

## 江苏省内首部《廉租住房保障办法》出炉

## 提高实物廉租房比例

廉租房保障将从覆盖最低收入人群扩大到覆盖低收入人群,江苏作为率先落实住房保障的东部地区,省内首部《江苏省廉租住房保障办法》昨日出台,并于明年1月1日实施。

与2007年12月1日出台的全国《廉租住房保障办法》相比,江苏的廉租房办法不仅严格落实了国家《办法》的要求,而且在保障比例、保障方法上标准更高、程序更细。其中提高实物廉租房比例、今后廉租房如有能力要推行装修等都是首次提出来的。

## ■如今廉租房比以前经适用房多一倍

昨天的江苏省廉租住房保障办法提出:城市低收入住房困难家庭的收入标准,应当能够覆盖20%以上的城市家庭。

而记者了解到,以南京为例,以往住房保障的主要方式是经济适用房,一年竣工120万—200万 $m^2$ ,按平均60 $m^2$ 算,大约是2万—3.3万套房,供应量一般要求占当地楼市的10%以上;而如今廉租房一下就被要求覆盖20%以上城市家庭,这个力度比过去的经济适用房还要大一倍,比以往的廉租房保障大3—6倍。

■住房困难标准从15 $m^2$ 提到15—18 $m^2$ 

比国家《办法》更细致,昨日出台的江苏省《办法》明确:住房困难标准应当在当地人均建筑面积的60%以下,15平方米至18平方米之间。具体标准由市、县人民政府按照当地水平确定。

记者了解到,此前南京已经确定了住房困难标准,为人均15 $m^2$ ,这基本是按当地人均建筑面积30 $m^2$ 的50%来确定的,在省内也不算低。而从省《办法》来看,这15 $m^2$ 变成了“最低”标准。

## ■实物廉租房比例被明确要求提高

以往的廉租房保障一般都以租赁补贴为主,而本次出台江苏省《办法》则明确提出:实物配租主要面向城市最低生活保障家庭和孤、老、病、残等特殊困难家庭以及其他急需救助的住房困难家庭,要提高实物

配租的比例。

记者了解到,按照这一精神,南京目前已经率先放宽了实物配租的条件,以前只有低保家庭中的孤、老、病、残等特殊困难家庭能享受,现在只要吃低保满2年就可以申请实物房。

国家《办法》只要求“廉租住房房源紧缺的城市增加廉租住房实物配租的房源”,而江苏《办法》则明确要求提高比例。以南京为例,以往廉租房保障人群里,1万多户95%以上都是拿补贴、减免租金,实物房三年才1000套;而现在今年年内南京享受实物廉租房的住户就能达到500户左右,明年一年就计划新增1000套,比例大大提高。

## ■低保家庭租赁补贴向市场看齐

为什么要提高实物房比例呢?因为租赁补贴标准涉及物价水平,如果不能及时合理调整就可能保障不到位,而实物房则被认为可靠一些。

但本次江苏新规则明确:对享受城市最低生活保障待遇的家庭,可以按照当地市场平均租金确定租赁住房补贴标准;对其他城市低收入住房困难家庭,可以根据其收入情况等分类确定租赁住房补贴标准。有条件的地方,对享受城市最低生活保障待遇的家庭可以免收实物配租保障面积标准内的租金。

以南京为例,低保家庭和低收入家庭的租赁补贴就有所区别:租赁补贴按人均建筑面积17平方米进行保障,不足部分低保家庭每月每平方米补贴14元,其他低收入家庭

每月每平方米补贴10元。一个三口之家的低保家庭,每月可拿17 $\times$ 3 $\times$ 14=714元,比其他同类低收入家庭17 $\times$ 3 $\times$ 10=510元多204元,虽说主城租二室一厅有困难,但可分租到一个房间。

## ■实物廉租房今后可能推装修

比国家办法更加人性化,江苏新规还提出:用于实物配租的廉租住房,应当为非毛坯房,符合国家质量安全标准,具备居住功能。

记者了解到,实际南京早在景明佳园经济适用房小区里就曾经试点装修过几套保障性住房——既然是租赁的房屋,让本已困难的租户自己装修显然不合理。目前交付的房屋国家要求一般是简单装修,即装灯泡、有马桶等,而有关部门觉得,今后如有能力应当推行装修房,至少门要装好,考虑让租户不需要另花钱就可直接入住。

## ■廉租房选址要考虑居民就业

保障性住房选址偏远一直是市民反映较大的问题,本次江苏新规也提出:廉租住房建设用地,应当在土地供应计划中优先予以安排,并在申报年度用地计划时单独列出,保证供应。廉租住房建设用地的规划布局,应当考虑城市低收入住房困难家庭居住和就业的便利。

用地计划单列和考虑就业,这都是对房屋的选址提出了高要求。南京目前在市场上收购二手房来做廉租房房源,由于老旧二手房大多在主城内,因此将是缓解该问题的一

个办法。

## ■廉租房申请后等待不再遥遥无期

和国家办法一样,江苏新规也对各部门受理申请后的工作时效作出了明确规定,甚至有些日期比国家规定更短,比如街道办事处或者镇人民政府应当自受理申请之日起20个工作日内提出初审意见,并在辖区内进行公示,公示期限为10日;住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起15个工作日内提出审核意见,并转送同级民政部门;民政部门应当自收到材料之日起15个工作日内提出审核意见……这一系列细致的规定是以往少见的。按这些规定,申请市民就可直接算出自己需要的时间,而不会因地方政府拖延迟迟得不到保障。

## ■工作人员徇私舞弊将移送司法机关

对廉租房保障的监管历来也是重要的一环。记者了解到,与以往不同,新规不仅对申请户弄虚作假“2年内不得再次申请廉租住房保障,情节严重的5年内不得再次申请廉租住房保障”等制约,更对在廉租住房保障工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的工作人员,不仅要追究行政、纪律责任,而且涉嫌犯罪的移送司法机关处理,这比以往更能抓住事情的关键所在。

据悉,该办法将于2009年1月1日起施行,在全国办法出台一年零一个月后,江苏办法的出台依然在全国属于“领先”地位。

快报记者 孙洁 郑春平

## 城北楼市



■土地流拍:地价2303元/ $m^2$ 无人要  
■房价跳水:三家楼盘不约而同降价

这边是地块流拍,土地遇冷;那边是急于清仓,开发商大降房价。昨天,南京城北板块的楼市“表情”一唱一和:和燕路上一幅楼面地价仅2303元/ $m^2$ 的住宅遭遇流拍,而城北的三家楼盘房价也同时“大跳水”,其中一家楼盘的尾房售价仅4200元/ $m^2$ !

## 和燕路地块遭遇流拍

“这场土地拍卖会,注定不会有什么惊喜。”昨天参与观摩的一名民间地产研究机构人士说,没想到比自己想象的还要冷,本来以为会底价成交的,结果竟然流拍了。

这一块地即指位于和燕路498号的住宅用地,出让面积为70231.1平方米,容积率1.7,出让底价2.75亿元,楼面地价2303元/ $m^2$ 。同时,该地块90平方米以下的中小套型建设比例不低于总建筑面积的45%,推算未来将超过600套的中小户型上市供应。

南京市国土局土地办相关人士也坦称,和燕路楼面地价2303元/ $m^2$ 的地块,从价格上而言确实不高,现在没有开发商敢拿地,说明楼市的低迷连带土地市场低迷是个不争的事实。

记者了解到,目前同处和燕路的南端区域有一些在售楼盘,比如新城尚座花园、大地·伊丽雅特湾等楼盘,售价多保持在7000—9000元/ $m^2$ 之间。

## 每平方4200元“抛售”11套尾房

与之相对应的是,昨天城北地区有三家楼盘同时降价,其中金域中

央楼盘推出109平方米的三户型,总价65万元起,折合单价之后起售价不到6000元/ $m^2$ ;浅草明苑13日开盘推出86—91平方米的多层房源,开盘当天立减8888元。

金域中央楼盘的一名销售人员表示,他们推出的是特惠房源有10多套,销售价原来在7000—7900元/ $m^2$ 之间,这次特惠房源总价总体将便宜8万—12万元。

另一家阳光雅居楼盘降价更是“一步到位”,直接以4200元/ $m^2$ 的“一口价”叫卖11套顶楼的尾房房源,面积都为130平方米左右的,全部为现房销售。该楼盘相关人士谨慎地表示,由于他们是尾房清仓处理,不存在房价跳水的说法。

## 专家:开发商“等钱过年”

一天之内,南京楼市同一个板块出现便宜地块没人要、楼盘房价大降价的现象,在目前的楼市状况下,说明了什么问题?南京工业大学房地产经营系博士、天诚不动产研究所副所长吴翔华说,一天之内出现这样的情况只能说明一个问题——开发商手上资金紧张。

他认为,和燕路的土地尽管低至2303元/ $m^2$ 的楼面地价,但可能还没有达到开发商的心理“抄底”价位,现在持币的开发商才是踏实的开发商,因为明年房地产形势依然不明朗,这时他们不敢贸然出手拿地,“而降价的几个楼盘,显然是想通过快速售房,以便拿钱过年”。

快报记者 尹晓波

## 《江苏省经济适用住房管理办法》同时出台

经适用房最大面积扩容到90 $m^2$ 

昨天,在《江苏省廉租住房保障办法》出台的同时,《江苏省经济适用住房管理办法》也同时出台并于明年1月1日实施。

三口之家60 $m^2$ ,4人以上不超90 $m^2$ 

以前许多经适用房都建在交通不便的“偏远地段”,而今后不但要让低收入群体“有得住”,还要“住得好”。管理办法规定,经适用房应当统筹规划、合理布局、配套建设,充分考虑城市低收入住房困难家庭对交通等基础设施条件的要求。

此外,经适用房的大小也更加明确,最大面积由原来的70平方米扩容到90平方米。管理办法要求,经济适用房单套的建筑面积,家庭人口3人以内(含3人)的,控制在60平方米左右;家庭人口4人以上(含4人)的,可以适当放宽标准,但最高不得超过90平方米。

此外,在商品住房小区中配套建设经济适用住房的,应当在项目用地出让条件中,明确配套建设经济适用住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准以及建成后移交或者回购等事项,并

以合同方式约定。

## 对经适用房建设成本严格监管

“我记得2003年左右南京的经适用房才1500元每平方米,现在涨到2900多元了,差不多翻了一倍啊!”部分市民发现,在前几年商品房价格不断上扬的同时,经适用房的价格也水涨船高。这次,管理办法就经适用房的价格管理进行了一系列规定,特别要求应当以保本微利为原则确定。房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率,按照不高于3%核定;市、县人民政府确定的住房保障实施机构直接组织建设的经济适用房,只能按成本价销售。经济适用住房销售应当实行明码标价,销售价格不得高于基准价格及上浮幅度,不得在标价之外收取任何未予标明的费用。价格主管部门应当依法进行监督管理。

其次,经济适用住房实行收费卡制度。有关部门收取费用时,应当填写价格主管部门核发的交费登记卡。任何单位不得以押金、保证金等名义,变相向经济适用住房建设单位收取费用。

另外还特别明确,价格主

管部门应当加强成本监管,全面掌握经济适用住房成本及利润变动情况,确保经济适用住房质价相符。“以前经适用房涨价,开发商都叫嚷是因为原料涨价,建安成本提高了。现在国际国内宏观形势变化,原材料大幅降价,还有什么理由继续维持高价格呢?”省有关部门负责人告诉记者,严管经适房的成本正是出于这一原因。

## 经适用房“炒房”被卡死

通过各种手段低价买来经适用房,到手后再私下“倒卖”出去,不少人由此发了财。管理办法明确出台规定将这种行为“卡死”。购买经济适用房未满足国家规定年限的,不得直接上市交易。购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的,由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

同时办法也明确,购买经济适用住房满国家规定年限的,可以上市转让,但购房人应当按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例,向政府缴纳土地收益等相关价款。具体缴纳比例由市、县人民政府确定;购房人也可

以按照政府所定的标准向政府缴纳土地收益等相关价款后,取得完全产权。

业内人士分析称,这是全省首次对经适用房上市年限进行规定,但同时又赋予地方政府一定的权限,以切合各地实际情况。例如,南京便规定经适用房5年内不能上市交易,5年后交易的,差价的50%应上交政府。

## 买经适用房可提取直系亲属公积金

考虑到买房人的实际支付能力,管理办法明确,购买经济适用住房的家庭,可以提取本人及共同居住的直系亲属的住房公积金;可以用本人及共同居住的直系亲属缴存的住房公积金偿还个人住房贷款。住房公积金管理机构应当对购买经济适用住房的家庭,优先办理住房公积金贷款。

此外,经济适用住房建设项目一律免收城市基础设施配套费等各项行政事业性收费和政府性基金,具体项目由省财政、价格主管部门公布。经济适用住房项目外的基础设施建设费用,由市、县人民政府承担。

快报记者 孙洁 郑春平

## 房价加速



房地产开发景气度月月下滑,房地产价格也开始加速下跌。这是昨天国家统计局公布的1—11月全国房地产市场运行情况显示出的信息。

11月的全国房地产开发景气指数为98.46,比10月回落1.22点,比去年同期回落8.13点,这也是今年该指数的第11个月下滑。也就是说,今年以来,我国房地产开发趋势走出的是一根月月回落的下行线。

最受关注的依然是价格问题。11月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨0.2%,涨幅比10月份低1.4个百分点,环比下降0.5%。这也是自8月以来,房价第四个环比下降,且下降幅度有扩大趋势,此前8月、9月和10月的房价环比降幅分别为0.1%、0.1%和0.3%。

而分类型看,11月全国70个大中城市新建住宅销售价格同比上涨0.2%,涨幅比10

月低1.6个百分点,环比下降0.6%。另分地区看,11月新建住宅销售价格同比上涨的有53个城市,价格下降的则有13个城市,其中,深圳下降18.0%、广州下降8.8%、南京下降5.2%、重庆下降4.6%、厦门下降3.8%。

刚闭幕的中央经济工作会议已经明确要稳定房地产市场以保证金融体系稳定,并将稳定住宅消费作为拉动内需的重要内容。“从住宅市场总体来看,为应对全球金融危机波及国内实体经济,宏观经济政策快速反向操作,实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,达到保增长扩内需的目的,在此背景下,再提房地产业是国民经济支柱产业,提升房地产在扩大内需中的积极作用,这必然使明年的房地产业宏观背景进一步宽松。”中房指数办公室的分析师认为。

快报记者 李和裕