

经适用房上市流动,是能平抑房价,还是让套利合法化

# 杭州出台经适用房交易规则引发争议

历经 14 年后,对关注已久的经济适用房上市交易,杭州终于给了明确的说法。

杭州市政府日前正式公布了《关于规范杭州市区经济适用住房上市交易和回购管理的实施意见》(下称《意见》),宣布从 9 月 12 日起,符合条件的经济适用住房将可以根据相关政策上市交易或者回购。

## 增值收益 55%归政府

《意见》明确,符合签订购房合同(含预售合同)之日起满 5 年,并补交土地收益等价款,取得完全产权的经济适用房可通过买卖、赠予等方式处置该住房。但同时规定,增值收益的 55%,归政府所有。

《意见》规定,在 2004 年 9 月 1 日之前签订购房合同(含预售合同)的,上市交易时按照《杭州市区经济适用住房上市交易计缴土地出让金等相关费用办法》的规定标准计算相应费用。

2004 年 9 月 1 日后购买的经济适用房,交易时须按照届时公布的评估价与当初购买价差价的 55%,向政府缴纳土地收益等价款。

据介绍,将 2004 年 9 月 1 日作为土地收益等价款缴纳比例的分界点,是基于杭州经济适用房的历史沿革。据了解,杭州从正式建立经济适用住房制度至今 14 年,其间随着国家住房政策的调整,经历了从微利普通住房、微利商品房、政策性商品房,到购房人拥有有限产权的政策性住房的过程。“正是因为经济适用住房的性质在不断调整,所以在制定政策中对利益进行了政策修正,体现了尊重历史沿革、兼顾相对公平的思路。”杭州市住房保障和

房产管理局负责人说。

除上市交易,《意见》明确,未满 5 年的经适用房流转,因各种原因确需转让的,可向住房保障管理部门申请回购。《意见》施行后,购买经济适用住房的家庭,在 5 年内通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房,不再符合经济适用住房保障条件的,已购经济适用住房应由住房保障和房产管理部门按规定回购。满 5 年后通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房,不再符合经济适用住房保障条件的,已购经济适用住房可由住房保障管理部门按规定回购,或补交土地收益等价款后取得完全产权。

《意见》还规定了对经济适用住房内部循环及申请回购的条件和办理流程。内部循环是指经济适用住房购房人在签订购房合同(含预售合同)之日起满 3 年后,可将该住房买卖或赠予符合经济适用住房申请条件,并已按规定办理申购资格审核手续的家庭,但是买卖总价最高不得超过原购买总价等。

## 政策对楼市影响多大

《意见》出台后,迅速引起各界关注。有人认为,允许经济适用房上市交易,促进存量增加,可以起到平抑房价作用。但也有人认为,经济适用房上市交易,只是让购房者多了选择的余地,对楼市影响有限。

相关统计数据显示,从 1999 年出台经济适用房政策至今,杭州经济适用房总量已有 7 万多套,主要分布在丁桥、九堡、下沙和三墩等区域,这些经济适用房与市场商品房售价的差距,最大的已达每平方米 1.7 万元。

房产业内人士孙军认为,允许经适用房上市

交易,可以满足部分经适房业主置业升级需求,以及一部分人因自身情况变化而转手、转让经适用房的需要,无形中增加了市场的供应量,这将给二手房市场带来较大影响,并对二手房价产生一定的冲击。

而同样从事房产经营的王向林表示,政策出台后,经济适用房上市交易的价格并不会低于普通商品房,因此也未必会对市场价格带来太大影响,短期内也不可能起到平抑市场价格的作用。

“2004 年 9 月 1 日前后购买的经济适用房上市交易,需补交的费用有所区别,特别是之后需要上交交易增值收益的 55%,这是一笔不小的费用。”一房产中介门店经理说,政策出台后,他们专门到周边回访,与经济适用房业主沟通,多数觉得补交差额的 55%太多,多抱着观望态度,房东卖房积极性并不会太高。

另一中介从业人员沈建华也判断,2004 年 9 月 1 日后的房源补交费用较高,估计以后拿出来卖的房子并不会太多。

不少中介认为,政策毕竟使经济适用房流动起来了,让愿意缴纳较多费用的房主有了改善住房的可能性,但就算 2004 年 9 月 1 日前的经济适用房,上市也通常会市场价,二手房市场的交易会有所改变,政策对楼市的影响有待市场检验。

## 非议:让套利方式合法化

经济适用房是指已经列入国家计划,由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造,以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。

由于经济适用房具有一定的保障性质,因此其土地出让金一般低于商品房,其销售价格也因此低于商品房很多,目的是为了给中低收入困难家庭提供限定标准、限定价格或租金的住房,逐步改善其居住条件与生活质量。

也因此,虽然允许经济适用房上市交易的,杭州不是第一家,但仍引起不少人的非议。他们认为,允许上市交易,其实相当于承认了经适用房可以被用于套利,这有违经济适用房的政策初衷。

按照杭州《意见》,增值部分的 55%归政府,但剩下的还有 45%归于个人。在非议者看来,经适用房与商品房之间的价差,其实都来自其建设、配售等一系列政策和制度设计,即来自公共补贴,允许经济适用房上市交易,则意味着公共利益可以向个人转移,也即实际上让套利方式合法化、公开化。

他们认为,让经济适用房流动起来,真正发挥作用,用来降低房价或解决居住问题,最合理的办法是政府回购,既保障了部分住户改善需求的权利,也防止经济适用房的“随行就市”。

而在不少人看来,经济适用房入市且差价 55%归政府,将有可能更大地刺激地方政府大力发展房地产的欲望,经济适用房上市交易是政府又一个套现获利的赚钱工具。

有人对此评论道:“允许经济适用房上市交易,转让与出售,变身商品房,政府成为最大获利者。特别是在一些地方政府依赖土地财政,频频与民争利的情况下,收取巨额买卖差价,政府难脱与民争利之嫌。”

(据《中国青年报》)

房价下跌 22 个月,限购“紧箍”松动

# 温州放松楼市限购旨在拯救实体经济?

在房价连续 22 个月下跌之后,温州终于放松了楼市限购的“紧箍”。

此前,温州多家房地产论坛及微博上都传出温州“放松”限购政策的消息:“2013 年 8 月 6 日下午相关部门决定:2011 年 3 月 14 日后已购买一套住宅的,今日起还可以再购买一套住宅,但名下房产只能是两套,名下之前无房产的可以连续购买两套。”

之后,该消息被证实并在近日被执行。在全国房地产市场全面回暖的背景下,温州的举动引人注目。

## 政策微调还是回归中央政令

据了解,此次限购政策微调,温州官方并未正式下发文件。其措施主要针对住宅,放宽之后惠及两类人群,一是 2011 年 3 月 14 日以后买了一套,现在又想买一套改善住房的家庭。另一类是 2011 年 3 月 14 日以后买了一套后来又卖掉,现在还没有房产的家庭。

该措施还明确,本市户籍居民家庭是指夫妻双方及未成年子女,如果家庭中子女已经年满 18 周岁,可以认定为两个家庭。此外,集体土地上有房子的,不纳入存量限购房的计算。也就是说,有年满 18 周岁孩子的家庭最多可以购买 4 套住房。

这与之之前“本市户籍居民家庭及能够提供 1 年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)只能在本市新购买 1 套商品房;对已拥有两套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,要暂停其在本市购房”,也即不允许市民购买第二套住房相比,政策放松明显。

但针对媒体温州“放宽”、“微调”楼市限购政策的解读,温州市住房和城乡建设委员会认为,当地并不存在“微调”房产政策,只是对国务院“限购令”政策再次做正确的解读,将当地楼市的“限购令”政策回归到国务院相关政策的框架。

温州市住建委相关负责人解释,按照 2011 年 3 月,国务院下发《关于进一步做好房

地产市场调控工作有关问题的通知》:“原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购 1 套住房;对已拥有两套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,要暂停在本行政区域内向其售房”的规定,温州版的“限购令”,显然更为严格。而目前的措施跟之前的国务院规定相比,仍然是在国务院限购措施的限购标准之内,“其内容也完全一致。因此,也谈不上‘松绑’。”

这位负责人表示,在楼市调控政策下,温州楼市逐步回归,商品住房价格明显回落,“综合考虑各方因素,温州有必要对当时的政策进行微调”。

事实上,在许多人看来,温州限购政策的松动,不仅缘于当前房地产市场的冷清,更和其整体经济相关。

## 曾经是“辛苦一年,不如炒两套房”

温州,素有楼市风向标之称,其“炒房”、“炒楼”曾名闻全国。三线城市的温州,房价曾一度疯狂领涨全国,最高峰时甚至超出一线城市的上半广。

据温州中小企业促进会统计,2008 年~2010 年,温州在房地产市场的投资规模约为 1000 亿元,历史最高峰达 2000 亿元。当年,温州的民间借贷约六成进入楼市。“三线城市,一线房价”,“全民炒房”成为温州楼市的一大奇观。而丈夫办企业,辛苦经营一年,不如妻子炒两套房,疯狂炒作下的温州房价在当时几乎翻了一番。

但随着楼市调控,特别是 2011 年限购政策出台后,温州房价持续走低。国家统计局 7 月 18 日发布的 6 月份全国 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与上年同月相比,新建商品住宅(不含保障性住房)价格 69 个城市上涨,唯独温州下跌。

这也是从 2011 年 9 月开始,温州新建商品住宅价格指数连续第 22 个月下跌。特别是从 2012 年下半年至 2013 年上半年,在其他城



市房价普遍转跌为升甚至涨声一片之时,温州成为了全国楼市屈指可数的“另类风景”。

温州大学房地产研究所提供的数据显示,温州今年上半年市区新建住房每平方米价格是 24123 元,同比去年下降 4012 元,环比下降 1733 元。作为温州“地标”的鹿城广场,最贵的时候,每平方米价格接近 9 万元。“现在售价连一半都不到,最差的一套开价只有 4 万元一平方米。”

在房价持续走低的同时,温州楼市库存居高不下。来自温州房地产市场信息动态监测的最新数据显示,截至 8 月 15 日,温州商品房公开发售房源 37219 套,建筑面积约 420.44 万平方米。而 1 月份这一数字为 279 万平方米,7 月份为 310 万平方米。

来自市场方面的信息显示,接下来温州市区还将有 27 个项目上市,总供应量达到 157.82 万平方米,其中住宅项目就有 110.08 万平方米。

据了解,经历了 2011 年老板“跑路潮”后,温州企业的经营状况并没有明显好转。来自温州市统计局的最新数据显示,今年上半年,温州市地区生产总值(GDP)为 1695.30 亿元,按可比价格计算,同比增长 7.4%,增速较第一季度回落 0.3 个百分点,低于全省 8.3%的增速。

“对严厉的楼市限购政策进行微调,不仅仅为为了楼市,也为了实体经济。”经济分析人士认为,由于此前当地企业大肆扩张、涉足房地产,“钱荒”出现后,企业资金从楼市撤离以缓解压力,无疑也成为助推温州房价下跌的第一张多米诺骨牌。拯救实体经济,需要解套涉足其中的资金,缓解实体企业的现金流。“因此,

激活楼市的政策调整,出发点更多为的是拯救温州的实体经济。”

## 限购松动是否会形成示范效应

来自温州市房管局网上销售系统数据显示,8 月 1 日到 14 日,温州市商品房网签数量已经突破 2000 套。而今年 6 月、7 月,温州市商品房网签数量分别为 2861 套和 2382 套。

数据显示,8 月 8 日,温州市商品房网签数量近 400 套,达到 387 套,创下了今年以来温州楼市成交量新高。在温州楼市新政出台前一周,即 7 月 31 日~8 月 6 日,温州楼市成交量为 657 套,日均成交不足百套。而在新政后一周,即 8 月 7 日~13 日,温州楼市的成交量达到 1629 套,日均成交 232 套。

有房地产业内人士认为,不论是当地限购政策回归国务院政策,还是对当地限购政策进行“微调”,这对温州房地产市场来说,都是积极的“信号”。在他们看来,新措施的推行有利于温州房地产市场的活跃。

记者注意到,受限购政策松动、新盘热销等综合因素影响,温州市区土地出让速度明显加快,近半个月的时间,市区已有 6 宗、223 亩住宅和商服等地成功出让,出让密度之大为近年少有,其中个别地块甚至出现高溢价率、多轮竞标情况。近期温州郊县(市)还有 28 宗地块等待出让,总面积超过 900 亩,出让起始总价超过 34 亿元。

温州限购令的松动,也打开了市场的想象空间,其是否会形成骨牌效应?房产业内人士认为,这还有待于观察。而据记者对浙江多个城市的了解,迄今尚未有其他实行限购的城市“仿效”。

(据《中国青年报》)