

部分小区入住率不高 业主暗自出租

保障房分配监管制度亟待完善

□本报记者 陈莹莹 实习记者 刘论非

当前各地保障房建设进展较快,然而保障房分配、监管机制仍有待完善。近日,中国证券报记者走访北京市多个已交付的保障房小区发现,本该用来解决中低收入群体住房困难的保障房,存在种种令人疑惑的现象:部分小区入住率偏低,廉租房住户开车上下班,业主暗自出租。

专家建议,在完善分配环节各项制度的同时,应当考虑引入外部监督机制,建立由全社会共同参与的保障房监督管理体系。

部分小区入住率不高

哪些人能分配到保障房,一直是社会关注的热点。中国证券报记者走访北京市常营保障房社区时,发现部分经适房小区内豪车不少,其中不乏奔驰、奥迪这类豪华轿车。据当地居民反映,目前部分小区入住率不高,有些业主在北京拥有多处房产。

包含3个限价房项目、3个经济适用住房项目,从2007年9月开始土地招标的常营保障房社区是继天通苑、回龙观之后,北京市东部最大的保障房社区,规划面积达200多万平方米。

常营保障房社区某经适房小区的业主李女士表示,目前该经适房小区的入住率仅为两三成左右。不少人在市内都有房子,不会住这么远,有的人准备“圈”够了五年当新房卖。当中国证券报

业主暗自出租

保障房小区业主出租住房的情况也令人深思。

中国证券报记者走访常营保障房社区时,发现各个小区的门口,甚至是马路两旁的电线杆上都张贴着不少出租、求租的信息。或许是由于保障房不能公开对外出租,5年内不能出售的缘故,目前该社区内并没有房地产中介机构。但是,小区内不时出现中介人员的身影。据他们自己介绍,他们都是附近几个商品房小区的房地产中介的工作人员。由于近期这边的需求和业务量大,店长就赶紧派我们过来了。”

而住欣家园、金隅嘉业丽景园、首开畅心园等几个保障房小区,由于紧邻即将开通的地铁6号线,出租行情相当紧俏。据一位恒洋地产的中介人员向中国证券报记者介绍,目前该区域内几个保障房小区的出租房源很充裕,一居室1800元/月左右,两居室2300元/月左右。中国证券报记者表示,“价格怎么这么贵”,中介人员笑称:这几个小区的环境和结构都不错,两居室2300元/月,还得要押一付六呢。”该中介人员表示,现在这几个小区内格局和户型好的房源并不多,因为许多业主是刚刚拿到房,装修还没有完成。但是,随着好户型的优质房源投入市场,这一区域内的房租可能进一步上涨。

住欣家园一位物业人员介绍,目前该小区的部分业主一拿到房钥匙,简单装修了就出租。但是由于担心经适房被没收,所以业主们并不敢明着招租,多数是暗中进行,通常由熟人引荐。而就在住欣家园的西北方向,常营保障房社区的两限房项目,富力阳光美园和保利嘉园隔街相望。据悉,目前两个小区的入住率也不到20%,马路两边的几十家底商,只有少数几家有商户进驻,多数底商还未装修。

中国证券报记者了解到,根据2007年土地招标的相关规定,常营6个保障房项目中,经济适用住房的销售基准价为4322元/平方米;限价房的销售限价为5900元/平方米,而当时,常营地区的商品住宅均价为7100元/平方米。如今将近4年时间过去了,当地的商品住宅均价上涨到了19000万元/平方米左右。

以万象新天为例,其目前的均价为23000万元/平方米左右。如果经适房未来入市交易,刨去税费仍存有较大的利润空间。

随后,中国证券记者在网站上随机搜索了北京的其他几个保障房小区,结果发现可供出租的房源从几十个到几百个不等。以位于北京市东三环的弘善家园为例,其出租房源较多。该小区的业主刘先生向中国证券报记者表示:这个小区出租比例很高,大家都在出租,也没见出事儿。再说真有人检查,你完全可以说我的亲戚啊!”

监管体系亟待完善

中国证券报记者就保障房分配问题咨询北京市石景山区住房保障办公室时,工作人员表示:的确每年的专项审查后都存在由于资质不符而腾退住房的情况。“区县只负责审核工作,而最终的终止、清退等决定,都是市一级相关部门作出的。”

北京市住建委最新数据显示,截至2011年7月27日,北京已累计审核备案家庭约24.32万户。北京市住建委相关负责人表示,从街(乡)审核部门直接查出的不符合条件的家庭约占申请家庭总量的10%,已经累计取消5300户家庭的申请资格,300多户已经入住保障房的家庭被清退。

多位业内人士及专家表示,北京市是保障房建设工作相对做得比较好的城市,当前全国很多城市都在保障房建设分配环节上面临准入、公示、管理、退出四大难题”。也正是由于保障房后期分配、管理机制有待完善,许多房企、民间资金在参与保障房建设时“踟蹰不前”,参与积极性受到影响。

业内人士直言,一方面,分配环节的诸多问题还没有得到很好解决;另一方面,当前符合保障房分配资格的人群不小,还有很多确实需要住房的家庭在排队苦等。小飞(化名)就是一位早已通过经适房资格审核的北京市民,但等了三年都没有被“幸运女神”眷顾。我们已经排队排了好几年了,也问过相关部门,但没人能告诉我们具体到何时能轮到我们家。”



北京东南二环和三环之间的经济适用房小区弘善家园内,小区道路两边停满了私家车,价值几十万元以上的私家车比比皆是。

本报记者 车亮 摄

■ 专家访谈

缩小差距 制定统一的住房保障基准

针对保障房分配领域的一些问题,中国证券记者采访了国家发改委投资研究所房地产研究中心主任刘琳、社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞。两位专家认为,目前各个省市的住房保障标准差距较大,应当制定全国统一的最低保障基准;外地户籍群体如果在大中城市工作居住一定年限,也应纳入当地的住房保障体系。

刘琳:尽快制定最低保障标准

保障标准。

我认为应该尽快制定最低保障标准,这实际上也将影响到保障房分配。人均基准保障面积不同,符合政策条件的人数是不一样的。最初保障房分配是按照当地的低保线进行的,后来低保群体逐渐覆盖之后,各地就开始上浮收入标准,但具体上浮程度各不相同。

还有一个值得注意的问题是,如果一些中低收入者拥有自有房产,即使是面积不大的住房,其住房资产也能帮助解决最低的生存。这部分人可能就不再是需要住房保障的群体,现在不少城市在分配保障房的时候,并没有考虑到这个问题。

公平来讲,外来人口如果在当地工作一定年限后,也应该纳入住房保障体系,因为外来人口也提供了就业和税收。我们可以通过设定外来人口的不同居住年限来限制保障范围,比如三年、五年或七年等,为符合条件的外来

人口提供获得住房保障的机会。目前来看,纳入外来人口进入住房保障体系还需要一个过程,现在大多数地区都是把本地户籍住房保障放在首位。

中国证券报:如何看待“夹心层”群体的住房需求问题?

刘琳:保障房是给分租不起的人还是买不起的人?这个概念是不同的。我们把租得起但是买不起房的群体叫做“夹心层”,真正租不起房子的低收入者。目前在北京等大城市,“夹心层”比重较高,中低收入甚至中等收入者都属于这个群体。但是也有一些城市,租得起和买不起的人是一个群体,这些城市的房屋租售是比较合理的。

在整个政策设计体系中,公租房实际上是提供给“夹心层”群体的,而廉租房是给租不起的人用的。对于“夹心层”而言,除提供公租房外,最好的政策是强化租赁市场的管理,保证其在市场上可以租到稳定的房源。



中国证券报:如何尽可能地实现保障性住房分配公平?

刘琳:目前各个城市居民的收入水平不一样,而住房保障的标准也不一样。日本等不少国家都有住房保障的最低基准。对于这个保障基准,我们之前研究提出的数字是人均13平方米。现在来看,我国西部地区的保障水平是比较高的,而东部地区要明显偏低。最低住房保障标准应是发放中央财政补贴的基准,在保证最低住房保障之后,不同地区可以依靠地方财政能力提高各自的

牛凤瑞:树立可持续发展理念

房往往还需要动员,而最近几年保障房的供需矛盾已经非常突出。从处罚力度上讲,不同时期的骗购行为是不是一样对待?这恐怕要具体问题具体分析。

中国证券报:中长期来看,纳入住房保障的群体还会发生哪些变化?

牛凤瑞:目前的保障房覆盖范围有些泛化。不少地方把很多政策性住房也纳入到保障房体系里面,这给政府真正实现住房保障目标增添了很多变数。今年全国1000万套的保障房建设力度很大,但保障房建设不是一朝一夕的事情,要有可持续发展和合理分配的理念。近期一些地方爆出了保障房建设资金紧缺、债务隐患增加等问题,对此不如把当地的住房保障标准降低一些。

和食品不一样,住房的消费弹性相当大。保障房的分配标准和保障范围应该与社会发展阶段



中国证券报:如何看待近期北京取消部分骗购家庭的保障房资格?

牛凤瑞:近期北京市取消了5300户骗购家庭的保障房资格,但这个处罚恐怕是过于简单了。首先要看这5300户家庭的骗购行为是什么时候出现的,是最近几年还是2003年开始搞经济适用房的时候。2003年的时候经济适用房和商品房的差价还比较低,那时候买保障房的行为予以严惩。



■ 记者观察

限价房出租牟利有悖政策初衷

□本报记者 孟坚

近期有媒体报道了北京个别限价房小区部分房源被出租的现象,甚至有的全套房子年租金可达4万元。按照一般老百姓的理解,限价房肯定比普通商品房价要低些,它应该算是保障性住房的一种。既然限价房的价格优势隐含了政府的财政转移支付,那么如果将这类房屋出租用以牟利,似乎就有违限价房住房保障的初衷。

北京市监管部门对此表示,市区两级相关部门近日将对保障房入住小区及限价房入住小区进行调查核实。如果发现经济适用住房等保障房小区内有出租现象,区县住保部门将责令购房人退回已购住房,或按同地段商品房价格来补足购房款;如发现限价房入住小区内有房子出租,则将对出租房子的业主重新复核限价房申购资格,一旦发现这些家庭在当初申请购房资格时存在瞒报或虚报审核信息等行为,将按照相关规定收回限价房,并依法对其进行处罚。

这一表态透露出两个信息,一是将经济适用房出租,肯定是不合法的;二是限价房如果出租,要看业主的身份是否合规。如果当初的申请购房资格有问题,那也是要予以处罚的。换言之,假如购买了限价房的业主符合政策要求,那他出租房屋是难以处罚他的。这不禁让人产生疑惑,既然可以把房子出租,想必是应该另有住处了。如果是本已有住房,再申购限价房似乎有悖该政策的设计初衷。

众所周知,针对不同收入群体的出售性保障房,最大的保障特征就是价格优势,这无疑会在市场中形成政策性房价与市场房价的差异。经济适用房价格要低于限价房,限价房要低于商品房,而由此形成的级差房价,必会在实际中产生套利空间。要有效杜绝这种套利行为对于行政管理部门来说难度比较大,因为这可能需要较高的行政执行成本。其实,最根本的解决办法就是努力降低平均房价。在北京刚推出第一批经适房时,回龙观经济适用房周边有的商品房项目价格就低于经适房的价格,因而也就没有了套利空间。

这里涉及到一个比较关键的问题,中国房地产是以投资品为导向,还是以消费品为导向。如果房地产作为投资品的属性而存在,那么其决定因素就是利率,这跟任何其他的资产价值决定没有什么区别。如果房地产以普通居民住房消费品为导向,那么政府所要做的事情,是一方面加大保障性住房的供应和完善的供给机制;另一方面出台严格的交易所得累进税,让那些持有大量房产的投资和投机的人即使卖出也赚不到钱。这样在资金成本的压力下,房价会慢慢地下降。

客观地说,保障房的分配在某种程度上比保障房的建设还重要。如果保障房分配制度有太大的缝隙,肯定会使得套利、寻租成为一种普遍现象。这将使得资源配置效率低下。