

经济适用房审批程序可否也“经济”？

事件回放：

本月初，一则《郑州市房管局因经济适用房用地无法落实公开道歉》的新闻一石激起千层浪，在业内外引起了强烈反响。

该消息称由于用地无法落实，位于宏达路与高皇路(规划中)交叉口的北文雅二期和通源国际一期两处经济适用房暂停建设。早在2004年，郑州市政府已经下达了两个项目的建设计划，随后两公司也办理了项目选址意见书和建设用地规划许可证，原定动工时间是2007年6月，然而，由于现如今北文雅二期土地被占用改成了小产权房，而通源国际一期由于未在规定时间内继续推进项目建设，导致意见书和许可证过期作废，两个小区858户中签家庭购置经适房的愿望也变得遥遥无期。在此情况下，作为主管部门的郑州市房管局就此事件公开向市民道歉。

晚报记者 王亚平 樊无敢



具体事情不便对外详说，涉事开发商三缄其口

截至5月13日17时，本报记者先后10余次致电北文雅二期的开发商负责人，均无人接听。在与负责人直接联系无果的情况下，记者通过拨打该公司办公室电话辗转得知该公司主管经济适用房销售的负责人的电话，他表示：“具体的一些事情我们不便对外详说，目前公司正在系统研究该事情的来龙去脉，也希望尽早给老百姓一个说法。”

随后记者又联系公司其他负责人，有人人士表示，没有公司总部的许可，任何人都不合适开口谈此事。

不过有报道表示，北文雅二期土地被占用改成小产权房，是因为沙门村举行了换届选举，新的村委会取消了征地协议，有业内人士认为

除此之外，一个根本原因是经济适用房建设审批手续过于繁琐，耗时太长，从审批到开建需要一年多时间，如果程序简单，或许开发商早就建设了，也不会出现村委会的变动之举。

业内人士称，经济适用房审批程序过于繁琐

说起为经济适用房开建前办理相应的审批程序，有多年经济适用房开发经验的开发商郭总不断叹气：“在政府有了对经济适用房建设面积规划之后，公司开始向有关部门申报(有时候是发改委，有时候是房管局)，同时公司要先与村庄签署意向协议，之后需要去村庄所在区政府备案，去规划局办理选址意向书及控制性详细规划，随后还要在发改委、土地局、规划局、建委等相关负责单位之间来回奔波，审批手

续繁琐、复杂。”

“整个过程即便很顺利也得一年多时间，如果哪个程序稍有不畅，一耽搁就是两三个月甚至半年。我们曾经在审批过程中遇到过坎坷，非常耽误时间。”如今办理经济适用房审批手续，郭总对各个程序了如指掌，“尽管了解，我也不能很快就办好，我最多是与办理人员混个脸熟，知道什么时候去哪个部门办理，不走弯路，但是过程依旧繁琐。”

与繁琐、耗时的审批程序相比，政府对经济适用房的交付时间卡得很紧，开发商不得一边申报，一边建设。“但是相比之下，商品住宅的审批就容易变通一些，我建议有关部门简化审批程序，或者设置专门的垂直性机构，让各个部门都参与，集中快速把所有东西办完，这样也才能实现它的社会意义——解决老百姓住房

的问题。”

建设成本不断增高，开发商依旧愿意参与开发建设

除却审批程序的繁琐，经济适用房建设成本也在逐步增加。“现在每平方米经济适用房的成本基本上有1700元左右，这个成本包括有形、无形很多方面，各种高收费齐涌而来，开发商的利润也在逐渐缩小。”郭总表示。

不过开发经济适用房，有最低利润保证，即便如此，不少开发商私下达成共识：希望参与保障性住房建设。据了解，其中原因在于回笼资金快，旱涝保收。很多房地产公司对有关部门欲垄断经济适用房和廉租房市场表示出不同意见，“我认为这并不能杜绝审批建设过程中衍生出来的相应问题，也不一定会对楼市产生很大的利好作用，希望保障性住房建设能回归市场，让广大开发商参与，在竞争的氛围中或许更能促进住宅品质的提升。”

相关链接

新加坡公共住宅开发模式可借鉴

为了保证经济适用房利润不超标，新加坡政府执行的是完全计划经济模式，严格控制土地供应，开发模式是政府拨土地，完全由住宅发展局控制操作。住宅发展局行使公共住宅区的管理职能、政府住宅建设职能和住房分配职能，负责住宅发展规划、征用土地、建造住宅、对外发包或承包工程、房屋出售和出租甚至住宅区的管理和维修。可以说整个流程都由住宅发展局这个非盈利机构包揽，自然也就不存在什么利润问题。

新加坡公共住宅的价格很低，由于实施土地征用制，而且住宅发展局为非盈利机构，不需要利润，这两方面因素使得所建房屋的价格相当于同类房屋市场价格的2/3。新加坡每年将国内生产总值的9%用于“组屋”(类似中国的经济适用房)建设。过去40多年间，新加坡政府共修建了近100万套这类住房，安置了全国大约84%的人口。

大家置业

总部地址：花园路与国基路交叉口恒华大厦 611 室 电话：65553728

发展直营 拒绝加盟

郑州房地产经纪行业最大的直营商

鑫苑中央花园 专卖 郑东新区金水路与通泰路交叉口向南 100 米路东 TEL:69195150						绿地老街 专卖 郑东新区九如路与天赋路交叉口向东南 100 米路北 TEL:68097511					
龙祥苑 195m ² 3-3 6.77 07年 毛坯双气 80万	鑫苑中央花园 138m ² 3-2 10/12 07年 毛坯双气 78万	鑫苑中央花园 42m ² 标间 18/18 07年 毛坯水电 19.5万	鑫苑中央花园 84m ² 2-1 14/18 07年 毛坯水电 41.5万	龙祥苑 70m ² 2-2 6/6 06年 中装双气 30.6万	鑫苑中央花园 93m ² 2-2 11/18 07年 毛坯 55.8万	绿城百合(1期) 158m ² 3-2 2/7 06年双精 120万	绿地老街(2期) 141m ² 3-2 5/8 07年双毛 81万	绿地老街(4期) 128m ² 3-2 6/8 08年双毛 80万	绿地老街(2期) 92m ² 2-2 1/6 07年双毛 55万	绿地老街(2期) 90m ² 2-2 3/5 07年双筒 52万	宝龙公寓 32m ² 标间 4/5 08年双精 20万
鑫苑中央花园 42m ² 标间 10/18 07年 毛坯水电 19.8万	东方明珠 113m ² +40m ² 花园 3-2 1/7 03年简装双气 53.8万	鑫苑中央花园 93m ² 2-2 4/6 07年 毛坯双气 49万	锦江国际花园 121m ² 2-2 6/22 07年 简装天然气 56万	顺驰中央特区 108m ² 2-2 6/11 07年 毛坯双气 60万	鑫苑中央花园 121m ² 3-2 1/12 07年 毛坯双气 65万	绿地老街(3期) 97m ² 2-2 5/6 08年双毛 51万	永基美邻 145m ² 3-2 2/6 08年双毛 90万	龙鑫苑 128m ² 3-2 2/6 07年双毛 60万	顺驰中央特区 108m ² 2-2 6/11 07年双毛 57万	中信佳苑 243m ² 6-3 3/4/7 07年双毛 130万	顺驰第一大街 4期 160m ² 3-2 4/6 07年双毛 85万
西开发区店 专卖 瑞达路与梧桐街交叉口向北 100 米路东 TEL:67996995						顺驰第一大街 专卖 郑东新区天泽街与天赋路交叉口向南 100 米路西 TEL:68098506					
新郑州中学家属院 135m ² 3-2 5/6 07年毛天 32万	中原制药厂 98m ² 3-2 5/6 96年 暖中装 30万	西现代城 68m ² 2-1 5/7 07年毛天 17万	阳光覆园 103m ² 2-2 2/7 05年中天 36.5万	瑞达路+桂花街路 118m ² 3-2 2/7 05年精天 40万	文雅青年公寓 58m ² 2-1 3/7 05年简天 19.5万	顺驰第一大街 122.1m ² 3-2 5/5 05年双毛 70万	绿城百合 95.71m ² 2-2 1/4 06年双精 72万	顺驰第一大街 146m ² 4-2-2 3/5 07年双精 92万	顺驰第一大街 102.7m ² 2-2 3/5 05年双筒 60万	民航花园 141m ² 3-2 2/7 07年双毛 85万	顺驰第一大街 160.1m ² 4-2-2 5/6 07年双毛 87万
西现代城 31m ² 标间 6/9 08年毛天 10.5万	瑞达路+化工路 101.14m ² 3-1 2/7 98年简装 28.5万	玉兰雅庭 198m ² 4-2 6.7/7 05年中天 41万	文雅青年公寓 95m ² 2-2 5/7 05年简天 33万	地质家园 92m ² 2-2 5/6 06年毛双 32万	瑞达路+化工路 74m ² 3-1 2/5 90年 毛暖气 21.5万	顺驰第一大街 128m ² 3-2 5/5 06年双毛 72万	顺驰第一大街 167.3m ² 4-2-2 4/5 07年双毛 97万	顺驰第一大街 99m ² 2-2 4/5 05年双毛 55万	顺驰第一大街 300m ² 商辅 1.2/2 07年双毛 360万	香槟贵府 148.57m ² 3-2-2 8/11 05年双毛 74万	顺驰第一大街 104.6m ² 2-2 4/6 07年双毛 57万
汉飞城市公园 专卖 花园路与宏达路汉飞城市公园二期 TEL:61661002						21世纪社区 专卖 21世纪社区内进西门 100 米路北 TEL:65781831					
四月天 86.28m ² 2-2 1/12 05年天中 35万	汉飞 100m ² 3-2 6/6 06年天中 39万	金印花园 90m ² 2-2 4/6 09年天毛 20万	汉飞 112m ² 2-2-2 1/12 05年天精 46万	汉飞 215m ² 5-3-3 4.5/5 06年天毛 71万	一品中央 149m ² 3-2-2 11/20 08年双毛 67万	21世纪社区居易国际 32m ² 标间 4/15 08年精装 15万	花园北路商品房多套 2830元/m ² 起	21世纪社区湖湾清华 103m ² 3-2 1/6 05年筒气 47万	21世纪社区楼中楼 112m ² 3-1 2/4 04年精气 41万	21世纪社区湖畔优邸 160m ² 3-2 2/6 02年精气 79万	汉飞一期 112m ² 2-2 1/12 05年精气 46万
华山路与淮河路 93m ² 3-1 10/11 08年双毛 30万	花园路与国基路 90m ² 2-2 10/18 08年天毛 27万	汉飞 120m ² 3-2-2 3/6 07年天毛 51万	汉飞 123m ² 3-2-2 4/6 05年天毛 50万	汉飞 91.33m ² 2-2 4/6 07年天毛 38万	富田丽景 168m ² 4-2-2 5/7 01年双气精 66万	21世纪别墅 324m ² 花园 车库 位置优越 180万	天下城 168m ² 3-2-2 7/10 03年精气 110万	21世纪社区湖湾生活 56m ² 1-1 3/6 04年中气 27万	21世纪社区湖湾生活 108m ² 3-1 6/6 05年精气 48万	21世纪社区 125m ² 3-2 5/6 精气 52万	琥珀名城 192m ² 4-3 6/7 08年毛气 64万
四月天 专卖 丰庆路与国基路交叉口四月天社区内南门口 TEL:67971320						阳光嘉苑 专卖 索凌路与国基路交叉口阳光嘉苑小区内进西门 50 米 TEL:63662507					
四月天 163m ² 4-2 5/11 06年天精 68万	21世纪社区 52m ² 商辅 05年 毛坯 33万	四月天 186 4-2 6.7 复式 05年 天筒-一口价 52.5万	金杯家园 134m ² 3-2 6.7 复式 07年天筒 48万	四月天 130m ² 3-2 5/7 05年 天毛-一口价 49.8万	四月天 117m ² 3-2 3/6 05年天筒 48万	阳光嘉苑 128+21m ² 地 3-2-2 3/7 05年毛坯天然气 54万	清华园 146+46m ² 院 3-2-2 1/7 04年精天然气 79万	阳光嘉苑 86m ² 2-1 5/7 06年 中装天然气 36万	索凌路新柳路 90m ² 2-2 高层 08年 毛坯双气 29万	阳光嘉苑 161m ² 4-2-2 6.7/7 05年 中装天然气 48万	普罗旺世 180m ² 4-2-2 1.2/6 08年毛坯双气 85万
四月天食品城 30m ² 商辅 08年 毛坯 25万	四月天 117m ² 3-2 1/7 05年 天中-一口价 50万	中方园 90m ² 2-1 6/7 02年天筒 36万	四月天 116m ² 3-2 5/7 05年 天中-一口价 47万	四月天 53m ² 1-1 11/12 05年天精 26万	四月天 195.6m ² 5-3-2 6.7 复式 05年 天中-一口价 51万	阳光嘉苑 186.6m ² 4-2-3 6.7/7 06年精天然气 65万	阳光嘉苑 96m ² 2-2 3/7 07年 毛坯天然气 40万	阳光嘉苑 95.21m ² 2-2 5/7 06年 中装天然气 42万	建设路西环路 89m ² 3-1 4/7 08年 毛坯天然气 21.8万	普罗旺世 89m ² 2-1 10/11 08年 毛坯双气 45万	主语城 41.14m ² 1-1 12/12 08年 精装天然气 18.7万