

# 2000套经适房面向南京双困户 四大片区基准售价5200元/m<sup>2</sup>

## 双困户供应价为4420元/m<sup>2</sup>,可提取直系亲属公积金转账购买

前不久,南京市秦淮区、白下区、鼓楼区近2000户双困户参加了上坊、岱山片区的经济适用房选购活动。这也是南京从2003年9月1日以来,首次对非拆迁的低收入住房困难家庭恢复经适房申购工作。昨天,记者从南京市保障性住房供应分配新闻通报会上了解到,根据综合成本核算,四大片区的经适房销售基准价为5200元/m<sup>2</sup>,双困户供应价格为4420元/m<sup>2</sup>。南京市住建委副主任李真介绍,经适房购买人可以申请提取直系亲属的公积金进行转账购买;正常缴纳公积金的购房者可以直接使用公积金贷款;对于没有公积金又不愿意放弃购房机会的,住建委将积极协调相关金融单位予以贷款支持。

□快报记者 金凤 孙兰兰

### 提前预售

## 2000套经适房 面向双困户

1月10日至17日,南京市秦淮区、白下区、鼓楼区近2000户申购户参加了上坊、岱山片区的选购活动。此前由于房源紧张,从七八年前起,南京的经适房就只能用于解决拆迁安置,针对双困户的申购工作已暂停。

“这次市政府从两大片区筹集了2000套经济适用房,对双困户进行房屋预售。”李真介绍,因为2012年底四大片区将陆续竣工,考虑到竣工后,随着财务成本的增加,价格将发生变化,为了减轻购房家庭的经济负担,因此提前预售。

双困户是指低收入、住房面积比较小的家庭。他们人均月收入在1000元以下;虽然有住房,但人均住房面积15平方米以下。由于南京实行的是梯度式住房保障政策,对无房家庭实行廉租房实物配租,对于住房面积不达标的有房困难家庭,实行发放租赁补贴、配售经适房等保障方式。但由于保障房数量不多,早在2003年9月1日起,南京低收入家庭困难家庭的经适房申购工作暂停,只发补贴。“四大片区开建后,在有房源的前提下,市住房保障部门依照各申请家庭的困难程度、申请顺序进行配售。”李真介绍,从选房情况看,参加选房的群众对保障房品质评价不错,不少人购房意愿挺迫切。但也有约15%的低收入住房困难家庭因种种原因放弃选房。

### 如何定价

## 综合成本核算单价 约6000元/m<sup>2</sup>

此次拿出来的经济适用房销售基准价为5200元/m<sup>2</sup>,双困户供应价格为4420元/m<sup>2</sup>。这个价格是怎么定出来的?

李真介绍,四大片区总投资近400亿元。由于高标准配建了教育、医疗、社区服务等配套设施,经综合成本核算,折算成可销售面积的单价约6000元/m<sup>2</sup>。再考虑到把产权调换房、商业用房的收益部分用作冲抵保障房建设成本的因素,则与此相对应的经济适用房的销售基准价为5200元/m<sup>2</sup>,双困户供应价格按85%来算,定为4420元/m<sup>2</sup>。据了解,为了避免低收入群体聚集,在建的四大片区房源形式多种多样,有低收入群体、拆迁困难群体、也有拆迁中产权调换的群体。根据不同类型,房价也不一样。原则上经适房不超过同地区普通住房实际成交价的60%,限价房即中低价商品房,结算价格不超过同地区普通住房实际成交价的80%。

### 买不起咋办?

## 没公积金的可提取直系亲属公积金

以1人户经适房为例,面积为47平方米左右,按照4420元/m<sup>2</sup>的基准价格,房款约20.77万元。如果总面积超出60平方米或人均超出18平方米的部分,其价格上涨20%。二三十万买一套房,这对于很多人来说,或许会觉得“很便宜”。就拿迈皋桥丁家庄项目来说,周边现在的商品房价格都在每平方米1万元左右,并且房屋的质量、配套等未必比得上保障房。

价格虽然相对便宜,但这么

一大笔钱对于低收入家庭来说,要一下子拿出来确实也非常困难。因此一些申购户觉得这经适房的价格还是太高,他们承受不起。“我们又没有公积金,想去银行贷款也不可能贷得到。”采访中,记者不止一次听到保障对象这样说。

“根据南京的政策,购买经适房不但可以用公积金,而且如果自己也没有,也可以动用直系亲属的。”李真介绍,经适房购房人可以申请提取直系亲属住房公

## 正在与数家银行协商贷款办理

正常缴纳公积金的购房人可以直接使用公积金贷款。目前申购上坊、岱山片区的购房者中,有多少人可以直接动用公积金贷款呢?宋宁表示,目前还不知道,但肯定有一户办一户,绝不会因为不是购买经适房就不给办理。

对于没有公积金又不愿意放弃购房机会的申购者怎么办?记者了解到,由于收入普遍较低,银行一般不愿给保障房办理购房贷款。

为了帮助低收入群体有更多的渠道申领贷款,南京市住建

委正在与兴业银行和南京银行等协商,做好借贷工作。“目前我们正在看双困户的具体情况,在符合国家信贷政策的前提下,为有需要的、符合信贷条件的双困户提供信贷支持,满足居者有其屋的愿望。”兴业银行中央路支行副行长胡建表示。

南京市住建委副主任李真还提出了一些其他方式:双困户中有相当一部分虽然现有的房子小,但也是有房的,可以将旧房卖掉后,再买经适房改善居住环境;也可以用现有的住房作为抵押,从而获得银行贷款。“低收

积金或新职工住房补贴,直系亲属包括购房者及其配偶的(外)祖父母、父母、子女、(外)孙子女。提取的资金以转账方式存入经适房建设单位账户即可。如果父母要申请经适房,但其子女正在用公积金还房贷,那父母是否可以提取子女的公积金呢?对此,南京市公积金管理中心贷款处处长宋宁表示,公积金贷款如果没有还清,就不能再申请贷款,这与普通商品房的相关规定一致。

人家每一家的家庭情况不一样,而且情况可能是不断变动的。如果实在买不起房,购房者可以考虑是否一定要购买房子。“据了解,1月10日至17日的选购活动中,有约15%的低收入家庭放弃选房,他们可以选择其他的保障形式:一是继续领取租赁补贴,二是申请公租房住房保障,三是如果符合廉租房配租条件的低收入无房家庭,可以在领取全额租赁补贴满两年后,凭租赁合同向户口所在地街道办事处和区房改办提出廉租房配租申请。

### 热点问题

## 四大片区的保障房为何价格差不多

### 保障房首付比例 是否会下调?

记者了解到,四大片区保障房的首付款为总价的50%,对于购买保障性住房的低收入家庭来说,首付比例是否会适当下调?剩余的50%又需要于何时交齐?李真介绍,首付的比例不会

下调,而剩余的50%的房款,购房者要在房子交付入住之前全部交齐,这期间估计有一年的时间筹措。

### 位置不同 为何价格差不多?

四大片区区域位置不一样,但为何保障房的基准价格是一

样的?

对此,相关人士回应,四大片区经适房是由全市统一建设,统一开发的,作为总体项目统一定价,不是独立分割的。经适房价格原则上不超过同地区普通住房实际成交价的60%,这个价格是对四大片区周边平均房价测算出来的,而不是参照某个独立片区的住房实际成交价。

### 建设进展

## 第一批房源预计在二季度交付

根据计划,迈皋桥、花岗、岱山、上坊四大保障房片区到今年年底都要达到竣工交付的条件。记者了解到,第一批房源交付预计在今年二季度。

目前在建的四大片区保障房面积近1000万平方米,其中保障性住房建筑面积835万平方米,有各类保障性住房8.28万套,共329栋住宅,已经有125栋住宅封顶。

据南京市保障房建设发展有限公司总经理徐勇介绍,迈皋

桥9个地块中,有7个地块在全面开工建设,其余2个地块在进行配套、社区优化。68栋高层住宅已经有37栋开工;花岗8个住宅地块全面开工建设,99栋高层住宅目前封顶61栋;岱山17个住宅地块全面开工,其中18号地块基本竣工,其他4个地区,由于拆迁和交通组织问题进展较慢,但已完成桩基,将在春节后进行主体施工,其他地区都在紧张施工,最高建筑已经盖到27层;上坊有7个住宅地块,除

了8号地块因为拆迁原因,刚刚进入桩基施工,其他6个地块都进入主体施工。73栋高层建筑已经封顶22栋。

住房从封顶到交付再到市民拿到手中还需要一段时间,那么,这第一批封顶的住宅大约多久才能让市民拿到住房钥匙呢?徐勇表示,虽然125栋住宅已经封顶,但后续设备安装、进行墙体二次结构处理还需要时间,预计会在今年第二季度交付发放钥匙。

### 相关新闻

## 南京新房价格 上月环比跌0.7%

连跌7个月,房价重回2010

环比又跌了0.7%!继2011年11月南京新房价格创下去年年内最大跌幅之后,12月份再次出现相同的跌幅。昨天,国家统计局公布的2011年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,南京新房的价格同比2010年12月下跌0.3%,这是去年南京新房价格同比首次出现下跌。二手房方面,南京去年12月份价格环比大跌0.9%,创年内最大跌幅。至此,南京的新房价格连跌7个月,二手房价格更是连续8个月下跌。

### 新房价格跌破一年前

与上个月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有52个,持平的城市有16个。与2011年11月份相比,12月份环比价格下降的城市增加了3个。环比价格上涨的2个城市中,涨幅均为0.1%。与上年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有9个,比11月份增加了5个。涨幅回落的城市有55个。2011年12月份,同比涨幅在5.0%以内的城市共有60个。

南京新商品房价格环比跌幅与去年11月份持平,又是0.7%,这两个月的跌幅并列年内最大。同时,也正是由于去年12月份这有力的一跌,南京新房价格已经正式跌破一年前。

统计数据显示,新房价格同比跌幅0.3%。这意味着南京去年12月份的新房平均价格,要比2010年12月份便宜。二手房方面,12月份的南京房价出现了2011年的最大跌幅:环比跌0.9%。在同比方面,由于二手房价格的连续下挫,同比跌幅达到了2.5%,这样南京二手房同比跌幅已经在榜单中上升到了第十名。

### 南京新房连跌7个月

回顾去年12月份的南京楼市,低价跑量已经是开发商们达成的一致共识。可很多买房人发现,尽管价格战打得轰轰烈烈,南京楼市的库存依然攀上5.5万套大关,创下历史新高。算上刚出炉的12月份房价统计,南京新房价格已经连续7个月下跌,二手房价格连续8个月下跌,用“跌跌不休”来形容毫不为过,可尽管价格一再下挫,但12月份的成交量却并未有明显放大。

中国不动产研究中心江苏分中心认为,房价持续下跌的主要原因在于2011年房地产调控威慑力显现、信贷政策紧缩,融资渠道不顺、库存量不断增加甚至已超越历史高位等等,一系列政策组合拳及市场低迷现状导致开发商压力卖房骤增,遂多采取“降价跑量”的策略。

业内人士认为,去年11、12两个月南京房价加速下跌,正是榜样楼盘降价导致了骨牌效应的结果,而由于临近年底,买房人购房意愿并不强烈,观望情绪明显再次加重,而随着春节期间的淡季以及库存压力的加剧,不排除2012年春节南京楼市会再次开打价格战,楼市可能迎来“价跌量升”。网尚机构研究认为,2012年二季度可能迎来买房的好时机。

快报记者 马乐乐