

工作研究

当前我国中等收入家庭住房发展状况调查研究

王前福¹, 王宝振²

(1. 青岛市国土资源和房屋管理局土地储备整理中心, 山东 青岛 266002; 2. 武汉理工大学, 湖北 武汉 430070)

2008年初, 全国许多城市房价过高, 增长过快, 超过了大部分老百姓的承受能力, 这也是当前房地产市场最大的问题。针对低收入家庭的经济适用住房和廉租房相对开始较早, 而对于在总人口中占较大比重的中等收入家庭的保障性住房建设, 从全国范围内来说才刚刚开始。2006年5月, 国务院下发了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37号, 中等收入家庭保障性住房建设在全国各地开始全面实施。

1 中等收入家庭住房建设实施现状

北京在2008年年初开始全面实施中等收入家庭住房(以下简称限价房)建设, 采取限房价, 竞地价, 附加条件公开招标方式出让土地, 确定项目开发主体的办法。限价房价格在项目同区域内同品质商品住房的平均销售价格基础上下浮10%~15%确定, 利润限制在开发成本基础上8%~10%之间。确定的销售限价为房屋的平均销售价格, 中标单位可根据楼层、朝向在上下5%的范围内调整销售价格, 但平均销售价格不得超过规定的销售限价, 购买房屋5年后方可上市, 2007年和2008年分别计划建设限价房300万m²。

南京在2003年开始实施的三房工程(中低价商品房、经济适用住房、廉租房)中, 就开始了中低价商品房的建设。采用限房价、竞地价, 附加条件挂牌出让土地方式确定开发主体。截至目前, 已经竣工建筑面积50万m²并交付使用, 5000户入住, 另有34万m²正在建设, 90万m²即将开工。住房价格

在项目同区域内同品质商品住房的平均销售价格基础上下浮20%确定。为避免大量贫困人群过度集中, 造成后期社会管理问题, 限价房的区域分布采取分散与集中相结合的办法, 在早期相对集中的基础上, 转向全市经营性住宅用地配建10%限价房, 同时开发同时上市。

广州2006年开始实施限价房建设。开发主体确定采取双限双竞(即限套型、限房价, 竞房价、竞地价), 附加条件公开招标或挂牌出让土地的方式实施。其借鉴香港有关住房政策的定价标准, 限价房价格定为项目同区域内同品质商品住房市场价格的70%, 此为最高销售价格, 开发商可根据市场及房屋具体情况确定具体销售价格, 但不得超过此限定价格。购买限价房5年后方可上市, 须全额补交土地差价。限价房的销售对象限定为本地户籍与首次置业者, 未作收入限定。广州对限价房的运作模式曾作多次尝试, 如对房屋价格限定标准曾尝试开发商自报房价, 政府评估价格与专家论证相结合, 设定竞房价与竞地价权重公式, 按同区域同品质商品房价格一定比例确定等多种方式, 还对如何确定招标中地价与房价的评分规则等进行了探索。

相对于其他城市, 成都实施模式存在着较大的差异性。其2006年开始实施, 采取由政府指定信誉较好实力较强的国有企业开发, 限价房用地实行协议出让的模式。限价房价格在项目同区域内同品质商品住房的平均销售价格基础上下浮15%~20%确定。销售对象除本市中等收入住房困难家庭外, 还尝试包括重点规划产业中高学历、高科技人才队伍等对城市建设有较大贡献人群, 以促进本地重点

* 收稿日期: 2008-05-06; 修订日期: 2008-07-24; 编辑: 曹丽丽

作者简介: 王前福(1970-), 男, 山东单县人, 工程师, 主要从事土地管理工作。

规划产业发展。

青岛较早地开始了此项工作的实施。2004年,青岛市政府下发了《青岛市普通商品住房管理办法》,随后又专门为限价房建设调整了土地储备的供地政策:对于纳入储备后拟招拍挂出让的住宅用地,除政府指定项目和农村经济发展用地外,其余部分要全部用于建设中低价位普通商品住房,以“招拍挂”方式公开出让。从2005年开始,每年从土地储备中拿出66.67 hm²土地,用于限价房建设,并将此列入了“十一五”住房规划。具体限价房实施办法,采用限房价、竞地价、附加条件挂牌方式出让土地,确定项目开发主体的方式。限价房价格定为项目同区域内同品质商品住房的平均销售价格基础上下浮20%,购买限价房5年后方可上市。

2 限价房实施状况分析与思考

2.1 限价房实施状况分析

综上所述,各地限价房实施办法“大同小异”。“大同”是指各地所建限价房用地目前均实行有偿出让,对开发利润进行了限制,对房屋价格、购买对象作了限制,房屋销售价格低于同品质商品房10%~30%之间,销售对象主要为中等收入住房困难家庭(成都还向高层次人才倾斜),基本上对购买人户籍、收入、现有住房条件等方面加以限定。而“小异”则是指从前期的供地,项目开发主体的确定,到后期的限价房销售管理,各地又存在一定的差异。如成都不像其他有些城市采取招标或挂牌的方式确定项目建设主体,而是政府指定国有企业,项目用地采用协议出让的方式实施。对于限价房的购买对

象,广州没有像其他地方那样就购买人收入进行限定。各地政府应在总结各地实施限价房建设经验的基础上,参照近期国家发布的经济适用住房实施办法,制定全国统一的限价房实施办法,就前期供地模式,到后期的房屋销售等运作进一步规范,并做好与其他保障性住房的对接,使此项工作更为制度化、规范化。例如,为了抑制投机,对限价房的上市可以统一为购买限价房5年后方可上市,并要求全额补交土地差价。

2.2 关于发展限价房的思考

目前,限价房工作实施中的主要问题是限价房“量”的问题。近一时期,各地政府响应中央的宏观调控方式,积极发展限价房,这些对房地产市场的走势确实产生了一定的影响,改变了部分群众的市场预期,从稳定房价方面来说起到较好的效果,部分住房困难群众也住进了限价房。但不管刚刚开始实施的地方,还是已经实施了一定时期的城市,真正推向社会的广大住房困难群众可以申请购买的量非常少。据有关资料显示,新加坡80%的居民居住在政府修建的公房中,香港大约半数人口住在公房中,但多数为租住,质量较差,但基本住房得到政府公房保障。

十七大明确提出要加快解决城市群众住房困难,这标志着中央今后关于住宅调控思路的转变,各地政府应认真贯彻落实十七大精神,借鉴外地先进经验,加快建立当地多层次住房保障体系,加快住房分类供应体制的实施,成功地走出一条有中国特色的住房保障体系之路,满足大批中低收入家庭收入住房的需要。