

衡阳廉租房“共有产权”试点遇瓶颈

“租售并举”利于政府回笼资金,不利于持续保证廉租房对象利益;政企共建廉租房或变相成为福利房

INSIDE
核心
INSIDE

之
共有产权
中考保障房



5月4日,湖南省衡阳市。正在建的联合新村廉租房项目,几乎位于中心城区,地段较好。

新京报记者 陈宁一 摄

因缺乏地方配套资金,自2010年开始,湖南省尝试“廉租房共有产权试点”,让符合廉租房租住要求者按照出资比例与政府共同拥有产权。

该政策的最大好处是,能快速回笼廉租房的建设资金。

不过,在试过程中,廉租房的退出机制一直是个难点。

对如何通过退出机制持续保证廉租房对象的利益,湖南省住房与城乡建设厅住房保障处处长杨洪峰说,政府提倡经济手段退出,提倡政府优先回购。“如果强制性实施共有产权或造假取得资格,发现一例查处一例。”

□新京报记者
陈宁一
湖南衡阳报道

5月4日,衡阳市雁峰区白沙廉租房小区,到处是装修的声音。

家住湖南衡阳棚户区的市民王敏(化名)的新家就在这里。

王敏一家三口主要靠她打零工为生,家庭年收入不足万元,是衡阳市的低保户。

2010年8月,衡阳、株洲等地开展廉租房共有产权试点。王敏成为参与集资共建廉租房的业主之一,她出资2万多元钱,买下一套廉租房。

这套房约有50平米,准确地说,是她和衡阳市政府共有这套廉租房的产权,她只拥有50%的产权。

白沙廉租房小区是衡阳市首批产权共有的试点小区,共有廉租房3590套。据衡阳市房产局资料显示,该小区近千套廉租房被以不同产权比例出售。

目前,这一方式因备受争议,在衡阳已暂停。

“共有产权导致公共资源无法流转。从2012年起,衡阳不再实行共有产权了。”衡阳市房产局住房保障科工作人员说。

廉租房变“廉卖房”

由于只有一半产权,购买者还需缴纳另一半房子的租金,每月25元

2010年底,王敏所在的衡阳市蒸湘区联合街道贴出通告——集资共建廉租房。

王敏得知,符合廉租房租住条件的人可以参与集资共建,出资人可选择出资50%、70%、100%与政府共同拥有产权。

如果租一套廉租房,每年租金600元,租60年需要3万6千元;如果买下一套廉

租房需要4万5千多元。

“这么多钱,靠我打工,5年都赚不到。”王敏说,她向街道表示,拿不出钱买,想租房,“但街道告诉我,这次是集资共建,不愿意可以放弃,等下一批房源。”

急需住房的王敏,找到四名兄弟姐妹,借了2万多元,在白沙廉租房小区,购买了这套50平米、拥有50%产权的廉租房。剩余房款,王敏须在两年内缴清,“否则要交利息。”

由于只有一半产权,王敏还需缴纳另一半房子的租金,每月25元。

如果两年内没有结清房子的尾款,按当地规定,王敏第三年的购买价需按开发成本上浮2%;第四年上浮3%;第五年上浮5%。5年后,每年上浮2%。

剩余的房款,交不起怎么办?王敏说:“谁知道呢?”

变相为单位福利房?

一些不符合条件的职工通过造假住上廉租房,然后买下产权。最终,成为单位变相福利房

5月3日,株洲化工集团政企自建廉租房项目正在发放申领共有产权的表格。该企业也参与了共有产

权试点。

据该集团下属广益房地产开发有限责任公司销售部的工作人员介绍,新建廉租房有132套。目前,已有400人申请,主要针对厂里职工。“房子会先卖,剩下的再租。”

该厂申请廉租房入住资格需具备的条件是:家庭人均年收入低于9900元/年;无房;没享受过房改政策;30岁以上的单身人士等。

工作人员介绍,变动最大的是收入条件。“只要符合其他条件,哪怕收入不符,可以想办法让厂里给你开低收入证明。然后,就能申请。”

保障房共有产权出现时,单位福利房借其回归的争议便不断。

与福利房不同的是,政企共建廉租房保障对象只是本单位低收入人群。

对此,复旦大学住房政策研究中心主任陈杰表示,单位廉租房一旦产权化就会出现寻租空间,后果是,不符合条件的职工也能通过造假住上廉租房,然后买下产权。最终,廉租房成为单位变相的福利房。

株洲市房产局住房保障处副处长邢民说,株洲还没开始共有产权试点。“因为争议太大,方案报上去了,但一直没实施。株化集团目前只是在审核廉租房居住资格阶段。”

加速资金回笼

到去年5月,衡阳已通过共有产权回收廉租房建设资金6000万元

2010年,衡阳市新增15055套廉租房,是近年压力最大的一年。“为了回笼资金,也为了让利给老百姓,开始搞共有产权试点。”衡阳市房产局住房保障科工作人员周欣说。

据报道,衡阳市首批拿出1600套廉租房,按均价1000元/平方米由低收入家庭自愿出资共建,实行共有产权。据衡阳市房产局资料显示,此举已为衡阳市回收廉租房建设资金4000多万。

到2011年5月,衡阳市已通过共有产权回收廉租房建设资金6000万元,当年预计可回收资金为8000万元。

2012年,廉租房任务10616套,地方配套资金约需5.3个亿。“财政兜底,但总是拿不出钱来。”周欣说。

对于强制集资共建廉租房的说法,周欣予以否认,“政策规定一律采取自愿原则,可租可买,不让人租就是违规操作。”

不过,廉租房的退出机制一直是难点。

湖南省住房与城乡建设

厅住房保障处处长杨洪峰说,退出手段有强制性退出、行政手段退出、经济手段退出,政府提倡经济手段退出,这需要明确产权收益比例。

被改变的廉租房初衷?

符合条件的人买不起,买得起的不符合条件,最终保障房变成鸡肋。

按相关政策,王敏的廉租房,5年内不得上市交易,不得出售、出租、抵押等。

期间,若有特殊原因需要出售,由政府按原售价扣除折旧后回购,用于廉租房房源,再向廉租房保障对象出租或出售。5年后,可以上市交易。

王敏取得完全产权后,可以按当时土地出让标准,缴纳土地出让金及税费。此时,房子完全属于私有。

而低收入家庭的收入在变,人口结构也在变,这给管理留下后遗症。因为是永久持有,房屋便可私下交易,这凸现政策设计的局限。

对此,陈杰表示,廉租房是公共资源,用来租赁保障低收入人群,特点是资源流转。个人产权化后,就变成了经济适用房模式。符合条件的人买不起,买得起的不符合条件,最终保障房变成鸡肋。

同时他认为,“政府不可能无限制地拿出地来盖廉租房解决后续困难人群。”

“廉租房共有产权改变了廉租房的初衷和本质,这也是我们担心的。”采访中,多名地方房产局的官员表示。

湖南省住房与城乡建设厅住房保障处处长杨洪峰称,这项试点目前尚未在湖南大规模铺开,因为省里还在调研,也在等中央出台明确规定。

针对共有产权的探索,有积极一面,但是原则性的条件不能忽视。

第一,不能改变廉租房的分配机制,廉租房分配的先后顺序,谁最困难,谁先申请的,应该优先,不能因为你实行共有产权了,换成了谁掏钱多,谁来买。

第二,实行共有产权,要实行老百姓自愿,我有这个愿望是可以的,但不能强迫。

——住建部住房保障司副司长张学勤

能买得起廉租房的,应算夹心层,而非廉租房要保障的低收入阶层。廉租房出售的做法,会不会把最该保障的那部分人挤出去呢?

——中国社科院城市发展与环境研究所研究员牛凤瑞