



缓解库存压力 提升居住品质

拆迁户安置有望住上商品房

近期，住建部表示地方政府可回购库存商品房作为安置房源，多地已开始执行该项政策。我市也已下发相关通知，具体方案正在拟订。业内人士认为，此举可提高资源利用率，缩短过渡期，缓解库存压力。

具体方案正在拟订

近期，关于“将商品房转化为安置房”的话题被市民热议，从国家到地方，均发出鼓励、支持的声音。

上月，住建部出台《关于加快培育和发展住房租赁市场指导意见》，鼓励开发商售转租、地方回购商品房，政策门已经打开。随后，在全国棚户区改造经验交流会上，住房和城乡建设部部长陈政高在会上表示，随着保障房建设的持续推进和“棚改”的不断深入，“棚改”房源将不再局限于政府主导建设，组织棚户区居民回迁。而是可以让应接受保障的家庭到市场上购买，政府通过资金补贴实现保障。特别是在一些房地产库存高企的三四线城市，再盖新楼进行整体安置已没必要。

此外，住房和城乡建设部副部长齐骥表示，大力推进棚户区改造的货币化安置，组织居民自主购买，或者由政府购买安置住房进行安置。指导督促商品住房较多的城市，出台

支持措施，将商品房转化为安置房，促进棚改与利用存量房的有效衔接。齐骥还表示，大力推进通过长期租赁购买中小户型商品房等方式筹集公租房房源。

与此同时，福州、芜湖、沈阳等城市正在实施试点政府回购商品房和安置房，而我市也曾出台相关通知。

去年11月，市住建委出台了《关于贯彻落实〈温州市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的通知〉的通知》，对规范商品房预售许可行为、加强商品房价格调整管理等方面做出相关调整。其中，第五条要求鼓励实施货币安置政策：在城市建设征收安置和城中村改造安置工作中，鼓励实施货币安置政策，积极推行利用存量商品住房作为安置房房源工作，将小户型和户型合适的存量商品住房纳入安置房房源。

对此，记者向市住建委咨询，相关工作人员表示，该项工作具体方案正在拟订之中，待批复后届时将向社会发布。

住房库存仍有压力

在“将商品房转化为安置房”话题热议的同时，商品房的去库存仍是当前温州楼市的当务之急。虽然自去年下半年以来，受“双限”解禁、利率下调等利好因素影响，商品房成交量持续走高，但由于经济下行、住宅投机现象的退出、土地出让规模扩大等原因，商品房库存处于较高的水平。截至2月11日16时，全市库存住宅仍高达47201套，建筑面积为6269535.4㎡。据不完全统计，今年市区即将上市的住宅新盘，总建筑面积就有近200万㎡。即使当前在库存压力较大的区域对土地出让规模、投放节奏进行控制，并统筹新盘上市节奏，仍未能使库存压力得以缓解。

同时，随着城市建设进程加快，城中村改造、保障房建设等项目陆续推进，及前几年“安置提速”工作的开展，使得近年来温州安置房大量交付。其中，仅名城集团，2014年实施

保障房(含安置房)项目共37个，完成竣工面积31.1万㎡，完成计划数的155.5%。此外，城投集团等多家国企在城市中心区、滨江商务区、瓯海中心区、温州生态园等地也有大量安置房、保障房正在建设中，将于今明两年陆续交付。

随着温州房地产进入品质时代，市民居住要求的提高，市区也出现了多个品质安置房，不仅体现在外立面的升级与绿化、园林的提升，还出现了多个由绿城、中国建筑等知名公司代建的项目，品质逐渐向商品房靠拢。但总体而言，仍属于少数案例，且基本留有出售房源，大部分安置房在品质、户型、园林等方面仍与商品房存在一定的差距。拆迁户胡先生表示，拆迁至今已有八年，安置房交付后是否自住，还得看其品质，若品质未达到预期，会利用地段、配套、学区的优势将其出售，然后在一些价格稍低但较有潜力的新兴板块，购买品质较好的商品房居住。

回购商品房一举多得

温州大学建筑工程学院副教授潘安平表示，“将商品房转化为安置房”这一做法改变了原有的政府“拆迁——自建”的单一方式，通过回购适当面积的普通商品房作为安置房源，从而改变了以往商品房建设与安置房建造之间“井水不犯河水”的局面。打通市场库存房源与旧城改造的安置需求，在当前房地产处于下行周期过程中具有较强的可行性。

潘安平认为，政府回购的好处也是多方面的，可谓是一举多得！比如可避免重复建设，提高资源使用效率。地方政府采取回购或回租成熟的存量商品房项目用于安置，避免了

大拆大建，造成新的过剩和资源浪费。不仅有效降低配套投资压力，实现低成本、高效率安置，也有利于消化地方房地产库存压力；同时，可以缩短过渡期，避免拆迁补贴中的复杂矛盾。如果政府直接购买存量商品房，可以缩短安置房的供应时间，让拆迁户早点住进新房，减少过渡期安置费用；另外，开发商也可以早点回笼资金。通过政府回购使得积压在开发商手中的房屋得到了盘活，避免因资金链断裂而给社会造成不良后果。当然，要实施该项政策，有关部门应该处理好回购价格如何确定、回购在什么时间点推行、户型分配、回购资金使用情况等一些难点问题。

>>>相关链接:

各地政府回购商品房

福州:今年1月24日，福州市下发《关于福州市统购商品房和安置房、回购安置协议指导意见(试行)》，该市民手头上有多套商品房或安置房，可以卖给政府；各级政府指定一家国有企业作为统购商品房和安置房的购买主体，解决被征收房屋群众对安置现房的需求。

芜湖:政府以“团购”的价格从开发商手中回购商品房用于棚户区改造的安置房。按试点规定，若回购商品房充当公开配售的保障房实行不完全产权，由政府持有30%产权，被保障人群持有70%产权。若回购商品房充当定向安置房，如棚改中的安置房，实行完全产权，即被安置人员拥有100%的产权。截至2014年11月该地已完成棚户区改造约1.3万户，其中回购商品房充当棚户区的安置房高达45%。

沈阳:在2014年棚户区12423户改造任务中，通过改造主体与开发企业销售对接、政府组织团购等方式，初步确定购买意向的房屋是8610套。