

未来三年郑州 2100 亩地建保障性住房

到 2010 年,实现经适房“应买尽买”

专家:政府不让低收入家庭勒紧腰带买普通商品房,就是平抑房价

经济适用房的购买资格过于宽泛,审查手段和程序过于简单,以至于在全国各地都有不少争议,甚至还出现了经济适用房小区里停车位不够用的荒唐事情。此次出台的“规定”,廉租房租住申请门槛明显有松动,而经适房的申请门槛则明显提高。

专家认为,如果一个城市经适房、廉租房等政策保障性住房供应充分,应保尽保,那么这些低收入家庭就不会进入普通商品房市场,这会一定程度上减缓中低档商品房市场的供需关系紧张程度,对稳定房价有明显的积极作用。

晚报记者 胡审兵

廉租房,三年住进 6400 户

目标是规划期内应保尽保。到 2010 年底,我市应建设廉租房 36 万平方米,扣除在建的 3.5 万平方米,规划期内还应建设 32.5 万平方米,约 6500 套廉租房,单套建筑面积控制在 50 平方米以内。

2008 年建设 15 万平方米;2009 年建设

15 万平方米;2010 年建设 2.5 万平方米。

按方式划分,2008 年发放租赁补贴 1.4249 万户,实物配租 600 户;2009 年发放租赁补贴 1.2309 万户,实物配租 2900 户;2010 年发放租赁补贴 1.2669 万户,实物配租 2900 户。合计发放租赁补贴 3.9227 万户,实物配租 6400 户。

经适房,三年提供 4.1333 万套

规划期内共新开工建设经济适用房 248 万平方米(不含 2008 年前已下达经济适用房建设计划的项目),单套建筑面积控制在 60 平方米左右。其中 222 万平方米用于满足国发[2007]24 号文件发布前,已取得“购房资格证”的 2.1 万户家庭和低收入家庭住房调查人均月收入低于 1015 元且人均住房建筑面积低于 16 平方米的 16026 户家庭的住房需求。26 万平方米用于满足规划期内新增经济适用房保障户的住房需求。据此测算,到 2010 年,可提供经济适用房约 41333 套,几乎可以实现够条件的都能买到经济适用房的目标(应买尽买)。

“规划”提出,根据我市低收入家庭住房调查情况,综合考虑低收入住房困难家庭的分布情况和住房需求情况,结合我市保障性住房

建设用地供应情况,努力实现“属地安置”或“就近安置”,以降低低收入住房困难群众的生活成本。具体分布为:到 2010 年中原区需建设保障性住房 101.82 万平方米,金水区建设 67.32 万平方米,二七区建设 53.01 万平方米,管城回族区建设 50.21 万平方米,惠济区建设 6.46 万平方米,高新区建设 1.68 万平方米。全市合计建 280.5 万平方米。

2008 年新开工建设 150 万平方米,竣工 100 万平方米;2009 年新开工建设 80 万平方米,竣工 150 万平方米;2010 年新开工 18 万平方米,竣工 80 万平方米。

按年度划分,2008 年保障 2.5 万户,2009 年保障 1.3333 万户,2010 年保障 3000 户。合计保障 4.1333 万户。

开放的郑州在为农民工考虑住房

据调查,我市市区暂住人口达 120 多万,流动就业人员 80 万左右,且以每年 5 万~8 万的速度递增。这部分人员主要集中在第二产业和第三产业,分别为 24.7 万人和 23.3 万人,其中建筑业和餐饮业最多,分别达到了 18 万人和 15 万人。

从调查情况看,外来务工人员的住房主要由用工单位提供,用工单位无力提供的,由个人购买或租住私有住房,所租住房环境较差,功能不全。

为此,下一步将采取措施,在城中村改造时,从配套开发建设的商品房、安置村集体

办公和经济用房中,分别提供 5% 的小户型简装修住宅出租给辖区政府,作为过渡性廉租房和周转住房;在旧城改造时,在配套开发的住房中建设 5% 的小户型简装修住宅出租给辖区政府,作为过渡性廉租房和周转住房;在推进限价商品住房项目建设时,引导建设一定量的周转住房;制订建筑工地农民工临时住所建设标准,努力实现施工现场临时住所管理的规范化、制度化,为其提供安全、卫生、舒适的临时居所。通过以上措施有效满足外来务工人员和大中专毕业生的居住需求,改善其居住条件。

未来 3 年,2100 亩地用来建保障性住房

2008-2010 年保障性住房建设区域分布

单位:万平方米



在政府财政保障能力方面,根据我市的财政能力,廉租房保障资金 3 年内财政可安排 3.51 亿元,平均每年可安排 1.17 亿元。

在土地保障上,未来 3 年,全市保障性住房建设用地计划供应 2100 亩,按城市住宅用地平均容积率 2.0 计算,能够满足 300 余万平方米保障性住房建设用地的供应,如果按照每户 90 平方米计算,共可建住房 3.3 万多套。

我市建成区现有住房 5730 万平方米,其中可租赁住房约有 5.7 万套(不含城中村),下一步城中村改造后可提供的租赁住房约有 19 万套,不同区域的租赁住房月租金标准约在每平方米 6~10 元。目前,我市可租赁住房能够有效满足城市低收入家庭、外来务工人员以及大中专毕业生等住房困难人群的租赁住房需求。

—| 专家点评 |—

上官同君:能有效减缓房价上涨

房地产市场专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君分析,郑州市出台的 2008 至 2010 年保障性住房建设规划对于满足和稳定低收入家庭的住房需求有很大意义,建设好保障性住房,让市民对住房需求和打算有一个预期,不会对房价上涨产生恐慌心理,从而会对普通商品房市场造成一定影响,使普通商品住房的房价走势趋稳,有效减缓商品住房房价的上涨幅度。此外,据市房管局统

计,目前本市商品住房大约有 53% 被外地人买走,本地人购买商品住房不到一半。但此次规定的保障性住房申请条件要求在郑州居住年限 5 年以上,因此不会出现像普通商品房市场,外地人购买冲击保障性住房的情况。同时,随着郑州城市化进程加快,郑州的保障性住房目标完成后,其购买保障性住房的门槛还可能逐步降低。多层次建设保障性住房的“郑州模式”体系正在形成之中。

赵进京:对中低端市场有影响

河南省住宅产业商会秘书长赵进京分析,郑州市此次出台住房保障规划非常必要,对于构建科学地产、和谐地产有重要意义,而且建设保障性住房也是政府职能的归位行为。由于低收入家庭无须再勒紧腰带买普通商品房,势必会中低端房地产市场带来重要影响,但对高端市场影响不大。从郑州市近年来的城市化进程来看,未来 3 年,每年仍需投放 1000 多万平

方米的商品住房建设面积,如果保障性住房占到整个市场投放量的 1/20 以上,其对市场的影响有限。而且,目前正在建设的普通商品房由于拿地成本、融资成本较高,其房价很难降下来。所以,对整个市场的影响究竟如何,还需要 3 年后才能看得更清楚。此外,限价商品房如果投放量大的话,估计对市场影响大,但目前这部分投放量有限,对市场影响还不会明显。

新鲜代言 郑州 Baby

奇妙寄语: 聪慧、自信、健康
上榜理由: “超级新鲜”
网络人气: ★★★★★

今天你代言了吗?

www.dazhongyuan.com
Tel: 0371-6771 9599 6797 7099 Add: 大中原·奇妙儿童摄影(市管城回族区)

免费报名

零风险,保底年收益率 16-18%
月结算,确保安全、承担责任

电话: 68550075, 60579938, 66069590
13323851999 郑州登峰山丁投资

沃力纯水 特惠招商
河南省消费者协会推荐产品,郑州市民喜爱的消费品及郑州市人民政府指定公务招待专用水,“产品质量、服务质量双优”先进单位! 诚聘业务员
加盟电话: 68258901 68890743

你家马桶换“芯”了吗

国家专利 液压水配 适合各种马桶节水及故障改造
通配性强 节水耐用 不换马桶只换“芯” 统一售价 148 元
免费上门 两年保修 服务热线: 61619797 63985162
服务地址: 郑汴路凤凰名优建材城