

“房改办”答《金楼市》问

[关键词:夹心层]

问:如何解决不符合经济适用房申请条件、又买不起商品房“夹心层”的住房问题?

答:“夹心层”有两层含义。一是符合经济适用房准入条件,但又买不起商品房,从而形成两个“夹心层”。

第一个“夹心层”将通过经济适用房与廉租房衔接并轨的方式得到解决。即将通过经济适用房条件的,暂时通过

[关键词:新就业人员]

问:新就业人员的住房问题有何解决办法?

答:此前有媒体报道的《大学生将住上“人才公寓”》是一种误读。“人才公寓”只是目前南京房管局思考为当下大学生居住问题做些实事中的一种设想,还没具体到可行性研究阶段,一旦实施,也将涉及人事局、建委等多个部门。

为解决新就业人员的居

[关键词:外来务工人员]

问:外来务工人员的住房问题是否有解决之道?

答:仍然还在设想阶段。最理想的状态是,用人单位享受经济适用住房的政策建房,提供给外来务工人员居住;抑或在有条件的小区拿出部分租赁

租赁补贴的方式得到帮助。

第二个“夹心层”更普遍。按照此前南京市各政府部门共同研讨的思路,对于买不起商品房、又不符合经济适用房申请条件的那部分居民,理论上应通过中低价商品房的供应,解决居住问题。但实施中,由于南京市每年的拆迁量巨大,中低价商品房首先用于满足每年拆迁居民中买不起商品房的那部分人群,解决了部分“夹心层”的居住问题。

住,房管局先后赴多个兄弟城市学习经验,也对新就业人员的居住曲线做了研究,一般是承租“租房—买小户型—换大户型”的一个过程。一个实施设想是,采用划拨土地、减免税费的方式协助大型企业拿地,建房,未来通过向新就业人员收取租金的方式回收建设过程中产生的成本和利息,但此租金会略低于社会租金。

房,有计划租给外来务工人员。如可以建设环卫公寓,租给环卫工人居住;建设家政公寓,租给家政服务人員;为建筑工人而建的公寓,租给建筑公司、装修公司的工人等。

快报记者 杨连双

南京市建设委员会——将严格配建10%中低价商品房

目前,南京中低价商品房所承担的功能是拆迁居民中“夹心层”的住房。南京市建设委员会“三房工程”办公室相关负责人告诉记者,从2003年至今,南京竣工中低价商品房7个,约84万平方米,有近万户拆迁困难居民住进了中低价商品房小区。其中,2008年共建设5个项目53.8万平方米,竣工31.4万平方米,4000余户拆迁困难居民住进新居。

■他山之石

深圳

保障性住房以租为主

深圳市制定住房保障条例坚持“居者有其住”,而不是“居者有房租”的理念。以往房租和货币补贴为主,以住房出售为辅。享受住房保障的家庭只可申请或者租赁一套保障性住房或申请货币补贴,而单身居民则可租赁一套保障性住房或者申请货币补贴。对于享受最低生活保障待遇且住房困难的家庭(即“双困”家庭),要按照应保尽保、全面覆盖的原则,提供廉租住房保障。

北京

8月起有了公共租赁住房

北京于8月1日起实施《北京市公共租赁住房管理办法(试行)》。办法规定:北京已经通过廉租房、经适房、限价房资格审核的家庭,可向所在街道登记申请租赁住房或申请货币补贴。公共租赁住房是北京政策性住房的“新品种”。指政府提供政策支持,限定户型面积、供应对象和租金水平,面向中低收入住房困难家庭等群体出租的住房。

常州

经济适用房补贴8万元

常州市明确规定:符合廉租房、经济适用房申请条件的家庭,只要提出申请,经过审核批准,年内将实现应保尽保。2009年3月起,常州市正式开始受理经济适用房8万元货币补贴申请。截至6月30日,已发放经济适用房资格认定书3563户,户均购房945平方米。符合经济适用房申请条件,但没有能力购买经济适用房,又不符合廉租房申请条件的,以公共租赁住房的形式及早给予保障。

淮安

首创“共有产权房”

2007年,淮安首创共有产权经适房模式。中低收入住房困难家庭购房时,可按个人与政府的出资比例,共同拥有房屋产权。其用地由划拨改为出让,将出让与划拨之间的价差和政府给予经适房的优惠政策,变为政府主导下,做好整个房地产市场和行业的发展规划。如政府提前做好每年的土地供应量、商品房开发量、保障性住房供应量,分布在哪里,何时开盘等,给开发商和购房者一个清晰的预期。仅以土地市场为例,目前国内许多城市就存在CBD、园区、商业综合体等园区用地、工业用地、商业用地供应过多,住宅用地尤其是普通住宅用地相对于需求而言显得过少。在国内产能过剩,不少工业用地长期闲置的



在过去25年中,栖霞建设在南京一地就建成了1000万平方米住宅,其中不仅有人人耳熟能详的高尚商品房项目,还有约200万平方米的经济适用房、廉租房、教师公寓、中低价商品房等保障性住房项目。

作为一位既有丰富的一线运作经验,又长于行业宏观观察的专家型企业家,陈兴汉对当前的房市脉动有着自己的判断。

稳健以致远

专访中国房地产业协会副会长、江苏省房地产业协会会长陈兴汉

房市稳定健康利国利民利长远

在房市狂飙猛进的2005至2007年,栖霞建设多次向同行发出“履行社会责任、坚持合理定价”的倡议;在房市遇冷的2008年,栖霞建设没有跟风举起降价大旗;在房市回暖已成定局的2009年3月,栖霞建设又向同行发出了“坚持合理定价,促进房市健康发展”的倡议——陈兴汉和栖霞建设一直是房市的“稳健派”。

房地产行业发展要有长远规划

在陈兴汉看来,房市和房价短期看信贷和税收政策,长远看土地供应。所以解决高房价的源头应该是在政府主导下,做好整个房地产市场和行业的发展规划。如政府提前做好每年的土地供应量、商品房开发量、保障性住房供应量,分布在哪里,何时开盘等,给开发商和购房者一个清晰的预期。仅以土地市场为例,目前国内许多城市就存在CBD、园区、商业综合体等园区用地、工业用地、商业用地供应过多,住宅用地尤其是普通住宅用地相对于需求而言显得过少。在国内产能过剩,不少工业用地长期闲置的

健康发展,才能利国利民利长远。针对上半年国内房价上涨过快现象,陈总分析有六方面原因。第一,2008年被压抑的刚性需求今年集中释放。第二,全球金融危机背景下,中央和地方政府的各项救市政策发挥了作用。第三,流动性过剩。第四,开发商由于2008年市场的低迷减少了开工量,从而造成了今年市场的供应严重不足。第五,2008年土地市场流标不断导致土地实际供应过少,加上2007年开发商手中的

现实面前,能否从中抽出一部分土地到住宅用地中,用于缓解住宅用地的紧张,从而平抑房价?开发企业也应在政府规划指引下有计划地拿地和开发,而非盲目抬高地价。上海最近正在研究“勾地”和“土地招投拍”,就是一个很好的尝试。开发企业不仅要保证住宅建设的质量,还要在政府指导下,共同探索科技进步、四节一环保、住宅产业化等关系到行业长远发展的课题。

陈兴汉告诉记者,2007年,全年房地产投资总额达到2.5万亿元,占当年全社会固定资产投资总额的21.6%;商品房销售额

保障房建设可借鉴国外经验

前两年陈兴汉曾随建设部代表团,对韩国、日本、西班牙、葡萄牙等国家的住房保障问题做过专门考察,这令她在谈及住房保障问题时多了一种国际化的视野。

“西班牙土地私有。该国的《地政法》规定,所有用于住宅建设的土地根据各地具体情况,最高须留出30%—40%的比例用于建造“政策性住房”,面向弱势群体和低收入年轻人供应。这种“政策性住房”面积在40—120平方米左右。提供“政策性住房”的企业享受政府的减免税收政策。在西班牙,有相当比例的市民可从政府手中低价买到这种住房,但政府规定25年内只允许出售给政府。这样既能解决较高比例的低收入人群居住问题,又能有效遏止炒卖“政策性住房”从中渔利。在日本、韩国等国家“政策性住房”比例约为30%。这些国家由于土地私有,在调控房市时都有一个共同的特点,调地价而不是调房价。而且由于流动人口较多,所以,有相当比例的人租房。”

江苏省和南京市市政府及有关部门为我省、我市房地产市场的健康发展稳定发展,做了许多努力,因此江苏省和南京的房地产市场是基本健康的。江苏省房地产业协会每年都会向省政府提出相关建议,以促进行业健康发展。2008年市场低迷时,江苏省房地产业协会曾联合20多个大企业向省政府提出了保持我省房地产行业健康稳定发展的建议,并得到高度重视。陈总透露,今年协会还会通过相关渠道提出建议,积极引导房价回归理性轨道,让老百姓都能安居乐业。

快报记者 杨连双 漫画 俞晓翔

北有紫金山,南有方山,山水别墅,实现别墅终极梦想。南京山水别墅生活,向南,锁定加州城;方山、高尔夫球场。

别墅“生态股”大爆发

加州城一期谢幕,二期全新高尔夫组团闪亮登场,总价178万起,周销过亿,团购客户狂购10套。

■策划:发现传媒 撰稿:徐巧燕

位于方山脚下的南京最具生态价值的大型国际别墅社区加州城迎来了三伏天里的一股热销狂潮,仅24号到31号短短一周时间二期被认购了30套,销售总额达一个亿,团购客户首次出手就狂购了十套,新一期的别墅“生态股”彰显牛市风采。

升值潜力 成项目最大卖点

别克新凯越凭借其中级车的价格豪华车的配置在车市竞争中脱颖而出。上周在别墅市场也出现了这一现象,加州城仅上周末两天就有一百多组客户前来看房,成功认购16套。

案场负责人说:“其实我们并不担心加州城的销售,只要客户过来看,凭着我们项目周边的生态环境及小区的整体规划,基本能让客户下70%的决心买我们的别墅,再加上目前南京城市别墅供应量下降,且总价基本都在四五百万以上,而我们项目总价仅是178万元起,不管是自住还是投资,都有很大的升值潜力。”

现场一位正在签合同的李先生说:“我主要还是看中它的一个升值潜力,现在南京市中心价一百多万也就买个公寓,以前一直以为方山很远,过来看了项目之后才知道其实走机场高速也就二十几分钟,我想将来这个区域的别墅肯定会涨起来。”

方山加州城 别墅板块后起之秀

土地是绝对的稀缺资源,在国



项目实景图

六条出台之后,使别墅类项目进入奇货可居的状态。开发商早期囤积的别墅用地近年已经陆续转化成有效供应投向市场,接下来别墅用地将会是一块少一块。

南京别墅市场随着近几年的大量开发,不管是紫金山、玄武湖板块还是三山板块,以及仙林板块的城市供应用地近年已经陆续转化成为有效供应投向市场,接下来别墅用地将会是一块少一块。

方山板块下半年将会有大量别墅上市,刚好弥补了南京城市别墅稀缺的市场空白,方山板块成为南京别墅市场的后起之秀,加州城也会为板块贡献相当数量的别墅。

目前加州城二期的现房已经开始接受预定,总价在178万元起,主要是面积220~310㎡的联排别墅,在小区的位置也更加靠近方山高尔夫球场,拥有更多的景观资源。

坐拥三大生态公园 独享高尔夫挥杆乐趣

加州城位于方山脚下,独占南北两大自然生态公园。别墅讲究周边环境,自然环境和项目本身的融合度,对天然自然的利用,加州城的开发者在规划时刻意保留了一半的原生态土地,将建筑融于生态环境之中,构建了一个南京最具生态价值的别墅社区。

众所周知在欧美等高度发达地区,高尔夫别墅的平均升值幅度是其他别墅项目的6倍。在我国,具备高尔夫球场的别墅比不具备高尔夫球场的别墅的升值至少高出20%到30%。加州城与著名的方山高尔夫为邻,部分别墅更可直观球场风光。业主在此可优先享受GOLF挥杆之间的自由乐趣,挥杆

洒汗之间,可能自家的别墅价值正在不断上升中。

40分钟车程 享受高品质别墅生活

城市与自然的高度融合是别墅居住的最高境界。加州城40分钟免费高速穿梭于城市与自然之间。

有的别墅是用来炫耀,有的别墅是用来度假,加州城的别墅代表对“生活本源”的感悟。它循着生活的足迹寻找方向,伴随城市的发展执着成长,5800平方米的休闲会所,一站式SHOPPINGMALL,美式BUTLER服务还有即将通车的轨道1号线南延线,以及纵横交错的城市道路体系,都将为加州城征服那些向往城市中别墅生活的灵魂。

延伸阅读

住在加州城 你可以拥有

- 【自然资源】** 方山,落英湖、湿地公园、原生态保护区,湖光山色、鸟语花香,置身世外桃源,优美的自然环境,深厚的历史文化积淀;方山省级地质公园以新近纪火山地质景观为主题,高度融合其他自然景观和物质、非物质的文化资源,具备观光揽胜、休闲度假、科普科考、健身娱乐等多种功能。
- 【交通环境】** 机场高速、南京二环、南京三环、104国道、宁杭高速等穿过方山/九龙湖板块,宁杭二期通车,地铁一号线南延在建。
- 【配套设施】** 江宁高级中学、大学城;目前中国·义务小商品城为方山板块提供商业配套,很快,集购物、娱乐、休闲为一体的文鼎广场和生活街区也将成为区域的主要商业;江宁体育中心,全国最大的区级体育中心也在方山脚下;方山高尔夫球场;以9洞的标准球场为主体方山与加州的环抱之中。



百年珍稀树林落户主城,升级中央水景华彩登场

星雨华府 主城纯粹生活即将揭幕

珍稀树种千棵成林,金陵桂花王主城落户

位于南京市版图核心,集庆门大街的星雨华府,连日来门庭若市,即便连日雨霖霖,小区内依旧人头攒动,原因何在?笔者赶往星雨华府一探究竟。原来,是星雨华府千棵百年珍稀榿树与叠水瀑布因合成的独特景观吸引了上百人冒雨观赏!据悉,随着星雨华府中央水景的升级落成,其二期实景准现房也将年底全面交付,一个纯粹的主城高尚生活即将在星雨华府拉开帷幕。



上千棵百年珍稀树种让星雨华府拥有一片城市树林,树中极品!集美珍稀树种,还有0候珍贵的百年以上的银杏古树及400株高的桂花树,100岁高龄的“命脉叫花土”也在此落地生根,为小区景观增色不少。

叠水瀑布飞流直下,人景合一美如画卷

步入入口处,一条水帘自高空至高点奔腾而下,飞流直下形成叠水瀑布,散落的珠水溅落在身上,与水亲密接触感觉心旷神怡,随着潺潺水声,清脆的水流经层层石桥,瞬间变得平缓缓慢,最终汇成一股溪流融入自然式水系。

翠绿状树木与水系自然融合,天然石材同造型植被有机结合,小溪底部铺满形状各异的鹅卵石,溪边中的小鱼围绕叠水岸边生态植被欢快畅游,自然的生态景观与独具匠心的园林景观相辅相成,使星雨华府内处处洋溢着法式浪漫典雅与浪漫的气息,也体现了其对景观营造的用心之处。

每平方米千元重金造景,原生态景观巧夺天工

星雨华府中央水景占地约3.4万方,由全球五大景观设计机构之一的贝尔高林设计公司总裁亲自担纲设计,以法式意味为设计理念的整个景观采用园台式设计,用一系列抽象和具象手法,将由人工雕琢进她雕琢的景

观石材等小品,通过品种与色彩筛选后的植被,组合营造出独特的景观角度空间,将人造景观融入自然环境,呈现出法式景观中不可多得的惬意与舒适。

而这一巧夺天工的精致景观,更是星雨华府开发商不惜重金,耗资每平米上万元的造价打造而成,如此高成本大手笔在南京主城区尚属罕见。

据悉,星雨华府升级景观即将在八月中旬全部亮相,而随着中央水景的落地建成,星雨华府实景准现房也将年底正式交付,届时,南京市民即可亲身感受到高成本的城市纯粹生活。



品鉴热线: 025 / 66676666 66676667
品鉴地址: 南京集庆门大街与江东中路交汇处