

“香饽饽”何以陷入“维权门”

——全国首个限价房项目遭遇尴尬的启示

核心提示

导火线 限价房的质量问题遭业主质疑

何去何从 考验政府智慧

4月8日上午,广州白云区人民法院开庭审理了一起简单而又特殊的案子:多名业主起诉全国首个限价房项目——广州保利西子湾的开发商,并拒绝收楼。全国首个限价房项目陷入了维权风波。

从当初万人争抢的“香饽饽”,到如今遭人弃购、弃住;全国首个限价房遭遇的尴尬处境,到底折射出了什么?



2006年11月,保利地产以6500元/平方米的最高销售限价和2557元/平方米的楼面地价竞得了广州白云区金沙洲的一地块。这块地建成后就是全国第一个限价房保利西子湾;虽然第一期只推出843套限价房,但却有8426人申请购买。

2008年12月15日是保利西子湾交楼的日子,然而这一天却有很多业主拒绝收楼。据保利西子湾一业主吴燕回忆说,“第一次看房就发现墙壁漏水,墙面上出现了一些浮皮,地板也出现了浮皮,这让我们很失望。而且当时保利西子湾也无法提供竣工验收备案表,不具备交楼条件,因此拒绝收楼。”

对此,保利地产则回

说,西子湾的交楼手续完善,具备交楼条件,不存在延期交楼问题;只要业主提出整改意见,公司会马上跟进。

不过,不少业主却并不认同保利公司的说法。住在西子湾7栋8楼的叶先生认为,每个楼盘都会有一些观感上的瑕疵,这个可以谅解。但是限价房不能限品质,不能漏水,而且业主提出了合理的修改意见,保利就应该进行整改。

经过4个月的整改,仍有部分业主认为房子质量未达标而拒绝收楼,而部分业主则在怕折腾的心态下选择了收楼。已于2月9日收楼的吴燕仍对楼盘质量深表担忧,“由于急着用新房,只好收了;但是目前房子仍未整

改完毕,依然不能入住,而且我对这种表面的修修补补很不放心,担心重新漏水。”因此尽管她已收楼,但仍要继续通过法律途径维护自己的合法权益。

据业主的委托律师、广东格林律师事务所张旭锋律师介绍,目前部分限价房业主的主要诉求为:一、要求对房屋出现的质量问题进行整改、修缮;二、要求保利公司赔偿逾期交房的违约金。

事实上,遭遇类似纠纷的不仅是保利西子湾。广州最便宜的限价房项目,售价只有4000元/平方米的龙光峰景华庭也遭到了一百多名业主拒收。这些业主认为房屋质量问题严重,因此拒绝收楼,并正在进行维权。

深层原因 限价房失去价格优势业主心态失衡



“从表面来看,限价房质量问题是业主拒收的主要理由,而实际上深层次的原因却在质量之外。在楼市低迷的情况下,限价房中存在的制度缺陷等一系列隐藏的礁石,开始浮出水面,这才是矛盾根源。”广州合富辉煌首席分析师黎文江认为。

广州房地产专家、广州市寒桐投资顾问有限公司总经理韩世同也认为,质量问题是导致双方矛盾的因素之一,而更重要的隐性因素则是楼价的下降。据悉,在2006年建设限价房的时候,广州房价正处于上涨态势。在2007年底2008年初,市民申购限价房时,广州楼价仍在万元/平方米以上。然而2008年底收楼的时候,广州房价回落至8000元/平方米,下降了近3000元/平方米。而限价房周边的部分商品房价格也跌至每平方米六千多元,限价房失去了价格优势。面对失去价格优势且5年内不得出租转让、5年后转让还要向政府补交土地收

益款的限价房,那些经济能力比较差的“夹心层”心中自然有些怨气,心态难免失衡,而质量问题自然而然成为了纠纷的导火索。

事实上,楼价下滑也直接导致广州限价房销售由热转冷,少有人问津,以至于现在仍有一些限价房没有人购买。据悉,广州市目前批准预售5300多套限价房,但部分限价房楼盘最低购买率不足六成。“与此同时,开发商建设限价房以微利支持政府住房保障建设,产品不能顺利卖出去,占压了企业的资金,也让企业陷入了困局。”据保利地产总经理宋广菊透露,保利西子湾限价房的利润率只有3%。

而根据记者调查,限价房遭遇的问题还不仅是这些。原本热销的限价房也正因为被一些业主弃购,那么卖不出去的限价房又该如何处理?拍卖出去的限价房用地又该如何处置?同时,已经出售的限价房也面临如何进行后续管理的问题。比如广州

限价房限制5年内不得出租转让,但目前,已经有一些限价房出租的消息发布在广州房地产网保利西子湾业主论坛上。

“事实上,限价房遭遇这么多尴尬有一定必然性,这与其制度相关。”广州满堂红地产研究部总监龙斌表示,“虽然政府称限价房为商品房,但其实际操作却带有强烈的计划指令性。而且限价房的价格也是政府两年前就已经规定好的,难以适应瞬息变化的市场,尤其是当市场不景气的时候,商品房供大于求,失去价格优势而又带有诸多限制的限价房必然首先被市场抛弃。”

广州合富辉煌首席分析师黎文江认为:“限价房肩负的任务太重,既要压住飙升的房价,又要照顾‘夹心层’的住房问题,可以说是不堪重负。经过两年来的实践,现在看来,似乎限价房并不能让‘夹心层’满意,而且由于限价房供应规模小也难以调控楼市。”

面对限价房困局,广州市房管局房地产市场管理处处长陈大旺在接受媒体采访时表示,广州市政府今年将不再推出限价房用地,而已推出的限价房用地尚未动工的土

地可能被收回,将其转化为保障性住房用地或者作为拆迁安置房地,同时也不排除将其转化为商品房用地。此外,广州还将扩大限价房申购对象,拆迁户和海外归国高层次人才将有望可以申购限价房,以此来消化已建成和在建的限价房。

广州市房管局相关负责人表示,限价房作为一种新生事物,在探索过程中不可避免会出现问题;而且限价房目前出现的问题都可以通过调整销售范围、灵活掌握用地供应规模来解决,因此广州限价房的政策是一个比较稳定的政策,仍将坚持限价房政策,调控楼市。

对此,广东省房地产协会会长蔡穗生认为,“在楼价高涨的情况下,政府出台限价房政策是及时、有效的,是有作为、负责任的表现。但在当前保障性住房体系尚未完善的情况下,政府应该加大保障性住房建设,把有限的资金投入最需要帮助的最低收入群体,尤其是廉租房的建设。而且政府在保障群众‘居有所’的情况下,并不一定要让其拥有产权。”

“调控房价未必一定要使用限价房这个调控器。以深圳为例,深圳市从2007年

10月的最高均价17350元/平方米调整至2008年12月均价10979元/平方米,完全是在市场的自发调节下实现的,并没有受到限价房的影响。”深圳房地产研究中心副主任王锋则认为,“限价房作为政府调节楼市的手段,尽管也起到了一定的作用,但现阶段,重要的是政府应该准确划分政府职责和市场调节的分界线。”

一些专家甚至认为,现阶段,没必要大规模推出限价房来解决“夹心层”的住房难题,而实际上,那些买得起6500元/平方米限价房的也可以通过市场租赁或者二手房市场来解决住房问题。广州合富辉煌首席分析师黎文江认为,“在广州限价房申购人群中,有不少30岁以下年轻人,按道理这些人年轻力壮,正处于人生创造财富的黄金时期,不应该伸手‘讨要’政府保障;而且政府也不应该把本来集中用于解决低收入群体住房的有限资源分散给这些年轻人。政府最应该做的是,集中主要精力解决最需要帮助的群体。”

目前,广州已经停止出让限价房用地,并开始减少限价房供应,然而北京、天津等不少城市却仍在建设限价房。对此,有关人士表示,“由于各地区房地产发展程度不一样,何时暂停限价房并无统一时间,但关键的是限价房不能限品质。”

(据新华社广州4月9日电)

广州限价房政策的特点

产品档次定位

限价房是中等价位、中小户型、满足中等收入阶层需求的有限产权的政策性商品房。限价房的最高销售价格原则上为相同地段、同类型商品房价格的70%,户型全部为建筑面积90平方米以下,以保障购买家庭的消费承受能力。

购买对象定位

根据《广州市限价商品住宅销售管理办法(试行)》,申购限价房必须符合四大条件:(一)广州市市辖区城镇户籍人口;(二)本人(或夫妻)在广州市市辖区没有独立住宅产权登记记录;(三)男性年满25周岁,女性年满23周岁;(四)个人税前年收入在10万元以下;夫妻税前年收入在20万元以下。

由以上条件可知,限价房的服务对象为广

州户籍的中等收入的首次置业者和首次置业家庭,这批消费群是广州房地产市场有效需求和刚性需求的重要组成部分,也是最迫切要求解决住宅需求的“夹心层”。这些中等收入人群既不符合经济适用房和廉租房的申请条件,也不易承受一般商品住宅的价格。

限制条款

销售价格、住宅套型面积(90平方米以下)、销售对象,政府都提出限制性要求;

5年内不得出租、出售,5年后出租、出售按照同地段、同类别商品房市场价格与限价房购买价格之间差的70%补交土地收益款;

限价房开售两年后,仍有剩余的,市住宅建设办公室有优先购买权;其次补交土地收益款后,发展商可以自行处置。