

# 金楼市

现代快报 B32 2012.8.15 星期三

主编:顾梅 李艳艳 责编:刘欣 美编:于飞 组版:刘峰



ios&Android下载方法  
在App store 或安卓市场下载  
“现代快报精品周刊”，即可阅读！

## 人长高了 房子也得跟着长

南京住宅建筑层高上限从3米提高至3.6米

“层高3.0米的住宅，净高只剩2.7米。想装中央空调？不行！想做豪华吊顶？压抑！”近年来，随着人们生活水平的提升，因层高不足而影响居住舒适度的案例屡见不鲜。住宅层高是否也该与时俱进？

近日，南京市规划局公布《南京市建设项目建设项目容积率管理暂行规定》，将住宅层高控制线从原来的3米拉升到3.6米。这意味着，开发商将在“层高”这一建筑参数上比之前多出60厘米的调节空间。业内人士评价，此举或将导致南京新报批的改善型住宅项目掀起层高革命。

□现代快报记者 肖文武

### 层高“长个儿” 源于市场需求

根据《南京市建设项目建设项目容积率管理暂行规定》第六条，住宅建筑层高不得超过3.6米（此前为3.0米），公寓、办公建筑、普通商业建筑层高不得超过4.8米。新规定从9月1日起执行，影响之后申报规划设计方案的所有项目。

南京市规划局宣教科工作人员万先生介绍，这次的新规定，主要是根据市场需求变化做出的针对性调整。由于大量科技住宅的出现，加上市民对住宅空间感的要求提高，原有的层高已经不适用于部分偏高端的住宅产品。新规定意在让南京住宅市场更加多元化，满足不同人群不同层次的居住需求。

结合近年南京住宅市场实况，因层高不足而影响居住舒适度的事实的确存在。河西一楼盘相关负责人向媒体表示，受2010年1月起执行至今的旧规定影响，他们打造的200m<sup>2</sup>大户型豪宅层高为3米，安装中央空调、吊顶，需要占去至少30厘米，再除去上下楼板约20厘米的厚度、铺装地板的厚度，最终净高只剩下2.4米多一点，这对大户型来说显然不够舒适。

### 新规主要影响改善型产品

南京房地产开发建设促

进会秘书长张辉表示，层高限制由3米调整为3.6米主要影响改善型产品，一些大平层豪宅舒适度将有很大的提升，值得鼓励。他介绍，华润悦府项目层高为3.3米，菲尼克斯国际公寓层高为3.15米，这些都是源自于豪宅产品对舒适度的追求，随着新规定的执行，预计日后会有更多高端项目在层高上做文章。

但也有网友仍发帖质疑，一次性提高60厘米，潜台词是不是要“鼓励豪宅消费”？会不会“导致豪宅泛滥”？对此质疑，业内人士并不认同。从全国情况来看，不少大城市拥有比南京旧版容积率管理暂行规定中更宽松的层高上限标准，其中成都为3.6米，深圳3.3米，上海3.2米。尽管如此，全国大部分的普通住宅仍然遵循国家《住宅设计规范》中“普通住宅层高宜为2.8米”的建议，层高超过3米的产品设计仅存在于少数改善型楼盘中。

张辉分析，新规定并未强制性提升层高的下限。从成本控制的角度来分析，普通层高的产品将是市场主流。他举例道：“假设某栋楼审批时被限高54米，如果每层不高于3米，开发商一共可以盖18层，若把层高增加到3米以上，那么就只能盖17层甚至更少。一般的开发商不会放弃这部分利益。”

南京新浪乐居主编马江洲也认为，新规定主要调整了住宅的层高上限，没有“一刀切”，是根据市场发展状况作

出的“进步性”调整，利于房地产市场的良性发展。

### ■实用主义 3.6米层高可能普及吗

吴翔华认为，对于层高这一建筑参数，市民应当辩证看待，切忌盲目崇拜。

他说：“对于豪宅，尤其是大户型产品而言，如果存在特殊需要，确实可以增加层高，强化产品的空间感和舒适度。但对于普通住宅而言，目前2.8米-3米的层高已经完全能够满足大部分家庭的日常需求。

此外，从经济环保的角度来考虑，过度拉高建筑的层高，不仅意味着建筑成本的增加，而且地暖、空调的能耗也会相应增加，造成的环境压力不可估量。

“目前来看，3米层高仍然是住宅最为合理的设计。”该人士表示。

再从经济的角度来看，更高的层高是否意味着更高的房价呢？业内流传的一个说法是：层高每增加10厘米，楼盘的建造成本就相应增加总造价的1%。

对这一说法，东南大学建筑设计研究院建筑设计一所所长钱锋认为有一定的依据，但还需根据具体的项目情况来具体计算。“可以肯定的是，层高的增加不仅需要耗费更多建筑用材，在承重设计、整体结构上的要求也会相应提高。”

### 观点

#### 贾康： 扩大房产税试点范围的改革方向已锁定



财政部财政科学研究所所长贾康

针对楼市回暖，近期有业内人士称，如果房价上涨之势依旧延续，不排除管理层会出台新一轮房地产调控政策，而扩大房产税试点范围则有可能接棒限购政策成为房地产调控政策的着力点。

财政部财政科学研究所所长贾康近日在博鳌房地产论坛上表示，虽然调控是必要的，但调控必须与时俱进。目前扩大房产税试点范围的改革方向已经被锁定。

他认为，从中国地方税收体系来看，房产税改革是非常必要的；从国民经济中房产调控需要标本兼治这个角度来看，从中国收入分配需要有效遏制差异扩大来看，房产税改革也是非常必要的。

从去年年初开始，管理层在楼市调控期推出房产税试点，上海市和重庆市的试点成效被寄予厚望，尽管在两地的试点进行中，房价未能应声而落，并且房产税征收太少成为市场批评和争议的焦点，但不少专家依旧认为房产税的正面效应能使今后几十年间房价的曲线斜率降低，发展更平稳、泡沫更少。

国家税务总局财产行为税司司长陈杰去年12月曾提出，2012年税收政策改革工作重点之一是在湖北、湖南两省开展房产税、城镇土地税合并的改革试点；也有媒体报道称，房产税第二批试点城市包括北京和广州，并称第二批试点城市在征收方案上参考“上海版”的可能性较大。

数据显示，在我国，目前房产税收入占我国税收的比例在1%左右，占地方财政收入的6%左右。分析人士称，现在的房产税主要征收对象是经营性房产，大量居民住宅不征税。

中国房地产税改革专家组成员与顾问曲卫东表示，对存量房征收税是增加房屋持有成本，能有效抑制投资、投机行为。但如果房地产供应量跟不上，卖方市场仍然占优，房产税则会转化为交易税，不仅没有达到应有的效果，而且也增加了刚需负担。他表示，房地产信息只有公开化、透明化，房产税才能真正发挥其应有的作用，缓解供需矛盾。

据《证券日报》

### 话题 挑高户型被叫停？纯属炒作！

近日，随着新版《南京市建设项目建设项目容积率管理暂行规定》的出台，有观点提出“南京挑高户型被叫停”。不少都市圈楼盘甚至以之为促销砝码，在南京大肆推广其“稀缺的”“高性价比的”挑高住宅产品。现代快报记者仔细对比新旧容积率管理规定后发现，这一说法并不属实，多名业内人士也认为，新政策对挑高产品的影响微乎其微。

早在2009年末，南京市规划局便颁布了旧版的《南京市建设项目建设项目容积率管理暂行规定》，其中明确表示，住宅建筑层高超过3米，公寓、办公建筑层高大于4.8米、商业建筑层高大于6.0米的，需按1.5倍计算建

筑面积。该规定自2010年1月1日起正式执行。自此开始，南京市对挑高建筑便有了严格规定。

而新近颁布的容积率管理规定只是在旧版的基础上进行了细化。具体变化在于：住宅建筑层高超过3米，公寓、商业用房、办公建筑层高大于4.8米，但超出部分不及2.2米时，依旧按1.5倍计算建筑面积。若超标数值超过2.2米时（住宅超过5.8米，公寓、商业、办公超过7米），则每超出2.2米，建筑面积多计算一倍。记者统计后发现，目前南京住宅挑高大部分在5.8米以内，公寓及办公用房挑高达7米的案例也并不多见。这意味着，新规并不会对2010年以来的挑

高类建筑造成实质性影响。

据记者统计，目前南京在售的挑高住宅及层高超过4.8米的酒店式公寓，绝大多数在2010年之前便已通过规划审批，自2010年南京市对住宅层高提出限制以来，挑高房源的新增供应就已经大大减少，但这并不意味着“叫停”，只要按照规定计算额外的0.5倍建筑面积，仍可顺利通过审批。业内人士表示：新报批的挑高建筑至少需按1.5倍计算建筑面积，所以未来挑高户型确实会递减，但这趋势与新规定的出台并无关系。近期一些假借政策名号炒作“稀缺”挑高房源的都市圈楼盘纯属误导，购房者应谨慎考虑。