

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稳定房价，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徜徉集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；北京城建徜徉集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字——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

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多人的购房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人监督。”

不仅如此，多名业主对楼盘质量不满意。记者就该项目的情况采访中铁建，但对方以房产部长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》）