

济南订购3000商品房当公租房

不再新建,公租房“以购代建”成多地去库存措施

A 潜在的购房需求仍然很大

“现在市场上的购房需求不振,并不等于需求饱和或房源供大于求,潜在的购房需求仍然很大。”对于房地产库存过大的问题,济宁市房地产业策划总监陈宪房有自己的理解。他认为,在去库存上,还有许多潜在的购房需求有待开发。

“另一方面,通过政府调控扩大购房需求,去库存,是众多开发者的愿望和期盼。”陈宪房说,在房地产去库存上,时间就是生命,一旦开发企业自身消化库存的速度减缓,不仅会影响工程建设进度,甚至会因

资金链断裂拖垮企业。

因此,政府出台利好政策,能够成为房地产去库存的“催化剂”。陈宪房认为,鼓励进城务工人员、城乡接合部居民进城买房,在棚户区改造中鼓励货币补偿,与企事业单位签约团购住房,都是扩大购房需求的举措。

事实上,今年8月,我省13部门就已出台政策,鼓励房企将存量房转安置房、公租房,鼓励政府回购,鼓励乡村教师、医护人员进城团购等。目前,部分城市已经将这些措施进行了落地。

B 现成的公寓买过来当公租房

回购商品房做公租房,济南今年首次做了尝试。济南保障性住房管理中心有关负责人说,今年济南新建4500套公租房,分别由西城投资开发集团有限公司和济南滨河新区建设投资集团承建,其中西城集团承担的3000套都是向开发商订购的。

“西客站片区商品房供应量大,政府通过这种形式解决了部分库存。”西城集团有关负责人说,他们找的房企有两个要求:要么有存量土地,要么有存量房,并对公租房做出要求,比如户型在40平方米至60平方米之间,40

平米的一室户要占到65%。

招标公告发布后,参与报名的企业有几家,最终绿地和融汇两家房企中标。其中,绿地的500套公寓是准现房且符合公租房有关标准,回购后可以直接派上用场。

“回购开发商的房子,对政府和房企是一举两得。开发商能借此化解库存,政府也免去了前期拿地的各种手续,建设效率有所提高。”济南市房管部门有关负责人说,未来济南不会大规模新建公租房,这种订购或是回购的形式将是探索的重要形式。

C 提供全装修,公租房拎包就能住

在公租房“以购代建”方面,济宁已在县区中先行试水,微山县创达人才公寓、金乡滨河新苑、梁山金冠壹号、曲阜吉祥小区、兖州旧关社区等保障性住房项目均采用了这一形式。据了解,截止到11月底,济宁市计划筹集公租房3829套,目前已筹集4123套,其中新开工2551套,购买1572套。

“门窗齐全,厨卫间洁具齐全,地面墙面镶贴瓷砖,水、电、气、暖、网络、有线电视等配套设施齐全,并且具有独立的计量装置,这是我

们公租房的要求。”济宁市房产管理局住房保障部主任刘扬水说,由政府购买用作公租房的商品房,必须能够让被保障对象拎包入住。

在去库存方面,菏泽主要也是采用了这一模式。菏泽市住建局副局长周朝义24日告诉记者,原则上不再集中新建公租房,确需新建的,要在商品房小区中配建。据介绍,目前菏泽公租房房源中,水岸嘉苑、交通家园、义乌小商品城等都是通过政府购买存量房的形式实现的。

D 农民工就地买房,全家都能落户

日前召开的中央经济工作会议意识到,农村进城务工人员是购房、租房的庞大的潜在人群。事实上,很多城市已在这方面下功夫。

24日,在泰安城西一楼盘项目的营销中心内,记者遇到了从河南农村来泰安打工的孙先生,他在泰安打工四年,一直和家人租房住。“我们外来户在这里打工,不好落户也没房子,孩子上学都是麻烦事。新闻上说支持农民工在就业地落户,这是好政策,我们以后也能在这里买房了。”孙先生说。

“我们鼓励农村、外地人员来菏泽购房,凡是在我市购买商品房的农村及外地人员,都可以向公安机关申请办理城镇居民户口及户口迁移手续。”周朝义说。

潍坊也出台政策,明确鼓励支持农村、外地人员到潍坊购房,凡购买潍坊商品房的农村及外地人员,可根据其本人意愿,为购房人及配偶、子女办理当地城镇居民户口及户口迁移手续。

此外,菏泽、聊城还在棚户区改造货币化安置方面出台鼓励措施,对选择货币化安置的棚改居民给予适当奖励。

不再新建公租房,改为回购现有库存房;通过落户等政策引导农村及外来人口进城购房;棚户区改造过程中鼓励选择货币化安置;对进城买房的医生、教师群体进行奖励……

在加快楼市去库存的道路上,我省各个城市都在进行着积极的探索。这些探索实施得如何?能否受到市民认同,能够化解高库存问题?这不仅是房地产业内所关注的,也是全社会的关注点。



在泰安高铁新区,部分高层住宅到了晚上亮灯的稀稀拉拉。

各地实践

潍坊: 创业人才买房,最高奖50万

“目前,我省三、四线城市中,去库存压力最大的是潍坊,大约需要四五年时间。”日前,省内房产专家朱江介绍说。不过,在去库存方面,潍坊推出的政策也足够震撼。

日前,潍坊出台《关于促进房地产业转型升级健康发展的意见》,明确提出鼓励支持农村、外地人员来潍购房,符合一定条件的,还能享受诱人的现金优惠。

对于来潍坊自主创业的人才,潍坊制定实施细则,符合条件即可领取“购房券”,每人最高发放50万元。12月18日,潍坊一家科技公司的创业人才王春林领到了15万元的“购房券”,他也是潍坊出台这一措施后首位享受“购房券”政策的创业人才。

为了促进房源销售和解决住房条件,寿光市还率先针对在编

在岗的农村教师和乡镇卫生院医护人员推出了住房补贴。根据寿光市的政策,至2015年11月30日止,这两类群体在城区符合条件的房源范围内新购住房(以在房管部门网签购房合同日期为准),2015年11月30日前交齐房款,取得购房发票、完税凭证的,每户补贴5万元;2016年6月30日前交齐房款,取得购房发票、完税凭证的,每户补贴3万元。

青岛: 买断优质地块,建低价回迁房

青岛专汽厂地块是今年拍地史上比较抢手的一块地,今年1月23日经过42轮激烈竞拍,金科地产控股的一家房产公司以楼面地价4500元/平、总价9.6亿元成功拿下。

该地块位于市北区瑞昌路141号,属于老四方区的腹地,交通便利、配套比较完善,因此,开发商最初的规划是建设集办公、酒店、商住等功能于一体的城市综合体,项目总投资10亿元。

不过,根据最新的公示显示,该地块项目建设规划已修改,项

目用地面积约6.99万㎡,总建筑面积30.79万㎡,主要包括12栋住宅楼、1个社区服务中心、1个社区体育中心和1座七班幼儿园。

业内人士分析认为,这一片区新盘林立,不仅有中海临安府、保利百合花园、海信湖岛世家等多个知名开发商进驻,还有国隆幸福城、秀兰禧悦都、金城府邸、中泰信上景等众多新建项目,目前周边的商品房售价在1.2万元/平方米左右。如果该地块全部建成商品房上市销售,按照目前的

去库存速度,预计周期将超过20个月,压力较大。

如今,规划修改后,改变了这一地块的“属性”,这一地块的住宅将被作为市北区危旧房安置房源,不对外公开销售,项目所建住宅全部由市北区人民政府买断,价格为均价10500元/平方米,比周边新盘均价便宜1500元左右。

不止专汽厂地块,在李沧区的蓝山湾三期,两栋商品住宅也被李沧区政府买断,将来用作回迁安置房。



在青岛宣化路上一楼盘的房子已经几乎卖完。多地出招化解房地产库存压力。

本版稿件及数据整理 本报记者 喻雯 王皇 黄广华 公素云 陈鸿儒 康宇 赵波 周锦江 陈晨 张超 谢晓丽 杨思华 陈新