

黄女士的“买房经”：以大家庭为圆心，以工作生活范围为半径

您的“买房故事”是哪个版本

□本报记者 吕占伟

“以大家庭为圆心，以工作生活范围为半径。在所有为家操劳的中年家庭主妇当中，我的买房经历应该算是比较典型的。”近日，市民黄女士向本刊讲述了她的买房故事。

42岁的黄女士和丈夫结婚已经8年，两人育有一子，刚上小学，属于典型的晚婚晚育家庭。“我们一家三口一直和公公婆婆住在一起，可是随着孩子一天天长大，一家五口住在一起已经显得不太方便。毕竟房子面积也就100平方米多一点。这些情况迫使我从去年过完年就不得不考虑再买一套房。”黄女士说。

黄女士和丈夫都是工薪阶

层，虽然月薪不高，但在多年来跟婆婆住在一起，还是攒下了一些积蓄。可是，想要地理位置好、交通便利、格局满意，而且价格还合适的楼盘并不是一件简单的事，黄女士在看房的路上也着实花了一段时间。

“买房首先要离婆婆家近一点。因为孩子还小，我们两口工作又是朝九晚五，孩子上学放学一般都是由公公来接送，两家离得近一些，接送孩子也更方便。”考虑到这些因素，黄女士将目光锁定在了新城区与卫东区接合部一带，去年春季一过，她就趁双休日跟丈夫一起去看房。

“就距离上来说，甲楼盘和乙楼盘相对而言离婆婆家更近，步行只要5至10分钟就能到。晚上

在公婆家吃完饭，散个步就能回自己家。而且两家之间离得近，就不必花费太多时间在路上，这样可以节省时间回家辅导孩子学习。”想到这些，黄女士在心里默默圈定了这两个楼盘。

住惯了老式小区，新小区面积太大反而让黄女士觉得不适应，太多的高楼挨在一起也让她觉得有些压抑。“甲楼盘项目的设计将住宅与商业分开，南北相望，住宅楼数量不多不少，正合我心意。”心里一盘算，黄女士选定了甲楼盘项目。该项目户型多，且以两居室户型为主，可供选择的余地较大，黄女士平常就一家三口居住，所以对房子的面积要求不需要太大，100平方米左右就好。

在实际看房的过程中，黄女

士一刻也不敢马虎，毕竟买房是大事啊！她和老公前前后后去过好几次项目营销中心，还在置业顾问的带领下，对几种户型进行了深入的了解和实地考察，同时综合了自己对楼层等方面的要求，最终敲定了一种户型。去年春末买房时，正巧碰上楼盘有打折优惠活动，双方就价格商量了一番后，黄女士感觉在自己能够承受的范围之内，当即就在售楼部签了合同。

“内心一直纠结的事情终于可以放下了。买房难，难就难在犹豫不决，但是只要自己对于未来的房子有一个基本的预想，考虑自己以及家庭的实际需要，再去实地进行了解，还是能买到称心的房子的。”黄女士说。

平煤神马集团建东西院个别居民反映家中“供热不达标”热力部门上门进行了核实

□记者 吕占伟

本报讯 近日，市民刘先生向本刊反映，他所居住的平煤神马集团建东西院供暖“形同虚设”，室内温度只有14.7℃，“家里老人、孩子都冻得受不了了”，希望本刊给予关注。

1月13日，记者从平顶山热力集团获悉，接到相关线索后，该集团已派专人与用户联系并上门核实，发现该用户家中是由于暖气片过小，换热面积大，导致供暖效果不达标。根据《河南省集中供热管理试行办法》中相关规定，该集团对用户室内非共用部分不承担管理维护义务，请用户更换室内暖气片片数或增加散热片面积，以提升供暖效果。

价格便宜一半

共有产权房如何助力住房小康

周边房价每平方米6万元，一个住宅项目却只卖每平方米2.9万元，是不是很诱人？这种看上去很美好的事情，近两年来时常出现在共有产权房项目上。

岁末年初，北京、上海、广州等地相继调整共有产权房管理政策，在申购资格上多有“松绑”，符合一定条件的非户籍群体也可申购。

比如，1月10日，上海市公布了《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》（下称《决定》），自2020年2月1日起施行。

此次新政的一个主要变化是将非上海户籍常住人口纳入共有产权房的供应对象范围。《决定》提出，非上海户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社保、缴纳个税、收入和财产等条件的，可申请购买共有产权保障住房。

无独有偶，广州的共有产权房也在向非户籍群体开放。1月7日，广州市住房和城乡建设局公布《广州市共有产权住房管理办法》，在申购资格上规定，本科学历申购共有产权房不受户籍限制，单身申购人需要年满30岁。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，近期共有产权房实际上也出现了所谓“松绑限购”的内容，预计随着2020年全国共有产权房建设的推进，后续申购方面的政策会放松，真正将共有产权房推向市场，进一步体现了住房小康的政策目标和导向。

1月12日，北京市市长陈吉宁在北京“两会”上也表示，今年将优化共有产权房分配政策。

有助于稳定房价数据

共有产权房政策微调的背后，一方面是进一步完善住房供应体系，另一方面也是现实所需。由于配套政策不尽完善，产权分割导致流转受限，一些共有产权房项目一度出现弃购现象。如果还将申购资格局限在户籍人口上，可能会出现共有产权房供需不能匹配的问题。

什么是共有产权房？各地规定略有不同，但基本原则大同小异，共有产权房的特性包括：购房人和政府各分享一定比例产权，符合一定资格的人群方可购买，购房后的转让也有所限制等。

国内房产类型原本就较为复



杂，廉租房、公租房、经济适用房、自住房、限价商品房、商品房等，分别对应从低收入到中高收入群体的多种住房诉求。

既然楼市如此纷繁，为何还要推出一个共有产权房？

中国房地产市场历来重购轻租，但纯商品房价格过高，低价的经济适用房和限价房又往往没有资格购买，城市夹心层——中等收入群体的购房诉求时常难以满足。

而共有产权房的适用群体则相对广泛，由于切分了产权，房产单价和总价都相对较低，一般民众也可以负担。同时，由于房产单价远低于周边纯商品房价，房地产企业的拿地价格也会随之大幅下降，地方政府在土地出让环节会损失部分收益，但可以通过持有部分房屋产权来弥补这部分损失。

“共有产权房和普通住房的本质区别就是通过减少流动性来换取购房成本的降低。换言之，共有产权房的转让是有一定的限制的，即政府回购优先，从而使得购房者的购房成本随之降低。”严跃进称。

如果操作得当，共有产权房将是一个多方满意的产品，效果可谓一举三得：民众得以购买低价住房，满足居住需求；地方政府也不用

像建设经济适用房那样无偿划拨土地；同时，由于共有产权房总价要远低于周边同类型住宅，在一个城市房价上涨的背景下，政府推出一定数量的共有产权房也有助于稳定当地房价。

“在解决刚需群体住房和稳定房价方面，共有产权房肯定是发挥了很大作用的。”严跃进称。

这种期望中的多赢局面，将是地方推动共有产权房的一大动力。

北京的25万套目标

推进共有产权房，一线城市率先示范。住建部曾在2017年专门发文，支持北京市、上海市深化发展共有产权房试点工作，大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。北京住建委2017年曾表示，今后5年，北京将完成25万套共有产权房供地，通过加快房源供应、公平合理分配，进一步稳定市场预期，抑制投资投机性购房需求。

据中原地产近日统计，2017年至2019年3年间，北京供应了包含居住属性的土地总计212宗地块（包括部分流标），其中共有产权房地块就多达52宗。

土地供应出去了，是否能及时

转化成房源？

2019年4月23日，北京住建委公开了共有产权房住房的进展。北京市共有64个共有产权房项目（含转化项目33个）实现了土地供应，可提供房源约6.55万套。

从数据上看，北京的共有产权房供应已经大幅增加，但作为新生事物，购房者对其接纳程度如何？

中原地产首席分析师张大伟表示，北京共有产权房从政策设置看，符合“房住不炒”的定位，剔除了投资属性后，从购买条件、使用情况看，都符合以自住为主的政策预期。

“从算账的角度看，共有产权房已经没有投资价值。购房人买了共有产权房，未来通过共有产权房作为跳板，获得房屋增值的概率也已经非常低了。某种程度上，共有产权房实际变成了有部分产权的公租房，可以流转但投资属性弱。”张大伟称。

正是因为投资属性较低，加之一些共有产权房项目位置较偏远，周边配套不尽完善，一些项目一度出现不少摇号中签家庭放弃选房的情况。张大伟表示，北京部分区域的共有产权房项目出现了销售难的情况，但整体看，共有产权房整

体化比较好。

“从市场供应量看，北京的共有产权房除郊区几个项目外，其他项目基本售罄，也体现了共有产权房在解决局部区域需求方面起到了很大的作用。此外，共有产权房对于拉低北京市场房地产均价有很大的影响。”张大伟称。

更令外界关注的是，北京还在2019年第一次利用集体土地建设共有产权房。2019年9月12日，北京上瑞置业有限公司以151283万元的价格，竞得北京大兴区瀛海镇的一宗集体建设用地。按照规划，该宗地内将建设共有产权房，销售均价为每平方米2.9万元，含全装修费用。地块规划建筑面积108059平方米，以成交价格计算，楼面价格约为1.4万元/平方米。

在集体建设用地上建设可公开对外销售的住房，这应是全国第一例。“大兴此地，无论是从北京市场还是全国市场，都属于重大创新内容。”严跃进对第一财经记者表示。

不过，共有产权房原本已经属于新生事物，而利用集体建设用地建共有产权房更是新上加新，这也导致外界的观望情绪较高。与上述成交地块一同挂牌的另外两宗集体建设用地，至今仍未成功出让。

配套政策影响民众申购热情

除了京沪两地在共有产权房住房方面推进声势较大之外，其他城市近两年也开始陆续推出共有产权房项目。不过，总体来看，一些二线城市的共有产权房建设还处于探索阶段，总量并不大。

严跃进对第一财经记者表示，共有产权房在整个住房总量上占比还不是很大，在推进共有产权房的过程中，一些配套政策并未完全到位，也对其申购情况造成了一定影响。

在一些城市，虽然共有产权房政策早已落地，但在房产税务发票、子女入学等配套政策上并未明确，引发申购家庭的担忧。

“共有产权房本来是为了解决刚需住房难题，出发点是好的，但教育、税务等多个相关部门应进一步加强协调和沟通，把解决刚需住房难题的政策落实好。”严跃进称。

（一财）