有特别优惠。
	新城尚座花园	7180元/m²的特价房源,总价63万元起售。
	浅草明苑	特推10套精品房源,购房即送8万元家电券;少量精装房源,均价8200元/m²。
	月苑五村	一次性付款优惠100元/m²。
城南	雅居乐	开盘当日购房总价96折。
	亚东国际公寓	一次性付款优惠150元/m²,按揭优惠100元//m²。
	花雨南庭	6套特价房,均价7000元/m²。
	宏图•上水园	一次性付款优惠300元/m²,商业贷款优惠150元/m²,公积金贷款优惠100元/m²,均价8350元/m²。

背景新闻

中房协上书国务院

建议调整房地产调控政策

以稳定市场为调控目标的 房地产调控政策有可能再次 " 变调"。

9月20日,中国房地产协会副会长、秘书长朱中一在"滨海新区新纪元大型论坛"上透露,中房协日前给国务院有关领导上书了一份房地产政策调整建议,得到国务院有关领导的重视。

上述中房协政策建议主调 是改变目前"严厉"的房地产 调控政策,改为"适度控制"。 具体政策包括:允许地方政府 自行救市;降低房地产交易有 关税率;鼓励改善性住房需求; 加强房地产预警系统功能等。

朱中一表示,几乎在去年 同样的时间,当时房价迅速上 涨,中房协通过住房和城乡建 设部向国务院递交了一份政策 建议报告,随后该报告内容被 政策制定部门采用。基于此,他 同样有信心今年的政策建议会 得到采纳。

另外,中房协还建议住房 和城乡建设部开始政策储备, 择机推出。

调控应变政策酝酿中

一位接近住房和城乡建设 部房地产改革与发展司的人士 说,正在梳理和做政策准备,以 备需要时机,政策储备不足出

该部"三定"改革已经接近尾声,各业务司正司长职务已经确定人选,这意味着包括改革后涉及房地产调控的4个司开始全面运转。

由该部办公厅研究室提升 的房地产发展与改革司将承担 住房市场情况研究及政策制定 工作。据悉,该司已经开始收集 和整理过往房地产行业调控政 策,根据新市场情况积极准备 调控应变政策。

中国房地产及住宅研究会 副会长顾云昌认为这种政策调 整十分必要。

"过去的政策是在房价暴涨的时候作出的,现在市场情况相反,"顾云昌 9 月 22 日接受采访时表示,以二套房贷款政策为例,过去是打击炒房而出台了抬高二套房首付比例等政策,现在房价下降,炒房比例较低,而以改善自身居住条件为主的二套房购买行为应该被视为常态,不必再刻意打压二

套房贷款。 除了市场条件变化外,朱 中一认为,房地产市场大起大 落带来的经济影响,是政策制 定部门需要考虑的。

在上述中房协给国务院的 建议报告中指出,房地产市场 价格和交易量过度下降将从两 方面对国民经济带来影响:一 是对房地产上下游企业的影响,房地产开发规模下降将对 国民经济稳定健康发展带来不 利影响;二是房地产市场萎缩 将带来烂尾楼等大量社会问 题,尤其对金融业冲击会很大。

"变调"争议

是否改变长期以来坚持的 "严厉"型房地产调控政策,转 以扶植市场为主的政策,这一提 议在业界和有关部门都存争议。

中国社科院金融研究所研究员易宪容认为,当前市场低迷问题出在开发商身上,是开发商没有认清市场形势做出了错误判断,应该承担相应后果。另外,根据国家统计局数据,进入房地产的资金没有减少,相反房地产投资上半年增加了22.8%。

朱中一则表示,研究房地产调控政策的前提就是要对"上涨"有科学的分析。由于我国房地产销售实行预售制度,房价上涨时期进行的交易量,需要1-2年后才能交房,因此

目前的房地产开发投资规模扩 大其实是房价上涨时期问题的 延续。另外,很多土地拿时并没 有支付完全土地出让金,地方 政府要的时候,房地产企业就 需要加大开发回笼资金来偿还 政府的土地出让金,这也是促 使企业加快开工的原因。

他提出,当前市场仍旧处于不明朗时期,出台全国统一的调控政策比较难,因此建议中央政府允许地方政府根据自己区域特点出台相关产业政策。另外,在全国范围内可对90平方米以下户型房屋贷款、开发给予优惠政策。如果家庭购买第二套房是出于改善居住需求,可在出具第一套房销售证据等条件前提下,按照第一套房贷款条件对待。

朱中一还建议,地方政府 要适当把握城镇化和房地产开 发的速度和节奏,防止出现过 度开发和缺乏产业配套带来的 人口就业难题等问题。

在中房协上述建议报告中还特别提出,要关注这次房价调整的深度和广度,想办法改变市场对房价的预期,改变买涨不买跌的现状,"防止房市大起大落"。

据《21 世纪经济报道》

南京近期将出台4个住房保障配套办法

低收入住房困难家庭 年底前"应保尽保"

快报讯(记者 都怡文) 记者昨天从南京市人大常委会 新闻发布会上获悉, 为期两天 的南京市第十四届人大常委会 第五次会议于今天上午举行。 本次会议将重点审议包括中低 收入家庭住房保障工作情况等 在内的7项议程。南京市房产 局党委副书记、新闻发言人黄 长安昨天透露,从10月1日 起,房产局与民政部门将联合 开始对低收入住房困难家庭进 行资格认定,尽可能在今年年 底前对"廉租房租赁补贴"和 "购买其他住房的低收入住房 困难家庭购房补贴"做到"应 保尽保"

黄长安昨天透露,继住房 保障新政之后, 南京近期还会 出台4个住房保障配套办法, 包括:《经济适用房上市管理 办法》《廉租住房共有产权管 理办法》《保障性购房补贴管 理办法》《申请保障性住房原 住房收购收回管理办法》。尤 其是其中对于廉租住房共有产 权的管理办法,是一种创新的 保障方式,专门针对实物配租 的廉租保障住户,适合已住进 去的廉租房住户以及将来申请 廉租房的困难家庭。比如一户 家庭经济条件改善后想把居住 的廉租房买下,那他们便可先 购买该廉租房的部分产权。

黄长安昨天透露,南京市 第四批经济适用房用地目前主城 经开始了选址工作。目前主城 区已经无地可选,之前的几个 经济适用房地块选择在栖霞和 雨花台等地,第四批经适房目 前也只能在现有可选的范围内 进行考虑。不过他也指出,"过 去不少居民对于经济适用房的 配套设施提出疑问,今后我们 在选址时将会优先考虑整个小 区的基础设施配套。"

春江新城二期 B 片 将建 15 万 m² 经适房

快报讯 (记者 孙洁)昨天,春江新城二期 B 片地块规划在南京市规划局网站公示,记者了解到,该片区为南京新增的大型经济适用房片区之一,目前已经开工,2010 年交付。而该项目的二期 A 片 18 万 m² 经济适用房今年年底就

据了解,春江新城位于雨花台区绕城公路以南,宁丹路以西,三江学院以北地区。二期A 片总投资约 3 亿元,规划占地143 亩,建设房屋 14 幢,建设用地约 120 亩,总建筑面积约 18 万平方米。本次公示的二期B片规划面积 151 亩,建设用地约 98 亩,总建筑面积 15 万平方米,共建高层 13 幢,配套设施有幼儿园、小学、农贸市场、社区服务中心等,主要用来安置区内各拆迁项目的拆迁户。

下关推出8块地招商

快报讯(记者 陈英 通讯 员 冯智勇)在昨天的下关区 金秋经贸洽谈会上,下关区准备了30个重点招商项目,预计将吸引投资120亿元。

尤其令人关注的是,下关 区这次拿出多块地段招商,包 括永宁街地块、商埠街地块、梅 家塘地块、五塘广场地块、同力 道桥地块、建宁路 59 号地块 等共计 8 块地段,总计近 50 万平方米用来开发住宅,酒店 式公寓、高档商住区即将在这 几个地方现身。

楼盘没装"外遮阳",业主可索赔

省建设厅昨发文加强建筑节能,非节能门窗被严格禁止使用

现在大家都知道楼盘节能要做外墙保温层,可从 2001年起,和外墙保温层一样被列入建筑节能强制要求的"外遮阳"在南京却一直处于无人管无人问的状态。

昨日,江苏省建设厅终于 出台了一级《关于加强建筑节 能门窗和外遮阳应用管理工 作的通知》,特别对楼盘"外 遮阳"提出了明确要求。记者 获悉,这份文件已经从发布之 日起生效。

外遮阳规定终于要严 格执行了

《通知》要求,江苏省民 建筑节能专项检查。

用建筑中应当全面采用断热铝合金中空门窗、塑料中空门窗、塑料中空门窗、塑料中空帘窗和聚日叶式等各种建筑积水平百叶式等各种建筑到。25和35系列空腹钢窗、25和35系列空腹钢窗、单腔结构型材的PVC-U塑料窗、非中空玻璃极的单级窗等非节能门窗。积极窗节能改造技术和门窗节能改造。

选用节能门窗和外遮阳 将从设计、审图、监理等多方 面进行把关,省建设厅将组织 建筑节能专项检查。

主城品牌楼盘还不如 江北楼盘

什么叫"外遮阳"?记者了解到,就是在窗户外要加设一扇百叶窗或者金属卷帘,日照强烈的时候市民就可以把百叶窗关上或拉下卷帘,以达到"保温"的效果。

"我们 2007 年的时候,验收的楼盘做了外遮阳的还不到10%,也就朗诗国际街区、锋尚国际街区、逸仙名居、栖园等寥寥几处;今年以来要好一些,江北的楼盘做了一些,可奇怪的是,主城的楼盘特别是一些大开发商的品牌楼盘反而偷工减

料、蒙混过关。"南京本地最大的验房公司的负责人告诉记者,老百姓最熟悉的奥体的一些品牌开发商、包括本地数一数二的企业,大量楼盘都没有做"外遮阳"。

业内人士告诉记者,实际上这些楼盘在设计图上都是有 遮阳设施的,可竣工验收居然 没按设计图来,有关部门网开 一面的原因令人深思。实际上, 如果有精明的业主去调出小区 建设档案,则有理由以此为依 据要求开发商补建或赔偿。

贴膜不能完全代替装 卷帘或百叶窗 现在没有外遮阳的楼盘 怎么办呢?"常见的手段是 在窗玻璃上补贴膜。"有关 部门告诉记者,贴膜也只是 补救手段或是辅助手段,比 如东西窗户可以允许贴膜, 新楼盘建设时还是应当出 复合卷帘式和水平百叶式 为主。

据介绍好的膜要 100元/m²;卷帘国产的要1000-2000元/扇,进口的要3000-4000元/扇;百叶窗成本在两者之间,但木制窗户容易损坏,有脱落风险,需要定期检修更换。

∼。 快报记者 孙洁