

常州会采用何种手段调控楼市?昨日下午,常州市政府有关领导召集相关负责人,经过近一个下午的讨论,最终发布了《关于进一步做好房地产市场调控工作的意见》,该《意见》共有7条。记者发现,已在各大城市“蔓延”的“限购令”未现身其中,取而代之的是“限房价、竞地价”这一新措施。有关人士认为,这种做法将使以往屡屡出现的“地王”现象不再。昨日下午,相关部门对这一政策进行了解读。

## 出台房产调控7措施

# 常州开始限房价、竞地价

### 目标

根据常州市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,市政府将采取切实可行的措施控制新建住房价格,合理确定今年年度新建住房价格控制目标,并于3月底前向社会公布。

### 保障性住房

2011年,常州的住房保障工作将实施五条新举措:调整廉租住房申请家庭的收入标准,申请家庭人均月可支配收入由1000元(含)以下调整为1140元(含)以下,比上年度增加140元,增长14%;扩大廉租住房实物配租覆盖面,初次申请且持有有效低保证、特困证的无房家庭可以直接申请实物配租,持有有效低保证、特困证的无房租金补贴家庭可以申请调整为实物配租;经适房货币补贴申请家庭人均收入标准由低于上年度人均可支配收入的80%提高到100%,申请家庭人均月可支配收入由1590元(含)以下调整为2190元(含)以下,比上年度增加600元,增长37.7%;提高经适房货币补贴标准,由每户补贴8万元提高到每户补贴10万元;调整公共租赁住房申请家庭的收入标准,申请家庭人均月可支配收入由1590元(含)以下调整为1750元(含)以下。

政府部门有关人士表示,这些新举措给中低收入家庭带来实惠。其中,新增12%的中低收入

### 7条措施

- 1.明确新建住房价格控制目标;
- 2.大面积建设保障性住房;
- 3.限房价、竞地价,从源头上遏制房价过快上涨势头;
- 4.科学确定供地总量和结构,规范用地管理;
- 5.实行差别化信贷税收政策;
- 6.加强房地产市场监管,严肃查处捂盘惜售、囤积房源等违规行为;
- 7.对房价过快上涨的地区政府实施问责。

人家庭可享受到经适房补贴,而补贴金额将由原来的每户8万元增加到10万元。另外,将有更多符合条件的住房困难家庭住进廉租房,更多符合条件的家庭、新就业人员和外来务工人员住进公共租赁住房。

### 亮点

与此前各城市实行“限购”相比,常州“限房价、竞地价”的做法有其独到的地方,即在集中建设的定销商品房地块全部实施以“限房价、竞地价”的方式出让土地;在一些房价上涨过快的地区,积极探索实施“限房价、竞地价”措施。

对于具体的实施做法,有关人士举例说明,“所谓的限房价,就是由房管部门根据数据测算出合理的房价标准,然后由国土部门根据测算合理的土地底价并公开挂牌上市,地块成交后将设定的房价和成交的地价向社会公布。”

有业内人士认为,可以预见,这种做法将使以往屡屡出现的“地王”现象不再,“房价是固定的,开发商一旦测算发现没有利润可赚,

他们会主动放弃,土地价格水涨船高的情况将会得到遏制。”

对于为何要在定销商品房地块首先实施,政府部门有关人士解释,定销商品房价格相对较为平稳,价格受市场影响较小,在政策实施初期不会引起较大的波动。

### 用地

文件要求,确保保障性住房、危旧房和城中村改造、中小套型普通商品房建房用地,不低于住房建设用地供应总量的70%。2011年,商品住房用地供应计划总量不低于前两年年均实际供应量。

已取得土地使用权的房地产开发用地,超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的将及时收回土地使用权,并处以闲置一年以上罚款。

### 信贷

新的差别化信贷税收政策主要包括:使用商业银行个人住房贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。使用住房公积金个人住房贷款购

买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付款比例不得低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付款比例不得低于30%;办理第二套住房公积金个人住房贷款,贷款首付款比例不得低于50%,贷款利率为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍;停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

此外,个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

### 监管

文件要求,今年将严肃查处房地产企业捂盘惜售、囤积房源等违规行为,房地产开发企业取得《商品房预售许可证》后,要在10日内一次将取得预售许可的全部房源上网销售。

### 政府问责制

市政府将与各辖市、区人民政府签订目标责任书,对于行政区域内新建住房价格出现过快上涨势头、保障性安居工程建设进度缓慢、个人住房信息系统统一整合工作滞后的,将约谈有关辖市、区人民政府负责人,并根据有关规定对相关责任人进行问责。 刘劲松

### 天气

## 今天雨止转多云 明起放晴气温回升

上周末龙城春雨绵绵,气温也下降了一些。虽预报昨天有小到中雨,但白天没下晚上倒是下起丝丝小雨。这一轮春雨的到来,使得龙城的最高温度跌破10℃,昨天最高温度只有8℃左右。

据天气预报显示,今天白天龙城小雨渐止转为多云,明天龙城将放晴,温度也会回升,预计周五的最高温度将升至15℃左右。虽然回暖是大势所趋,但专家表示,未来一段时间冷空气还会时不时的“光临”,想要真正的暖和还得等一段时间。 张敏

### 发布

## 上半年自考补报名 本周五开始

昨天,记者从常州市招生办获悉,今年上半年高等教育自学考试常州市区现场补报名,定于3月4日至5日两天进行,届时还可办理网上注册新考生现场确认工作。老考生凭准考证、新考生本人凭身份证即可前往常州市招考办办理相关报考手续。武进、金坛、溧阳的补报名时间的事项请咨询当地自考办。

联系方式:常州市招考办地址位于新市路9号;联系电话:86634920;高等教育自学考试报名须知见常州招考信息网(网址: <http://zk.czedu.gov.cn>)。 潘勇军 张敏

### 交通

## 沪宁、沪杭高铁 列车运行图今起调整

随着春运的结束,从3月1日零点起,沪宁、沪杭高铁优化调整列车运行图,其中苏、锡、常地区车站每天共增加42趟动车组。届时,常州及镇江地区每天共有35趟动车组。

从3月起,春季踏青的旅游客流将开始启动,特别是双休日客流将明显增多。为更好地满足出行需求,上海铁路局从3月1日零点对沪宁、沪杭高铁列车运行图进行优化和调整,在沪宁、沪杭高铁早、中、晚客流高峰时段将增开4.5对动车组。其中2.5对为“D”打头的时速250公里动车组,2对为“G”打头的时速350公里动车组。

优化调整后,苏州、无锡、常州等沿线旅游景区车站每天共增加了42趟动车组。其中常州地区增加5趟,分别为戚墅堰站增加1趟、常州站增加4趟;镇江站增加1趟。

王志武 姚斌

## 春运结束 40天送客622万人次

为期40天的2011年春运落下帷幕。据统计,从1月19日至2月27日,常州累计发送旅客622.4万人次,同比增长11%。其中,公路发送524.20万人次,铁路发送93.32万人次,民航发送4.87万人次。另外,常州汽车站累计发送旅客113.86万人次,首破百万。

今年春运,铁路部门除增开临客、延伸站点外,自元月11日起上海铁路局增开旅客列车22对,并增开武汉、合肥、重庆等方向的动车9对。此外,常州客运企业及时调整运力配备与加班方向,开行了桂林、南阳、景德镇、太原等超长途班次,加密了六安、商丘、郑州、西安等班次,充分发挥车辆效率。

春运40天,常州公交日均投入运营里程36.32万公里,较上年同期增1.64%,日均安全运送乘客99.93万人次,较上年同期增4.34%。 金琪 姚斌

# 索要阳光,有了政策撑腰

《日照分析管理规定》今起实施,只适用于市区

### 看点1:《规定》只适用常州市区

关于“日照”的要求,常州市规划局有关负责人表示,国家有着相关的法律予以界定,但因为其较专业,且算法各异,因此一直没有一个适合本地实际情况的规定来予以明确。而此次制定的《规定》,就是为了使规划技术审查与法律法规和技术规范相符,确保公开公平公正。

据该负责人介绍,《规定》不仅分析和借鉴了相关城市的成熟做法,还结合常州实际进行了全面的系统性研究和案例论证。同时,还就《规定》草案进行了意见的广泛征求。但由于日照有其地理位置的特殊性,因此该《规定》只适用于常州市市区。

### 看点2:托儿所冬至日须有3小时日照

在国家、省明确的要求范围基础上,《规定》明确有日照要求的建筑包括住宅,老年公寓,学生宿舍,中、小学普通教室,托儿所、幼儿园的活动室及寝室,医院病房、休(疗)养院的寝室。同时,有日照要求的不同建筑,其日照标准也不一样。例如,幼儿园、托儿所的活动室和寝室,

“前面的楼房太高了,冬天我们一天只能晒到两小时的太阳。”随着城市化步伐的加快,常州中高层建筑的数量也在不断增加,随之而来的便是类似这样“讨要阳光权”的邻里矛盾不断增多。那么,一天内的日照时间该如何确定?什么样的建筑楼房应该保证充足的日照时间?今天,常州市规划局制定的《常州市市区建设项目日照分析管理暂行规定》正式实施。

►这样的日子马上结束了

冬至日至少要有3小时的日照;中、小学普通教室、医院的病房、老年公寓、休(疗)养院的寝室,冬至日至少要有2小时的日照。

### 看点3:新房得有1个卧室满足日照要求

按照《规定》,新建住宅应满足不低于大寒日有效日照2小时的日照标准;旧区改建项目新建住宅的日照标准可酌情降低,但不应低于大寒日有效日照1.5小时的日照标准,酌情考虑旧区改建的可行性。新建住宅每套至少应有1个卧室或起居室满足日照要求,有4个或4个以上居住空间的住宅必须保证2个居住空间满足日照要求。

规划局有关负责人解释,旧



区是指东至青洋路、南至长虹路、西至龙江路、北至沪蓉高速公路以及戚墅堰老城区和戚机厂的范围。戚墅堰老城区是指东至常合高速公路、南至中吴大道、西至丁塘河及京杭大运河、北至沪宁铁路的范围。

### 看点4:有效日照时段缩短了

据了解,《规定》对于国家及省相关规定进行了更新,如设置了日照分析的有效时段,由于9时-15时与8时-16时相比,紫外线辐射强度更高,日照质量更高,因此《规定》将日照分析的有效日照时段段定为前者,如果住宅在9时-15时之间日照少于2小时的,则还要按8时-16时时间

段进行分析计算,确定是否符合相应的日照标准。

《规定》对于日照分析单位的责任也进行了明确。规定乙级以上的规划编制或建筑设计资质的单位资质和相关研究机构才能进行日照分析,丙级以上测绘资质的单位才能对日照分析影响范围内有日照要求的建筑进行实测。其次,日照分析相关单位必须出具相关书面报告,并签字盖章。造成日照分析结论错误,产生损害后果的,还要依法承担相应的责任。

### 看点5:售楼处公示日照分析报告

《规定》明确规定,在审批建设项目的建设工程设计方案之前,要将《日照分析报告》的结论作为公示的内容之一。因此,广大市民可以在建设项目现场、售楼处、项目所在街道公示栏、规划局网站等处查询公示内容;也可以通过规划局规划咨询台咨询日照情况,咨询台电话为9688989。

同时,规划局将在3月1日-3月4日,在规划咨询台安排技术人员进行现场答疑,就公众对《规定》实施过程中的疑问进行解释。大家也可以登录常州规划局,就《规定》实施的有关问题进行留言。 刘劲松