

全国6城市确定为共有产权住房试点

与政府合伙买房 可行吗?



目前,北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石6个城市被确定为共有产权住房试点。作为政策性住房的一种新形式,住房城乡建设部总经济师冯俊前日表示,共有产权住房有两个作用,一是解决“夹心层”住房困难;二是遏制购置型保障房的牟利空间。

与政府合伙买房,可行吗?

■政策亮点

解决“夹心层”住房困难
遏制保障房的牟利空间

共有产权住房即居民个人与政府在土地出让初期,便明确供应对象、供应价格和户型等条件,政府以让渡部分土地出让金等方式,按比例与购房个人共同拥有住房产权;配售时,保障对象与地方政府签订合同,约定双方的产权份额以及保障房将来上市交易的条件和所得价款的分配份额。

住房城乡建设部总经济师冯俊前日在国新办新闻发布会上表示,共有产权住房起到两个作用,一个是对共有产权的方式,可以使一部分群众通过自己支付一部分钱解决住房问题;另一个是规范现在的经济适用房和限价商品房制度,通过这样的机制,遏制在购置型保障房里的牟利空间,使得买下来这个房子主要是解决住房问题,而非投机牟利。

■探索难点

如何确定双方产权份额
约定上市交易分配份额

在高房价的现实冲击下,共有产权住房上市交易,如何避免重蹈经济适用房、限价房出现的“套利”现象,就显得尤为重要。

从以往经济适用房的困境来看,申购成功往往成为个人事实上的“恒产”,加上配售和退出缺乏合理机制,由此问题丛生。而共有产权住房是一种有限产权住房,政府和购买者将共同分享土地和房屋的增值收益,也共同承担土地和房屋贬值带来的风险。从制度设计上看,“有限产权”与完全产权的住房相比,本身就使投资获利的空间大为减少。

有业内人士分析,如果共有产权住房购买者在回购政府产权的时候,只要市场评估价降低几个百分点,即可获得巨大的经济利益。

因此,要避免重蹈覆辙,共有产权住房必须建立起公开透明的运作机制,从申请、分配、售后监管和退出等各个环节,设立“防火墙”。从试点城市的实践看,如何确定政府与个人的产权份额,以及如何约定将来上市交易的分配份额,压缩投机牟利空间,正是探索的难点与重点。

■政策解读

谁能申请? 主要面对中低收入者

从上海来看,自2010年以来已连续4次降低申请共有产权住房的准入门槛,目前3人及以上家庭人均月可支配收入线已放宽到5000元。截至今年一季度,累计签约购房家庭约有6.7万户,基本做到当年申请、当年选房。

江苏淮安早在2007年即推行共有产权经济适用住房,住房限定套型面积(家庭人口3人控制在60平方米左右,最高不得超过90平方米)。目前,淮安已经申购的共有产权房将近900套,政府向符合条件的家庭发放

供应券,两年内有效。

北京去年推出自住型商品住房,最终明确为“共有产权性质的自住房”,价格低于周边市场30%、面积以90平方米以下为主。

从试点看,共有产权住房供给主要面对中低收入者,但购房者也需要理性。上海市房管局提醒,市民在申请共有产权房时,应当充分估量家庭的经济承受能力、贷款申请资格、原住房置换等实际条件,量力而行。暂时无力购买的,可选择廉租住房和公共租赁住房等。

产权如何分? 个人出资50%以上

根据试点情况,分摊比例是共有产权住房的焦点所在,也是未来调整的空间所在。近年来,试点地区不断优化共有产权比例调节机制,个人出资比例可在60%至100%之间由购房者根据家庭支付能力自由选择,目标是让困难家庭支付部分经济适用房的购房款就能先行改善居住条件,再逐步取得全部产权。

从江苏淮安来看,通过政府产权

分摊减轻购房人出资负担,根据住房需求家庭的困难程度决定分摊比例,从5:5、6:4到7:3,困难家庭出资额最低不少于50%。

淮安市住建局副局长刘爱梅说,共有产权的做法是把产权先定下来,因为没有牟利空间,避免了“开宝马住经济房”和“经济房抽签六连号”等问题。不同的困难程度,可以有不同的产权比例。

退出怎样办? 各地且行且创新

产权明晰无疑是退出机制建立起来的基础,只有购买时明确产权才能在退出时按比例与政府分成。目前,共有产权住房仍需进一步探索,且需要不断创新。

针对退出问题,江苏淮安探索实行更灵活的操作办法,即5年内以原价购买,5年至8年加同期贷款利息,8年后则按市场评估价购买或按比

例分成转让收益,因家庭困难不能购回的,可以像原来的经济适用房一样继续使用。

在湖北黄石,住户如要购买超面积产权则需要按照市场价购买,住户不愿意购买,可永远共同持有产权。

记者了解到,目前深圳的共有产权住房试点方案正在研究中,将在6月底前出台方案。

■楼市影响

一定程度上能够平抑房价

业内人士分析认为,随着共有产权房供应量的逐渐增加,其在改善楼市结构、“对冲”高房价等方面的效果将逐渐凸显,并将有助于推动房地产调控模式的有效“切换”。

北京市今年将供应5万套共有产权性质的自住型商品房,可大大改变住房供给结构。同时,“自住型商品房有利于缓解北京目前的住房矛盾,能够起到一定平抑房价、稳定预期的作用。”一位房企负责人说。

德佑地产市场分析师赵葆根认为,共有产权房缓解了一部分中低收入家庭的经济压力,保障了其拥有房产的权利,一定程度上有助于抑制房价上涨。另外,作为住房保障和供应

体系的一部分,共有产权住房体现了社会公平性。

国务院发展研究中心研究员任兴洲认为,共有产权住房的本质是政府住房公共政策在商品住房领域的体现。共有产权住房一方面为居民提供了相对较低价位的普通商品房,使其“买得起,住得上”;另一方面,改善和优化了热点城市商品住房供给结构;共有产权住房还缓解了一线和热点二线城市房价上涨的压力,在一定程度上能够平抑房价,疏解高房价的困扰。

人们期待着,随着试点的推进,制度的不断完善,让共有产权住房真正惠及住房困难群众。

网友反映问题

被岳阳官网称为“绿茶婊”

政府门户网站致歉

3涉事干部受处分

2日,湖南岳阳市政府门户网站官方微博在回应网友质疑东洞庭湖保护区一处垃圾焚烧站无人管理时,称这名网友和另一位转发的网友是“环保绿茶婊”。

对此,岳阳市启动问责程序,3名涉事干部被问责,岳阳市政府门户网站公开向社会致歉。

网友遭遇
反映问题遭攻击性回应

据网友“洞庭湖鸟人”彭祥林介绍,6月2日下午,他在东洞庭湖国家级自然保护区里的麻塘大堤看到这个垃圾焚烧站,它当时没有运转,运来的垃圾堆满了整个垃圾填埋站大院,人连脚都伸不进去。“要填埋就填埋,要焚烧就焚烧,堆在这里,臭气熏天影响保护区环境,应该反映一下。”

彭祥林说,当天正值端午放假,政府部门没人值班,于是“我拍下照片,并陈述看到的事实,放到自己的微博,并@岳阳市政务微博等微博号,希望引起政府重视”,“让我大吃一惊的是,随后岳阳市政府门户网站评论说‘烧不得,埋不得,堆到原博和你这个环保绿茶婊家里去吧’。”

“如果我有过激的言论,也许还可以理解,但对一个心平气和者的客观事实陈述作出这样攻击性的回应,实在让人无法接受。岳阳市政府门户网站是岳阳市的窗口,是政府形象的代言人,如此没有理性和基本素质的工作人员,我觉得不适合在这个岗位工作。”彭祥林说。

官方回应
属“工作失误” 3干部受处分

对此,岳阳市政府门户网站发官方微博称,“绿茶婊”一词是“本网编辑部工程师把跟另外一个博友的聊天记录给无意复制过来并公开发出了。”

4日下午,记者从湖南岳阳市政府有关部门获悉,因微博管理员在市政府门户网站上爆粗口,造成不良社会影响,岳阳市启动问责程序,3名干部均受到不同程度处分。岳阳市政府门户网站也公开向社会致歉。



男子跳河救人遇难

群众现场募捐3万

4日下午5点半左右,一女子从娄底二大桥西侧坠入桥下涟水河中,在岸边路过的河南籍5名青年见状当即下水展开营救。在营救过程中,32岁的河南南阳籍青年殷晓非终因体力不支,与坠河女子一同沉入水中。

事故发生后,娄星区政法委、娄星区人民武装部、花山街道办事处等单位相关人员迅速赶赴现场展开搜救工作。然而,由于娄底连日大雨,涟水河水位上涨水流增大且河水浑浊不清,导致水文情况复杂,水下搜救面临较大困难。

在事发现场,围观的娄底市民均为殷晓非的壮举所打动,得知殷晓非家庭困难且尚有三个年幼的孩子需要抚养,市民们在现场纷纷慷慨解囊自发向殷晓非家属捐献爱心款。据在现场的热心市民罗宝成介绍,短短一个小时时间里殷晓非家属收到的爱心善款已超过3万元。

(本版稿件据新华社)