

经过一年多的等待，叶子瑜（化名）和丈夫终于圆了买房梦。

到目前，这对 80 后夫妻一直租住在北京市朝阳区双井附近的一套两居室里。2013 年两人领证结婚时，北京的房价正领跑全国，面对高企的房价，两人只得决定先结婚，后买房。

当年 10 月，北京市住建委出台了调整房地产市场的“京七条”，其中与这对夫妇相关的内容是，政策提出，为解决夹心层的购房问题，北京市拟推出自住型商品房。

走完了申购、审核、摇号等流程后，叶子瑜一家有幸成为北京市首个摇号产生的自住住房项目——金隅·汇星苑的中签家庭。今年 6 月 28 日选房那天，他们选定了金隅·汇星苑 1 号楼 13 层的一套三居室。

据介绍，此次自住住房选房过程中，北京市共有 1533 户中签家庭前来选房，还有 349 户中签家庭放弃了选房。

作为具有共有产权性质的商品房，自住房从政策出台到入市销售，整个过程一直备受大众关注。与北京庞大的购房需求相比，北京市计划在今年年底前推出的 7 万套自住房，可以说是杯水车薪。

业界人士指出，自住房政策需要打“持久战”，才能真正应对市场需求。另外，如果与自住房相关的政策不完善的话，可能会引发一系列后续问题。

即便摇上号，房价依然像座大山

金隅·汇星苑小区共有房源 1882 套，在有限的房源面前，却站着一支庞大的刚需队伍。

由于地理位置佳，性价比高，金隅·汇星苑十分抢手：1882 套的房源，共有 17.3 万户家庭申购，数量超过了北京市最早开始网上申购的自住房项目“恒大·御景湾”。

几轮资格审核后，有 12.8 万户优先家庭拿到了摇号资格，但最终仅有 3764 户家庭中签。虽然幸运的天平向这些家庭倾斜，但中签家庭并非都满是欢喜。

“能中签感觉很惊喜，但这种感觉一瞬而过。”中国青年报记者在选房现场随机采访了一些家庭，他们都不约而同给出了这样的回答。

掠走惊喜的依然是房价。参加自住房优先摇号的中签家庭大多为保障房轮候家庭和京籍无房家庭，他们之中很多是低保户或是工作不久的年轻夫妻，即便自住房价格便宜一些，但房屋总价仍然是矗立在他们面前的一座大山。

有媒体报道，在摇号结束后的第二天，一条“10 万元卖自住房号”的信息就出现在某个自住房 QQ 群里。这位自称中签号为第 1700 多号的网友很快就被北京市住建委约谈。这位网友表示，之所以卖号，是怕还不起贷款而想放弃购买。

在选房现场，不少家庭表示，购买自住房实际上是件挺吃力的事。

“我们原计划买套两居室的房子，但目前只能考虑一居。”在地铁公司上班的王烁（化名）说。

王烁说自己最初希望通过组合贷的方式买一套两居室，由于夫妻两人月收入加起来仅有 8000 元，除去公积金还贷，剩下的收入不符合商业银行的贷款标准。另外，他本人刚刚换了新工作，尚未缴满一年的公积金，不符合公积金贷款资格，只能用爱人一个人的公积金贷款。因此，申请不到贷款，选购的面积也要随之下调。

但两人更发愁的是首付。81 万元的首付，家里只能拿出 60 多万元，借钱成为他们当前的头等大事。“理想很丰满，现实很骨感。”在王烁看来，自住房不仅是一场运气之间的“较量”，资金实力也决定了成败。

自住房入市已经为楼市降温？

从金隅嘉业房地产开发有限公司公布的数据看，将有 10 多万个家庭被挡在首批自住房的大门之外。这些没有中签的家庭和非优先家庭的住房需求将如何解决？

北京市住建委自住商品房网页的项目公示显示，已经入市的房源共有 1.8 万套，分布在北京市各城区。其中，恒大·御景湾、金隅·汇景苑等 8 个自住房项目均已进入联网审核阶段，待拿到预售证，就可以进行摇号。

虽然也是政策中的优先家庭，陈荟宇和男朋友却坐不住了，两人已经计划结婚，但房子问题迟迟未能解决。之前期盼摇号能传来好消息，但随着近几个月楼市的降温，他们决定在

等待“恒大·御景湾”项目摇号结果的过程中，也考虑购买二手房。

根据中原地产研究部统计数据显示，截至 6 月 26 日，北京市上半年二手房签约 4.35 万套，这一成交量为网签记录几年来的最低值，而二手房成交均价也加速下调，6 月的成交均价为 2.92 万元，相比 5 月均价 3.02 万元下降了 3.3%。

中原地产首席分析师张大伟表示，北京市上半年二手房的成交量和均价之所以下降，除了信贷政策收紧外，自住房入市也是一个诱因。

“从目前来看，7 万套的自住房规划已经对市场产生了影响，购房者也从之前的恐慌性入市转变为恐慌性观望。但自住房如果仅是一时的调控措施，那么今年以后，购房需求就有可能出现向普通商品房回流的情况，从而导致房价进一步上涨。”张大伟告诉中国青年报记者。

中国房地产协会副会长陈国强认为，自住房房源有限使得供求矛盾十分突出，虽然政府在之前的文件中提出今后还要根据市场需求情况进一步加大供地规模，但目前还没有看到具体的规划，自住房在后续的供应规模、监管、退出等问题上仍不明朗。陈国强进一步指出，自住房制度的不完善，不仅仅表现在供应规模上，还包括后续监管和定价机制等问题。

未来售卖的收益比例怎么分配合适

金隅·汇星苑目前已初步完成正选组（1—1882 号为正选组家庭、1883—3764 号为备选组家庭）家庭的选房工作，经过 10 天的网签审核后，便可正式签约。

在此之前，尽管未到摇号阶段，但在一些买房者的论坛里，已有网友询问自住房可否出租。

根据北京市住建委去年发布的《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》，自住型商品住房购房人取得房屋所有权证后，原则上 5 年内不得转让。购房人取得房屋所有权证 5 年以后转让的，如有增值，应当按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的 30%缴纳土地收益等价款。

文件中对禁售有规定，但对禁租却没有明确说明，这是否意味着将来购房者可以自行出租？中国青年报记者就该问题向北京市住建委咨询，尚未得到回复。而金隅嘉业表示，合同条款中不会对出租作禁止规定。

陈国强对未来自住房的使用表示担心。他认为，自住房如果不规定禁止出租，就与“自住”的初衷不相符。

记者了解到，由于自住房项目位置分散，集中在北京五环内的房源并不多，大多分布在房山、门头沟、平谷等地。由于位置过于偏远，许多项目存在着交通、学校、医疗等配套设施不完善的问题，极有可能出现购房者租自住房，再到市区内另觅他处居住的情况。

“如果没有明确规定购房者不能出租，未来二手房的租金价格势必会产生波动。”陈国强告诉中国青年报记者，自住房采取配建的方式可能产生弊端，对此应予以关注。

“自住房项目的建设主要有两种方式，一种是集中建设，另一种是在商品房的地块上配建自住房。因为土地成本需要开发商承担，政府在土地出让的阶段又限定了自住房销售均价。所以采取配建方式，有可能会推高该地块中商品房的售价。”陈国强认为，政府需要转变目前在商品房的地块中配建自住房的方式，采用单一建设或异地配建的方式更为稳妥。

今年 4 月，住建部确定北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石成为推进共有产权住房的试点城市。

虽然北京市住建委尚未对共有产权住房作出详细的规定，但从让价 30%和增值收益 30%上交政府的自住房政策上看，自住房已经具有共有产权属性，其也被业界认为是共有产权住房的一种，在产权分配上，政府的产权比例占三成，个人占七成。

张大伟认为，如果按照共有产权来分配，未来自住房出售时购房者仅把差价的 30%上交政府并不合理，而是应该按照实际售价的 30%来上交，否则，政府的实际收益会被压缩，收益与产权是否成正比也值得思索。

“自住房已经开始供应，但相关的规定和条例还较为滞后，一旦自住房完成签约，很难再去约束它。”张大伟认为，政府应抓紧完善相应的制度，以防日后出现不必要的麻烦，而自住房的管理制度应该本着“让买到的人没有赚、没买到的人也没有亏”的原则去制定。

（据《中国青年报》）

