

# 申购保障房, 贷不到款怎么办?

■无锡有一半困难户因此弃购保障房, 南京暂未出现这样的情况  
■有关人士建议政府未雨绸缪, 尽快出台相关配套政策

据无锡当地媒体报道:因为凑不齐钱,在银行又贷不到款,无锡最近一批保障房(指经适房和中低价商品房)申购中,可能有一半的家庭会放弃选房。昨天,快报调查发现,南京的保障房申购暂时还没有出现这种状况,这一方面是因为目前保障房资源稀缺机会珍贵,最主要的原因则是南京这两大类保障房近几年主要是用于满足拆迁安置。

□快报记者 孙兰兰 王海燕 马乐乐

## 记者调查

### 有拆迁补偿, 买经适房不算难

陈晓萍原来家住新民坊,两三年前拆迁安置,拿到了一套经济适用房,搬到了夹岗的汇景家园。这套房子面积56.8平方米,算下来总价17万多。听上去很便宜,但这对于下岗的陈晓萍来说还是相当困难。好在有拆迁补偿款,全拿出来后只差了4万多块钱,好在住在一起的女婿可以办理公积金贷款,这才凑齐了钱。陈晓萍说,她不少老邻居也拿到了经适房,一般都是一次性拿出全部房款。因为都是安置房,有拆迁补偿款,所以钱即使

差一些,自己要补的也不多。

昨天,记者随机采访了银龙花园、百水羊城等经适房小区的10户人家。结果发现只有3户人家买房子的时候申请了贷款,而且全是公积金贷款。

“如果是没有工作的低保困难户,他们怎么可能申请贷款买房子?”鼓楼区房产局一位负责人说,光是收入证明就开不到,银行不会放贷的。记者了解到,对照现行的保障房政策,这类低保困难户可以根据情况申请廉租房。

### 筹不到钱咋办? 有人偷卖房票

吴勇是去年入住百水羊城的。老房子的拆迁补偿款是17万多,超过了15万元,他的条件不够申请经适房,只能买中低价商品房,70平方米的房子总价算下来接近30万元。家里所有积蓄都拿出来,还差好几万块钱。他和妻子都给人打零工,不可能贷到款,但若放弃这个机会又太可惜。于是,他厚着脸皮四处借钱,好不容易买下了现在的这套房子。

筹不到钱的怎么办? 卖房票! 当然,这是违规的私下交易。一年前,严先生搬进了银龙花园一期一套60多平方米的经适房。他告诉记者,他一直在等房子满“五岁”,就可以办过户。他买这套房的的价格是每平方米5000多元,“这房原来是一个老头的,他拿到了房票但没钱买,就转卖给他亲戚了,到我手里,已加价转了好几手。”

## 尴尬现状

### 买经适房申请公积金贷款极少

“极少有购买经济适用房的人来申请公积金贷款。”南京住房公积金管理中心相关人士说,由于目前南京经适房的购房人群基本上都是拆迁安置类型。那差钱的人群怎么买经适房呢? 据了解,如果拿到补偿款仍然购买经适房有困难的,一般属于真正生活困难人群,而这类人往往平时

就没有缴过公积金。目前,经济适用房与普通商品房的公积金贷款政策是一视同仁的,只要是正常缴存公积金、新开户缴满6个月,都可以申请公积金。据了解,去年南京共发放公积金18000多户,由于政策上“一视同仁”,因此管理部门没有统计其中有多少是用于购买经适房的。

### 免息贷款4年无人申请

《南京市住房公积金管理条例》规定,从2007年1月1日起,南京市低保户在申请公积金贷款购买经济适用房时,同时可申请利息补贴。对于低保人群来说,实际上是免息贷款。

“其实这个政策被误读了。这个申请有严格的限定条件,即必须满足缴了公积金、低保户、购买经济适用房三方面条件

时,才可享受优惠。不过,这项惠民政策颁布至今,尚无人提出过申请。据介绍,曾有一位市民因下岗成为低保户,为此他去咨询免息事宜,被告知可以办理,只要他提供民政部门认定的低保凭证即可办理。“但这位市民心里有顾虑,羞于谈及自己成为低保户的事实,犹豫了一阵子后来取消办理了。”

## 部门回应

### 南京申购放弃率几乎为零

据无锡媒体报道:一些可以购保障房的家庭,好不容易选到了中意房源,因为拿不出30%的首付款被迫弃房;有的凑齐了首付款,但又贷不到款。从2008年4月以来,无锡市区已完成选房程序的19批次中,购买率(仅指签好合同,付清首付款)为87%,放弃率达13%。约定到今年3月份付清所有款项的一批选房家庭,目前的付清率不到50%,这意味

着可能有一半人弃购。究其原因,有关人士解释说,主要还在于银行放贷卡得紧。

南京的情况如何? 记者采访了南京市住建委相关人士。“南京几乎不存在放弃申购保障房的现象。他分析说,主要原因是南京经适房和中低价商品房近几年主要用于满足拆迁安置,拆迁户有一笔拆迁款,差的只是小部分。



漫画 俞晓翔

## 银行声音

### 风险太大, 银行不敢放贷 建议政府出配套政策

经济适用房贷款究竟难在哪?为什么买经济适用房的一些人会申请不到银行贷款?昨天南京多位银行界人士称,银行其实并不看客户买的是什么性质的房,关键是银行为了控制风险必须考察购房人的收入和还款来源,而事实情况是,购买经济适用房的相当一部分人群的收入不符合银行的放贷要求。

#### 很多人达不到收入要求

昨天南京一家国有银行房贷部相关负责人表示,根据银监会的要求,贷款申请人的家庭月收入必须在月供的2倍以上,也就是说,假设月供1000元,那么月收入必须在2000元以上。而购买经适房的人群中,很少有达到这一收入要求的。这位银行人士称,对于购买经适房的、收入又比较低的人群,银行往往会要求追加一个还款人,承担连带责任。但即使是这样,贷款风险也不容忽视。几年前南京的经适房景明佳园上市后,银行当时放出一批贷款,但是发现贷款逾期率明显比别的商品房要高。

“经适房难贷还有另外一个原因。”南京一银行房贷部负责人称,根据规定,经济适用房5年内不准上市交易,对于银行来说,万一5年内出现了贷款逾期怎么办?银行根本没有办法处置房产。而且现在银行贷款规模都很紧张,现在二套房上浮利率的、高收入的人群,都在排着队等贷款。”业内人士坦承,在这种情况下,银行又怎么愿意主动挤出额度去放风险更大的经适房贷款?

#### 建议政府出台配套政策

“说实话最近行里正在让我们研究保障房贷款问题,因为这两年保障房将加快建设,我们要研究如何推动保障房贷款,同时又要控制贷款风险。但我们目前还没找到什么好的办法。”昨天南京一银行人士建议,如果政府出台一些扶持政策,让银行后顾之忧,那么银行才敢去大胆发放保障房、经适房贷款。

这位人士介绍称,广州当地政府就采用担保回购这一方式,解决了住房困难户贷款难的问题。“万一年之内,客户还不起贷款了,政府承诺回购,这样就可以还清银行贷款。”据介绍,

因为有了这一政策兜底,所以广州的银行很乐意给经适房发放贷款。也有银行人士建议,政府应该成立一个风险基金,万一经适房贷款出现风险,由这笔风险金来赔偿。据知情人介绍,目前国内已有城市采取指定一家银行从事经济适用住房的贷款的方式,其亏损部分由政府财政资金给予补贴。

#### 也可与政府共有产权

“银行一向都是‘嫌贫爱富’。”业内人士说,2008年,南京出台的经适房管理细则及配套文件里,也有一些措施可以减轻购房者的压力。比如细则规定:直系亲属也可以提取住房公积金来购买经济适用房,偿还住房贷款。有时候,购房者付不起全款,还可以与政府共有产权。

他举例,一户低收入住房困难家庭,一家三口,原先有一套40平方米的房子,按规定可申购经适房,他们选择的新房为60平方米,同时又不愿将原有住房让政府回购,加起来他们就拥有了100平方米的房子,按南京最低人均住房18平方米的界线,他们超出了46平方米,这部分不能用经适房的价格购买,而是要在此基础上再加20%的价格。但可能这个家庭掏不出这么多钱,那么这20%的钱也可以先不付,不影响交房入住,只是产权归政府与这个家庭共有,等到手头宽裕有钱了,再全部付清。但基础部分的钱款,还是必须在规定时间内交清,否则视为放弃申购资格。

有关人士建议,如果政府下一步可以将这项规定再适当放宽,或许可以解决这个问题。比如经济困难的家庭确实买不起,住房也没有超标,那么能否先付一半的钱,另一半产权归政府所有,等到有钱了再逐步回购。

“其实保障房的形式是多样的。”住建委有关人士说,可以买卖的经适房由于种种缺陷,一直为人诟病,南京接下来的保障房供应中,也在调整结构,会不断降低其比例。“不一定人人买得起房,我们的目标是让老百姓都有房住,”他介绍,因此对于低收入家庭以及中低收入人群,会更多地提供廉租房、公租房,以解决他们的居住困难。

## 快评

### 经适房遭弃购 “死结”在哪里?

快报评论员 张洪

按1994年由建设部等三部委联合发布的《城镇经济适用住房建设管理办法》,经适房的供应对象严格限制为中低收入家庭和住房困难户,具体来说,一是要有当地户口,二是家庭年收入必须小于等于6万(中低价商品房的申购条件)。这一规定看似易操作,但模糊的定位使得经适房事实上很难惠及到真正的低收入群体。这也使得弃购的新闻屡有耳闻。

具体到地方,标准又各有不同!比如江苏规定经适房的保障对象是收入最低的20%人群,最大打算是在未来将这一数字扩大为40%;而浙江刚好相反,其2005年的规定要求申购对象面向城镇中低收入家庭,最新的办法则将中等收入家庭从经适房的申购对象中剔除。这也说明,对经适房的定位起码各方还存在着不同理解。

从全国范围来看,经适房价格平均要比同地段普通商品房价格低20%左右,个别地方甚至一度价格接近,也就是说,一套60平方米左右的经适房总价在十几万到几十万之间。很显然,有相当数量的低收入家庭买不起这样的房子,甚至付不起首付(部分城市要求经适房最低首付5成)。正因为此,经适房作为一种有产权的保障房,其保障的到底是谁?成为一个颇为尴尬的问题。再加上基于信贷风险以及政府拥有优先回购权这两大因素的考量,银行不愿为经适房贷款几乎成为一种必然。何况按照贷款的门槛来说,一些低收入家庭在收入证明这一关上就过不了。

买不起!又贷不到!这使得经适房对真正低收入人群来说,既不经济也不适用,保障成为空谈!相反,有权有关系的则千方百计地上下其手大快朵颐。

可以说,如果不明确经适房在保障房中的定位,不科学地调整保障房的结构,无论是广州采取的财政兜底模式还是江西对银行放贷的强制要求甚至前些年传出的经适房要全面改售为租,都不可能真正解开这一死结。原因很简单:首先,即使银行在压力下顺利放贷,低收入家庭恐怕也无法承担每月的还贷压力,保障房反倒会大幅降低这些家庭的生活质量,这显然与政策的初衷相背离;其次,如果最终还是不得不不要政府兜底的话,那又何必绕这个大弯子呢?一开始直接申请廉租房岂不更经济?