

限价商品房能否平抑房价？记者调查后发现——

# 北京首个限价商品房项目遭遇多重挑战

从地铁房山线长阳站出来，会看到一大片正在建设的楼盘。地铁口好几个小伙子在向来往的行人散发楼盘广告单。

“这边房价现在差不多接近每平方米两万元了。”散发楼盘广告的小伙子告诉记者。

这个区域是房山区长阳镇起步区，是房山规划的 CSD(中央休闲购物区)的核心。中国铁建、中粮万科、北京城建、首开、首创等多家知名开发商都在这个区域拿地开发。

从 2009 年下半年开始，这个区域就成为北京楼市一个著名的地区。不仅仅因为多个知名楼盘在此竞争、不断拉升房价，更为引人关注的是，在这个区域建设了北京市第一个限价商品房项目——中国铁建长阳国际城(以下简称长阳国际城)。

## 限价商品房能否调控周边房价

按照北京市的设计，推出限价商品房是为了解决房价，同时解决夹心层买房难的问题。

2010 年 5 月 20 日，北京房山区长阳镇起步区 6 号地居住项目用地举行现场竞价，最终被中国铁建房地产集团有限公司(以下简称“中铁建”)以 14.6 亿元拍得。楼面价 6205 元/平方米。

与别的土地拍卖不同，这个地块在拍卖之前就已经确定了将来建成楼盘的出售价格：12500 元/平方米。

2009 年 9 月之前，房山区的房地产均价为每平方米 6000 元左右，出让的土地楼面价在每平方米 2000 元左右。但是，就在 2009 年，北京市的南城计划推出，地铁、CSD 概念相继推出，房山一下子成为开发商角逐的热点。

2009 年 9 月，万科在长阳拿下地块，楼面价一下拉升至每平方米近 6000 元。地价的骤升造成该地区房价的大涨。到了 2010 年中铁建拍下限价商品房地块时，长阳的房价已经达到每平方米 14000 元。2010 年 7 月，万科长阳半岛一期开盘的价格就是每平方米 14000 多元。但是从整个房山区来看，2010 年年初，房山区二手房价还不到每平方米 10000 元。

2011 年 4 月 15 日，长阳国际城正式开盘，这个时候，周边楼盘的价格再次上涨。根据北京市住建委网站提供的数据，中粮万科长阳半岛 2011 年 8 月预售的房屋成交均价为每平方米 16299 元；首开熙悦山 2011 年 6 月预售的成交均价为每平方米 13820 元；建邦华庭 2011 年 8 月预售的成交均价为每平方米 15733 元；金地朗悦 2011 年 9 月预售的成交均价为每平方米 15866 元。

长阳国际城的价格确实低于周边楼盘，但是这个项目是否拉低了周边的房价？从数字上无法得到体现。

值得注意的是，2011 年 2 月 16 日，北京市出台房地产调控措施，也就是著名的京 15 条，对房地产限购措施进行了细化。

2011 年 10 月以后，北京楼市整体进入萧条期，全市房地产交易量大减，多个区域的楼盘开始降价销售。长阳区域也不例外。

“2011 年 4 月买房的时候价格低于周边项目，但后来限购造成楼市整体形势不好，周边楼盘也在降价销售，旁边的一个项目，售价最低的时候每平方米 13000 元，跟长阳国际城差不多。”长阳国际城一位业主说。他并不认为是长阳国际城的出现导致周边项目降价，而是当时整体楼市的大环境不好造成一段时间的促销。

这种状况一直持续到 2012 年 3 月底，根据北京市住建委网站的数据，位于长阳镇的北京城建领秀集 2012 年 3 月预售的成交均价仅为每平方米 13106 元。

但有意思的是，长阳区域的大多数楼盘在 2011 年 10 月至 2012 年 5 月之前都选择了不销售。正是从 2012 年 4 月开始，北京楼市开始复苏。

根据北京市住建委网站的数据，中粮万科长阳半岛 2012 年 5 月底预售的成交均价已经达到每平方米 17631 元，12 月达到每平方米 17799 元；北京城建领秀集 2012 年 5 月底预售的成交均价上升到每平方米 14605 元，8 月达到每平方米 16060 元；金地朗悦 2012 年 5 月底预售的成交均价为每平方米 15199 元，7

“进一步降低自住型、改善型商品住房的价格，逐步将其纳入限价房序列管理”，国五条北京实施细则中的这样一句表述，引发了人们对限价商品房的普遍关注。不久前，北京市住房和城乡建设委员会主任杨斌表示，北京市正在研究自住型、改善型商品住房纳入限价房序列管理政策，这个管理政策将很快出台。业界由此认为，商品房限价时代即将到来。

记者在采访中发现，早在 3 年前，北京市就开始了第一个限价商品房项目的建设。那么这个项目进行得如何？限价商品房是否真的起到了降低周边房价的作用？



月就达到每平方米 17251 元，10 月达到每平方米 17407 元；首开熙悦山 2012 年 9 月预售的成交均价达到 15617 元。

今年 3 月，这个区域的楼盘价格已经普遍达到每平方米近 20000 元。

## 谁动了我们的小学入学资格

2012 年年底，长阳国际城竣工交付使用，业主们陆陆续续搬了进来。然而，仅仅住了几个月，长阳国际城的业主们就开始不安起来。

让长阳国际城业主不安的是子女的小学入学问题。

距离长阳国际城 200 米左右，有一所尚未完全建设完工的小学。这所小学有着响亮的名——北京小学长阳分校。

从 2010 年开始，这所小学就成为这个区域所有楼盘销售的活广告。

“当时，这个区域所有的楼盘都在宣传，说北京小学要在这里建一个分校，在这边买房，将来小孩都可以到这个小学上学。”尹小姐告诉记者。

尹小姐是长阳国际城的业主，她至今还记得当时来这个区域看房的情景，这个区域所有楼盘的销售人员都非常肯定地向看房人保证，将来子女都可以进入这个著名的小学读书。

2010 年 10 月，万科宣布与西城区教委、房山区教委合作，将北京小学引入长阳镇起步区。

根据公开资料，北京小学长阳分校是公办性质的教育机构，万科负责学校校舍的代建。

当然，万科并非义务做善举，这家公司在这个区域正在建设一个能容纳 7000 多户的楼盘：长阳半岛。根据公开资料，中粮万科长阳半岛项目业主的子女将拥有优先入学的资格。

很多购房人因此都将目光盯准长阳半岛项目。

“我从 2009 年就开始关注这个地方了。”覃先生告诉记者，由于自己工作就在房山区，很早就看到了房山区 CSD 的规划，在长阳起步区还是一片空地的时候就多次来考察过。

2010 年，中国铁建长阳国际城开始排号，覃先生符合这个限价商品房项目的购买条件，遂参与了排号。

“当时特意问了销售，将来能不能进北京

小学长阳分校读书，销售毫不犹豫地给予肯定的回答。”

“当时很多买长阳国际城的人都图的是孩子能进北京小学房山分校。”覃先生说，因为这个小学距离长阳国际城只有 200 米，按照北京市教委的规定，小学是就近入学原则。

大多数业主都觉得这是不用担心的问题。不过，很快他们就不得不担心起来。

2012 年 11 月，长阳半岛的业主接到开发商的短信，说受房山区教委委托，统计北京小学长阳分校适龄儿童。这条短信让长阳国际城的业主紧张起来：为什么自己没接到这样的通知？

长阳国际城的业主开始找开发商、物业公司、房山区教委、长阳镇教委。开发商拒不露面，物业公司告诉业主，这个小区的孩子只能去村里的小学就读。

“大家无法接受，那个村里的小学距离小区要远得多，而且要穿过小区旁边的一条主路。”覃先生说。

在与房山区教委的多次交涉中，长阳国际城的业主越来越觉得不安，因为每一次得到的答复都不同。

业主们说，一开始，房山区教委的答复是谁开发谁配套，没有配套的小区需要等政府安排。这就意味着，那所著名小学只能是万科的业主享有，因为是万科承建。今年 3 月，房山区教委表示，北京小学房山分校是万科的业主专属。但到了 4 月初，房山区教委的一位科长表示，这个小学是万科业主优先，其他都没定。

长阳国际城的业主不明白，明明是一所公办学校，怎么就变成某个楼盘的专属小学？查阅了大量的规划、文件之后，这些业主突然发现，长阳镇起步区的 9 个地块，在土地出让之前就已经规划了 3 所小学。

“长阳国际城在其中的 6 号地，按照规划，最近的小学就是现在的北京小学长阳分校。那个村里的小学根本就不是规划中的小学。”覃先生告诉记者，业主们不断就这个问题咨询房山区教委，但至今没有得到肯定的答复。

长阳国际城的业主觉得很委屈，难道就为自己购买的是限价商品房就应该付出子女教育权不平等的代价？

记者与房山区教委取得联系，得到的答复是北京小学长阳分校不是专属小学，其设计办

学规模为 24 个班，学校竣工后要移交教委使用管理。入学原则是“免试就近入学”。目前，北京小学长阳分校正在进行后期工程建设，尚未移交教委管理，因此，入学范围还未划定。最近教委正在开展区域生源调查登记工作，届时，将就该地区学生入学问题进行统筹考虑，力争让更多的孩子享受到优质教育。

## 绕不开的分配监管问题

作为北京第一个限价商品房项目，长阳国际城从拿地之初就颇受关注。

按照规划，这个楼盘共有 2394 套房源，要在 2011 年 4 月 15 日开盘时一次性卖出。当时排号购房的人已经有近 9000 人，其中 7260 多人是通过审核的首套房置业者，后面 1000 多人是改善需求者。

不过，2011 年 4 月 15 日，排号的购房人却发现，少了 800 套房源。

“没有人解释为什么少了 800 套。”尹小姐告诉记者，当时自己在 7260 多人的购买者中排在倒数十几位，觉得自己肯定没有机会买到房了。

4 月 15 日的销售情况确实如此，没有轮到尹小姐。

不过，事情就是这么富有戏剧性。大概两个月过后，尹小姐突然接到长阳国际城销售人员的电话，催促她赶快去选房。

“我当时都觉得不可能，到了售楼处发现还有 100 多套房源可供选择。”尹小姐说，后来得知，自己买到的正是两个月前被“雪藏”的那 800 套房源。

不只对这 800 套房源颇有争议，最初销售的 1594 套房源也存在诸多疑问。

业主覃先生最初排在 3000 号，如果项目的销售很抢手的话，他是没有机会参与选房的。但第一批选房就通知了他，遗憾的是，他因为没有喜欢的楼层和户型放弃了。

但两个月后，覃先生接到销售人员的电话，让他再次选房，这次他很意外地选到位置最好的房子，同样也是最初被“雪藏”的那 800 套房源中的一套。

多位业主都有同样的经历。2012 年年底，长阳国际城交房入住。时至今日，业主们发现，入住率最高的居然是后期销售的那 800 套，最初销售的那 1594 套入住率非常低。

“最初卖出的那 1000 多套房源中，很多现在都没有装修，到了晚上，亮灯的零零星星。”一位业主告诉记者。

按照规定，这个限价商品房楼盘的业主拿到房产证起两年内不得销售，也不得出租。但是，业主们发现，租出的房子已经不止一套两套。

覃先生告诉记者，自己的隔壁就被租了出去。尹小姐也曾接到过中介的电话，问其要不要把房子租出去。“出租房屋的事根本就没入监督。”

不仅如此，多名业主对楼盘质量不满意。记者就此项目的情况采访中铁建，但对方以房产部出差为由至今未回复。

出现在保障房分配中的问题似乎也在这个限价商品房项目中逐渐显现。不过，今年北京市的房地产调控政策中还提到要推广这种模式。

“从长阳这个项目现在的情况看，其实是政府跟开发商的责任边界不清楚。”中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强说，把房子卖给谁，以什么样的价格卖，开发商根本没有动力去监督。如果政府没有足够的能力和手段对此进行监督的话，一定会出现保障房分配中出现的种种问题。如果政府没有监管的能力，不理清自己的责任，将来的问题会层出不穷。

陈国强告诉记者，推广限价商品房模式的政策大有问题。商品房是要用市场化的手段、机制配置资源，但政府现在要从价格上进行限制。企业参与这样的项目面临很大的市场风险，很有可能不赚钱，甚至赔钱。而从实际操作来看，如果大面积地进行限价管理，政府有能力把每一个楼盘的价格都合理确定吗？这显然不是政府能做到的事。

(据《中国青年报》)