

江苏淮安试行共有产权房

居民和政府凑份子买房

你想买房子吗?想!如果一下子拿不出足够的钱,可以采用这个办法:政府出50%或者30%和你凑份子,并按出资比例拥有对应的产权。5至8年之后,你只要将政府出的那笔钱还了,房子就全归自己了。

前几天,江苏省淮安市推出的“共有产权”住房模式引起了全国关注。在国务院发展研究中心组织的研讨会上,有专家提出值得向全国推广。



9万元买套两室一厅

从南京往北走180多公里就到达淮安,这是一个只有两个区的地级市,城市人口60多万,在江苏属于欠发达地区。

城市里塔吊林立,到处都在盖房子。记者询问价格,市区核心地段每平方米5000多元,偏远地段有每平方米4000多元的,也有3000多元的。

那种以“共有产权模式”出售的房子更便宜。去年2月份出售了一批,每平方米2200元左右。今年5月份将再出售一批,每平方米3000元左右。

淮安新家园B组团7号楼居民李红亿就是这种模式的受益者。去年2月,他们只付了9万多元,就买了一套71平方米的两室一厅,5年后再付给政府8万多元,这套房子就完全属于自己。

李红亿和老婆都是聋哑人,断断续续在残疾人工厂打零工,一直租房子住。现在搬新家了,把老父亲接过来同住。李爸爸说:“这套房面积71平方米,单价2235元,总价16万多元。我们家特别困难,符合‘五五开’条件,政府借了8万元,自己加上税费、大修基金等一共花了9万多元,再简单装修了一下,一家人欢欢喜喜地搬进了新房。”

还不起钱也可继续居住

在市民何永林家里,风趣的老何一进门就讲笑话。他说:“新房子很好,但是我睡不踏实,过上几年要是没钱还,担心政府派一个人到房子里来睡觉,因为这房子有一半是政府的呢。”他叫苦说:“俗话说搬家3年穷,这两年一分没剩,5年后能不能挣上10多万,哪个说得清楚?”

他这种担心并不是完全没有道理。记者看到,他们家的房产买卖合同上,买受人是和淮安市保障住房建设管理中心。房子的产权证上也明确写

着,他和该中心各占50%。

产权证和合同就像一道紧箍咒,时刻提醒着何永林一家人,政府帮忙出的50%不是白给的,5年后是要偿还的。

如果5年后还不起怎么办?按照政策规定,可以延长到8年,延长的3年需要支付银行利息(前边5年不要利息)。如果8年后还是没钱,又怎么办?淮安市房管局局长邵明回答:“那就不需要还了,你继续住,这房子就当经济适用房提供给你。”

邵明拿何家举了个例子:“如果何家真穷,政府就白送给他住。如果装穷故意不购买剩余产权,一旦被政府发现,将按市场价收租金。假如这房子每月能租800元,就收400元,不给就和你打官司。”

不让人感觉是“穷人区”

记者在淮安拜访了六户“共有产权房”的居民,都比较穷。何永林夫妇是淮安磷肥厂下岗工人,以前住在棚户区。李红亿是残疾人,另外4家是低保户。他们的房子装修都很简单,没有吊顶,没有时髦的家具,装修总价控制在2万元左右。

但是从他们居住的小区环境看,有较大面积的草坪,配套设施完善。小区容积率不到4.0。房子都是七八层的小高层,没有电梯。周边正在搞开发,距离城市核心区不到10公里。傍晚时分,小区花园里人来人往,非常热闹。

对于“穷人区”这个问题,淮安非常谨慎。据介绍,他们在去年和前年专门修建的新家园和福新家园,以“共有产权”出售。尽管对小区环境、建筑质量作了许多规定,但客观上仍导致低收入群体大量集中。现在,他们注重“分散建设”。在开放商修建的楼盘当中,政府回购一部分,再以“共有产权”模式出售,避免了低收入群体集中居住,客观上减少了“穷人区”的出现。

□对话

淮安市房管局局长邵明是“共有产权”住房模式的主要推动者,和记者两个多小时的交谈中,他始终富有激情,有问必答。

只能买政府指定小区

记:这种模式是否只针对政府指定的小区?

邵:对!不能购买所有商品房,更不能买面积很大的豪华商品房。

记:以这种模式购房,可不可以申请银行按揭贷款?

邵:暂时还不行,我们正在想办法。去年我们供应400多套这种房子,开始有500多人报名,最后正式签订合同只有200多人下单签字,就是因为暂时不能按揭贷款。特别是三七开模式,个人出资70%,相当七成首付,很多人都拿不出这么多钱。现在我们正和银行协调,计划对“三七开”发放按揭贷款,“五五开”暂时还没有考虑。

购买者有全部使用权

记:政府通过这种模式掌握了很大一部分房子的产权,政府如何使用?

邵:不会使用,政府虽然有一部分产权,但没有任何使用权。房子都在老百姓手上,他们具有100%的使用权,我们不会拿去投资,也不会派人到老百姓家里睡觉。

记:除了“三七开”、“五五开”,还有其它产权比例吗?

邵:以后还可能试行“四六开”、“二八开”,也可能是“一九开”。那些刚毕业的年轻人,没什么积蓄,但有好的前途和发展空间,政府应该帮助他,让他们先只付一成就能住上新房,鼓励他不断挣钱,慢慢把其它九成全部买回来。市民把产权全部买回来后,就可以自由处置房子,出租或变卖,都可以。

个人产权可继承

记:假如市民还不起政府的那部分钱,怎么办?

邵:我们可以延长到8年嘛!8年之后如果还不起,真的很穷,也让他住,就把这房子当作经济适用房提供给他住。他死后,个人的那部分产权还可以继承,如果继承人也符合“共有产权”房的享受资格,可以继续住。如果资格不符,就必须买回政府那部分产权。

允许转卖,按比例分成

记:如果过上几年,市民不想要这房子了,他那部分产权怎么办?

邵:可以把这房子卖了,然后和政府按比例分成。

记:这种模式和廉租房、银行贷款按揭房有什么区别?

邵:我们大致将月收入600元以下的划为廉租房人群,这种人只租不买;月收入在600元至800元的划为共有产权模式住房人群。这种模式和按揭贷款的区别一方面是无息或低息,另一个是可以不还。如果购房者真的很穷,可以一直住,而银行贷款是必须要还的。

记:这种模式对房价有没有造成影响?江苏淮安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: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微低一点,政府每年都会和物价部门核定价格。

记:政府每年为此将要支出多少资金?怎么筹集这些资金?

邵:羊毛出在羊身上。以前淮安修经济适用房都是政府划拨土地,无偿拿地修房子。现在改变成出让,收取一定的土地出让金,就用这笔钱筹集住房保障资金,变成了和市民合伙买房子的份子钱。

据《重庆晚报》



如果你在购房过程中有信息想咨询,请拨打15098090230或加QQ:1175316288告诉记者,我们将在下一期的《楼宇周刊》上予以解答。期待您的参与。

网友李小姐:我是竹山人,目前在深圳工作,一直想在十堰城区安家,不知道在三堰、五堰等中心城区有哪些楼盘可以选购?

《楼宇周刊》:目前十堰楼市三堰地段人民路沿线的楼盘包括水云间城市花园和泰康花园,朝阳路沿线则包括泰山·阳光庭院、水印澜湾和领秀朝阳;五堰地段人民路沿线则有武当广场。

读者陶先生:我想在北京路或上海路买套100平方米左右的房子,要求今年能够签合同明年能够交房的,不知道有没有?

《楼宇周刊》:目前上海路开发项目很少,仅有道联帝景在售。北京路上相对在售楼盘和即将开工楼盘较多,选择也很多。在售楼盘包括上海城、柳林春晓、东方明珠城市花园、昊天大厦、南洋国际花园,即将入市楼盘则包括阳光·栖谷、东正国际3期、九龙·太阳城、凤凰香郡、北京小镇3期等。单从面积来看,这些项目很多都符合你的要求,考虑到价格因素你就需要仔细斟酌了。

读者林女士:中心城区房价居高不下,请问武当大道沿线有什么楼盘可以选择的吗?

《楼宇周刊》:武当大道沿线楼盘主要有美地天城、名城港湾。

读者吴先生:一直都很看好三堰地段的教育资源,所以对朝阳路上的楼盘一直都很感兴趣,请问泰山·阳光庭院90平方米左右的户型都有哪些?

《楼宇周刊》:据了解,泰山·阳光庭院90平方米左右的户型主要有83m²、86m²、90m²及94m²两室两厅在售。