

为解保障房资金难题 全国多地拟售“部分产权”

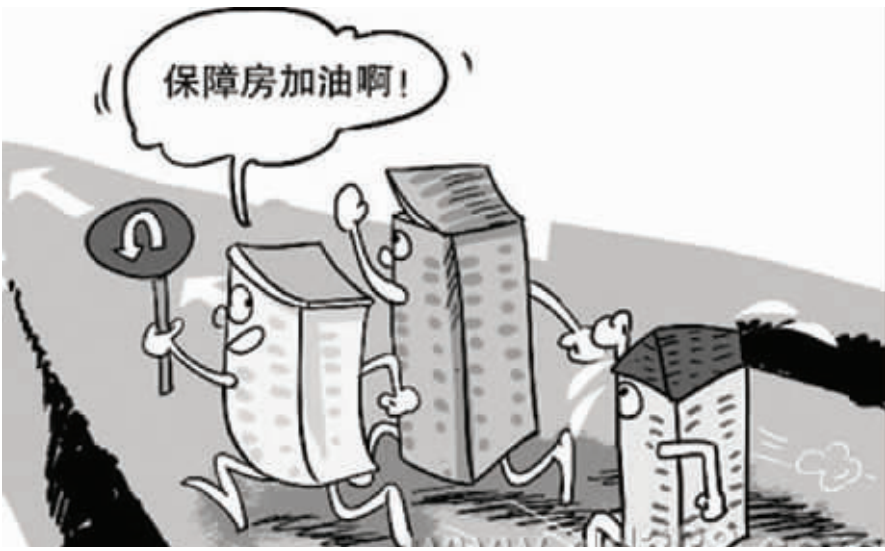
面对 1000 万套保障性安居工程建设任务和 5000 亿元的建设资金缺口, 地方政府首当其冲。但事实上, 保障房的“困局”似乎还不仅在于此。

据《华夏时报》报道, 地方政府、开发商与保障对象围绕保障房展开的利益平衡成为保障房建设中最“纠结”的节点。据记者了解, 目前多地均在探讨地方政府与开发商可以接受的模式, 比如广东省的联合开发模式, 公租房“先租后买”政策以及多地的“共有产权模式”。而对于这些探索, 住建部内部称将“不会卡得太死”。

保障房建设的土地“潜规则”

事实上, 地方政府手里能够自主支配的, 是土地。而地方政府的管理者们也明白, 只有给开发商点“好处”, 才能让开发商来参建保障房。而这“好处”并非保障房自身杯水车薪的盈利, 最实惠的也还是土地。因此, 目前似乎对吸引开发商参建保障房的新模式探索也都集中在了土地上。广东省住房保障建设智囊团一名不愿意透露姓名的专家向记者表示, 目前广东省也正在讨论一种联合开发模式, 选择城郊一块大的区域, 政府先划比较大的一块地下来, 以较低的租赁金租给开发商联合, 由他们共同建保障房。再按照支出的比例, 政府把保障房地块附近的地以优惠的价格出让给开发商联合体中的个体, 供他们自主建立商住楼。

事实上, 类似的形式在其他省市也能够窥见。4 月份, 河北省住建厅与北京万科签署协议, 万科将在河北省的 6 个城市建设 6000—8000 套保障房, 其中以



租赁性住房为主, 即主要建设廉租房和公租房。同时, 根据不同城市中低收入群体的不同需求, 万科还将建设一定规模的限价房。而记者了解, 此次万科建设保障房所需的土地, 将由地方政府无偿提供。

而记者从一位了解内情的业内人士处了解到, 目前大块配建保障房的住宅地块在出让时, 开发商之前都会与政府“沟通”, 在土地和融资上得到政府的“额外承诺”, “这几乎已经成为一种潜规则”。

目前, 除上海以外, 江苏、福建、湖南、

河北、山东等多个省市也都纷纷开始试点, 成为各地政府破解廉租住房建设的巨大资金压力的“救命稻草”。关于万科与河北省的保障房合作计划, 河北省住房和城乡建设厅厅长朱正举表示, 保障房建成后, 河北政府将通过回购, 或以合作产权、“共有产权”的方式运作。上海城投置地集团董事长俞卫中公开表示, 在理想条件下, “共有产权”房销售能较快实现成本回收以投入后续开发, 并能有 3% 左右的利润。根据规定, 政府可优先回购保障对象意欲出售的“共有产权”房, 并提供给符合条件的家庭。而事实上, 在这样的运作模

式下, 地方政府也从中找到了提高保障房建设积极性的“动力”。

住建部选择“静观其变”

面对地方政府这些“变通的法门”, 作为保障房建设主管部门的住建部似乎选择了“静观其变”。住建部一位内部人士称, 住建部也研究过这种出售保障房产权的做法, 最初并不认可。但由于今年建设保障性住房的时间紧、任务重, 各地在推进上确实资金困难, 开发商、银行参与性不强, 因此现在住建部“对此表示默许, 允许各地试点, 不会卡得太死, 但也不会专门推广”。

但是, 业内人士也对此存在担心。易居研究院北京所副所长牟增彬告诉记者, 目前的保障房分配仍然存在诸多制度上的漏洞, 经适房上市交易的利润滋生了大量分配不公的案例, 现在允许公租房出售产权虽然缓解了当期政府的资金压力, 但仍然存在分配不公的问题。

据了解, 《住房保障法》方案已起草完毕, 目前已将经适房“共有产权”、公租房“只租不售”的思路纳入方案。但参与立法讨论的中国政法大学学者王涌认为, “共有产权”的规定可以起到压缩利润空间的作用, 仍没有解决根本问题。同时, 上述住建部人士也表示, 从目前各地的保障房建设情况看来, 大城市和小城市对保障房有不同的需求, 因此目前允许各地自发尝试, 但法律上仍需对保障房制度作出长远安排, 同时更要建立公开透明的机制。

据《济南日报》



近日, 一场加拿大房地产项目的媒体推介会在北京金宝街举行, 两座位于温哥华市中心的豪宅将在中国北京、上海、南京等地公开销售。组织者对销售前景颇为乐观。

购房豪举, 令人叹为观止

现在, 美国、加拿大、英国、澳大利亚、新加坡、日本等地到处可见中国投资客的身影。

在美国, 像纽约曼哈顿的美国钞票公

司大楼和华尔街的 AIG 培训中心大楼等都落入中国买家手中。在英国, 据调查显示, 中国买家近两个月在伦敦花费了 1.2 亿英镑, 在金丝雀码头新建住房的购买者中, 有 1/3 来自中国大陆和香港。在新加坡, 中国大陆的购房者已成为私宅第一外籍买家。在日本, 连普通日本人都敢轻易问津的高价地段, 中国买家却屡屡上演一掷千金的豪举。

走出去, 能否“海阔天空”

次贷危机之后, 国外房价大幅下跌, 去国外买房的性价比高, 而且很多国家实施了诱人的购房政策。如西班牙的购房退税法案规定, 2011 年 1 月 1 日以前购买的房产享受购房优惠政策, 政府每年用退税方式返还房屋产权人每年还款额度的 15%, 在西班牙中国城特别投资区实施“买房全家得绿卡”政策; 在美国, 中国人买房只需有合法签证即可, 不需绿卡, 也不用支付中介费; 澳大利亚的银行还可以为外国人提供高达 70% 的购房贷款, 澳大

为观止

利亚购房人可获得房产和土地的永久所有权, 在房屋转手时免收房产增值税。

从国内现状来看, 一位投资者称, 在政策打压下, 国内楼市升值空间有限, 国外一些城市, 无论是出租回报还是升值空间都比较开阔。同时, 通过买房进行境内、境外资产“统筹”, 不仅是应对通胀的好途径, 还能使个人资产结构更加稳健。人民币兑美元 5 年内累计升值了 22%, 海外贷款的还款压力也持续降低。

买房有风险, 投资需谨慎

国内政策的挤出效应和海外投资的有效回报, 使得去国外买房子看上去很美, 但事实上并不是“风光无限好”。

据媒体称, 在美国买房, 每年要缴纳房屋价值 1% 到 2% 的房地产税, 如用作出租, 还要缴纳租金的 5% 到 10% 作为管理费。在法国, 银行一般不会贷款给外籍人士。业内人士提醒海外购房人, 要很好地了解当前的海外投资市场, 不能用中国式的思维去操作, 海外房产市场比较成熟, 对利润过高的预期是不切实际的。

一位美国洛杉矶地区的房地产经纪入认为, 数量巨大的中国买家短时间内涌入外国, 很多是投机行为, 会触及到当地居民的利益, 使他国重新制定购房政策, 比如巴西限制外国人购地新法令规定, 外国人购买超过 100 公顷土地, 必须由巴西国会批准通过, 不能超过每个乡镇可用土地的 25%。

据《人民日报》

影响安全最高罚 10 万

擅自改变房屋结构“乱装修”、在阳台屋顶超负荷铺设材料或堆放物品……这些影响千家万户的房屋安全问题将很快有法可依。

6 月 23 日, 贵阳市第十二届人大常委会第三十六次会议对《贵阳市房屋安全使用管理办法(草案)》进行审议。按照该办法草案, 因装饰装修影响房屋安全最高可处以 10 万元处罚, 对危房不采取措施治理的最高可处以 20 万元的处罚。

房屋使用中 安全问题多

近年来, 随着贵阳市城市建设速度加快, 房屋建筑增多, 各类人员密集场所的房屋规模和数量不断扩大, 房屋使用中存在的问题也日益凸显。

据调查, 一方面, 已达到或超过结构设施使用年限的房屋数量陆

十年代的建筑, 没有抗震设防, 建造标准很低, 根本无法满足现行房屋安全使用设计规范要求。另一方面, 房屋装修中擅自改变房屋使用功能和擅自拆改房屋主体结构的现象越来越多, 严重影响了房屋的整体性、安全性、抗震性和耐久性。部分人只注重改选房屋的使用环境和只顾使用房屋创造经济效益, 忽视了房屋的安全状况, 把自己置于危险环境中而不自知。此外, 虽然近年贵阳市制定了一些房屋安全使用政策, 但不系统, 因缺乏强制力保障, 一些政策措施难以落到实处。

“由于贵阳市在房屋安全使用管理上缺乏系统性规定, 监管滞后, 对房屋安全使用中出现的部分问题缺乏处理依据, 因此, 制定本办法十分迫切和必要。”贵阳市人大城建环保委员会主任委员李群麟说, 贵阳市人大常委会已将《贵阳市房屋安全使用管理办法》列入了 2011 年工作要点和立法计划。(搜狐焦点网)

全国五大裸婚城市出炉

不办婚礼不蜜月, 没有婚纱照存款, 裸婚, 你愿意吗? 随着电视剧《裸婚时代》热播, 剧中的台词成了年轻人口中的流行语, 不少在自尊与现实夹缝中求生存的都市 80 后都在剧中找到了自己的影子。

裸婚

裸婚据称是现在“80 后”步入婚姻殿堂最新潮的一种完婚方式, 新人通常没房、没车、没钻戒、没婚纱、没存款、没婚礼也没蜜月。

全国五大裸婚城市

北京

作为首都城市, 北京是许多年轻人争相进军的地方。由于物价之高, 房价飞涨, 许多北京人都已经无力购买新房结婚。“老北京”都已如此, 对于在北京还没站稳脚的“北漂”, 买房也许就是一个更加遥远的名词了。没房、没车、没存折……但日子终究要过, 婚也还是得结。于是, 网友们高呼“裸婚才是王道!”。

武汉

在武汉, “裸婚族”开始慢慢兴起, 越来越多的 80 后选择“裸婚”。他们告诉记者, 80 后兴起“裸婚”的原因主要有两点: 一种是面对高房价、昂贵的婚礼, 根据两人的经济承受能力决定“裸婚”; 一种则是一种新价值观的表现, 部分“裸婚族”认为, 在建立婚姻关系之后, 通过两人共同奋斗, 为小家庭创造财富和价值, 这样更有意义。对于月薪买不到一平方米房子年轻人, 他们觉得在平淡中体味幸福也是很甜的。

上海

上海外地人口占全市的近二分之一, 即使全市的工薪待遇开

深的刺痛了年轻人。许多 80 后已经不再愿意去想结婚买房这个话题, 就连一些 70 后也纷纷表示, 想结婚要么租房, 要么在外地安家。

天津

现如今很时髦的“闪婚”、“裸婚”等话题, 天津特别对此做过一次社会调查。调查数据显示, 大部分人认同“裸婚”, 认为婚姻不应该成为经济负担, 他们选择放弃这些浮华的东西, 有了爱情, 有了感情基础做保证, 慢慢的改善自己的生活。只有少部分不认同, 认为没车可以凑合, 但没房恐怕说不过去, 有了房子就意味着有了家, 有了家之后再建造其他的物质保障。虽然仍有小部分人不能接受“裸婚”, 但从这份调查数据不难看出, 天津也是个“裸婚”率很高的城市。

南京

相比较上面几座城市, 南京的物价、房价都较低一些。并且有房再婚, 也一直是南京人比较在意的。早些年, 很多家长都会早早的为儿子准备好一套婚房。但随着房价的不断升高, 父母能为子女所负担的也越来越有限, 工作一辈子也未必能买得起一套房。好在现在的年轻人也都很理智, “无房不婚”已经不再是年轻人谈婚论嫁的要素。甚至很多年轻人会主动提出婚后与父母一起住, 的确, 背负一大笔的房贷, 不如拿来踏踏实实过日子。

当今社会, 不能说“裸婚”是一种潮流, 它不需要得到所有年轻人的追捧。但“裸婚”却是一种社会现象, 它需要得到人们的接受与理解。借用春晚小品的一句话“有房不是家, 有爱才有家!”。毕竟, “裸婚”并不会影响婚姻的幸福。(中广网)



什么样的房子易降价

一般而言, 住房具有三种功能: 作为消费品的居住, 作为投资功能的增值, 作为生产资料的办公、商业、作坊(即转作非住宅用途)。其中第三种属于非主流形态, 人们主要关注前两种。

简单划分, 住宅购买者可分为首次刚需、二次及以上改善需求、投资投机需求。首次刚需者偏重于消费功能, 投资投机者但求增值功能, 改善需求者兼顾二者。

实际上, 经历过楼市“黄金十年”的熏陶后, 现在几乎每个人购买商品房, 都很看重房产的保值增值功能。因此, 平时也常遇到朋友咨询: 什么样的房子能增值?

这一问题原本就很难回答, 当前情况更为复杂。一方面, 本轮房地产调控的主要目的就是抑制投资投机需求, 稳定房价, 此时谈增值岂非“逆流而上”; 另一方面, 通胀不断高企, 5 月 CPI 增幅再创 5.5% 的近 34 个月新高, 近期 CPI 权重较高的肉价又发飙, 而股价却跌跌不休, 在存款负利率的情况下, 人们在如何保卫资产不缩水方面, 实在很迷茫, 部分人依然相信房产, 这也不奇

怪。

不妨先聊一下近期市场现象。今年 5 月相比去年 5 月, 全国新建商品住宅成交均价上涨 6.9%, 今年 5 月相比 4 月, 全国 70 个大中城市中, 仍有 50 个城市的新建商品住宅价格指数微幅上涨, 上涨城市较 4 月减少 6 个。

基本上可以认为, 当前我国房价总体上仍在上涨, 但涨幅继续回落。不过, 市场中并不缺少热点, 比如近两个月来, 多个城市都爆出热销楼盘, 比如深圳的中海项目、南京的碧桂园项目、多地的恒大项目等, 几个人抢一套房。

主要是优惠幅度比较大, 其原因主要有两点。一是与企业战略有关, 这几个地产巨头皆坚持“售量比售价优先”的原则; 二是这些项目多位于郊区, 比如中海项目在深圳关外, 碧桂园已跑出南京行政版图——镇江句容。

市中心的高端项目, 尤其是各地的公寓豪宅, 2 月以来基本上都在“坚守房价阵地”, 任凭政策风狂雨暴, 都不为所动, 策略高度一致, 基本与开发商品牌无关。大家一定会疑惑, 为什么郊区楼盘会

率先降价, 而中心区房价坚挺? 这正是房地产市场中的一条重要规律: 在楼市上涨期, 郊区房价涨幅大于市区; 在楼市回落期, 郊区房价降温速度同样快于市区。

也可以理解为: 越是市中心的房子, 越抗跌; 但上涨最快的房子, 一般不在市中心。举一个典型例子, 北京远郊通州, 前几年房价暴涨, 去年以来则明显下跌。

深层次的原因, 要从房价形成机制上探究。与任何商品一样, 商品房价格是价值的货币化表现, 而房产建筑本身是年年损耗的, 那么房产价值的变化, 主要取决于房子下面的土地价值;

土地价值的多少, 又主要受投资在土地当中的资金数量左右, 其中既包括由政府主导的市政基础设施、公建配套投资(如道路、绿化、学校、医院等), 又包括由企业主导的商业楼宇投资(比如住宅、写字楼、商场等)与产业投资(如跨国公司设企业总部或制造中心等);

投资规模又与城市规划密切相关, 市中心的规划基本成型, 可开发的土地较少, 投资量趋于饱和, 而郊区若有较好的规划, 则能在一定时间段内出现投资激增

(观点地产网)