



淮安市住房困难家庭喜领首批共有产权证 资料图片

产权证上的“政府”

淮安共有产权住房保障模式调查

6万多元买套两室一厅

邵明所创的这一住房模式,3年让淮安中心城区814户人均月收入800元以下

的困难家庭,搬进了新居,并杜绝了传统经济适用房中的假穷人等诸多弊端。

“共有产权”住房模式得到了住房和城乡建设部的肯定,并有望写入目前正在起草的《住房保障法》。

但如此好的模式,很多地方反应冷淡,甚至批评不可行。

“原因很简单,这一模式会触犯到一些团体和个人的利益。”邵明直截了当地说。

□快报记者 刘向红 淮安报道



配套设施齐全的淮安新家园小区 资料图片

康建梅和丈夫都没固定工作,平时靠摆摊做点小生意维持生活,全家一个月收入只有1000多元。按照规定,他们可以选择50%的产权,即首付6万元。但康建梅夫妇选择了70%的产权,一次性交了8万多元,“一半是亲戚借的,这样5年内,就可以还掉政府那30%的钱。”康建梅说。

去年10月,康建梅如愿拿到了房屋钥匙,简单装修后,于春节前入住。与康建梅相比,其对门的邻居郑楠芳则选择了50%的房屋产权。

47岁的郑楠芳早年从纺织厂

下岗,和23岁先天性智障瘫痪的女儿相依为命,以前一直住在单位十几平方米的破旧公租房里。

“我申请经适房多年了,但一直没结果。”郑楠芳三番五次去居委会询问,工作人员告诉她,材料还需要通过区、市两级主管部门的审批。

等了许久的郑楠芳逐渐淡忘了此事。但2009年年中的一天,一位朋友告诉郑楠芳,她的名字上了报纸的政府公示,已经被批准购买共有产权房。“当时算了一下,周边房价是2500元左右,而这套面积59.09平方米的房子只需12万多,出一半是6万多,条件很优惠,我说什么也要筹出这笔钱来。”郑楠芳选了一套一层的房子。

新房子采光特别好,望着瘫痪的女儿可以在家中晒太阳,郑楠芳特别感动,“太感谢政府了,不然我们母女俩还在老房子里遭罪!”

还不起钱可继续居住

康建梅、郑楠芳并不是第一批享受到新政权的淮安人。早在2007年前,淮安中心城区磷肥厂宿舍棚户区改造,原住户都拿到拆迁补偿,但很大一部分家庭却买不起房子。于是,政府提出拆迁户可以与政府按照7:3比例共享安置房部分产权。正是在这一年的3月,淮安市出台文件,确定以廉租房和共有产权房为主要形式,建立当地的住房保障体系。以后,共有产权在7:3比例的基础上,又增加了5:5比例,进一步降低门槛。于是共有产权房替代了时下流行的经济适用房,作为当地中低收入购房者的保障模式。

根据这一模式,如果你在规定的5至8年内,即使没钱赎回政府那部分产权,政府也不会收购你的房子,会按照廉租房让你继续入住。

虽然政府产权还不到50万元,但康建梅一家的压力却不小,“我们的收入非常有限,每天摊个摊很不容易。”康建梅说,“过上5年要是没钱还,真担心政府派一个人到房子里来睡觉。”为了能有稳定的收入,康建梅的丈夫虽然右腿残疾,但还是离家到南京打工了。

更重要的是,对于低收入群体家庭,淮安采用的不是全国普遍应用的“轮候制”,而是逐级提高高的“门槛制”。就是先满足特殊困难群体,然后再根据情况逐渐放宽,“门槛”已逐步降低。

然而,这种看起来相当优惠的政策,在一开始走得并不顺利。2007年10月,淮安市推出了首批300套共有产权房。房源分布在新新家园、洪

门的郑楠芳只有靠自己打拼。下岗3年来,她一直靠在外做家政来养活自己和瘫痪的女儿,生活压力非常大。“只能苦孩子了,少陪她,再出去打一份工。”郑楠芳说。

“5年内,我会努力买回政府手中的30%产权。”郑楠芳说。

这些困难户的现状,作为共有产权模式的设计者和践行者,淮安市房管局邵明局长了如指掌,“这个模式就是不养懒人,激发买房者的潜能,让他们去创业。”如果8年后仍没钱赎回政府的那部分产权怎么办?“那就不需要还了,你继续住,这房子就当廉租房提供给你。”邵明说,“如果还是困难,困难得连自己那部分产权也不想要,政府就把房款退给你,将房子白送给你住。”

淮安模式的艰难起步

谈起自己探索并发起的“淮安房产新政”,淮安市房管局局长邵明认为相对于在全国推行约十年的经济适用房政策,“淮安模式”不曾为一次革命。

“所谓共有产权,就是由政府出资按照出资比例购买住房,各自享有相应的产权比例。这一尝试,提供了相对完善的政府资金退出机制。”邵明告诉记者,这种模式与经适房模式最大的区别是,其用地由划拨改为出让,将出让土地与划拨土地之间的价差和政府给予经济适用房优惠的政策,显化为政府出资,形成政府产权。

简单来说,就是政府在出让土地之初,就在土地价格上作出一定让步,差价则作为政府收购共有产权房的资金。通常,一个楼盘预留5%~10%的共有产权房。

按照规定,淮安家庭月均收入在800元以下,就有申购比市场价格低30%左右的政策性商品房的资格,并可选择“共有产权”模式。可选择的住房不仅限于保障房,还包括商品房,而共有的比例也颇有弹性,可以是个人7成,政府3成,也可以是5:5,双方各半。共有产权的模式下,购房者拥有其所属产权的全部权利,可以抵押、转卖。

更重要的是,对于低收入群体家庭,淮安采用的不是全国普遍应用的“轮候制”,而是逐级提高高的“门槛制”。就是先满足特殊困难群体,然后再根据情况逐渐放宽,“门槛”已逐步降低。

然而,这种看起来相当优惠的政策,在一开始走得并不顺利。2007年10月,淮安市推出了首批300套共有产权房。房源分布在新新家园、洪

小区和嘉润苑3个小区,每平方米均价2235元。当时,这些小区周边的房价约为每平方米2500元。

“两个多月过去了,仅有70户家庭申请购买。”邵明说,按照当时设计的门槛,人均收入低于400元每月的家庭,可以申请共有产权房。随之出现的一个情况是咨询者众多,但真正申请的却很少。

在走访调查后,淮安市房管部门发现,即便是共有产权房,低收入者仍然买不起。按照制度设计,如果是7:3的共有产权房,购房者需要支付的房款,与购买一套普通经济适用房的价格一样。“这个7:3的比例并不是凭空想出来的,而是把经适用房的价格与普通商品房的价格比较后得出的一个比例。”邵明说。

“只有放低准入门槛,没别的办法。”邵明说,经过进一步的调查和计算,把人均收入放宽到700元每月,实际操作过程中,甚至放宽到800元每月。

几百元的提升让购房速度有所提升,“报名人数多了起来,但也正好是几百个,既有竞争,又不会出现房源与购买者差距过大的现象。”邵明说。

针对不愿意购买安置小区住宅的回迁户,补偿总额在12万元以下,人均2万元以下的,按照人均15平方米的标准买不起房,可以在相应的商品房小区提供共有产权房。

据了解,共有产权房模式推行3年来,淮安市累计投入1.15亿元,供应共有产权房5.2万平方米,解决了中心城区814户家庭的住房困难。

为避开穷人区过于集中现象,共有产权房分布在多个小区内。邵明说,他们注重“分散建设”。在开发商修建的楼盘当中,政府回购一部分,再以“共有产权”模式出售,避免了低收入人群集中居住,客观上减少了“穷人区”的出现。

3月18日,记者走访新新家园、福星小区,打听共有产权房住户的位置,很多居民都摇头不知,连物业人员也不清楚,“我们小区有2000多套房子,里面有共有产权房,但我们不知是哪几户。”新新家园物业人员说。

新新家园和福星花园,环境都不错,有较大面积的草坪,配套设施。小区容积率不到4.0,房子还不差层。小区花园和市场里人来人往,非常热闹。

据了解,目前,淮安市正在规划建设一处新的保障性住宅小区,占地140亩,建筑面积24万平方米,预计2000多户,其中,1600户为共有产权房,其余为廉租房和回迁户。

“我们定出的价格比同区域、同楼盘市场销售价格低5%~10%,不会出现很低很多的情况。此外,共有

(下转A5)

淮安市房管局局长邵明

越是高房价的地方 越要推广这种方案

“推行共有产权房3年,记者倒是一拨接一拨地来,但来取经的外地政府,到目前只有河南某市来过。”谈起这种一头热一头冷的现象,“共有产权房”政策的创始人、淮安市房管局局长邵明并不感到奇怪,他认为经适房政策是很难改变的,但是他确信“淮安模式”具有推广意义,“越是房价高的地方,越应该推广共有产权房。”

共有产权房堵住了很多漏洞

《星期天新闻周刊》:你是怎么想到搞共有产权房的?
邵明:我这人喜欢创新。2007年,被调到房管局后,面对的第一个问题就是经适房。当时,全国各地都在搞,但问题很多,突出的一个就是假穷人现象,很多真正的困难户住不到经适房。还有经适房的退出机制也是问题许多。我就开始想,能不能换一种方式搞经适房。当时,江苏在全省推行的经适房中有一块是共有产权,但房屋的性质还是经适房,土地是划拨。我就想能不能土地不划拨,搞成出

让,再和买房户共有房屋产权呢。这一想法,得到了市领导的支持,调研后,我很快就拿出了实施方案。

《星期天新闻周刊》:当时有没有经适房筹资困难问题?

邵明:淮安是个欠发达地区,筹集搞公益建设的困难大,但这不是主要原因。主要原因,我设计的方案,首先要能让买不起房的困难户买得起房,其次,要能杜绝经适房中的一些弊端。

《星期天新闻周刊》:有人说,这个方案并非你独创,在之前,很多地方包括省内的姜堰等地就已经有了。

邵明:外面的确有,比如廉租房的共有产权、经适房共有产权等等,形式很多,但淮安的共有产权房与他们存在根本区别,主要有二:一是将划拨土地变为出让土地,二是把有限产权变成比例产权。

《星期天新闻周刊》:有报道称,英国、美国等国家早就搞共有产权房了,你的方案有没有参照?

邵明:这重要吗?共有产权的概念早就有了,理论也存在很多年。但

真正付诸实践的并不多,尤其是在中国,我们是第一个吃螃蟹的。我们的方案与英、美等国也截然不同。

《星期天新闻周刊》:共有产权模式,现在引起全国关注,也得到有关领导的肯定,外地来取经的多吗?

邵明:不怕你笑话,推行共有产权房3年,记者倒是一拨接一拨地来,但来取经的外地政府,到目前只有河南某市来过。以前,我们的物业工作得了一个全国什么奖项,大江南北来考察学习的政府官员,是一批接一批,接待都忙不过来。

《星期天新闻周刊》:他们对这个方案不感兴趣?

邵明:不是。他们也知道这个方案好。根本原因在于,共有产权房堵住了经适房的一些漏洞,让一些团体和个人无利可图。你看,经适房,从房源分配和退出,有多少人去找关系在走后门啊,所以才出现开宝马的住经适房的乱象。

《星期天新闻周刊》:共有产权房模式就能杜绝这些?

邵明:完全可以。即使你在申购时,弄虚作假成功,倒卖时却难继续得逞,因为你必须交出政府产权收益。5年内原价购买,获取的也只是这部分

的贷款利息。“出口”时非牟取暴利的空间不存在了,“入口”时弄虚作假的情况也就基本消失了,这就是以“出口”反制“入口”。一般人不会为这点蝇头小利去费那么大力作假。

《星期天新闻周刊》:这种模式对房价有没有造成影响,现在现在的房产价格怎么样?特别是这种共有产权模式的房价?

邵明:淮安现在的平均房价还比较低,不到5000元,共有产权模式的房价比商品房稍低一点,政府每年都会和物价部门核定价格。

《星期天新闻周刊》:有人认为,你这种模式对于像上海、南京这样房价上涨很快的城市就不具有推广价值。因为房价低的地方,现有产权比例老

百姓买得起,而对于高房价地区,即使是3:7,每平方米近10000元的价格也是低收入家庭负担不起的。因此,在这些城市还是要用经适房保障。

邵明:越是房价高的地方,越应该推广共有产权房。不是推行不推行的问题,而是当地房管部门是否“真心”要解决“真穷人”的问题。这些城市房价过高,即使是家庭所占比例极低的共有产权房,出资额仍然很高,中等收入家庭都可能承受不了,这是事实。但正因如此,传统划拨土地经适房牟利空间才会更大,传统模式给了“假穷人”吞噬“真穷人”利益的机会和空间。我一直强调的另一个观点是:不能孤立地搞住房保障,让房价合理,绝大多数家庭通过市场能买到合适的住房才是硬道理。

《星期天新闻周刊》:有人担心,你的这一模式会冲击商品房市场。

邵明:肯定不会,因为政府在市场上只要划定界限,给老百姓充分的自由选择权,市场只会更健康。

快报记者 刘向红

专家激辩“淮安模式” 推广的前提是此政策必须惠及更多人群

江苏淮安的共有产权模式是否具有推广意义呢?如果仅仅是局限在低收入的住房保障人群的话,业内专家多认为“其推广意义不大”,而是要扩大这一人群,让更多的买不起房的“夹心层”也要享受到这样的“政府红利”;而“二次房改”发起人之一的李明则对淮安模式表示赞赏。

快报记者 尹晓波

东南大学物业管理研究所所长黄安永:“放宽门槛才有推广意义”

此次淮安对共有产权设置的门槛是:“家庭人均月收入在600元—800元之间,具有市区城镇常住户口8年以上,家庭人均住房使用面积在10平方米以下,主要为低保人群。”

江苏省房地产经济学会副会长、

东南大学物业管理研究所所长黄安永认为,城市大小不一样,需求自然也不会一样,北京、上海这样的一线城市操作的话,不是有大量的房源供给得上?政府的财力支出是不是有这方面的实力?不管是“三七开”还是“五五

分”,如果适当放宽门槛,是具有典型标杆的推广意义的,不仅仅是主要针对对现在的低保人群,最好放宽到“夹心层”的住房困难家庭。“仅仅是针对本来就符合住房保障人群的一个补充方式,意义就显得很局限了。”

南京大学商学院经济学系副主任葛扬:“推广的前提是共有产权房比例提高到20%”

南京大学商学院经济学系副主任、博士生导师葛扬认为,淮安的共有产权具有一定的推广意义,但这个推广也要出一分为二地来看待。比方说,淮安在出让土地时,划定一个5%—10%的共有产权房比例,那这个比例不是能够扩大,“既然通常统计有20%的低收入人群需要政府保障,那这个比例要是提高到20%可不可以?”再以南京为例,市场上一般的

房价就是每平方米一两万元,即便便宜到8000元一平方米,低收入人群也买不起房,不如现在在南京每平方米3000多元的经适房政府定价来得直接。

不过,从现行经适房满5年可以出让的制度来看,淮安直接对普通商品房实行共有产权方式,有一定的积极意义,这个意义就是“政府不用再循环建设保障住

专栏作家、著名财经评论员陈真诚:“难以操作,现实中可能遇到麻烦”

“我总觉得,如果一旦要全国推广,可能不太现实,甚至可能会有一些麻烦。”专栏作家、著名财经评论员陈真诚对此“泼了冷水”。

陈真诚说,所谓“共有产权”,就意味着不是某一家独享的产权,谁来对这个产权尽到管理、维护的责任?打个简

单的比方,在共有产权的期限内,如果房屋出现事故意出了法律责任,或房屋被严重毁损又找不到可以追究毁损责任人,那么这个责任是否也是由政府

和住户共同承担?按照物权法的精神,是应当依法共同承担责任的,“本来买房就困难,你们如何承担,是否责

“二次房改”发起人李明:“目的是让老百姓住得起房,值得推广”

“二次房改”发起人辽宁省外经贸厅企管处退休副处级干部李明,对于淮安的做法很是赞赏:“淮安的共有产权方式,和我的‘二次房改’方案的出发点是很吻合的。”

李明说,淮安模式和他的提议的共同点,主要是体现在共同的出发点上:都是为了让老百姓买得起房、住得起房。“我提出的房改新模式,就是要让老城区人口60%左右的中等收入家庭住上房子,而其余20%的高收入人群通过购买商品

房解决,20%的低

收入家庭通过政府保障房解决。”李明说,政府要对提供解决60%中等收入家庭的土地实行限价出让制,不管是“限价房”还是什么别的称呼,共有产权若能扩大到这个比例,其推广的意义将是功德无量的。