



新华通讯社重点报刊

第3891期
总第4857期

统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67

主办
新华通讯社
出版
江苏现代快报传媒有限公司

即时互动网站
都市圈网 www.dsqq.cn
我能网 www.wonengw.com
地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060
本报员工道德监督电话
025-84783501

96060短信互动平台
1.移动用户:发送短信、彩信至1065830096060
2.电信用户:发送短信到10659396060
3.联通用户:发送短信到1065596060

视觉总监 皮伦
头版责任编辑 张玮

零售价每份1元

●南京、苏州、无锡、常州、镇江、扬州、泰州、南通、盐城、连云港、淮安、徐州同步印刷



南京正在建设中的经济适用房“西善花苑”小区 快报记者 施向辉 摄

中央六部门发文要求着力解决“夹心层”住房难问题 公租房限价房建设要提速

近日，住建部、发改委等6部门联合印发了《关于做好住房保障规划编制的通知》，详细部署了2010-2012年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划编制工作。对此，南京市住建委相关人士昨天表示，南京的住房保障工作一直在按部就班进行之中，甚至有些是超前的。

南京落实

今年开工项目中已安排公租房限价房

六部门通知中要求，力争到“十二五”期末，人均住房建筑面积13平方米以下低收入住房困难家庭（俗称“夹心层”）基本得到保障；努力解决中等偏下收入家庭住房困难，要加快建设公共租赁住房、限价商品住房，着力解决新就业职工、进城务工人员等中等偏下收入家庭的住房困难。

“目前南京低收入住房困难家庭的保障线已经是15平方米以

内了。”南京市住建委一名相关官员表示，今后保障房供应量逐渐加大之后，在住房保障的收入标准线（目前是人均月收入1000元以内）上，将进一步扩大保障面。而对于中等偏下收入的住房困难家庭，也将通过一系列的保障措施予以解决，比如，在今年开工建设的保障房面积就有600多万平方米，并安排了一定比例的公租房和限价房项目，就是提供给

中等偏下收入住房困难人群的。

另据透露，目前南京市已经拟定了《公共租赁住房管理办法》（草案），其中就规定“公共租赁房和中低价商品房的保障对象将包括中等偏下收入者和新就业人员”，并按照“统筹兼顾，区分层次，稳步实施，住有所居”的方针实施，针对不同的保障对象实行差别化的住房保障形式，即“低端有保障、中端有支持、高端有市场”。

相关新闻

别人过夏我们过冬！

房子不好卖，小中介关门，大中介死扛

楼市低迷，快报曾报道有“房产中介去卖酒”，现在呢？昨天快报又爆出一名房产经纪人不甘楼市冷淡去学做豆腐的趣闻。记者采访还发现，已经有不少房产中介公司为了“避寒”，纷纷选择缩减门店规模，而一些经纪人也索性辞职暂时不干了。

小中介撑不住了

“别人在过夏，我们在过冬。”南京一家知名的房产中介公司老总说，很多业务员熬不住低收入，纷纷辞职不干了，这个行业一到楼市不行时，人员就大量流失。

小孙就是这样一个典型。他说，自己是6月8日刚刚辞职的，5月份一套房子没卖掉，公司七七八八的计扣之后，到手的收入还不到800元，“以前成千上万的提成收入看不到了，又不想做房屋租赁交易，那个提成太少了！现在我就天天在家看看世界杯、上上网，反正上班也赚不到钱”。

好多“夫妻店”式的小中介公司已经关门歇业了。小老板焦先生说，他做中介已经三四年了，2008年那年不行，就关店了，去年看看不错，5月份一口气开了3家店，赚了100多万元，今年3月份又增开了两个店，没想到一到今年5月份，市场整个就完蛋了，“反正船小好调头，这两天正忙着转让门店，市场好时再拿店！”

品牌中介亏本硬撑

不过，一些规模还可以的品牌房产中介公司，老总都很忌讳说“关门”。

一家中介公司老总私下说，南京估计有两三千家中介门店，现在歇业的大概有近1000家了，但主要是一些小公司，因为他们不会考虑到公司品牌，市场进退很容易，可大公司随随便便就关店铺，势必会影响到公司声誉。

他举例说，先前他们三年前在奥体拿的门店，一个60平方米左右的临街商铺，年租金在六七万元，而现在3年的合同到期了，房东开口就是10万元以上，有的已经翻倍了，“贵也要继续续签，不然怎么办？硬撑着吧！”

南京网上房地产数据显示，今年6月份以来，二手房交易量排名前五位的房产中介公司，共计成交了200套房源，而这5家公司的门店数量就在200家以上。

有业内人士算账说，一个月一个门店起码要成交3套房子才能保本，这样下去的话，各个公司一直亏损，真不知道还能撑多久？如果这样的市场行情继续延长，那中介行业“关门潮”势必增多。

快报记者 尹晓波

提醒

住房调查 今明现场咨询

昨天南京市住房保障和房产管理局发布消息说，为推动中低收入家庭、新就业人员、外来务工人员的住房调查工作，双休日期间，在江南八区将定点开展住房调查现场咨询会活动，一些符合条件的居民可就近咨询。

从5月下旬开始的南京市住房大调查活动，具体的调查对象分为三类：第一类是城市中低收入住房困难家庭，标准是具有城市户籍，人均住房建筑面积15平方米及以下，人均年收入低于当地2009年度城镇居民人均可支配收入80%（2010年为1700元/人·月）；第二类是新就业人员，条件是大中专院校毕业参加工作不满5年；第三类是外来务工人员，条件是非就业地户籍，在就业城市劳动关系稳定，有手续完备的劳动合同或聘用合同。

据悉，此次现场咨询活动时间为6月19日（周六）和20日（周日）的9:00-16:00，现场工作人员将向市民宣传并详解此次住房调查工作的调查对象、调查内容、调查表填写说明等。

咨询地点：

- 玄武区：丹凤街木马公寓广场
- 白下区：瑞金新村广场
- 秦淮区：中华门城堡前
- 建邺区：水西门大街和平广场
- 鼓楼区：云南路24号鼓楼房产局大厦楼前
- 下关区：热河路文化广场
- 雨花台区：雨花新村社区服务中心广场
- 栖霞区：迈皋桥好又多超市门前广场

快报记者 尹晓波

相关建议

保障房门槛可对照“房价收入比”继续扩容

保障房门槛究竟怎么设？日前，江苏省政协举行了一场以住房保障为主题的主席会议，各民主党派、工商联、省政协社会法制委员会、经济委员会围绕推进保障性住房建设、解决中低收入家庭安居问题提出了不少建议。面对居高难下的房价，民建江苏省委给出了一份“进一步完善住房体系，提高住房保障效能”的意见，建议“按照房价收入比确定住房保障范围”。

民建江苏省委参与调研的专家们说，按收入和住房标准划定的江苏省城市低收入住房困难户占总户数的比例为2.6%，目前已实现“应保尽保”的目标。“我们认为把这一比例提高到10%作为近期的住房保障目标是合理的，以每年投入100亿元计算，完成保障投资时间预计在2015年。在此

基础上，根据经济社会发展水平预期，逐步扩大保障覆盖面，分别制订中期和远期目标。”

据悉，目前列入住房保障范围内的主要是低收入住房困难人群，家庭人均收入是重要的标准，可最大的问题就是“如果单纯以收入划分住房保障范围，在目前房价收入比已经远超合理范围的情况下，绝大部分中等收入家庭买不起房，又被排斥在保障体系之外”，这就是社会热议的“夹心层”问题。解决“夹心层”最好的办法就是按照房价收入比划分住房保障范围。比如国际上公认的合理比例范围是3至6倍，那么超过合理比例上限（6倍）的人群都应该是住房保障的对象。

怎么确定呢？民建江苏省委建议“降低保障门槛以消除住房

保障盲区”，应将江苏省廉租房的实物配租保障对象从低保住房困难家庭逐渐扩大到低收入无房家庭；将定位模糊的经济适用房保障对象从过去的中低收入、城市拆迁户明确为城市中“买不起商品房，买得起经济适用房”的中等收入家庭，使经济适用房的保障门槛与廉租房衔接，将过去保障住房的“盲区”纳入保障体系中来。

这份建议还以南京为例说，2010年的低收入住房保障线是人均月收入1000元以下，经济适用房的价格在3800元/㎡，以人均居住面积25㎡计，房价收入比将近8倍，这还是低收入的踩高人群计算，可见真正的低收入无房家庭还是买不起经济适用房，应该将廉租房的惠及范围扩大到这部分人群。

专家观点

按“房价收入比”定保障房门槛暂不可行

按“房价收入比”定保障房范围，这可行吗？南京市住建委住房保障和房产管理局一名人士表示，从目前的保障体系来看，没有对此研究过，不好评论。

“从理想上来说，保障房建得越多越便宜越好，覆盖范围越大越好，但目前来看难度较大。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说，如果拿房价收入比来衡量，或许市场多数买不起房子的人群，都需要政府来保障了，哪里有这么多的保障房？

“超过合理比例上限（6倍）的人群都应该是住房保障的对象”，那可以大概估算下：南京一个三口之家，一套90平方米的房子，单价1万元/㎡，总价是90万元；2009年南京城市居民人均可支配收入为25504元，那这户家庭以平均来算，总的年收入是7.65万元。

房价收入比（住房价格与城市居民家庭年收入之比）是多少？90万元/7.65万元=11.76。房价收入比超过了11，就意味着达到南京平均收入水平的家庭，一律是要进入住房保障

的，可能吗？

对于降低保障门槛，有关人士表示：“此次南京开展的三类人群的住房调查工作有两个目的，一个是为制定科学保障政策。第二为科学制定十二五住房保障规划，这次调查首先是制定政策做一个依据。这次调查三类人群，我们目前已经加大了经济适用房建设力度，同时我们正在制定公共廉租房政策、共有产权房政策，这都是面对这三类保障人群制定的。”

快报记者 尹晓波 项风华