

江苏公租房十年后可卖?

高档房遭限购限贷、刚需楼盘竞争得头破血流……开发商的烦心事或许还远不止于此。记者了解到,在国家强力推进的保障房建设中,江苏省住建厅厅长周岚提出一种新思路:鼓励开发商出钱建,出租10年后准卖。此言一出,争议不断。但有专家认为:这将使公租房制度实现规模化运转,光“10年后承租户可买到此房的产权”这一项预期就足以改变楼市。对开发商而言,大批新就业人群退出商品楼市必将带来一场不小的冲击;而对更多自住购房人而言,用保障房调节楼市、遏制房价将不再是一句空话。

□快报记者 孙洁

■创新思路 融资难!公租房不妨先租后卖

上周,“全国保障房开工不足30%”的消息传开。业内人士认为,国家将督促各地保障房建设进度,保障房建设将成为楼市调控的又一强力举措。

记者了解到,江苏省建设部门正在酝酿一种新的公租房“先租后卖”制度。江苏省住建厅厅长周岚在今年3月全国“两会”期间透露,设想让房地产开发企业投资建设公租房。探索采用“先租后售”的方式,规定一定期限,如10

年内政府承租,按照活期基准利率贴息,并按照类似于经济适用房的开发利润支付开发商。政府承租后,再按照公租房住房的提供模式和价格提供给保障对象。10年后,可以转为商品住房上市销售。

据了解,公租房“先租后卖”的方式主要是着眼于目前的建设资金短缺问题,有利于公租房项目迅速上马,并具备一定的规模。“很简单,就算一套60m²的公租房,建设成本2000元/m²,划拨用

地不交土地出让金,但土地拆迁整理等刚性成本省不掉,一套也要15万~20万。租金收入入不敷出,又有谁愿意投资赔本买卖呢?”业内人士告诉记者,有了“10年可卖”,那就等于给了投资基金们一个保底:10年后可收回成本。这些资金才肯投入公租房项目,才能真正做到公租房成规模开发;而不是原先的靠地方政府从土地出让金里出,“地方政府钱不够用,公租房零星建设,根本起不到作用。”

■引发质疑 是倒退?公租房经适房应区别

记者了解到,“公租房十年可售”一说至今引发的质疑声不断、摇头不解者甚众。

质疑点一,公租房可卖还叫公租房吗?一位从事住房保障专业工作的政府人员告诉记者:“公租房出售跟制度设计本身相伴,看看香港等地的成熟制度,哪有出售的?公租房可售就回到了经济适用房,绝对是政策倒退!”

质疑点二,出租十年再出售,可行吗?公租房本身建设标准就低,户型设计就小,又出租了10

年,还能当商品房卖?这能卖出去吗?要么10年后成无法脱手的烫手山芋,要么现在的建设标准就要高过商品房,显然这个办法不可行啊!”业内人士也无法理解10年后卖。

质疑点三,让开发商供应公租房,是不是帮开发商消化库存啊?“让开发商建公租房,说不定就有开发商会把卖不出去的小户型商品房拿给政府收购,正好解决了现在房子难卖的状况。”也有人猜测:这样楼市好不容易出现的供求逆

转,有利于购房人的局面又要不保了,这不是有关部门又想着法子救开发商吧?

质疑点四:为什么是10年可卖,莫不是还要保护楼市10年?还有一种观点认为:10年可卖,也就是说,这批房子虽然建了,但10年内不上市,至少可以保证10年内楼市还是只有高价商品房,要等这批便宜的小房子,还要10年以后?

记者就此采访众多人士,大部分人认为:这个设想根本不可行。

南京在建四大保障房工程中,公租房占比9.52% 制图 李荣荣



金地地产

Gedale Real Estate

金地地产