

# 北京“夹心层”住房 突围进行时

■ 本刊记者 黄薇 / 文、图

8月25日上午10点，北京市石景山区首批限价房公开摇号的现场——石景山炮厂西山宴会厅内座无虚席。“开始”，随着一声令下，大屏幕开始滚动起来，申请家庭代表马昌云的心也跟着屏幕一起快速地跳动，他在期待着自己手里攥着的号码能够在大屏幕上出现。现场所有人的眼睛都齐刷刷地盯着大屏幕，此刻空气都仿佛凝固了……

## “夹心层”的租赁房依次登场

不过，很遗憾第一轮摇号，小马榜上无名，

只能等待下次摇号机会了。“心里确实希望能搭上限价房的头班车，不过也没关系，这次不行还有下次，下次我一定摇上。”面对记者，小马还是信心满满。

马昌云两年前研究生毕业后就在首钢上班，爱人去年考上了博士。小两口是典型的“夹心层”，经济适用房和廉租房基本无门，价格高企的商品房又望尘莫及，住房梦只能寄托在限价房身上了。

自北京市建委公布限价房购买条件后，符合各项条件的小马一直处于兴奋当中，从报名申请、审核到公示，他一直都非常积极。尽管在最后一关——摇号时被遴选出局，但这个9月，还是有很多像马昌云这样的“夹心层”见到了实现住房梦的曙光。

此次石景山限价房的房源是首钢·金顶阳光楼盘，位于石景山金顶街，均价6250元/平方米。据石景山区住房保障办公室介绍，今年石景山区限价房申请家庭有3436户，其中2023户通过审核。而全区限价房房源共有3900套，这次摇出的1784套是首批，预计9月中下旬会进行第二批限价房摇号，因此可以保证通过审核的申请家庭都有房子。这批房源的使用交付时间为明年年底，随着首批房源各归其主，北京市限价房进入配售阶段的序幕



购房者正在任总城胜家园的售楼处看房

由此拉开。

在接下来的9~10月份,海淀区、丰台区、朝阳区、西城区和东城区等将陆续完成限价房的摇号配售工作。据北京市住房保障办公室主任程建华介绍,到目前为止,北京市累计受理限价房申请2.4万户,其中街道(乡镇)初审通过1.7万户,累计通过“三级审核、两级公示”审核符合条件家庭约8000户。而今年全市已经获得预售资格、能够进行摇号配售的限价房源约有2.7万套,10月前将全部摇号完毕。

除了限价房配售外,被热议大半年的政策性租赁房也初显端倪。根据《北京市2008年住房建设计划》,针对北京市中等收入家庭的保障性住房体系,还涵盖了一定数量的政策性租赁房。由于这一全新的住房保障模式尚处于试点阶段,主要是采取将商品房或限价房中一定比例的房屋在一定时间内用于出租的方式进行。

有报道称,政策性租赁房的出租对象主要由政府“圈定”,包括一些引进人才、刚毕业的大学生、研究生,以及高端技术人才。但记者致电北京市土地整理储备中心,相关工作人员却表示具体承租对象的确定还有没有相关文件出台,所以不便透露。然而首次推出的配建政策性租赁房的土地出让程序已经开始,经过半年时间的准备和规划,这一住房保障模式终于进入了具体实施阶段。

今年8月初,北京市首宗配建政策性租赁房的地块——朝阳区北苑南区居住项目用地成功出让,北京市老牌国有房地产企业北京城建集团下属的北京城建兴华地产有限公司以12.01亿元的价格将其收入囊中。据悉,该项目总建筑面积为21万平方米,主体为商品房。其中,配建廉租房1.6万平方米,政策性租赁房3万平方米左右。

有业界人士透露,北京城建之所以青睐此宗地块,是因为它是这一地块的一级土地开发商,并且该地块有16万多平方米的商品房用地,地段较好利润有所保证。北京城建集团土地拓展部的相关工作人员也向记者证实了这一说法。

## 遭冷遇的土地市场

但同样是配建政策性租赁房地块,相比之下同一时间推出的顺义区站前西街地块(下称站前西街地块)就没有这么走运了。站前西街地块规划总面积20.3万平方米,主体为限价房,其中限价房面积13.4万平方米左右,同时配建政策性租赁房2万平方米。但这一地块由于预登记时投标单位未达法定数量而遭遇流标。

业内人士分析,开发商日前资金紧张,限价房的利润也有限,加之顺义地处北京远郊县,所以在现在这样的行业背景下,流标也就不足为奇了。

北京市国土资源局顺义分局局长孙桂祥在此前接受本刊记者采访时表示,除了限价房房价标准较低(原定售价上限4980元/平方米),挤占了开发商利润空间的原因外。廉租房的租金和产权等问题未明确,开发商无法对这部分投资收益进行核算,难以确定合理的投标方案,也影响了他们的最终竞买决策。

其实,这已不是限价房地块遭遇的首次流标。今年7月初,北京市推出位于回龙观的第二块限价房用地,最终由于“开发商涉及的规划不符合限价房小区要求”,成为北京第一块流标的限价房用地。北京市国土局相关人员曾表示,流标是因为标书制定问题,这并不意味着限价房开发遇冷,各开发企业会根据自身经营状况作出调整,这不会影响北京限价房的总体建设规模。

除了两块限价房用地遭流标外,记者还发现今年限价房用地,多数都是以底价或仅比竞标底价略高一点成交,而去年限价房土地成交价平均都要高出底价50%以上。“其实限价房利润是有的,但目前公司资金紧张,宁可把钱花在‘刀刃’上,公司今年的经营重点是能够快速回款、带来现金流的项目。”某房地产商的坦言似乎能为今年限价房土地市场的冷清找到答案。

中国土地勘测规划院地价所所长邹晓云在接受记者采访时也表示,不必把政策性用房的土地交易情况和其他类型地块交易刻意割裂开来。正值房地产行业调整时期,政策性用房同样面对市





场，所以受到市场环境的影响也不奇怪。其实，政府在制定政策性用房地土出让价格时，考虑了开发商的利润空间。除去地块的土地开发成本、政府土地收益等因素，开发商的利润应该在8%~10%之间。有了前两次流标的经历，政府在考虑今后限价房地块出让价格时也许会有微调。

9月10日，记者在北京市土地整理储备中心的网站上发现，此前遭到流标的这两个地块，已经重新出现在了土地出让一栏上。而且回龙观限价房的招标底价已由13400万元调整为11673万元，下降了1727万元。而两处限价房上市后的销售限价也顺势上调了100元/平方米~500元/平方米。可以看出，政府对限价房市场也在做适当的调整。

### “金九银十”，限价房是不是狼来了？

既然限价房也要面对市场，那么商品房也必然要面对限价房分流一部分购房需求的现实。今年是北京市限价房入市的第一年，正值楼市传统旺季“金九银十”来临之际，多达2.7万套在价格与区位上均占有优势的限价房集中进入市场，会不会让本已脆弱不堪的楼市陷入更加风雨飘摇的处境？

虽然几乎每个开发商都声称“客户定位不同影响不大”，虽然限价房也不是人人都能买上，即使能买上也不是人人都会满意，但不可忽视的是它的价位低。这对于积蓄不多、又急需购房并且符合限价房申请条件中等收入人群来说，是最大的诱惑。就整体楼市而言，如此大批量的限价房必然会

分流一部分购房需求，而每一个限价房项目对周边区域带来的价格落差也让楼市的凉意更浓。

阳光100置业集团常务副总裁范小冲就认为，限价房对楼市的影响程度取决于定位是否相同。如果是高档楼盘定位为高端人群则影响不大，但那些受众与限价房相仿的中档楼盘将承受巨大压力。

我爱我家副总经理胡景晖对上述看法也表示出了赞同。他表示，由于今年北京楼市持续低迷，许多新盘都准备在“金九银十”这个传统旺季做最后一搏，但如此大量的限价房同时入市，应该会对商品房的销量产生影响。

不过，这种冲击会有多大，现在还无法预料。毕竟限价房是带有政策性导向的住房体系，并不能大范围普及。“限价房好是好，但并不是人人都能买得到的，北京市有那么多外地人口，大部分住房需求还是要靠商品房来解决。”在记者走访上地和西三旗限价房项目时，周边商品房的销售人员对限价房对市场的冲击并不以为然。

而更多的开发商则认为，因为限价房与商品房的购买人群重叠性不大，直接影响不会明显，但他们普遍担心，大批量限价房的低价入市，可能会进一步加重消费者持币待购、等待房价整体走低的心理预期。

“金九银十”充满了太多的市场未知，但是已知的是这已经是开发商今年内所能掌握的最后的一搏，无论限价房是狼真来了还是假幌子，但如果不能审时度势、把握时机的话，任何开发商都可能被市场抛弃。 ■