

2010年3月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.7%,其中新建住宅销售价格同比上涨14.2%,新建商品住宅销售价格同比上涨15.9%。

新建房分类看,与去年同期相比,经济适用房销售价格上涨1.3%;商品住宅销售价格上涨15.9%,其中普通住宅销售价格上涨15.1%,高档住宅销售价格上涨18.5%。90平方米及以下

的新建住宅销售价格上涨19.0%。

分地区看,与去年同期相比,70个大中城市新建商品住宅销售价格均上涨,其中涨幅最大的5个城市是:海口64.8%、三亚57.5%、温州22.3%、金华20.9%、广州20.3%。

二手住宅销售价格同比上涨9.5%。与去年同期相比,二手住宅销售价格上涨的城市有69个,其中涨幅

最大的5个城市是:三亚50.4%、海口40.4%、深圳23.9%、温州18.6%、银川16.2%;价格下降的城市只有泉州,下降0.9%。

新建非住宅销售价格同比上涨5.9%。与去年同期相比,办公楼销售价格上涨9.4%,商业营业用房销售价格上涨3.4%,其他用房销售价格上涨4.9%。

新闻

# 公共租赁住房 化解“夹心层”困境

本报记者 马晓鹏

“夹心层”困境如何得到化解?

不能租廉租房,却买不起经济适用房;不能买经济适用房,却买不起商品房;刚刚毕业,收入不低但没有积蓄,买不起房又租不到便宜、稳定的房……这就是人们常说的“夹心层”。



资料图片

近期,北京、天津、上海、常州、青岛、厦门、广州、深圳等城市纷纷开工建设或收购了一定规模的公共租赁住房。4月12日,我市公布《郑州市公共租赁住房管理办法(征求意见稿)》透露,今年将开展公共租赁住房试点建设,政府将为其提供公共租赁住房,户型面积有40平方米、50平方米及90平方米,以一居室、两居室小户型公寓为主,房租价格约是市场价的一半。

## 剑指“夹心层”

随着住房保障制度的逐步完善,越来越多的人将受到实惠。安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜,“公共租赁住房”可以说是政府除去经济适用房和廉租房之外的又一次新的尝试,政府的种种举措可以说让我们真切地看到了居者有其屋的梦想已经越来越接近。

公共租赁住房是指投资者(政府或企业等)持有房源,并将这些房屋以

低于市场价的方式租给特定人群。其租金水平高于廉租房,低于商品房。公共租赁住房属于保障性住房,但又不同于福利制度下的低房租公房,也不同于企业的职工宿舍,从共性来看,属于廉租房的一种形式,只是保障范围更广泛。

河南财经学院史璞教授指出,公共租赁住房概念的提出,现实意义在于帮助“夹心层”家庭解决了住房难的问题,而其更广泛的意义,则在于国家保障体系将同时向“非低收入群体”和流动人口理念的转变。这样的转变,其出发点是政府把保障范围扩展到所有不能通过市场解决住房问题的家庭,包括已成为城市常住人口的外来务工人员。即致力于通过公共租赁住房帮助各类群体解决住房难题。

## 低价格是硬道理

可以说,租赁型公共住房更符合我国现阶段低收入群体的住房需求。如上海浦东东江科技园推出了面向就业者的青年公寓,只要是大专以上学历、与科技园内企业签订一年以上劳动合同且在上海无住房的年轻人,就可申请租房。每人在公寓最多只能住3年,单房租金888元。南京也针对大学毕业生推出了青年公寓。郑州市房管局有关负责人解释

说,作为政府的福利房,公租房的租价大约要比市场价便宜一半,“郑州市公租房租金标准是按照使用面积1.70元/平方米执行,40平方米约为200多元”。

但是房源渠道不同,租价也不同。其中政府提供的公租房,租金标准按3倍公有住房租金标准执行。廉租住房转换的公共租赁住房,也是这个标准。

另据介绍,企事业单位建的公共租赁住房,租金标准可在3倍公有住房租金标准的基础上适当上浮,上浮幅度不得超过0.5倍公有住房租金标准;而劳动密集型企业建的房,租金标准由企业在3倍公有住房租金标准范围内自行核定。

## 要在阳光下运行

河南弘鼎置业有限公司董事长郭君认为,公共租赁住房没有产权,是政府出钱专为解决中低收入家庭住房困难的,审查部门一定严格审查,不能让不符合申请标准的人“浑水摸鱼”,像“开宝马住经济适用房”的现象绝对不能再出现。另外,还要坚决查处“公共租赁住房”可能会出现的转租问题。解决上述问题光有“红头文件”不行,一定要做到公共租赁住房申请公开、透明,让全社会人来监督。一旦有人违规,就要取消其申请资格,真正实现“莫伸手,伸手就被抓”。有市场观察人士表明,公共租赁

住房与商品房、经济适用房等混建在一起为宜。国家提供的绿地、花园、健身设备等公共资源,应该能够使所有住房人分享,不能出现所谓的“贫民窟”,防止公共住房范围内出现严重的社会问题。

知名学者、河南大学耿明高先生坦言,我们还可以借鉴一下国外成功的经验。例如,在上世纪90年代以前,美国公共住房设计标准和居住条件经常受到公众指责,于是美国政府于1993年启动了“希望六号计划”,之后大量的公共住房得到全面的改造。所以,我们的公共住房建设应制订一个更好的长远规划,在政府财力许可的条件下,尽量提高公共住房设计、建筑质量及配套设施等方面的标准,在起点上把好关,避免因质量不高重新改造的麻烦,因为那样的话,可能到时花费的成本更高。

目前,社会上呼吁要尽快为公共租赁住房立法的呼声较高。近年来,由于对地方政府的考核通常是经济性指标,因而政府招商引资、高价出让土地,商品房成为市场主力,导致保障性住房发展缓慢停滞,那么其可能对公共租赁住房也不会太积极。所以,一方面,要制定相应的法律法规,加强上级政府对地方的监管和督促力度;另一方面,各地应成立专门建设和营运公共租赁住房的开发建设公司,推进公共租赁住房建设的步伐。



## 楼市漫谈

### 风声雨声调控声

本栏主笔 马晓鹏

从3月28日到4月2日,新华社以《红火景象下的楼市之忧》为开篇评论,连续6天播发评论,对房地产当前的问题进行了全方位的解读。央视《新闻联播》也于4月3日、4月4日、4月6日三次播出了关于国外楼市的新闻。

而《人民日报》近日也以“追问中国楼市·民生三问”为题,展开房地产市场的系列分析和报道。从4月1日的《房价今年会怎样》,到4月2日的《“地王”会不会消失》,再到4月6日的《预售制能否取消》,三篇报道都聚焦民众最关心的要害,也是当前业界迷茫之处。

纵观这些话题,涵盖当前楼市热点,既包括房地产市场制度建设这些深层次问题,从根源上探究中国房价为何高企难降,也探讨了楼市运行中的特色问题,如各式各样的炒房团等,以便从市场自身寻找当前楼市乱象的各种具体因素。

在去去年底中央调控政策密集出台,国内楼市稍作调整之后,当前重点城市房价又开始大幅飙升。官方媒体接连发出建言楼市政策调整的声音,外界将其视为官方信号并且进行“放大”处理也在情理之中。

但是,央行最近的会议可能让经济学家失望了。央行强调提高金融支持经济发展的可持续性,维护金

融体系健康稳定运行。从央行报告解读出的信息表明,央行更担心的是经济复苏出现反复,要防止经济的二次探底。

基于这样的基调,近期不应再对货币紧缩抑制地产投机抱太大的希望,反而是市场为此注入了兴奋剂。京沪的楼市再现恐慌性买盘,市场放量,一线城市房价出现快升。

全社会固定资产投资信心将会因为高房价而得以维持。国家新批准了数条高速铁路工程,大中城市轨道交通建设热情正达到无以复加的地步;江苏一下要上11条地铁,重庆提出万亿元投资规划,而湖北高达12万亿元的投资规划更是堪称宏伟。

当前高房价症结在难以抑制的投机性需求。要想抑制房地产的疯狂,必须认识到房市和股市日益趋同的投机本质,认识到货币过多供应在其中的主要驱动性质,也必须反思市场化与房地产的民生属性以及因它加重的民生困境之间的矛盾关系,同时要有完善中央地方财税体系、下狠心打破利益链的魄力。还必须跳出房地产行业综合解决困局,如果我们的结构调整顺利,技术升级突破,国民收入调整更有力度,那么太多钱涌入房地产的趋势就会减弱,或者居民对高房价的怨言会降低。

## 楼市观察

3月,郑州市住宅二手房成交近2000套,平均每天卖出60多套,较上月上涨了62.78%,住宅二手房均价为2995元/平方米,较上月上涨了3.31%。今年,个人住房转让营业税免征时限由两年恢复到5年,这意味着二手房交易成本增加,在郑州新房房价只涨不跌的背景下,二手房无疑成为中等收入者关注的目标。

# 郑州二手房市场迎来变局

本报记者 黄晓娟

## 二手房市场迎来春天

据郑州房管局统计数据显示,3月份住宅二手房共成交1929套(间),较上月上涨了62.78%,较去年同期上涨了117.47%;成交面积为17.56万平方米,较上月上涨了63.33%,较去年同期上涨了142.06%;住宅二手房均价为2995元/平方米,较上月上涨了3.31%。

从数据分析看,郑州二手房市场的春天比新房来得更早一些。

今年1月,个人住房转让营业税免征时限由两年恢复到5年,这意味着二手房交易成本增加了,此项优惠政策的停止掀起了二手房抢购热潮,此后市场一度冷清。3月,新房市场还在预热之时,二手房却异军突起,迎来了属于自己的春天。

之前,二手房都是随着新房的变化而变化,这个3月,二手房较新房早些入春,郑州二手房市场负责人李巨波谈了几点自己的看法。

一是郑州市房改房上市进度加快,促使卖房者增多。由于房改房多数户型较小,总面积不大,房主会作出新的购房选择,而房改房多在市区,周边配套齐全,位置较好,一些中低收入者或者大中专毕业生会选择购买房改房。

二是购房理念发生变化。一些地市的消费者,会因为子女上学而选择房改房;另一部分购房者观念转变,买房不一定非是新房,毛坯房,二手房经过改造,依然可以是新居,只要位置、户型、价格等符合自己的要求。

三是房价较低。尽管去年以来,二手房市场价格增长在200元~300元/平方米,但与商品房相比,同位置价位还是相对较低。

四是投资者增多。谈起房地产投资,人们总会认为一手房和开发商是主角,而二手房和房屋租赁一直处于补充与调剂位置,而现在不少投资者认为,通过二级市场转售差价较大,另外,出租房



资料图片

屋获得租金回报也是可观的收益。

五是与上海、广州等发达地区相比,差距较大,郑州市二手房成交量还有较大上升空间。

## 中低收入者青睐二手房

在房价只涨不跌的情况下,价格相对较低的二手房受到中低收入购房者的关注与青睐。

郑州房地产房管局店长赵欣认为,房地产一级、二级市场是替换关系,当一级市场价格较高时,更多的中低收入者自然会选择二手房。一个发育完善的房地产市场是以二级市场的发达程度为标志的。

如果说前几年大家对郑州楼市是否已经进入二手房时代尚存争议,进入2010年,很多人都认同这一变局了。从长远来看,一手房和二手房的供应基数差距悬殊,二手房源存量足以满足购房者需求,其中,优质的二手房经过十多年的沉淀,已经到了更新换代的时候;而一手楼盘数量有限,并且在地段和价格上与主流需求的距离越来越远,这一现状表明,郑州市的二手房成交量超过一手房不仅是最近几个月的事实,也将成为未来楼市的趋

势。“二手房市场超过一手房市场也是成熟市场的规律,郑州市已经逐渐迈进这个阶段。”赵欣分析。

## 70平方米以上户型成交量增多

记者采访发现,对于二手房市场来说,70平方米绝对是户型的分水岭。

“70平方米以上或以下的户型基本各自占据了一半的市场,而这个户型也是最受市场欢迎的。”河南天和房地产经理周红说,但从发展趋势来看,二手房市场的户型面积也在呈上升之势。2009年,70平方米以下二手房占比由年初的56.95%下降到年末的50.44%,下降了6.51个百分点。与此同时,70~150平方米二手房交易占比却有所增加,尤其是120平方米以上的大户型,增加幅度比较明显。

对于二手房交易户型面积增大的主要原因,周红分析,除了改善性需求增加导致购房群体倾向于选择较大户型之外,国家从去年开始一直实行适度宽松的货币政策,尤其是低首付和贷款利率7折优惠,也使得购房者的购买力增强。

## 五年内的次新房比例增加

“在二手房市场中,房龄在五年以内的被称为次新房。”李巨波解释。2009年成交二手房中,次新房成交比例由去年29.16%增长到32.37%,增长了3.21%。

次新房成交占比增长,首先是因为前两年大量商品房集中入市,随着这部分新楼盘陆续进入二手房市场,供应量的充足增加了购房者的选择范围。其次,这些次新房相对新商品房有一定的价格优势,而且随着配套设施逐步完善,以及随着购房者消费观念的改变,梯级消费层次逐渐形成,改善型购房需求的释放也加速了次新房的升温。第三,五年内的次新房和新房区别不是很大,同等位置价格甚至更优惠。

## 楼盘推荐

栏目记者 黄晓娟

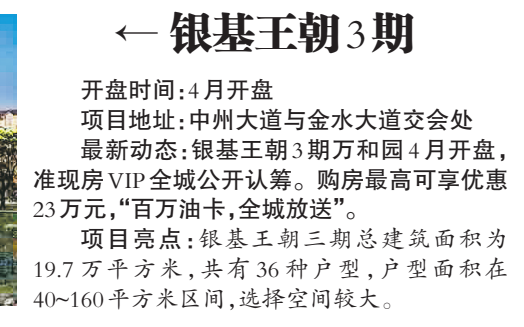
### → 升龙凤凰城

开盘时间:4月开盘  
项目地址:未来路与郑汴路交会处向东500米  
最新动态:升龙凤凰城三批房源会员3月27日全城招募,最后三天,3%专享优惠。  
项目亮点:是河南升龙集团开发的第四个大型城中村改造项目。总体规划由返乡住宅、酒店式公寓、高档居住、高级智能办公、主题商业街区及酒店六部分组成。



### ← 银基王朝3期

开盘时间:4月开盘  
项目地址:中州大道与金水大道交会处  
最新动态:银基王朝3期万和园4月开盘,准现房VIP全城公开认筹。购房最高可享优惠23万元,“百万油卡,全城放送”。  
项目亮点:银基王朝三期总建筑面积为19.7万平方米,共有36种户型,户型面积在40~160平方米区间,选择空间较大。



### → SOHO 昆仑公寓

开盘时间:4月开盘  
项目地址:陇海西路与昆仑路交会处东北  
最新动态:4月8日~5月15日,soho 昆仑公寓VIP卡会员全程招募中。每张VIP卡限购一套房源,001-050购卡客户,可享受一万抵两万的优惠;51~200购卡客户,享受八千抵一万五的优惠;200以后购卡客户享受五千抵一万的优惠。

项目亮点:昆仑·华府,20万平方米大社区,一期房源是目前市区内难得一见的两梯三户布局。地铁、BRT、陇海路快速高架系统分部周边,交通便利,使社区与外部街区形成开放、兼容、和谐共生的有机统一。



### ← 阳光花苑

开盘时间:2009年12月开盘  
项目地址:郑州市中原路与西环路交会处西500米  
最新动态:阳光花苑,按揭2个点优惠,一次性付清3个点优惠。  
项目亮点:中原路上60万平方米国际品质住区,整个社区由26栋高层和4栋小高层围合而成,它是一个集休闲、娱乐、健身、购物于一体的高配置、大规模居住社区,现在已经以现房实景的姿态呈现,成为了西区的标志性建筑群。

