

# 南京限地令：单幅地块不超20公顷

## 业内人士认为对抑制高房价效果有限

动辄数十亿元的“地王交易”，恐怕不太可能了。昨天南京市国土局公布了一份“市政府办公厅关于进一步规范全市土地出让管理的通知”，规定了“今后土地出让单幅地块不超过20公顷（20万平方米、300亩）、土地出让首付比例不低于50%”等新条款。

这一通知旋即被业内称为南京20条楼市新政的“土地细则”、“限地令”。国土局相关负责人昨天也透露说：“下一步将就前几年的闲置土地进行处理，看看有多少开发商在‘囤地’，并适时对外发布消息”。



### 》细则解读

#### 防止开发商囤地待涨

这份通知共分6条意见，其中“较新”的规定主要涉及土地出让规模的控制、“净地”出让、土地首期缴款比例不低于50%等三方面，南京市国土局土地利用处相关负责人予以详细解读。

1、严格执行“净地”出让制度。土地出让前，应处理好拆迁、环评以及文物勘探等前期准备工作，确保土地出让后能按期开发建设。

解读：一些“毛地”（需拆迁）往往因为拆迁原因，致使土地的开发周期无限拉长，有的远远超过2年3年，四五年的都有。而“净地”的出让，就是为了防止出现让开发商利用拆迁达到“囤地”的状况。

2、实行土地出让报告制。除江南八区按现有程序报批以外，江宁、浦口、六合三区及高淳、溧水两县一次性出让土地（含工业用地）超过20公顷的，一律报经市政府同意后办理相关手续。商品住宅用地单幅地块出让规模市本级原则上不超过20公顷，溧水、高淳两县不超过10公顷。

解读：如果一块地有1000亩，开发商不可能在短短几年之内

内开发完成，一开发就是5年10年的，这样也就造成了事实上的土地闲置，从规模上控制就是防止类似情况出现，一块300亩的地，正常3年的开发周期也足够了。设置单宗的出让面积“上限”，就是为了避免房地产企业开发进度缓慢、“囤地待涨”的行为。

3、加强土地出让金收支管理。开发区、企业不得在出让前预收土地出让款；出让土地首期缴款比例不得低于全部土地出让价款的50%。

解读：简单解释就是开发商的拿地“门槛”提高了，这是按照国土资源部的规定执行的。（注：去年11月份，国土资源部针对商品住宅用地的宗地出让面积，首次给出了明确的限制，即出让上限为：小城市7公顷，中等城市14公顷，大城市20公顷。）

### 》业内看法

#### 指望抑制高房价？不靠谱！

这份“限地令”能否抑制过快上涨的房价？业内一些楼市专家连连摇头。对照2009年拍卖的地块，70多个地块中，只有3块超过了20公顷。因此，这次规定的上限还是比较宽松的。

#### 地大地小，开发商都会抢！

“其实大地块能有多少开发商拿得起呢？”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说，超过10亿元、20亿元的地块，能有钱拿地的开发商已经屈指可数了，这也是一些小地块被中小开发商争得头破血流的重要原因。“大家手上都没地，资金也不多，都想在房地产挖一勺，怎么办？就是一个字：抢。”史东说，由此造成了楼面地价的疯涨，地价的上推，无论如何也是抬高房价的一个理由。

比如：去年10月20日，栖霞区马群大庄6号住宅地块（21.44公顷），成交价被保利地产从底价9.5亿元抬高到17.9亿元，楼板价高达6956元/平方米；同日，浦口区花卉大道的住宅地块（19.14公顷），成交价也从2.6亿元飙升到8.1亿元，楼板价高达4231元/平方米。这两个例

子说明即使大地块的上市数量减少了，也会引起有实力开发商的“抢食”，而让地价节节升高。“抢地现象并不取决于地块的大小，而是取决于土地稀缺所带来的需求饥渴。”

#### 价高者得，才不管首付多寡！

土地出让金的首付比例提高50%呢？是不是对开发商拿地起到制约作用？

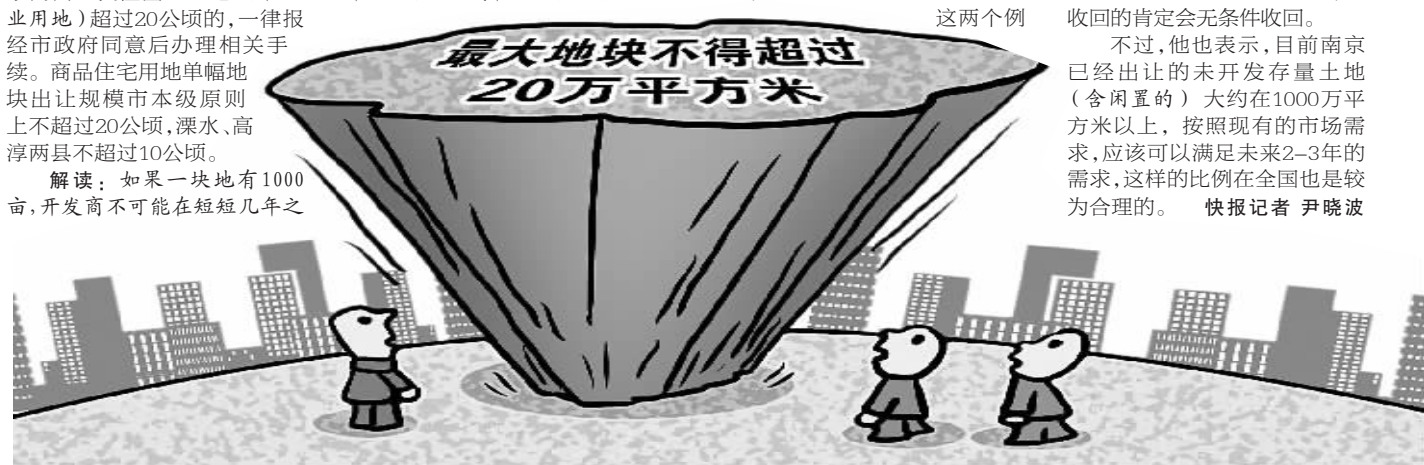
“我看未必。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华说，提高首付款可能会让部分小开发商出局，但遏制不了地价，只要土地拍卖现有的“价高者得”的“游戏规则”没有根本性变化，指望土地的细微调控政策来抑制高房价就没有太大可能性。

#### 适当时机清理闲置土地

一名开发商认为，光有这样的“限地令”远远不够，“那些囤积的地应该加快拿出来曝光！”

“这个问题我们已经注意到了。”国土局相关人士透露说，现在他们正在对闲置土地的情况做梳理，分清各种闲置的原因，在适当的时机对外正式发布，该收回的肯定会无条件收回。

不过，他也表示，目前南京已经出让的未开发存量土地（含闲置的）大约在1000万平方米以上，按照现有的市场需求，应该可以满足未来2-3年的需求，这样的比例在全国也是较为合理的。 快报记者 尹晓波



# 孕妇可以打甲流疫苗了

昨天，南京市疾控中心专家介绍，目前南京的甲流疫苗总数约有40万支，按照预定计划，外来务工人员及孕妇将成为接下来的重点。孕妇如果需要打疫苗，需要预约，而外来务工人员，则需用工作单位预约。

#### 孕妇可以打疫苗了

孕妇打疫苗，要事先到各个区县疾控中心进行预约登记。南京市疾控中心主任李解权告诉记者，截至去年年底，全国共有1400多位孕产妇接种甲流疫苗。没有孕产妇接种疫苗后发生严重不良反应的报告。目前，卫生部已经将孕产妇列入重点接种人群，有需要的

孕妇，也可以在南京打甲流疫苗，但必须事前与相关疾控部门联系或咨询相关产科医生，一般每个区县都会有一个固定的接种点。卫生部专家曾说，整个孕期都可以接种甲流疫苗，这是世界卫生组织推荐的做法。李解权告诉记者，接种前，会由产科医生对其健康状况进行评估，没有接种禁忌症，符合接种条件的才建议接种。

外来务工人员也可以打了，不过疾控部门不接受个人预约，而是以用人单位为团体预约。李解权告诉记者，与大学生群体一样，外来务工人员是一个比较特殊的群体，由于很多人要回家过年了，这么大规模的人群迁徙，肯

定不利于甲流的防控。

#### 甲流比例连续下降

卫生部6日通报指出，近一周甲型H1N1流感病例占流感病例的比例为68.5%，与前一周的78.8%相比明显下降。李解权告诉记者，南京疫情也是十分平稳，从监测来看，已经连续四周，甲型H1N1流感病例占流感病例的比例略有下降，而且甲流病毒并没有发生变异。不过南京目前仍然是甲流的高发期，特别是春节来临，人口流动大，更不能掉以轻心。

目前南京已经完成首批33万支甲流疫苗接种计划，其中只有40人有轻微的不良反应，没有一

例严重不良反应。李解权说，轻微不良反应的发生率只有万分之一，说明疫苗还是很安全的。

#### 甲流疫苗会过剩吗？

昨天，有报道说，法国已经转向其他国家销售过剩疫苗。

南京市疾控中心主任李解权告诉记者，目前的接种重点仍然是大学生，而南京目前还剩下20万支甲流疫苗，预计用完后，还能再调拨20万支的计划。对于是否会有过剩的说法，疾控专家对此表示没有考虑过这个问题，因为疫苗注射的原则是自愿、免费、知情，所以无法预计会有多少人来打疫苗。 快报记者 刘峻

## 谁偷走了我的睾丸？

在江苏盐城响水县城打工的杜建中夫妇是来自灌南县的农民，他们的幼子因左侧疝气到医院做手术，没想到手术之后他却陷入痛苦的深渊——男孩在经历了两次开刀手术后莫名丢失了一侧睾丸，还一时难以为孩子讨回说法。

### 两次手术 4岁儿童丢失一侧睾丸

2008年10月，杜建中时年4岁的儿子小凯（化名）因腹部不适到江苏响水县东方康复医院就医，确诊为生殖器左侧疝气，当即决定手术治疗。杜建中向记者回忆：“那天交了1600元来做手术，手术还没结束，医院又通知再交800元。问医生是为什么，医生反问我‘你家小孩到底是右侧疝气还是左侧疝气？’那个医生还没搞清楚有病部位在哪里的情况下，就在健康的右方开了一刀。”

手术20多天后，小凯的病情没有明显好转，仔细观察发现他右侧睾丸移到生殖器上端去了。东方康复医院承认是上次手术不到位，表示仍需开刀做矫正。2008年11月的第二次手术后，小凯的右侧睾丸却再也摸不到了。而此时医院方面对责问也表现得含糊起来，说右睾丸变成隐性的了，需要再做第三次手术。

#### 几经交涉未果

带着疑惑，杜建中夫妇在2009年春节前后数次到响水县人民医院、响水县中医院、盐城市第一人民医院、盐城市妇幼保健院检查。记者也见到了来自这些医院的检查单，结果都统一显示：小凯右侧睾丸缺失。“在第一次手术前，还看到检查单上两个蛋蛋还齐在的，小孩子小小年纪就吃这么大的苦，实在是不公平。”小凯的妈妈抹着眼泪说。

几经交涉，响水东方康复医院在2009年6月15日向杜建中夫妇提出了私了的要求，愿意赔偿5万元，遭到拒绝，双方因此还发生肢体冲突，当天杜建中被医院方打伤。

#### 医疗鉴定：医院应担全责

2009年6月28日，杜建中夫妇以小凯法定代理人的身份将响水县东方康复医院告上了法庭，认为被告响水东方康复医院给原告生命健康权造成了严重损害，索赔物质和精神损害费用25万余元。

2009年10月22日，盐城市医学会出具的一份医疗事故技术鉴定书认为，患者小凯在手术前检查双侧睾丸存在，可以判断为手术失误所致。因此，此案例构成医疗事故，医方承担全部责任。

据介绍，该鉴定书已经作为重要证据提交到了法院。2009年12月30日，响水县人民法院对此案进行了开庭审理。由于院方不同意法院方面组织的庭外调解，此案将隔日再次进行审理。

#### 医院：一切等法院的判决

昨天，在盐城响水记者见到了小凯，记者看到，小凯腹部左右两侧两道明显的刀痕清晰可见，目测并手摸其“小鸡鸡”也能感觉一侧睾丸的缺失。居住在响水县城简陋平房中的杜建中夫妇告诉记者，现在在家里依靠每月千元的打工收入维持家用，他们将通过法律手段，为孩子讨个说法。

昨天下午，响水县东方康复医院院长郑发成关于医疗事故鉴定一事未做正面回应，他称，现在已经进入了诉讼环节，一切等法院的最终判决。快报将对此事继续予以关注。

快报记者 邢志刚 通讯员 李根