



邀您提问

您最想和哪个局长对话?如果您和局长对话,会提出哪些问题?两会期间,本报将陆续推出局长访谈实录,包括公安局、执法局、房管局、教育局、卫生局、市政局、规划局、劳动和社会保障局等。如果您想提问,可以拨打晚报两会热线 67659999,或发送短信至新浪全国统一接入号码 1066888114(正常短信计费,无额外费用),可以把想说的话编辑好,在前面加上“郑州晚报#”,发送到统一接入号码。如果内容超过70个字,就需要再编写另外一条短信了。您也可以发送邮件至 peilei@163.com 告诉我们,我们将带着您的问题去和局长聊聊。此外,您的建议也可以直接上两会,除了可以采用上述的热线和短信方式外,您还可以登录“郑州晚报两会博客”(http://blog.sina.com.cn/zzwb)直接书写建言。本报已经开设“我给市长进一言”栏目,请您直接给 zzwblhbk@sina.com 投稿,或拨打本报的热线电话请接线员记录。

和郑州市房管局局长谈住房热点

城中村改造完成后房价有望回落

50万m²限价房今年启动 要给外来人员建周转房 杜绝个别开发商卷款潜逃

关于保障性住房

三年内经济适用房将实现按需供应

郑州晚报:今年1月,郑州市发展和改革委员会工作会议上透露,经济适用房将取消“摇号”,向按需供应转变。这块香喷喷的“大饼”,市民能否真正享用?

王广国:按照计划,本市将在3年内建设300万平方米经济适用房,实现经济适用房按需供应。同时,为确保经济适用房开工及建设速度,将建立由土地、规划、建委、房管等6部门组成的联动机制,加快经济适用房建设步伐。

50万平方米限价房今年启动

郑州晚报:去年我市就传出消息,要建限价房,目前进展情况如何?什么样的人可以购买?有评论说,廉租房面向困难(贫困)家庭,经济适用房面向城市低收入家庭,而许多中等收入家庭就成了断层,您怎么看?

王广国:确实是这样,但从其他几个城市的试点来看,限价商品住房效果不明显,因为现在还没有相应的监督机制、管理办法和长远规划。目前城中村和旧城改造中,要求配建5%的廉租房或者说周转房,能够一定程度缓解中等收入家庭的住房压力。

目前关于限价商品住房,我们的探索一直没有停止过,《限价商品住房建设管理办法》正在拟订中,购买对象初步考虑从户口、收入、住房等方面,来界定限价房的购买人群。比如,申购者要有郑州市户口5年以上,没有住房等。目前已经有一批开发商对建设限价房表示了兴趣,并正在落实土地手续,做了5个试点分布在郑州市内的5个区,每个区为10万平方米,预计今年会有一批项目开工。

廉租房、经适房年内陆续推新规

郑州晚报:我们了解到郑州正在修订新的经济适用房和廉租房的管理办法,不知道重点将突出哪些方面,又会让哪些人受益?

王广国:郑州市结合自身实际,正在研究修订符合本地情况的两个办法,目前这两个办法的制定已经取得了很大进展,其中《郑州市廉租住房保障办法》正在由法制局进行审核,预计将于8月底之前出台。《郑州市经济适用房管理办法》正在准备进行听证,待充分吸收各方面的意见并完成相应的程序后,预计在今年内出台。

即将出台的廉租房管理办法,主要是明确保障对象将从原来的“最低收入家庭”向“低收入家庭”转变,降低了准入门槛,扩大了廉租房覆盖面。与之相反,经济适用房的覆盖面将会减少,因为国家解决保障性住房的总体思路是确保有房住,而不是确保买得起房。因此,我市的经济适用房新规,将原来覆盖中低收入家庭调整为覆盖低收入家庭,原来规定的三口之家住房面积小于80平方米可以购买一套,而新的规定为人均住房面积小于16平方米才可以购买。另外,经济适用房的购买门槛也会相应提高。

郑州市经济适用房何时能够按需供应?限价房试点进展如何?正在修订的廉租房、经适房管理办法会让哪些人受益?个人合作建房联盟为何会在郑州败北?“地王”的出现是否推动了郑州的高房价?房管局对VIP排号怎么看?从现在开始郑州的房价走势将会怎样……针对目前房地产市场的各种热点问题,郑州市房地产管理局局长王广国接受了郑州晚报记者的独家专访。

晚报记者 陈祖强 胡申兵 裴蕾 辛晓青/文 马健/图



关于郑州房价

土地竞拍价格上涨与保障性住房建设不矛盾

郑州晚报:土地越来越成为重要的稀缺资源,特别是城市市区的土地,与之相对应竞拍的土地价格越来越高。在土地价格上涨的同时,民众有喜有忧,喜的是政府增加了大量的土地税收,忧的是助推了房价上涨的速度。有市民质疑说,随着一个个“新地王”的产生,在一定程度上相关部门是否成为助推高房价的无形之手?

王广国:土地出让从以前的协议出让转为挂牌的方式出让,体现了土地出让的公平公正原则。目前,整个城市居住群体中,当时房改房

今年房价涨幅应该有一定的回落

郑州晚报:目前包括开发商、市民、学者等各方人士对今年的房地产市场走势发表了不同看法,您认为今年郑州的房价将会怎样?将来会怎么发展?

王广国:郑州的房价一直以来没有大起大落,比较平稳,尽管近两年增长速度较快,但与周边济南、石家庄、武汉等10个省会城市相比,郑州市房价总体水平始终排在第七或第八位,与郑州市国民经济发展水平和人均可支配收入相比还是相对合理的。

从目前的情况来看,郑州的房价没有回落

成立住宅投资公司目的不是平抑房价

郑州晚报:作为政府直接干预高房价的红顶房地产商,我们想知道备受关注的郑州公共住宅投资公司目前进展情况如何。

王广国:郑州住宅投资公司的成立能不能平抑房价,确实不好说,它的目的也不在这里。它主要有三个功能,第一个是在保障性住房建设方面发挥作用,去年底已经开工了27.5万平

很便宜地卖给了购房者,现在全市有60%的民住的都是具有保障性质的住房(包括房改房、经济适用房、廉租房等),我国住房建设在推向市场后,保障性质的住房建得很少了,而且全国大部分城市都没有建设经济适用房,这些年来这方面的投入太少了。去年国务院出台的保障性住房文件是保障性住房建设的又一重大决策,其要求政府承担保障性住房的责任,文件也规定土地转让净收益的10%要用于建设廉租房,所以土地竞拍价格上涨与保障性住房建设不矛盾。

的迹象,这关键是由郑州市的刚性需求没有解决所造成的。这两年城中村改造从某种意义上也带来了住房需求上升的问题,改造后面积会多很多,但是新的没建好之前,过渡期租房需求很大,直接导致房价继续上涨。但是城中村改造完成后或者高峰期后,刚性需求得到缓解,房价有可能逐步回落。

今年下半年,房价不会有较大的变化,涨幅应该有一定的回落,价格上走是趋势,但是会很平稳,市民要理性对待购房的问题。

平方米的经济适用房和廉租房建设。第二个是,对问题楼盘进行托管、盘活,特别是2004年以前的问题楼盘有20多个,涉及面积80多万平方米。第三个方面是它的融资功能,可以为廉租房建设融资。今年还计划开工建设两个小区,建50万平方米的保障性住房,这也是充分利用政府企业的信誉度问题来提高融资能力。

关于购房者权益

VIP销售方式不允许

郑州晚报:市场上出现了一种排队买号的现象,VIP排号变相提高房价,特别是那些提出VIP排号“一万抵两万”口号的优惠,更让购房人无所适从。对于开发商捂着楼盘惜售,郑州市曾经先后出台了哪些举措。面对这种VIP排号方式,房管局是否有一定的举措?

王广国:VIP排号销售属于变相销售。从出现的情况来看,现在有些没有预售证的楼盘虽然不敢卖,但通常以产品推介会的形式,以听消费者意见的名义向外销售,对此,我们会坚决查处。像前几天隆福国际违规宣传的行为,市房管局除了让其停止误导性的宣传外,还责令其退回收取的相关款项,并予以5万元至10万元的罚款。VIP变相销售的方式是不允许的,在此,也提醒市民在买房时要看其所售楼盘有无预售证。

个别开发商卷款潜逃的事件将基本杜绝

郑州晚报:对商品房销售中出现的违规行为,今年有没有提出进一步的监管措施?

王广国:今年进一步规范我市商品房预售款的监督管理,保障预售商品房交易双方当事人的合法权益,根据国家有关法律、法规的规定,结合我市实际情况,我们不久也将出台《郑州市商品房预售款监管办法》,该办法一旦实施,开发商所收取的定金、预付款、房价款(包括预售商品房按揭贷款)、保证金等各种资金将受到严格监督,开发商所收取的楼盘预售款只能用于该楼盘的建设等,不得挪作他用。个别开发商挪用预售款,甚至卷款潜逃的事件将会基本杜绝,问题楼盘、烂尾楼盘将大幅度减少。

关于合作建房

“无奈之举”难以成功

郑州晚报:去年以来,郑州的个人合作建房联盟一度成为社会关注的热点,遗憾的是时至今日没有一家成气候,最终一败北。您觉得问题出在什么地方?

王广国:个人合作建房,可以说是一个无奈之举。作为政府而言,个人合作建房从政策上没有障碍。我认为目前郑州的个人合作建房联盟存在的问题,主要是因为股东众多,资金无法切实保障安全,群龙无首。而且建房也不是那么容易的,在运营期间和实际操作中都有很大的难度。我想,合作建房没有成功,主要是存在风险问题和缺乏公信力的支撑。

关于外来人员

要在城中村建设周转房

郑州晚报:这两年,郑州城中村改造力度很大,致使一些收入较低的外来务工人员租房难。江苏昆山就专为外来务工人员兴建了专用房,郑州是否有这方面的考虑与计划?

王广国:外地的这种情况,一般是一些企业为工人建的职工公寓居多,像昆山就应该属于产业带动型的城市,当地大企业建的职工公寓应该比较多。相比之下,郑州的产业带动效益就不强,大的企业不是很多。虽然郑州的餐饮、零售业发达,但这样的单位人群比较分散,无法建设职工公寓。我们去年底开始要求在城中村改造中配建廉租房,向外来务工人员包括大中专毕业生等提供小户型简装修的周转房。