

刚需强劲,楼市“热度”直线上升,然而,令人深思的是—— 商品房很“受宠” 保障房入“冷宫”



正在建设中的济南市西蒋峪公共租赁住房项目建筑工地(2月16日摄) 新华社记者 郭绪雷 摄



核心提示

新华社记者 潘林青 袁军宝 徐海波

近期,沉寂了两年多的房地产市场交易量出现反弹,多家一线房企5月公布的销售业绩大涨。专家认为,这主要得益于房企降价促销,促使压抑已久的刚性需求集中释放。

然而,让人难以理解的是,近日我国多地出现保障房“遇冷”局面:郑州4002套经适房中两成多“没人要”、武汉913套公租房中七成多“租不出”……刚需强劲背景下,保障房为何“遇冷”?如何让保障房市场健康发展,发挥房价调控“蓄水池”作用?

保障房如何“应保尽保”、分流刚需

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,是一项惠及民生的重要举措。根据安排,2012年全国新开工建设700万套以上保障性住房,整个“十二五”期间要开工建设3600万套。

对于楼市回暖情况下出现的保障房“寒流”,许多业内人士认为,这并不能说明保障房总量过剩、没有市场,而是制度设计不完善及区域结构性过剩。

他们表示,保障房惠及千万低收入家庭,是分流刚性需求、确保房地产市场健康发展的重要“蓄水池”,未来应通过在城区商品房中配建保障房、降低申请门槛、发放货币补贴等措施,最大限度发挥保障房满足低收入群体住房需求的功能,做到“应保尽保”,从而分流刚性需求,避免购房者单一追逐商品房造成楼市过热。

郑州市房地产管理局局长王万鹏说,应在城区商品房中配建一定比例保障房,解决目前部分保障房位置偏僻、环境不好、配套设施不齐全等问题。在大型保障房社区选址时,应充分考虑周边地铁、BRT(快速公交)等交通条件是否便利,并配套好医院、学校、超市等场所,保障居民交通顺畅、生活方便。

此外,还应进一步降低保障房申请门槛。华中科技大学公共管理学院教授王国华等不少专家认为,应当适当放宽保障房的申请条件,并加大对外来务工人员的保障力度。“比如公租房,不需设立太多门槛。只要能保证支付租金,除了申请人‘在当地没有自有房产’和‘没有同时享受其他住房保障’两个条件外,其他条件都可以撤销。”王国华说。

在加强住房实物保障的同时,也应增加货币补贴。山东师范大学房地产研究中心主任程道平说,在保障房的户型设计、面积等方面应尽可能地考虑到住户的需求和经济承受能力,并对部分低收入群体的物业费给予适当补贴,从而降低他们的经济负担。



在济南市西蒋峪公共租赁住房项目建筑工地上,工人在焊接钢筋。(1月16日摄) 新华社记者 郭绪雷 摄

商品房“热销”,保障房“遇冷”

保利地产5月8日披露的销售数据显示,今年4月,该公司实现签约面积71.90万平方米,同比增长45.10%;实现签约金额91.48亿元,同比增长36.86%。

除了保利地产,金地集团、恒大地产等多家一线房企4月份的销售业绩均大增,其中恒大地产4月销售额环比翻番。

记者近日在湖北、河南等地采访时,也感受到了楼市的“热度”。6日下午,在武汉福星惠誉某楼盘现场,不到40平方米的售楼中心被挤得水泄不通,几名售楼小姐在人群中跑来跑去,忙得满头大汗。

“这个楼盘优惠幅度较大,都是经济型户型,专门针对工薪族及年轻人,一天就吸引数百位顾客前来看房。”一名销售人员告

诉记者。武汉亿房研究中心统计也显示,5月第一周,武汉主城区销售楼房1397套,同比增加21.16%。

据了解,北京、济南、合肥等地部分商品房楼盘也出现热销,甚至购房者彻夜排队、一房难求的场面也“重出江湖”。

然而,在商品房“热销”的背景下,经济适用房、公租房和廉租房等保障性住房却在多个城市遭到冷遇。5月3日,河南郑州推出4002套经济适用房,当天仅60余名购房者登记选房,并连续几日“遇冷”,主管部门不得不把选房截止日期由5月6日延长至5月9日。

然而,即便将截止日期推迟,目前郑州经济适用房登记选房情况仍不理想。根据郑州房地产网10日公布的数据,截至9日,

4002套房源中还有866套剩余。

记者了解到,广东、湖北、河北、海南等省份部分城市都曾出现经适房销售明显“供过于求”的现象,许多楼盘的销售比例不足一半甚至只有一二成。

除了经济适用房销售“遇冷”,廉租房、公租房等其他保障性住房也存在申请热情不高的现象。今年3月,在武汉南湖新城公租房小区供应的913套公租房中,只有210套有人入住,剩下的700余套房屋无人问津。

武汉市洪山区房管局局长何继文说,原本计划在去年12月底就让符合条件的居民住进公租房,但由于申请人数太少,这才推迟至今年3月份。即便这样,入住率仍然很低,大量公租房闲置。

“有资格的买不起,买得起的没资格”

合富辉煌山东区域市场总监许传明等业内人士表示,在限购政策等楼市调控丝毫没有放松的情况下,近期楼市出现回暖,是因为部分楼盘大力降价促销,导致购房者压抑两年多的刚性需求集中释放。

然而,让人难以理解的是,在刚需集中释放情况下,购房者为何不选择价格低廉的保障房?

一些购房者认为,对于低收入群体而言,保障房价格依然偏高,他们根本负担不起,而有经济能力的购房者又不具备购买资格,这让保障房陷入了“有资格的买不起,买得起的没资格”的尴尬境地。

山东省青州市国泰置业有限公司负责建设了525套经济适用房,董事长李根伟表示,这些经适房售价为1900元/平方

米,仅比周边商品房均价低700元,一套房子就按六七十平方米计算,对低收入群体而言,动辄十几万的房价也是天文数字。

专家还认为,申报条件过于严格也将部分潜在购房者“卡在门外”。目前,我国不少地方对保障房申请者的住房、收入等有严格要求,比如规定住房困难家庭人均面积必须在8平方米以下、人均月收入在1500元以下,资金稍微宽裕的家庭就被剥夺了购房资格。

记者了解到,也有不少有保障房申请资格并且有购买能力的购房者也没有选择购买。郑州一名通过经适房审核却放弃购买的市民告诉记者,当前不少楼盘都在降价促销,然而保障房价格“岿然不动”,两者差价日益缩小。并且,商品房在地段、户型、面积等方面选择范围较

宽,而不少保障房还有“5年不得转让”等多种限制条件,综合考虑下来还是买商品房划算。

许传明也认为,在当前严厉调控背景下,楼市成交量能否上升,房价是关键因素,比如,济南销售量较高的楼盘都是降价幅度较大的,这些楼盘普遍降价15%至20%。保障房如果不降价促销,“遇冷”也是情理之中。

此外,交通、环境等配套不健全也是一些保障房遇冷的重要原因。济南八里桥新居廉租房项目小区与一个商品房小区仅一墙之隔。记者发现,两者距离虽近却有巨大的差别,商品房小区可直通主马路,并且环境较为优美;而廉租房小区三面都是低矮平房,要想去主马路只能绕远路,或者从一条杂乱而拥挤的小路挤过去。