

买套经适用房,和政府7:3产权共有 经济适用房困局的破题尝试

河南省
报纸新闻
名专栏

今年6月以来,经济适用房频繁传出丑闻,旨在保护低收入住房困难群体的这项住房保障制度,似乎在某种程度上已偏离设计初衷,在市场中不断地陷入尴尬状况,经济适用房的存废之争也更加激烈。早在两年前,江苏淮安试行了一项新政——“共有产权”住房保障模式,由购房人和政府按照出资比例购买住房,各自享有相应的产权比例。淮安市房管局局长邵明说:“两年的试验,并未出现传统经济适用房的诸多弊端,好处倒是不少。”批评者认为,淮安模式涉嫌与民争利,没有把经济适用房政策中的优惠给予购房者。值得关注的是,这种模式引起了住房和城乡建设部的注意,如一位官员所说,共有产权房制度本身还有一个完善过程,但它的最大贡献在于,为破解经济适用房困局提供了一种选择。 晚报记者 袁帅 文/图

【一个住户的故事】 自从住进共有产权 新房,每天地板都要擦两三遍

“今天就擦一遍吧。”周林花看着已经擦得锃亮的地板说。

从去年10月17日入住新房后,周林花每天都会把房间打扫得干干净净,“地板要擦两三遍”。8月14日下午,由于家里来了客人,她破例只擦了一遍。

周林花对新房的爱惜到了极致,不过,她家只有这套房子70%的产权,另外的30%产权归淮安市政府所有。

2008年2月份,作为困难户的周林花在经济适用房摇号中,摇中了这套位于新新家园B2区二单元303室的房子。这套两室一厅的房子77平方米,单价每平方米2160元,加上税费,整套房子的总价17万多元,70%的产权,周林花需要支付12万多元。

周林花是淮安磷肥厂的拆迁户,原来40多平方米的房子已经成为危房,拆迁补偿一共8万多元,她又凑了4万多元购买了现在这套房子。

“小区地段好,房子的采光、通风都很好,我们很满意,如果不是这种共有产权模式,就算是经济适用房,我们也买不起。”周林花说,以前的房子太小、太旧,儿子的婚期一拖再拖,搬入新房后,儿子在今年五一终于完婚。

像周林花一样,在新新家园有84户居民住上了这样的房子,还有220户即将入住。

这些住户能够以较少的钱住上新房,得益于淮安市的一项新政。



周林花所在的新新家园已有84户拥有“共有产权”房屋,还有220户即将入住。

【一次艰难的起步】 刚开始推出300套共有产权房,两个月只有70户家庭申购

然而,这种看起来相当优惠的政策,在一开始走得并不顺利。

2007年10月,淮安市推出了首批300套共有产权房。房源分布在新新家园、洪福小区和嘉润苑3个小区,每平方米均价2300元。当时,这些小区周边的房价约为每平方米2500元。

“两个多月过去了,仅有70户家庭申请购买,说实话,这种情况是我之前没有想到的。”8月14日下午,这项制度的设计者——淮安市房管局局长邵明介绍说,按照当时设计的门槛,人均收入低于400元每月的家庭,可以申购共有产权房。随之出现的一个情况是咨询者众多,但真正申请的却很少。

在走访调查后,淮安市房管部门发现,即便是共有产权房,低收入者仍然买不起。

事实上,按照制度设计,如果是7:3的共有产权房,购房者需要支付的房款,与购买一套普通经济适用房的价格一样。“这个7:3的比例并不是凭空想出来的,而是把经济适用房的价格与普通商品房的价格比较后得出的一个比例。”邵明说。

【一种全新的模式】 住房困难家庭购房时,按个人与政府的出资比例共同拥有产权

2007年8月,淮安市开始推行共有产权经济适用房模式。这种模式的核心内容为: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。淮安现行政策为两种比例,一种为7:3,个人占70%产权,政府占30%;一种为5:5,个人和政府各占50%产权。

其用地由划拨改为出让,将出让土地与划拨土地之间的价差和政府给予经济适用住房的优惠政策,显化为政府出资,形成政府产权。简单来说,就是政府在出让土地之初,就在土地价格上作出一定让步,差价则作为政府收购共有产权房的资金。通常,一个楼盘预留5%~10%的共有产权房。

与经济适用房相同,购房者存在一定的条件约束。在其购买共有产权房后,5年内,可以按照原始价格购买政府拥有的产权,5年后按照市场价格购买。5年内,政府产权部分不收房租,5年后按照廉租房收取对应产权的租金。

共有产权的模式下,购房者拥有其所属产权的全部权利,可以抵押、转卖。

“5年内,我们肯定会买回政府手中的30%产权,这样的优惠政策,不买回来就太亏了,现在我们小区周边的房价已超过3000元一平方米。”周林花说。



周林花拿的房产证上显示,房屋30%产权归淮安市政府所有。

【一场持久的争议】 “摸着石头过河”,下一步将推出1600套共有产权房

淮安的共有产权房推出至今,争议也从未间断。

数量,是最急需解决的一个问题。区区几百套房子,能多大程度起到保障功能?共有产权房的数量,与普通经济适用房的数量还不在于同一个级别之上。

“当初推出共有产权房的时候,是一个全新事物,是一个试验,因此没有大规模推。也是在‘摸着石头过河’。”陆晓瞳说。

另外,在这一模式中,淮安市政府并未拿出真金白银。这一点也成为共有产权房被诟病之处。

不过,在邵明看来,这正是共有产权房的优势所在。“两年的试验,并未出现传统经济适用房的诸多弊端,好处倒是不少。下一步可以考虑把量做起来。”

想要实现这一效果,共有产权房的供应量必须达到一定数量,足以影响楼市。

据了解,目前,淮安市正在规划建设一处新的保障性住房小区,占地140亩,建筑面积24万平方米,预计2000多户。其中,1600户为共有产权房,其余为廉租房和回迁户。

按照理论上的理想推算,共有产权房在达到一定数量之后,将可能出现一个临界点,退出者与进入者达到一个动态平衡。

最为严厉的批评认为,淮安模式涉嫌与民争利,没有把经济适用房政策中的优惠给予购房者,最为明显的一点莫过于,以一套经济适用房价格只能买到70%的房子产权。

对于这一点,邵明同样不认同。“经济适用房其实也是有限产权,政府拥有的产权,只有在购房者退出时才显现,为隐性产权。”邵明的这一观点,得到了大多数房地产业内人士的认同。

其实,淮安的共有产权房也引起了住房和城乡建设部的关注,争议依然存在,但是,经过两年的试行,这一模式正在逐步得到认可。

“虽然我个人认为利大于弊,但我乐于看到不同的声音,事实上,作为新生事物,它仍然需要更多的实践来检验。”邵明说。

正如住房和城乡建设部一位官员所说,共有产权房的制度本身还有一个完善过程,但它的最大贡献在于,为破解经济适用房困局提供了一种选择,也是一种积极的尝试。

【一种破题的尝试】

投机者想倒卖牟利,必须先由政府那里购回部分产权

对于层出不穷的倒卖经适用房的情况,陆晓瞳则直截了当地表示,“对此大可放心”。共有产权房的房价是根据传统经适用房的价格与同期、同类地段普通商品房价格之比,并选择多点计算取平均值确定的。“我们定出的价格比同区域、同楼盘市场销售价格低5%~10%,不会出现低很多的情况。此外,共有产权房的房源都在中档小区,所以牟利空间有限。”陆晓瞳说。

共有产权房模式的核心,即把传统经济适用房中政府的隐性产权显化,以解决经济适用房产权存在的诸多问题和“退出”机制,并以此限制“进入”机制。通过明晰产权,让经济适用房价格依据市场调节,解决经济适用房中存在的权力寻租等分配不公的痼疾。其基础把土地划拨改为出让,在根源上让经济适用房和市场接轨。

“即便有人造假成功,投机者想通过倒卖牟利,必须先由政府那里购回部分产权,这就多了一次暴露的风险。由于是产权房,产权明晰,政府完全可以通过法律方式制止或纠正。”陆晓瞳说。

快速 获取股票实时行情
手机拨打 ** 股票代码#
如中国石油 **601857#
客服热线: 13607683350 仅限河南移动用户

婚姻医院 情感诊所
★ 婚恋问题咨询 ★ 快速协议离婚 ★ 婚姻危机挽救
★ 代查外遇真相 ★ 提供复婚帮助 ★ 代分离第三者
热线电话: 0371-63352728 63291787
网址: http://www.zzweiqing.com