

南京今年200亿改造危旧房

■涉及42个片区,秦淮、下关占7成 ■纬三路过江通道下半年启动拆迁
■6成拆迁户政府安置 ■拆迁购房可提直系亲属公积金

今年改造 42 个片区

“今年南京市危旧房改造将涉及 42 个片区,总面积达到 221 万平方米。”在昨天召开的南京市房产局新闻发布会上,南京市房产局党委副书记、新闻发言人黄长安端出了今年南京市的危旧房改造“总盘子”。

黄长安说,如果从危旧房改造及拆迁到安置全部完成到位的话,今年危旧房改造资金总投入可能将达到 200 亿元左右。

黄长安表示,从 2008 年起,南京市计划用 3 年时间对全市 300 多万平方米的危旧房进行改造,去年完成了 122.3 万平方米的任务。

黄长安说,今年将拿出 200 多亿元的资金,对剩余的 221 万平方米的危旧房进行改造,涉及到 42 个片区。按照拆迁、安置成本计算,一平方米的改造完成资金平均在 1 万元左右。

秦淮和下关占 7 成

这 42 个片区都集中在哪

些区域?黄长安说,范围全部框定在江南八区之内,目前 42 个改造片区的项目正在梳理之中,在报经南京市政府批准后,力争在上半年启动,届时公布名单。

记者了解到,今年 42 个片区的危旧房改造主要集中在秦淮和下关两区,总共 24 个项目,改造面积 154 万多平方米,占到总量的 70%左右。

秦淮区副区长刘伟透露说,今年秦淮区一共有 13 个片区列入危旧房改造项目,共 75 万平方米,集中在(中华)门东、门西和门外等地方,包括胡家花园及周边片区、鸣羊

街以西、鸣羊街以东、箍桶巷以西、箍桶巷以东、马道街以北、西街-黄泥塘、教敷巷、秦虹片区、后江沿片区等,涉及 1.5 万户。

下关区副区长沈吉鸿也介绍了初步改造名单:今年安排了 11 个片区,87 万平方米的改造任务,涉及 1.4 万户居民,主要为永宁街、二板桥-复兴街、杨家花园、宝善二期、梅家塘、客车厂、金桥市场等地块,另外还包括沪宁城际铁路和纬三路过江通道项目拆迁。

沪宁城际铁路拆迁启动

对于沪宁城际铁路和纬

三路过江通道项目拆迁的进展问题,沈吉鸿透露说:“目前沪宁城际铁路项目拆迁前期筹备已经基本完成,将在 3 月底完成工程控制性计划内的拆迁工作,4 月开展拆迁扫尾工作。”目前开拆的沪宁城际铁路、二板桥-复兴街、商埠街等拆迁项目,约有近 3000 户居民将在 2 月份进入搬家计账期。

同时,“纬三路过江通道项目拆迁也在积极筹备之中,拆迁时间在明确建设主体单位后确定,预计会在今年下半年开始启动。”

快报记者 尹晓波 陈英

1~2月新退房 猛增到120套

在楼市一蹶不振的状况下,退房量又有上涨迹象。昨天南京市房产局公布了今年最新的新增退房公告(1-2月份),新增的退房量高达 120 套,加上前期未售出的退房房源,目前的退房房源总数历史性地达到 316 套。去年一年,12 个月新增的退房量才 383 套,今年头两个月的退房量相当于去年一年总退房量的 31.3%。

江北有楼盘出现“团退”现象

在新增的 120 套退房名单中,除了 43 套商业、办公和车库之外,其余 77 套全部为商品房住宅;浦口和江宁区的退房量最大,总共达到 52 套(浦口 27 套、江宁 25 套),全部为住宅;而江南八区的退房中,住宅偏少,多为商业办公房,其中鼓楼区的商业用房超过了 30 套。同时,爱海漪水园、国信秦淮绿洲等楼盘的联排别墅也进入了退房行列。

一些退房价格便得惊人。公告显示,江宁的龙湖文馨苑一套 194 平方米的房子,单价只有 2862 元,目前该楼盘销售均价在 5000 元/㎡以上(不过,该楼盘出现如此大差价的原因是:此房之前是教师集资房,售价较低,不具有市场普遍意义);桥北的山水云房花园一套 82 平方米的房源,价格为 4810 元/㎡,该楼盘因为是多层花园房,目前售价在 5500 元/㎡左右。

单个楼盘退房数量较多的项目是哪些?记者发现,前期热销的江北楼盘成为大头:比如浦口的旭日上城楼盘退房量有 7 套之多,退房价格从 4154 元/㎡到 4582 元/㎡不等;浦口的大华锦绣华城也有 7 套的退房量,退房价从 3618 元/㎡到 4850 元/㎡不等。

退房原因?楼盘说“买房人资金吃紧”

单个楼盘退房量增多,说明出现了“团退”现象。不过南京福舍投资有限公司总经理史东说,和这些楼盘的销售量相比,10 套以内的量并不吓人。记者从多家上了“退房榜”的楼盘获悉,近两个月的退房并不是房子质量问题引起的,“因为房子还是现房,哪里来的质量问题呢?”那么退房的原因是什么?各家售楼处的答案是“买房人的资金吃紧了,掏不出首付款,迫不得已选择了退房”。

不过,也有楼市专家表示,买房人选择退房,资金不足固然是一个原因,但近期房价下行导致原来买的房子贬值,忍痛损失定金退房的因素也具有一定代表性,这就看出买房人对未来楼市的升温空间还是缺乏一定信心的。

快报记者 尹晓波

[解读]

拆迁户就近安置 “不能只拿钱不拿房”

危旧房改造及拆迁之后,居民如何安置呢?记者了解到,按照去年的操作办法,在危旧房改造过程中,政府部门通过安置改造(纯危改)、开发带动、市政带动三种方式改造片区,而通过政府部门的保障手段安置的比例将达到 60%左右。

安置套型为 45m² 托底

“对于拆迁户的安置,在现行‘货币加保障’货币拆迁的政策框架下,通过‘就近’统筹安置。”黄长安说,政府部门将加大中小安置房源供应,为原先“只能拿钱不拿房”的公房住户解决购房困难,并实行低保廉租房共有产权“等一系列的实践,为破解拆迁难题提供制度保障。

比如,南京去年就选择了有条件的危旧房片区,有计划、分步骤地统筹建设一定数量的经济适用住房(含产权调换房),这类危旧房拆迁安置经适房(含产权调换房)的建筑面积以 45 平方米、50 平方米左右的套型为主,而若被拆迁房屋的建筑面积小于 45 平方米的,可以选择一套 45 平方米左右的经适房(含产权调换房),45 平方米是个“托底”的面积。记者获悉,上述政策今年将继续执行。

对于一些不能做到就地安置的被拆迁户,如果他们符合经济适用住房申购条件的,“应按照经济适用住房有关程序轮候申购”。南京市房产局房物处相关人士表示,原则上而言,这些被拆迁户除了就地安置的以外,各个区自己要建设一定的经适房来安置满足经适房条件的被拆迁户,如果供应有困难的话,可以在南京市一级的经济适用房项目作出调配。

实物安置还有“危改复建房”

黄长安说,在危旧房改造中,政府还拿出了“划拨土地、规费减免、市政配套、危旧房改造的复建房、保障性住房”,政府对这些房源建设给出了优惠的政策扶持,去年的 10 个项目和今年的 10 个项目,都是政府划拨土地建设的,在规费的减免上,去年 10 个项目光南京市房产部门就减免了 2000 多万元。

“这样,选择货币补偿的可自行到市场购买商品房和二手房。”黄长安说,实物安置的可以选择中小套型的危改复建房,符合条件的还有中低价商品房、经济适用房、廉租房、共有产权房等予以分别保障和托底保障,选择的范围和购买资金来源都有所拓展。

据悉,今年南京市将确保

完成经济适用房开工 300 万平方米以上,竣工 250 万平方米,还将提供 1000—2000 套廉租房,以及 30 万平方米的中低价商品房,最大限度满足拆迁安置需要。

可提直系亲属公积金

在办理公积金贷款上,拆迁户也享受更加优惠的条件。南京市房产局房物处处长李真表示,南京市房产局与市住房公积金管理中心目前执行的政策是:“经适房购房人和购买危旧房改造项目复建房的被拆迁人可以申请提取直系亲属的住房公积金”。

而所谓“直系亲属”,界定为:购房人(被拆迁人)及其配偶的(外)祖父母、父母、子女、(外)孙子女,不过提取公积金的总额不能超过扣除拆迁补偿款后的购房款。

6成居民政府安置

黄长安说,政府部门根据项目的性质和现状,分别采取了安置改造(纯危改)、开发带动、市政带动三种方式予以改造,其中安置改造(纯危改)的片区项目为 8 个,安置比例占到 40%,后两者比例分别为 40%和 30%,也就是说“有 60%的改造及拆迁居民是通过政府保障方式予以安置的”。

当然,这也意味着有 4 成的居民是通过市场方式来完成安置的,即通过货币补偿到市场购买自己中意的房源。

政府帮助团购商品房

“除了调剂产权调换房和经济适用房之外,我们还推出了‘优惠团购推介销售商品房’的安置形式。”下关区副区长沈吉鸿解释说,这其实就是帮拆迁的老百姓寻找便宜的房源。

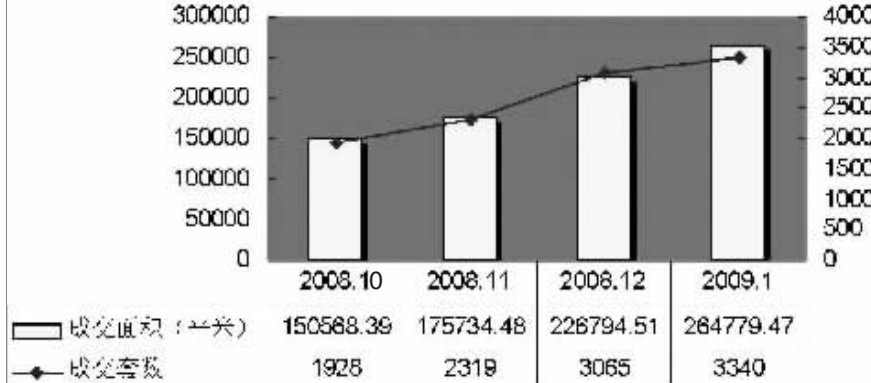
他说,按照去年以来的操作,他们已经通过团购的方式,在卢龙山庄楼盘安置拆迁户 58 户、中浩森林湾楼盘安置 120 户,“团购价要比现在市场价便宜 200 元~600 元/㎡。”

据了解,目前下关区正在跟金域中央楼盘洽谈,计划将有优惠价的房源用于沪宁城际铁路、二板桥地块的拆迁安置,另外也正在与江北多家楼盘联系团购事宜。

快报记者 尹晓波 陈英

[相关新闻]

去年10月~今年1月南京市住宅(含公房)按一级地名交易统计表



刚性需求凸显,政府重办房展会 三四月份或现购房小高峰

由于销售下滑,办了多年的南京秋季房展,去年却停办了一届。然而记者昨日从南京房产部门获悉,今年 4 月 16 日-19 日,南京将重拾春秋两季办房展的老传统,如期开办春季房展,而且还将由南京市政府来主办。

消息一传出,就受到了多家开发商的积极配合。与此同时,南京多家售楼处的看房人流明显增多。而市场所发生的点滴嬗变似乎表明,南京可能会在未来两个月出现一个购房的小高潮。

一反冷淡常态,大腕开发商纷纷爽快参展

“2009 春季房地产商品交易会”的招展消息上周就已经传出,截至昨天,已经有一大批开发商积极配合,达成初步意向——栖霞建设、仁恒地产、中海地产、金地集团、亚东建设集团、城开集团、银城地产、苏宁地产、万达集团、美达集团、世茂集团……不仅这些本地品牌开发商悉数到齐,就连一些原本不大参加南京房展的国内房产大鳄也欣然同意。

“经历了去年下半年的痛苦煎熬,不论行不行,春季的传统旺季开发商总得努力一下吧,否则拖到下半年压力就更大,何况不努力怎么知道行不通呢?”工作人员告诉记者,今年春展的开办似乎和开发商“试试看”的心态不谋而合,大家都想在 4 月份有所突破。

近期看房人热情高涨,楼盘销售迎来良机

令开发商愿意参展的另一个原因是:近日南京楼市的看房人大量增加,每周双休日几乎都能有不止一拨看房团、砍价团奔走在各大售楼处之间。

365 地产家居网看房活动组织者告诉记者,看房活动结束后,报名人数就达到了 2000 多人。“报名人数每天都在涨,有时一天就有好几百,踊跃程度就连我们自己都

没想到。”365 看房团工作人员如是说。

不再“只看不买”,江北河西房价不降反涨

去年以来,楼市观望气氛浓厚,即使是公认的好楼盘也是“看的人多,买的人少”。

如今的看房热会不会也是只看不买?记者发现,近期已经有所改变。“江北大华锦绣华城的那次看房,现场成交了 20 多套。”

南京网上房地产的数据也显示,刚刚过去的两周,仅 2 月 1 日到 12 日,南京楼市的商品房住宅就成交了 1243 套,认购更是高达 1947 套。

成交即为签合同的数量,它一般代表半月前的销售状况;而认购则是交定金的数量,往往代表最新鲜的成交状况。也就是说,1 月份后半月的日均成交大约还是 100 套左右,而 2 月份的前两周则达到了 162 套左右,上升了 60%。

不仅是成交数字,成交价格也令众多盼望降价的市民感到灰心和惊讶。2 月 1 日-12 日的统计显示,南京卖得最好的前五家楼盘中的河西融侨中央花园,均价为 8709 元/㎡;而去年该楼盘曾一度优惠到 7600 元/㎡左右。号称南京价格谷底的江北,天华硅谷和旭日上城两家楼盘进入“前五”,成交均价分别是 3480 元/㎡和 3651 元/㎡,也不是市民常见的广告上的 3000 元/㎡出头。

都是自住人群,四月春展或成选房良机

市民等降价等到现在,难道价格不降反涨?“也不是这么说。”一位楼市资深人士告诉记者:如果市民从去年一直看房,看到现在就会发现,河西和江北现在的价格其实一直都是在这附近。

先前楼盘宣传的价格“下滑”,其实是一些特价房,位置套型相对不好,好的房源都是现在这个价。特价房不少已经卖完了,剩下正价格的普通房,所以价格看起来就“涨”了。

表面上看,南京房价似乎还没达到普通市民心理预期的降价目标。“这就是一场博弈,”南京房地产协会副会长胡光辉称,开发商们去年最难过的时光都已经过去,有了存活的“口粮”。当下是一年之始,他们不会这么早就主动降价。

在他看来,不少市民从去年以来,也一直在观望,但结婚、孩子上学、拆迁等都是刚性需求,没法等。大家看到不少政策一步步出台,市场信心开始恢复,就又开始下手,正因为如此,这几个月的南京楼市才表现出旺盛的需求。“三四月份,因为春展会的到来,还有可能出现购房的小高峰。”

也有业内人士认为,房地产是受政策影响比较大的行业,市民买房需求也各不相同,大家仍需关注适合自己的楼盘行情,时机自行把握。

快报记者 孙洁