

政府出地 居民出钱

北京试点合作型保障房 行得通吗

排队6年购买经适房的北京市民刘宇(化名),最近正在和一个新名词打交道——“合作型保障房”。

这个词来自《北京市城镇基本住房保障条例(草案修改稿)》,是指符合保障条件的家庭和政府合作,由家庭承担房屋建设费用,由政府提供建设用地,限定住房面积,并实行封闭运行管理,家庭退出时,由政府回购的住房。

今年2月6日,刘宇所在的石景山区政府网站上挂出了一处合作型保障房的意向摸底的通知。该合作型保障房是位于石景山区西部的南宫小区。该小区面向石景山区已取得经济适用房备案资格,且尚未配售的轮候家庭,预测家庭出资为5000元/平方米左右。作为经适房备案家庭,刘宇一家在不久前刚刚填完意愿单。

目前,北京有4个项目正作为合作型保障房的试点,分别位于丰台区高立庄、通州土桥、石景山区南宫和五里坨。丰台区的高立庄合作型保障房是最早开始意向摸底的项目,测算的家庭出资不高于6000元/平方米。

让居民掏钱和政府一起建房子的计划,究竟能不能行得通?这种保障房的吸引力究竟有多大?

房产证是购买者最大担心

在填完意向单之后,3月5日,刘宇迫不及待地来到在建的南宫小区做了一番实地调研。

石景山南宫合作型保障房项目南宫小区位于隆恩寺路西侧,由北京金石融景房地产开发有限公司负责开发建设,可提供房源898套。

该项目周围坐落着西山峻景、兴泰嘉园等社区,这里与地铁苹果园站相距约8公里,对于附近的交通路况,刘宇还比较满意。

“我们买房很实际,就看性价比、位置、价格、质量和产权都是最关心的。”刘宇计算了一番,如果合作型保障房的使用年限按70年来算,30万元的价格折算到每个月上,仅为300多元,确实称得上物超所值。

价格虽然够吸引人,但到样板楼里勘察一番后,刘宇对两居室的格局不那么满意,他觉得两居室的格局还没有一居室的格局实用。

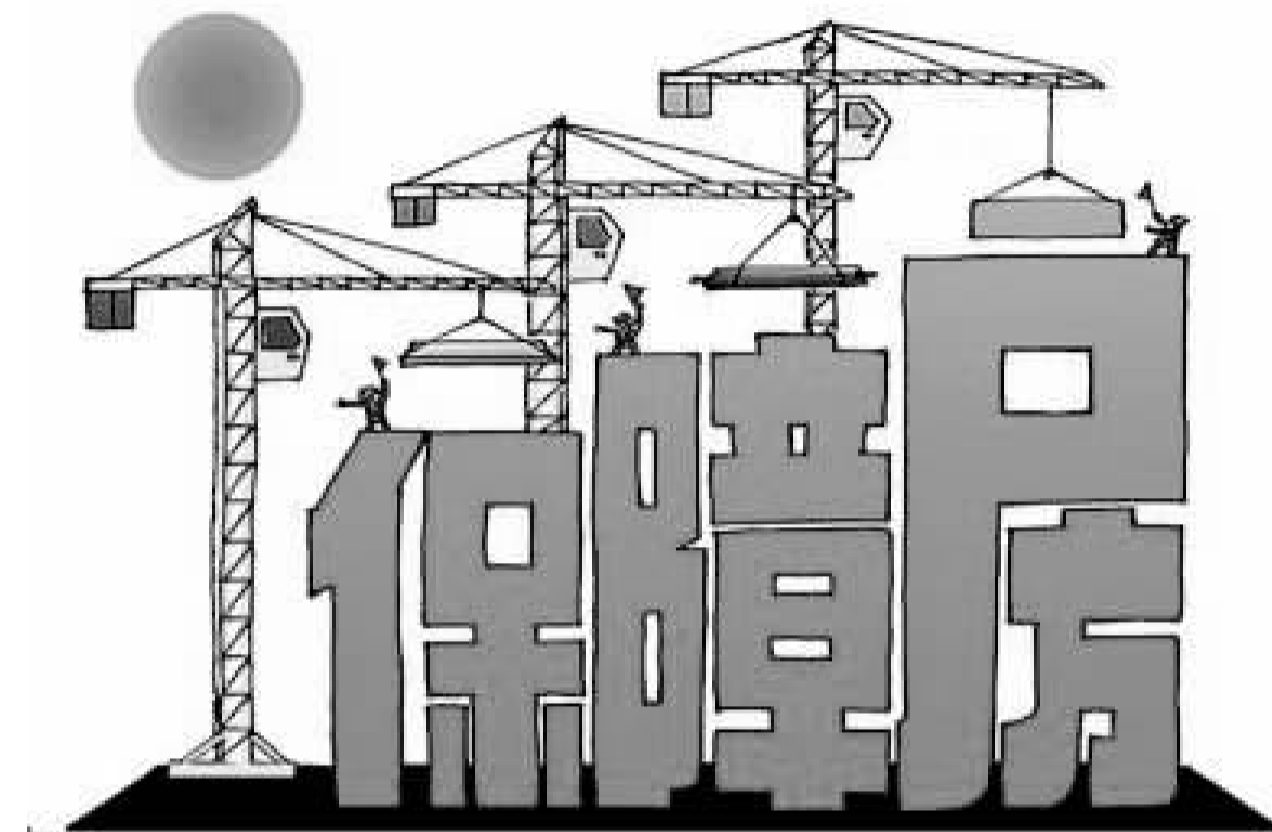
因为第一次听到“合作型保障房”这个概念,刘宇也是花了一些时间去研究相关的政策,他表示,现在《草案修改稿》里提出的合作型保障房这个概念,只是做了一些基本规定,有些细节问题还没有明确。

按照《草案修改稿》,北京市城镇家庭,其成员在本市均无住房,且未在本市取得过福利性住房、经济适用房、限价商品房、定向安置住房、棚户区改造住房、自住商品房等政策性住房的,可以申请合作型保障房;合作型保障房的单套建筑面积控制在60平方米以下;单人家庭申请合作型保障房的,申请人应当年满30周岁;合作型保障房只能用于家庭自住,不得转让、赠与、出租、出借、擅自调换或者改变房屋居住用途;而家庭承担的工程建设费用,包括房屋建设安装费、配套建设费、代建费等,具体金额由区、县价格部门会同住房保障行政管理部门确定;保障家庭退出或者取得其他住房的,应当向区、县住房保障行政管理部门报告,由区和县、县人民政府组织回购。回购价格根据保障家庭原支付金额,并考虑折旧和物价水平等因素确定等等。

刘宇首先担心的就是到底能不能拿到房产证,如果按照不能转让、出租的规定,购房者应该无法拿到房产证,那如果没有房产证,会有什么证件来替代?在目前的《草案修改稿》中没有明确。

和刘宇一样,在一个保障房论坛里,也有人觉得《草案修改稿》中应该对产权的问题做出明确规定,而另一方面,购房者所承担的价格费用,其测算的依据是什么,也应该有具体详细的说明。

中伦律师事务所创始合伙人张学兵说,他最大的担心也是产权问题,“老百姓购买后得到什么样的证书呢?叫房产证还是房屋使用权证,因为按现有的规定还找不到法律依据。”他表示,如果房子没有房产证,恐怕



大多数人会降低购买兴趣。

除了房产证问题,刘宇同样关注的是房子究竟能住多久。

“正常讲,保障房申请是有门槛的,对于合作型保障房来说,以后是不是还会对家庭收入进行复查?我担心随着收入的提高,以后家庭的收入不符合保障房的要求了,到时候还能不能继续住了?”刘宇发现,这些问题,《草案修改稿》和登记通知上面都没有做出明确的规定。

不仅如此,合作型保障房的申请还受到区域限制。

刘宇告诉记者,此次石景山政府还公示了一处在通州区的经适房项目,但和西边的石景山相距甚远,对于他们一家来说,只能放弃。而刘宇原本想申请丰台高立庄的合作型保障房项目,但限于丰台区居民才能登记,他只能选择石景山区的项目。

让刘宇纠结的是,目前自己在购买商品住房上资金还不够充裕,经适房现在的房源越来越少,地点又不好,作为经适房备案家庭,自己就像被卡在中间,不知如何是好。“如果这次不抓住合作型保障房,下一次有房源也不知何时了。”

虽然渴望拥有一套住房,但刘宇也承认,购买合作型保障房就像是把自己的命运放在别人的手里,自己说了不算。

如何体现“合作”

目前,北京市推出的4个试点项目中,有两个项目已经结束了摸底登记,但对合作型保障房的具体实施,现在还没有明确规定,因为截至目前,《北京市城镇基本住房保障条例》还只是个草案修改稿,没有正式出台。

张学兵告诉记者,本来在今年1月份的北京市人代会上要对这个条例进行审议表决,但对于条例里的规定,决策层还有不同的意见,同时住建部也在起草保障房条例,因此北京市政府还需要等一等,看看国务院出台的条例和北京市地方立法的规定会否有冲突。

从经适房、廉租房、公租房、两限房、自住房,再到合作型保障房,一些学者觉得政府是在概念上做文章,合作型保障房实际上就是一个长租房。

在首都经贸大学土地资源与房地产管理系主任赵秀池看来,按照现在《草案修改稿》里的规定,合作型保障房没有真正体现出“合作”二字。

“从字面上看,目前只是政府出地,购房者出钱购买居住权,但合作建房应该体现在建房的多个环节,房屋怎么建、怎么设计,建筑材料的选用,甚至是承建商、物业机构的选择过程,都应该让购房者有权力参与,形成真正的合作机制。”赵秀池告诉中国青年报记者。

亚豪机构市场总监郭毅认为,合作型保障房的推出一定要吸取经适房、自住房的经验,政府要在建筑的监理方面做得非常好。“相比商品房,承建商获得的利润比较微薄,监管部门要把好质量关,而在承建商建盖成本的计算上,也要防止将不合理的成本转嫁到购房者身上。”

在郭毅看来,如果未来合作型保障房正式推出,政府需要在购房者购房资格的审核上把好关,不要像以前经适房那样出现权力寻租的行为。同时,政府还要遏制合作型保障房的转租行为。

提及合作型保障房的建造,中国社科院经济所研究员汪利娜并不赞同。“政府建房会有很多困难,如地段、一次性投入成本等等,保障房的建设和老百姓的需求并不能接轨,有可能产生资源的错配。”

2013年,北京市住建委推出了自住型商品房,虽然以低于周边市场30%的价格吸引了许多购房者,但时间一长,弃购现象大量出现,位置偏远是其中一个重要原因。

“政府不能老是想着用补砖头的方式来解决住房问题,而是要盘活市场上的存量,可以积极回购一些市面上的经适房,来提高保障房的数量。”汪利娜强调。

能否三方共赢

其实,在《北京市城镇基本住房保障条例(草案修改稿)》最初的起草过程中,并没有“合作型保障房”这个词。

去年7月,北京市第十四届人大常委会第十二次会议审议,由“配售型保障房”取代经适房、限价房,配售型保障房将不再采取备案家庭轮候的方式,而是采用类似目前自住型商品房的项目登记制。

但后来采纳了北京市人大法制委员会的建议后,在9月份提交审议的《草案修改稿》中将“配售型保障性住房”修改为“合作型保障房”。

《草案修改稿》把北京市的保障房分为两类,即“租赁型保障房”和“合作型保障房”,而原来一直被纳入保障房体系的“经适房”、“两限房”、“廉租房”、“公租房”被取消。

在北京,政府放弃土地出让金,购房者承担住房建设费的合作方式还是头一次,但居民和政府一起建房的理念却早在10多年前就有人提过。

10多年前,北京市民于凌罡作为合作建房第一人备受社会关注。

据他回忆,2005年3月,包括他在内一共220个人,每人出资500元,注册成立了北京合作蓝城咨询服务有限公司,注册资金11万元。当时公司准备通过招拍挂买地,然后招标专业的设计院、建筑商、监理商等服务机构,建设符合国家要求的带底商的住宅楼。

公司成立后决定与万通集团合作拍下位于东四十条的一处地块,但最终因为一些出资人不愿意追加资金而没能拍到地块。后来几次找项目拍地,都因为各种原因落空。

总结没能成功的原因,于凌罡认为合作者之间太缺乏信任,总是有人担心自己的利益受损失,不肯出钱,而要拍地建房,缺乏资金是万万不行的。

现在,对于与政府合作建房的设想仍然还萦绕于凌罡的脑海里,但他也承认,让大家齐心协力建房难度不小。

“以前有比喻房地产市场面粉(土地)比面包(房屋)贵,但政府现在免费拿出土地来给中低收入人群建房,开发商只挣很微薄的利润,购房者能得到一个长期居住权,是一个三方共赢的事情。”在郭毅看来,目前北京市的公租房每月的租金一般在2000元左右,购房家庭一年的支出就是2.4万元,如果是70年就是140多万元,但按照现在试点合作型保障房的测算价格计算,购房家庭只要出30万元左右,大大降低了成本。

张学兵曾提出有关《北京市城镇居民基本住房保障条例》的立法建议案,在他看来,以前“经适房”、“两限房”这样的保障房本质上是受到限制的商品房。“虽然有期限等一系列条件限制,但最后还是可以上市交易,而合作型保障房取消了商品的属性,这是它们之间最大的差异。”

张学兵指出,现在《草案修改稿》里提出的合作型商品房,最大的特点是让房屋在封闭循环的体系内使用,没有产生寻租空间的可能。但合作建房的模式毕竟是政府第一次尝试,民众的反响究竟怎么样,还有待观察。(摘自《中国青年报》)