

“还是买不起”,“贷款还是难” “经济适用房遭弃购”再现昆明

首位申购者的尴尬困境

■本报记者 陈昌云

8月14日,昆明子君村经适房一期销售正式结束。自4月7日销售以来,历时4个多月,昆明市房管局共安排了5287户低收入家庭购房。然而,截至销售的最后一日,子君村一期共5300套经适房,仅售出2510余户。除少数想购蒜村经适房的申购者外,仍有近半数低收入家庭放弃购房。申请购房者洪泽,是5287户申购群体的首位申购者,由于放弃购房,他成为媒体争相采访的“热点人物”。

然而,最终他还是放弃了。
“为了获得购买经适房的资格,我从2006年起就开始申请。在此期间,我在昆明父母家和昆明间往返奔波了无数次。在得知自己有购经适房资格的那一刻,我高兴得简直要跳了起来。但是在了解到子君村经适房的售价和付款方式后,我的心情又跌到了谷底。”
洪泽很沮丧:“我的放弃是无奈之举,但也是理性的,以我的经济状况,首付还能想办法解决,但明年竣工交房时要一次性付清40%的尾款,实在是有心无力了。”
2006年10月31日,昆明经济适用房第一次面向社会开始申购。这个时候的洪泽,迫不得已冲到昆明,在当时是搭起来的一个棚子下,拿到了他的经济适用房购买中

请表。
洪泽年轻时被单位开除,后来每月只能靠低保度日。他一家四口和年事已高的二老6个人挤在昆明老家20多平方米房子里。洪泽本来已经申请了廉租房,然而就在快批下来时,原单位恢复了洪泽的正式职工身份。洪泽按月领取1000多元的退休金,一下子失去了低保身份,廉租房申请无望。听说昆明要建经济适用房后,洪泽觉得天无绝人之路,自己还是有希望买得起房子。
两年间,洪泽在昆明、昆明之间来来回回地盖章、交表、看公示不下20次,每一次夫妻俩都要花48元的路费,妻子为了取得低收入证明三下五除盖章,车票花了500多元。洪泽说,几年下来,光是路费就已经花掉了上千元。为了解经适房最新政策,洪泽还坚持看

报。然而,去年11月,洪泽最后一次到昆明查看购房名单是否公示时,听说经适房不能贷款的消息,这让他彻底丧失了信心——对之前几乎没有积蓄的他来说,一次性付清十几万的房款是不可能的。之后他再不关注经适房的消息,就连自己是所有购房者中的第一个,也是别人告诉他的。
售房那天,洪泽虽然知道正式售房时间,却没打算来,后来是售房处的工作人员打电话给他,“即便不买也可以来看看,凑凑热闹。”于是洪泽和妻子7点半从家出发,10点到了售房处。他告诉销售人员自己期望的房型是2室2厅,却并没有像别人一样签字交下1万元保证金。因为洪泽看中的65平方米的房子,需要约13.6万元,“第一期的8万多元我东拼西凑,砸锅卖铁还有可能凑得够,距交房只有一年时间,后面的那40%我是绝对凑不出来的。”洪泽说,他之所以到现场,是还抱着一点点的希望,“万一政府有新的优惠政策出台”。
“买不起,就是买不起。”一句多少有些牢骚的话成为不少弃购者的心声。

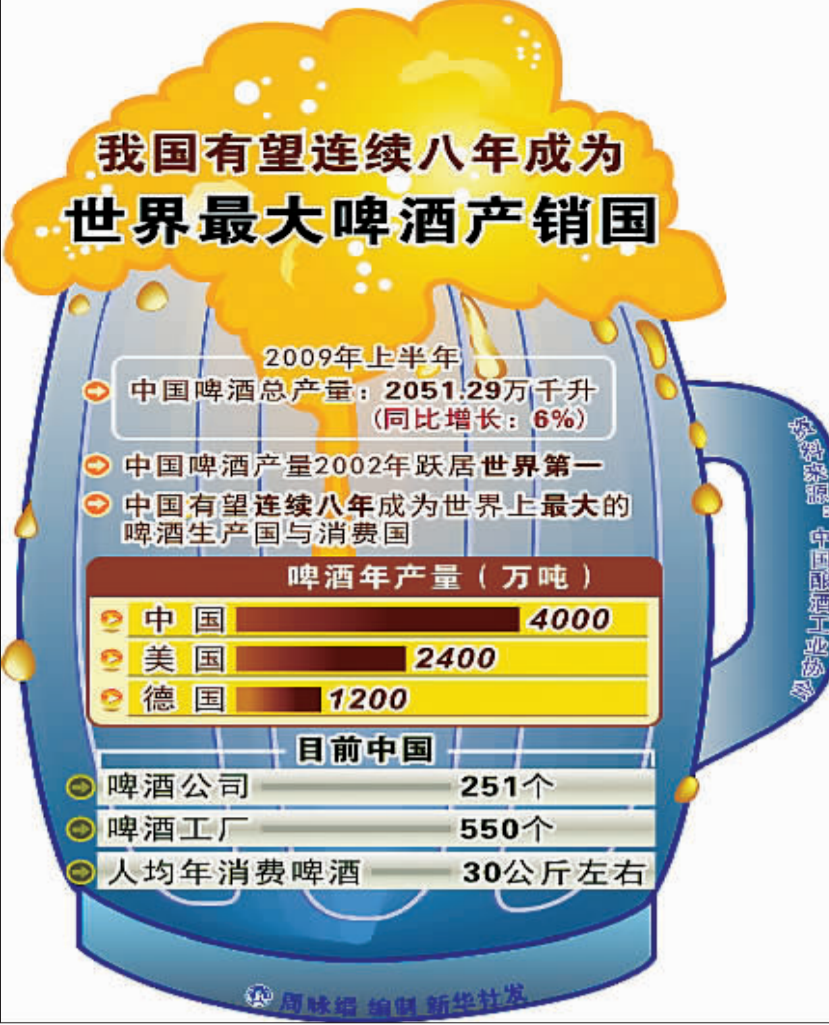
■本报记者 陈昌云

事实上,为了解决经适房的销路问题,让更多低收入家庭有房可住,昆明市政府也作了不少努力。
一方面,申购门槛在逐步放宽。子君村项目的申购条件是家庭人均月收入低于425元,人均居住面积在12平方米以下;到蒜村项目时已放宽为:家庭人均年收入低于9666.78元,月均805.5元。
另一方面,经适房的最终销售价格也在不断下调。去年11月,市发改委核定子君村项目预售价格为2556元/平方米;到正式销售时,价格已下调为2100元/平方米。
但弃购现象仍然还是出现。
不仅昆明,全国不少城市都出现了同类现象,2007年7月,济南204套经适房过半被弃购。2008年8月杭州第一期经适房两成遭弃购。2008年12月广州首批经适房1170套被弃购。2008年该年度深圳市388套经济适用房遭弃购……
针对昆明经适房大量弃购现象,记者采访了对昆明房地产市场颇有研究的昆明理工大学建筑工程学院副教授、房地产

分析——
经营管理教研室主任邓晓盈。
邓晓盈说:“经济适用房市场和廉租房市场一样,是不完全市场和保障性市场。现在的政策是只售不租,销售价格高于成本价又低于商品房价,要求购房者较短时间内一次性付清房款,银行不愿放贷。这些直接导致目前经济适用住房的尴尬困境。”
按照邓晓盈的观点,导致弃购的原因具体分析有以下几个。首先,只售不租供应模式,迫使部分收入水平低、居住面积不足、又无外援的家庭只有一种选择——放弃购买,转而承租单位房或农房;而没有根据家庭经济状况,先承租,而后收入增加再购买的过渡机会。
其次,经济适用房又不是完全意义上的“居者有其屋”的公共产品,因为它的售价高于成本却又低于商品房,即经济适用房建设成本构成也包括土地成本、建设成本、各

类税费、开发企业基本规定利润,它甚至高于一些“普通商品房”售价,这为购房者带来了不少困惑。
再次,低收入住房群体不仅仅面临住房困难,还同时面临医药费用高、子女教育成本沉重、就业压力增大等一系列问题,各方面负担沉重。
第四,购买普通商品房是完全产权,并无明显性价比的经济适用房却是限制性产权房。
第五,由于经济适用房是为了解决城市低收入群体的住房问题,而这一群体的最大特征就是收入水平低,还贷能力弱,银行放贷风险大,因此,迟迟得不到银行的贷款支持,从而陷入连锁效应;买不起—需要贷款而无贷款支持—仍然买不起—供应模式只有出售没有出租—放弃购买。
最终带来的结果就是:经济适用房叫

好不叫座,低收入群体住房仍然困难。
她建议:其一,建立出租型经济适用房模式,作为经济适用房制度的完善补充,政府在出租型经济适用房供应模式中起关键作用。其二,引进开发商投资模式,既解决经济适用房建设资金问题,又有效地对经济适用房实施有效管理;探索出租型经济适用房出租周转管理方法,以发挥经济适用住房的最大效用。其三,作为保障性住房,严格保障群体和保障产品的确定,真正把它运作成政府解决“居者有其屋”的公共产品。在供应群体、产品类型和面积、户型上作为区别于廉租房,又是廉租房的延伸和补充。其四,在以上建议都不可行的情况下,建议取消经济适用房,以保证商品房市场的有序健康发展,也确实体现商品房作为政府解决“居者有其屋”的公共产品的属性。



如何优先使用基本药物

■新华社记者 王茜

8月18日,《关于建立国家基本药物制度的实施意见》、《国家基本药物目录管理办法(暂行)》和《国家基本药物目录(基层医疗卫生机构配备使用部分)》(2009版)发布,这标志着我国建立国家基本药物制度工作正式实施。如何保证基本药物优先使用,跨过“处方关”,相关专家对此进行了解读。
卫生部药政司司长郑宏表示,建立国家基本药物制度,对于保证基本药物的充足供应和合理使用,改革医疗机构以药补医的机制,减轻群众基本用药负担等方面具有重要的意义。
“但如何保证基本药物的优先使用,是我们这项基本药物制度的关键。”国家中医药管理局医政司一处处长刘文武解释说,我们现在文件里有明确的规定,基层医院全部配备使用这些基本药物,但这307种药物毕竟不

能涵盖人类所有的疾病。因此,在基本药物制度实施初期,基层医院还要按需要配备其他药品,但范围必须是医保甲类品种。
刘文武介绍,同时,其他三级医院或二级医院,也要优先使用基本药物。目前,有关部门正在制定保证基本药物使用的相关规定,下一步还会继续制定大医院使用基本药物的比例。
刘文武透露,目前,卫生部和国家中医药管理局已开始制定临床处方集和国家基本药物临床应用指南,指导临床医生使用这些药物,规范医生医疗行为,防止不合理用药情况的出现。
北京大学第三医院呼吸内科主任医师赵鸣认为,要保证基本药物的优先使用,首先要通过制度保证医生们要优先使用基本药物。国家统一招标,减少流通环节,企业规范化经营,纳入医保等措施,对于保证基本药物优先使用有着重要的作用。
(新华社北京8月23日电)

监测农副产品价格以稳定为主

新华社北京8月23日电 (记者欧阳迪娜) 据新华社全国农副产品和农资价格行情系统监测,与前一日报相比(下同),8月23日,食用油价格稳中有降;蔬菜、肉类、成品粮、鸡蛋、淡水鱼价格基本稳定。受旱情影响,吉林、内蒙古、湖南部分地区菜价上涨。
猪肉、猪肉、猪五花肉价格均持稳,分别为每斤10.20元和9.26元。近日,猪肉价格涨势略有放缓,但随着天气转凉、节日临近,消费需求将有所增加,预计猪肉价格的上涨走势短期内不会改变。
油菜、生菜、白萝卜、洋葱价格上涨,西红柿、茄子、青椒价格下降,涨幅均不超过1%;大白菜、芹菜、豆角、黄瓜、土豆价格持平。据吉林松原、内蒙古通辽信息集员反映,近期当地出现严重干旱,导致部分蔬菜减产,价格因货源短缺而上涨。此外,旱情对湖南张家界、常德等地菜价的影响也开始显现,菜集员反映部分蔬菜供应吃紧。23日,两地大白菜、生菜、青椒、西红柿、豆角等价格上涨一至两成。



这是福州市一在建商品房楼盘(8月23日摄)。
据福建省住房和城乡建设厅统计,2009年1至7月,福建省完成房地产投资521.54亿元,同比下降17.3%,7月降幅比前6个月缩小2个百分点。其中省会福州市完成投资162.51亿元,同比下降12%。
新华社记者 张国俊 摄

今年前7个月福建房地产投资下降17.3%

我国首次进行车辆行人保护碰撞试验

据新华社天津8月23日电 (记者张毅) 国内首例汽车撞行人碰撞试验,23日上午在中国汽车技术研究中心碰撞实验室进行。一辆应用了多项有助于减少行人伤害技术的第八代雅阁轿车,以40公里时速撞向模拟横穿马路的假人。这一碰撞试验被称作行人保护“中国第一撞”。
这项试验由广汽本田汽车有限公司和中国汽车技术研究中心联合举行。试验的目的是对轿车的行人保护技术进行检验和改进,以便最大限度地降低碰撞时对行人的伤害。

浙江民生商品“公开晒价” 消费者居家即可货比三家

新华社杭州8月23日电 (记者岳亮) 浙江省政府办公厅近日决定全面推进民生价格信息监测公布制度,要求各地价格部门采集不同商家经营的同种商品价格,在媒体、网络上“公开晒价”,让消费者身处家中即可货比三家,以此提高市场价格透明度,引导消费并保护消费者权益。
浙江省物价局有关负责人表示,监测公布民生价格信息,既可以在一定程度上消除目前消费市场中经营者与消费者之间价格信息不对称的状况,提高市场价格透明度,又可以使政府及其部门更好地为经营者和消费者提供实实在在的价格政策、价格信息、价格协

调和价格维权服务。
根据浙江省政府的规定,各地民生价格信息监测公布的品种首先要选择与居民生活密切相关的粮油食品、副食品和主要日用消费品、常用药品等。各地要在对当地市场进行周密调查的基础上,根据居民的消费习惯和不同时期的消费热点,认真确定民生价格信息监测公布的品种,公布群众需要的价格信息。要选择本地区有代表性的、有一定经营规模、影响程度较大的商场、超市及连锁经营商店作为民生价格信息的监测点。
浙江省政府指出,各地要选择本地区社

会关注度高、影响较大的报刊,以及政府和部门门户网站等媒体定期发布民生价格信息,也可以结合价格服务进社区等活动,利用社区电子信息平台等载体公布。价格变动频繁的民生商品价格信息可实行每周发布制,价格相对稳定的商品可实行半月或按月发布制。
2008年4月至12月,浙江省杭州、宁波等地先后实施了民生价格信息监测公布制度。据杭州市统计,列入信息公开的超市先后累计下调了5000多个品种商品的价格,平均降幅10.3%。按实际交易量测算,直接让利金额约5000万元。

广汽丰田和天津一汽丰田召回部分轿车

本报北京8月23日电 (记者高莎) 国家质检总局23日通报称,广汽丰田汽车有限公司和天津一汽丰田汽车有限公司日前决定自8月25日开始,召回部分凯美瑞(CAMRY)、雅力士(YARIS)、威驰(VIOS)及卡罗拉(COROLLA)轿车。
根据通报,广汽丰田汽车有限公司决定召回2006年5月15日至2008年12月31日生产的凯美瑞轿车384736辆、2008年5月15日至2008年12月31日生产的雅力士轿车22767辆,召回的车辆总数为407503辆。
天津一汽丰田汽车有限公司决定召回2008年2月18日至2008年12月25日生产的威驰轿车35523辆、2007年5月17日至2008年12月25日生产的卡罗拉轿车245288辆,召回的车辆总数为280811辆。

据同时,本次召回是由于受同一供应商影响,因驾驶员侧的电动车窗主控开关控制模块在制造过程中润滑油涂抹过多,可能导致内部短路,引起开关发热、熔焊,操作时有卡滞感,车窗无法正常升降,极少部分会导致车门内饰板熔损。
本次召回涉及车辆总计688314辆,广汽丰田汽车有限公司和天津一汽丰田汽车有限公司将对召回范围内的车辆免费更换电动车窗主控开关熔断器,以消除安全隐患。
广汽丰田、天津一汽丰田将通过特约经销商与该范围内的用户取得联系,安排免费维修事宜。同时,用户可以通过这两家公司的客户热线或登录国家质量监督检验检疫总局网站www.aqsiq.gov.cn,了解此次召回的详细情况。

家电下乡应分阶段调整产品种类

■新华社记者 连振祥

家电下乡活动在甘肃启动已经整整半年,从销售金额看,确实推动了农村消费的增长。但是,在国家推出的9类下乡产品中,有的产品市场已趋饱和。鉴于这项活动要进行4年之久,因此,有必要适时调整产品种类,并不断提升产品档次。
记者近日在甘肃河西走廊采访时了解到,国家推出的9大类产品,有一部分在农村缺乏针对性,一定程度上影响了家电下乡的效果。
从这个调查可以看出,在甘肃农村,家庭彩电的百户拥有量已处于饱和期,市场空间很少;手机有30%的市场空间,洗衣机有50%的空间;电冰箱目前尚处在成长期,有90%的市场空间;而电脑、照相机等相对奢侈的消费产品还处在起步阶段。
从甘肃这半年的销售状况来看,恰好反映出这一点:饱和的产品销售最差,市场空间大的产品销售状况良好。冰箱冰柜销售居首位,彩电销售居末位。
对空调、电脑、热水器、微波炉、电磁炉这5类产品,记者调查发现,在甘肃农村,其中3

类产品市场空间也相对有限。
记者在甘肃河西走廊一些县市的家电销售网点了解到,对空调,甘肃农村购买较少,除了甘肃夏天凉爽、冬天有取暖设施等因素外,仅电费一项农民就难以承受;热水器只有在具备自来水条件的情况下才有使用价值,而在甘肃农村,自来水的比例较低。
记者在和农民交谈中了解到,农民看中的仍然是家电使用的成本问题。近年来甘肃农村清洁能源建设成效显著,已建成沼气池40余万户,农户做饭有的使用沼气,有的使用煤炭,电磁炉由于功率较大、耗电多,加之功能单一,农民基本不用。
从甘肃农村的这些现实情况看,在国家后来新增的5类产品中,目前只有电脑和微波炉农民比较看好,微波炉由于功能多,比较实用而受欢迎,电脑由于富裕起来的农民重视子女教育,加上目前甘肃农村信息化不断发展,农民对信息的需求越来越强烈,不仅在网获取信息,而且在网销售产品,所以对电脑的需求会日益加大。
为此,甘肃基层的商务部门认为,应该从以下几方面进行改进。一是建立定期市场调研制度,分阶段调整下乡产品种类,增强针对性;二是要适时提升产品档次,逐步培育高端客户;三是要不断推出家电下乡消费信贷制度。对家电下乡大件产品,如汽车、摩托车、电脑等,能否借鉴城市消费信贷办法,在充分进行信用评估的基础上,允许农民分期付款。
(新华社兰州8月23日电)