

## 北京市启动七万套自住商品房供应规划

# 自住商品房能稳住房价吗

控房价的组合拳里又添新丁。

为着力解决刚性需求、改善性需求和夹心层家庭的住房困难，10月23日，北京市住建、国土、规划、财政等多部门联合印发《关于加快中地位自主性改善型商品住房建设的意见》，明确北京市今后将加快发展自住型商品住房，同时，针对楼市调控全面升级出台了七条措施（以下简称“京七条”）。

截至目前，明确开发自住商品房的地块已有8处，分布在朝阳、海淀、昌平、门头沟等多个区域，基本形成了年底两万套的供应，明年将供应5万套。

这是继今年3月底“京十五条”调控措施提出“北京将进一步降低自住型、改善型商品住房的价格，逐步将其纳入限价房序列管理”后，北京市政府正式制定实施自住商品房政策。

该《意见》规定自住商品房的销售均价比同地段、同品质的商品房低30%左右，套型建筑面积以90平方米以下为主，并不设户籍限制，非京户籍家庭符合条件也可以购买。

面对领跑全国房价的北京，新政一落地立刻引来各界讨论，这种被称为“七折房”的自住商品房与其他房屋类型有何区别、它能否肩负稳定房价的重任？

### 名目繁多，自住商品房站队何方

在北京工作的于群夫妇和父母住在一起，为了即将出世的孩子，于群准备加入购房行列。看到自住商品房的优惠政策后，于群很是兴奋，然而，细读之下却发现政策依然有附加限制。

此次出台的意見中提出，为防止个别购房人利用转让自住型住房获利，规定自住型商品房购房人取得房屋所有权证后，原则上5年内不得转让，而在5年后入市转让的，增值部分应将差价的30%缴纳土地收益等价款。

“我国住房类别目前主要分为商品房和保障房，既然称为商品房，为何却像保障房中的两限房一样限制面积和入市？”对于自住商品房似是而非的性质，于群十分疑惑。

其实，不仅于群一家，民众和专家对自住商品房的讨论首先就纠结在概念界定上。

中国房地产业学会副会长陈国强给出的解释是：“京七条对自住商品房与以往保障房的区别并没作详细的表述。从字面上理解，其仍然属于商品房的范畴，但与普通商品房在售价、套型与购买对象上有明显差别。然而，它又不是保障性住房，保障性住房主要解决中低收入群体的住房问题，而自住商品房针对的恰恰是处于中端收入的改善性刚需购房群体，即中间夹心层的住房需求。”

与此同时，中国人民大学民商法研究所所长刘俊海向记者指出：“自住商品房的推出明确区分了消费自用和商业投资两种不同的购房行为，对于超出自住需求而用于出租、出售或保值增值的商品房和用于满足公民生存权的商品房在监管政策层面要有不同的政策对待，在权利保护的优先顺序上，投资性需求排在生存权之后。”

“商品房人为限价，表面上看违背了平等的市场原则，但平等不等于相同。因为追求的目的不同，在市场价格上有所区分，并决定了政府收取税收比例的不同，是具有法理依据的。”

从早前的经适房、廉租房、公租房、两限房到最新出台的自住型商品房，面对名目繁多的住房类型，一些网友建议政府在概念上不应再做加法而是减法，避免公众对概念的混淆。“控制房价的初衷是好的，但最怕变成一场概念游戏。”于群向记者表示。

### 打供应牌能否稳定房价

尽管对其属性的划分没有明确的界定，但政府在京七条中已明确自住商品房用地



在土地供应计划中单列，供应规模要达到市场的40%~50%。

在专家看来，对自住商品房的数量界定是一种从抑制需求到强调供应的转变。

中国人民大学经济学院副院长刘元春表示：“过往的房地产调控目标会打击市场需求，特别是投资、投机性的需求，但却没有使得房屋销售量和价格下降，这意味着问题在于供给并非需求。”

然而，民众担心的是，对比之前推广的限价商品房，自住商品房的出现能否扭转当前房价飙升的局面。

2010年，中国铁建集团以14.6亿元拍下房山区长阳镇起步区6号地居住项目用地，并依照规划打造北京首个“限价房、竞地价”的限价商品房楼盘——长阳国际城，共建房2394套。

两年来，除中国铁建的长阳国际城外，许多知名开发商都在此地相继开发楼盘。

回顾购房经历，长阳国际城限价房的业主吴先生告诉中国青年报记者，当初的均价限制在每平方米1.25万元，而同时期该区域的长阳半岛楼盘和芭蕾雨悦都楼盘的均价在1.5万元至1.6万元不等。

当记者来到长阳国际附近的一家房屋中介时发现，对面长阳半岛的楼盘价格已经达到每平方米2.8万元左右，涨幅几近翻倍。

“这个区域里只有长阳国际城的馨然嘉园是限价商品房，两年前参与摇号的人已达到9000多名，限价房在数量上远不及周围逐渐增多的普通商品房，更别提会拉低房价。”吴先生和记者说。

“由于此前的保障性住房在整个房地产供应中的比重太小，加之商品房本身供给不足，使得整体房价攀升。”刘元春强调，“因此，对商品房的调控应该在供给战略上重新审视，改变根本性的格局状况。”

据北京住建委相关人士介绍，未来北

京住房供给将建成三元制的模式，保障房、自住型商品房以及商品房的比例为1:2:2，即保障房占比20%，商品房占比80%，自住型商品房在商品房中占50%左右。

“如果看统计数字，可以保证的是两万套‘七折房’会在短期内对房价有下拉的作用。但能否真正的抑制房价，关键是要把这50%的市场比例变成后续的长期供应，若能保持相应的供给规模，那自住型商品房对未来住房市场格局会产生明显的影响。”陈国强告诉中国青年报记者。

### 防止腐败，后续监管要跟上

北京市住建委的最新统计显示，今年9月北京新房市成交量达到1.3万套，创近4年来“金九”时期的最高值。

面对如此巨大的市场需求，在让利3成的价格优势面前，除了对房价回落的期待，民众不免对自住商品房的未来产生担忧。

经济学者马光远在微博上算了一笔投资账，发现如果未来5年房价涨幅不超过70%，“七折房”的投资收益率要远高于一般商品房。

“假定一套商品房价格是1万元，7折则是7000元，若5年后涨幅20%，购买普通商品房的人赚2000元，而‘七折房’赚了5000元，上缴30%的收益后仍赚3500元，高于普通商品房的收益。”在马光远看来，这种低价房的利润高，寻租空间较大，也极易成为腐败的高发地。

面对可能预知的风险，北京市住建委在“京七条”中虽然明确提出加强限购监督、组建监督委员会、严打骗购行为等各项措施升级，但对如何有效监管违法入市交易等问题尚未作更多的说明。

准入严谨，但后防不力，值得注意的是，与自住商品房类似性质的限价房在后续监管上已经出现了漏洞。

作为北京首个限价商品房项目，2012年，长阳国际城的业主与开发商签订的合同中就明确规定了自房屋交付之日起，两年内不得将该住房出租或出售，否则将按国家法定折旧规定按折旧后价格退回开发建设单位。

但现实情况是，入住不到一年，此处便被媒体曝出有业主在没拿到房产证的情况下就通过中介出售房子。

日前，中国青年报记者询问了房山区长阳国际城外的几家中介公司，但中介的工作人员都表示，长阳国际城是限价商品房，不准进入市场。

随后，记者调查发现，目前小区内还有不少人是租房入住的。一位大爷告诉记者，自己和家人是今年5月租下的一套二居室的房子，价格是2400元/月，并且在他们居住的单元楼里，多半都是租客。“许多人在这边买了房子，但又不在这边住，我所在的单元入住率50%左右”。

面对限制租售的条款，一些业主提出，既然拥有合法产权，限制租售是否合法？

对此，中国人民大学民商法研究所所长刘俊海指出，虽然物权法中明确了个人房屋买卖自由，但在考虑物权法的同时，也要尊重合同法。“限制租售的要求并不是政府行使公权力，而是在购买房屋时，购房者与政府达成了某种约定，在双方自愿接受限制条件下签订了合同，政府与购房者达成了一种契约关系，通过契约约束了购房者。因此，双方都要遵循合同中的规定。”

与此同时，为了避免监管漏洞，中国房地产业学会副会长陈国强强调，自住商品房的后续工作更为重要。“一方面，要严格进行资格审核并及早公布相关的房产信息和购买者信息。而在未来退出上市环节上也要更为透明公开，如对入市收益上缴政府的部分等信息都需要进行监督，要有相应的机构来行使监管的责任。”

（据《中国青年报》）