



没钱买商品房又不够条件买经适房,咋办? 试点公共租赁住房解决“蚁族”住房难

昨日上午,市住房保障和房地产管理局(以下简称房管局)局长王万鹏做客“两会会情观察室”时透露,今年我市将试点公共租赁住房建设,针对主要人群是刚毕业的大学生和外来务工人员,加大普通住房投放量来抑制房价。

晚报记者 张华
实习生 陈文君 邵亚男/文
晚报记者 廖谦/图



房价为啥涨得这么快

去年房价涨幅超过市民心理预期

记者:去年年初新房价格大多在每平方米4000元左右,到年底,同样地段的房屋几乎每平方米都突破5000元,涨幅为啥这么快?

王万鹏:造成去年量价齐升的原因,首先是刚性需求的集中爆发,受金融危机影响,2008年下半年至去年3月份,郑州整个商品房的销售面积出现大幅度下滑,房价也在低谷徘徊。到去年3月份,刚性需求出现集中上涨趋势,主要是自住型的需求量非常大。

其次是经济形势的回暖带动房地产需求的回暖,带动很多人到房地产市场投资,还有改善型需求的增加。同时,去年国家也出台了一些关于二手房交易的政策,二手房市场交易非常火爆,交易量增加率在116%以上。二手房市场的活跃又带动新房市场的销售,二者相互作用。还有一个重要因素是城市进程加快,外来人口增加,去年郑州62%的房子卖给了外来人口。

保障性住房价格拉低整体房价

记者:根据市房管局公布的数据,郑州房价去年一年涨幅在每平方米586元,但有市民反映,根据他的调查,涨幅应在每平方米1000元左右,为什么会有这样的差距呢?

王万鹏:对房价的统计有两种方式,一种是利用房管局信息系统自动生成的销售价格,另外一种是按照国家法律规定,由统计局抽样调查以后公布的房屋价格。由于统计的方式不一样,这两种之间会有一定的差异。在统计时,房管局公布的是整个郑州地区房价的平均涨幅,像东部地区房价普遍比西部要高得多,尤其是郑东新区,房价相对涨的幅度比较大一些。

另外,去年政府加大了保障性住房的建设力度,去年新开工的经济适用房面积为155.5万平方米,竣工面积为103.7万平方米,向社会公开销售11228套。这种大量的保障性住房的上市,会对整体房价向下拉低。房管部门公布的平均涨幅,和市民的实际购买情况会有一个差距。



王万鹏(中)与市民代表李锐(右)一起探讨房价等一系列住房热点问题

今年房价会降吗

下半年房价可能会小幅攀升

记者:根据预测,2010年房价的大体走势会是什么样的?

王万鹏:影响房价的因素比较多。目前经济形势的好转对房价还会起到拉动作用;房地产的投资具有滞后性,建设周期又比较长,短期内,郑州的供求关系不可能马上

上改变,可能到下半年会有明显的好转。今年采取一些综合措施后,郑州的房价不会再出现过快的增长,但是下半年房价也可能会像全国的其他同等城市一样,出现小幅攀升和调整状态,这一点有待于市场进一步的判断。



有办法不让房价涨太快吗

增加中低价位、中小户型商品房供给等抑制房价

记者:今年怎么抑制房价过快上涨?

王万鹏:郑州今年将出台抑制房价的相关政策,主要关注民生方面,例如增加中小户型、普通商品房、中低价位房源的供给,解决困难家庭的住房问题,完善保障体系。同时探索限价商品房在郑州建设的适用性,这样对房价过快增长起到一定的抑制作用。

另外,加大房地产市场监管力度,在去年提出房地产公示制度的同时,去年12月20日,在

全市新批准的商品房实行商品房预售监管办法,对于购房者所交的房款由银行和政府同时监管,钱要用在房子的开发和建设中去,采取这些综合措施,规范房地产商的行为。

2010年,郑州市将起草和出台《进一步加强廉租住房建设有关问题的指导意见》《郑州市廉租住房资金管理暂行办法》和《郑州市经济适用房购买轮候办法》,研究制订《郑州市公共租赁住房建设方案》等相关政策。

“蚁族”等“夹心层”怎么买房子

试点公共租赁住房解决他们住房难

李锐:经济条件既不够买商品房,又不符合买经济适用房,“蚁族”等“夹心层”该怎么买房子?

王万鹏:由于住房改革的时间比较短,住房保障方面还没有全方面覆盖。国家先后建立了廉租房制度和经济适用房制度,解决低收入家庭住房难题,对既不符合购买经济适用房条件,又买不起商品房的这部分人群,正在探索并初步提出,用两种办法来解决这部分人的住房问题。

第一种是公共租赁住房,由政府建,价格应明显低于市场的价格,高于廉租房的价格,面积不大,功能比较齐全,实行公司化管理模式。

今年下半年,郑州市将进行试点建设,针对主要人群是刚毕业的大学生和外来务工人员。由政府主导,企业参与,位置选址在高新技术开发区、经济技术开发区等这些外来务工人员比较密集的一些地方,交通也要便利。用2到3年,大面积推广开来。

第二种是国务院提出了对房价过快上涨的城市,尝试限价商品房,这种措施郑州也在探讨。即根据地价,先把房价确定下来,然后再竞拍地价,有利于抑制地王或者房价过快增长,但目前各地还没有成熟的做法,现在正在探讨。

【信息快报】

二手房新政对郑州市场影响有限

记者:去年年底,国家对二手房的交易税费范围由原来的两年恢复到了5年,从目前来看,这对郑州的二手房市场有没有什么影响?

王万鹏:中央出台的这个政策的背景是,去年下半年,二手房交易市场过热,中央通过宏观调控政策,刺激二手房交易恢复到正常的状态,最大程度地避免了一些炒房的现象。从现状来看,二手房交易税费的调整,对一线和一些二线城市的的影响非常大,二手房的交易量明显下降。

郑州市场从今年1月份的情况来看,买房的人大部分还是以居住为主,二手房整体交易量比去年12月有所下降,但是与去年同期比,还是大幅度上升,根本原因是郑州二手房市场炒房人没有一线、二线城市多,所以影响是有限的。

【购房实例】

买房前看看下面的故事



买了手续不全的房屋请投诉

李锐:有一朋友2007年购买了一套期房,当时开发商手续不全,但承诺2009年交房,现在都2010年了,还没有交。遇到这种情况,该怎么保护我们的合法权益?

王万鹏:开发商手续不全就预售属于违法行为,针对这个情况,去年对15家开发企业进行了处罚。提醒市民买房的时候一定要看开发商是否五证齐全,发现违法行为的可以通过热线67889900(早7时30分~晚8时)投诉、举报。

购买证件不全的房子后,及时投诉,也可以通过行政部门协调处理。涉及合同纠纷时,如果不能通过行政途径维护自己的权益,可以通过法律来维护。

期房不能进入二手房市场交易

记者:热线中有网友留言,说郑州西区有处楼盘期房是去年11月开盘,今年年底交房,但该楼盘多套期房已进入二手房市场,购买时有没有风险?

王万鹏:二手房的定义是完全取得产权的房子再次交易称为二手房,必须是现房,期房是不能作为二手房来交易的,这在国家法律法规中是有规定的。从2006年开始,房管部门对商品房采取网上备案和自制合同的管理办法,制止开发商随意更改合同。这种措施既是保护购房者的权益,也是为了避免炒房现象的出现。

另外,在购买二手房的时候需要提醒大家,一定要注意各种手续的齐全,为此,房管局设立了一个热线67889900,专门接受消费者对于房产各个方面的咨询。为加强这方面的监管,近期将出台一个关于二手房的交易资金的监管办法,避免出现买卖双方交易后,购房者拿不到房子,维护购房者的利益。