

今日济南

齐鲁晚报

读者热线

96706

www.qjwb.com.cn

2016.3.20

星期日

济南天气

今天:晴,8℃~19℃

明天:晴,12℃~19℃

(济南气象台提供)

去库存,成了房地产市场最热门的关键词。加快农民工市民化消化库存也成了各地逐步探索的重要方式。农民工进城买房,目前需求量有多少?农民工进城买房落户,目前有哪些障碍和难题亟待解决?进城买房后,广大农民工兄弟如何真正实现“市民化”,在户口、上学、看病等问题上跟城里人享受一样的待遇,真正扎根城里,没有后顾之忧。近日,记者做了深入了解。

本报记者 喻雯

不想只有房 还想像城里人有保障

农民工进城买房,贷款、落户、社保是心病

想买90平米房落个户,首付难凑房贷难批愁人

今年27岁的鲁宁在济南打工5个年头,媳妇跟着他从老家到了省城,他们想多赚点钱,在城里有个小窝,孩子能在城里上个好学校。

面朝黄土背朝天,鲁宁家祖辈三代务农,现在父母在淄博沂源县的村里种地。高中毕业后,他在家干过一段农活,但是赚的钱太少了,忙活一年,纯收入也就一万三千多块钱,为了贴补家用,父亲在农闲时还得外出打工。

虽然没有文凭和技术,鲁宁干过麻辣烫、摆过地摊,卖过水果……在朋友介绍下,他在一家装修公司稳定下来,每月能赚三千多块钱,活多的时候还能多赚点。

总这么漂着也不是事,家里老人也催着他尽早成家。过年的时候,父母把家底掏了掏,加上鲁宁两口子攒的钱,一共可以拿出13万块钱。“父母不了解省城的行情,以为这些钱能买个房子。”鲁宁最近看了很多房子,对济南的房价比较了解。济南新房的均价在每平米8657元(世联地产1月房地产月报),90平米的房子,总价为77.9万,三成首付就是23万。

“我也看过新闻,说是现在首付也能付20%,这样可以交15.58万。”鲁宁说,但是这个政策对贷款人的要求也

挺高,他的工友们也都说,像他们这种打工的很难申请到这种优惠政策。

“90平米的房,你们可能说干啥买这么大的?”鲁宁也是无奈,他了解过在省城落户的条件,外地人就得买90平米以上的房才能落户。他和媳妇盘算着,在城里得有个户口啊,没有城里户口,孩子还得回村里,那就没法在城里划片上学了。没有城里户口,他们看病,各种保障政策也没法享受。如果这样,那跟在村里没什么不一样。

跟鲁宁一起打工的工友对政策研究得更细,就算他们能把首付凑足,银行贷款未必能批下来呢。“我现在没社保,收入也不稳定,如果凑上23万首付,贷款30年的话,每月还款额为2919元。”鲁宁仔细算过一笔账,他有时候一个月还赚不了这么多钱呢,他听说银行还得要收入证明,要求每月的收入得是还款额的2倍以上。

山东三箭置业集团有限公司油漆粉刷工陈雪萍做过统计,他们公司400多名工人在不同的工地流动干活,收入不稳定,贷款不好批,对于他们的贷款,银行都很谨慎,认为贷款风险较高,银行都担心后续管理上会有麻烦。

探索破解“贷款难”,推进户籍制度改革

城镇化的过程中,像鲁宁一样的农民工兄弟怎样才能“市民化”呢?他们买房的需求和预期怎样去真正实现呢?很多地方也出台了刺激农民工买房的政策,比如说:给予财政补贴、税收减免、利息补贴等支持政策;研究扩大公积金缴存基本,将农民工纳入公积金缴存范围等。

山东省住建厅房地产市场管理处处长张国强说,山东正在贷款难上做着探索,与中国农业银行合作,针对农民及农民工群体推出一种转向贷款“安家贷”,门槛低,还款灵活。比起普通的商业贷款,这种政策可以针对农民工收入不稳定的特点,还款可以不用每月来还,还款额、还款的期限可以适当放宽。

除了政策上的补贴刺激外,蔡继明建议,推进我国户籍制度改革,保障农民工、居民选择居住城市、居住点的自由。

山东省住建厅厅长王玉志说,房地产市场的去库存是和全省的城镇化,农民工的市民化紧密结合在一起的。通过户籍制度的改革及农民工市民化的措施,把农民工进城后的落户、就业、入学、社会保障等问题也可以真正解决,使他们可以真正实现市民化。

全国人大代表,山东三箭置业集团有限公司油漆粉刷工陈雪萍说出了农民工兄弟的心里话,在城里买个房子不仅仅是住的,最主要的是没有后顾之忧地生活。很多农民工兄弟在城里买了房还是不愿把户口迁到城里,最主要的原因就是舍不得村里的新农合啊、农田补助等保障,有了这些心里就会有安全感。同样的,农民工到了城里后,不单单是解决身份问题,更重要的是能“住得下,有保障”,能享受跟市民相同的待遇,这样才能真正扎下根来。

全国政协委员、华夏新供给经济学研究院院长贾康也提出了建议,农民工进城买房,政府给出的购房补贴是非常必要的,帮助他们把需求落实。进城买的房不仅仅是商品房,也可以是一些其他形式的房产,比如公租房、共有产权房等。贾康也特别提到了农民工进城后的基本公共服务均等化,尤其是社会保障制度和教育制度的均等化,这种配套性的城镇化系统推进很重要,真正做好农民向市民角色的转型。

1 小鲁的烦恼

3 政策期盼

攒足30%的买房首付,全家需要3年不吃不喝

记者了解到,像鲁宁一样想在城里买房安家的农民工兄弟真是不在少数,山东省住建厅做过统计,山东省的农民工数量在1000万人左右,去年全省商品房销售面积为9700万平米,根据各市农民及农民工的购房比例推算,这两个群体买房的面积在2000多万平米,购房需求占了总体需求的21%,这一比例是不低的。

济南市建设部门有关人士称,像农民和农民工买房的需求主要集中在三个方面:结婚买房,孩子上学,养老。正是有这么需求,国家也在鼓励我们“农民工市民化,消化房地产库存”。

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗教授说,鼓励农民工买房,省里的三、四线城市将迎来利好,这些城市库存压力大并且房价不是太高,农民工承受的压力相对较小,买房需求更利于实现。像房价较高的一、二线城市,靠农民工去库存,机会不大。

国家信息中心宏观经济形势课题组也发布了报告,假设农民工市民化进程加快,原住租房和单位宿舍的农民工逐步实现自购房并落户,如果每年将自购房比例提高5个百分点,则有841万农民工实现

在城镇购房。按照两个农民工组成一个家庭并育有一个孩子,以及农民工人均居住面积30平方米计算,将新增3.78亿平方米左右的住房需求。假设新房交易占70%的比例,则有2.65亿平方米的新房需求,相当于2015年住宅销售面积(11.24亿平方米)的23.6%,潜力巨大。

房价高,这是农民工买房面临的最现实问题。清华大学教授蔡继明算了一笔账,据统计数据,现在库存的房,保守估计每套50万元。外出农民工平均收入是2864元。如果一个农民工家庭有两个人工作,1年家庭收入不过5万元,攒足30%的首付需要一家人不吃不喝3年的收入。买房后还有税费、装修等各种费用,负担确实不小。

省城一家大型房企有关负责人说,农民工进城买房会遇到普遍性的三个难题:村里宅基地上都有房子,但是这些房子现在没法抵押,这就很难筹到足够的首付款;多数农民工没有稳定的工作和收入,银行贷款会受到影响。此外,农民工最为关心的是,他们现在在农村种地,有一些优惠的政策,进城后,能不能跟城里人享受到一样的教育、医疗等公共服务和资源。



2 专家细算账