

# 土地供应大幅倾斜 价格低于周边三成 共有产权住房搅局楼市



本报记者 李松涛

如果6城市的共有产权房试点成功,未来的中国房地产市场结构将发生多大变化?

6月4日,住房和城乡建设部总经济师冯俊在国新办的新闻发布会上表示,写进今年政府工作报告的共有产权房已经在一些城市建设,很多问题需要试点来解决。

这样的试点在4月3日即已公开,北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石成为探索这种新住宅类型的试点城市。

尽管还处于试点阶段,但这种住宅发展迅猛。以北京为例,从去年年底至今将形成7万套共有产权房住房的供地规模,而即便在成交放量的2013年,北京市新建商品房交易量也不到12万套。

## 共有产权房住房的“前世今生”

中国社会科学院经济所研究员汪丽娜最近对我国住宅市场上的住宅类型做了一个统计,结果让她吃惊,居然有20余种住房类型,而如今在北京住宅市场上日新红火的自住型商品房让她犯了难:这到底是保障房还是商品房?

其实自住型商品房就是现在被频频提及的共有产权房住房。

所谓共有产权房住房,从字面理解,就是政府与购房人共同拥有产权的住房。这种住房类型最早出现于2007年的江苏省淮安市,这个城市试图通过这种方式来帮助那些既不符合保障房申请标准,又没有能力买房的人解决住房问题。

“2007年的时候,房价已经开始迅速

上涨,而我国的廉租房体系刚刚开始起步,经济适用房的弊端已经广为人知,各个收入层次的人群对住房问题都有意见。”一位参与过我国住房体系设计的专家告诉记者,高收入群体可以买商品房,低收入人群可以申请廉租房,夹心层怎么办?当时很多地方都在探索。

在淮安市,这种探索最初被界定在保障房范畴,其名称为“共有产权经济适用房”,套型面积被限定在90平方米以下。购房人与政府之间的出资比例则根据购房人的经济状况分档确定,有5:5、有6:4,也有7:3。

“共有产权的目的是为了防止再出现‘开着宝马住经济适用房’现象的发生。”这位专家告诉中国青年报记者,在北京,类似的探索表现为两限房、中小套型商品房,但这两种类型的住房建设一直没有得到足够的落实。

在经历了2008年下半年的萧条后,全国楼市在2009年二季度一飞冲天,房价大幅上涨。买不起房的抱怨随处可见。

2010年5月,北京市拍卖了房山区长阳半岛的一块土地,与之前的“招拍挂”不同,这块土地的拍卖采取了“限价房、竞地价”的方法。中国铁建集团拍得这块土地,其将要建设出售的住宅价格被限定为每平方米12500元,在当时,周边楼盘的价格在每平方米14000元左右。

这个项目可以看作是北京市最早的共有产权房住房,只不过在当时,还没有这个名称。但限制条件已经明确:摇号购房,自拿到房本之日起5年内不得出租出售。2011年4月,这个楼盘进行了摇号,1594套住房,参与摇号者9011人,供需比接近1:6。

2013年3月底,“京十五条”房地产调控措施提出,北京将进一步降低自住型、改善型商品房的价格。之后,昌平、朝阳、海淀陆续推出了多个“限价房、竞地价”地块。当年8月,北京市住

建委透露,这种类型的住房被定义为“自住型商品房”。

2013年10月23日,北京市住建委、北京市发改委、北京市财政局、北京市国土局、北京市规划委发布《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设意见》。这个意见定下任务,要在当年年底之前拿出2万套自住型商品住房的供地规模。

至此,这种类型的住房从最初的保障房范畴中划了出来,成为介于保障房与纯商品房之间的一种形态,成为共有产权房住房在北京的基本形态。看起来,这是为拉低整体房价作出的行政努力。

住房和城乡建设部总经济师冯俊表示,共有产权的方式,可以使一部分群众支付一部分钱解决自己的住房问题。同时也规范现在的经济适用房和限价商品房制度,通过共有产权方式明确产权人和政府间的产权比例关系,从而确定上市交易的分配比例,目的就是遏制购置型保障房里的牟利空间。

## 住宅市场将三分天下

毫无疑问,自住型商品房已经成为北京市住宅市场的搅局者。

今年年初,北京市国土资源局公布2014年北京市土地供应计划。与往年相比,土地供应结构出现了大变化,2014年度北京市共安排住宅用地计划1650公顷,其中,保障性安居工程用地650公顷,商品住宅用地1000公顷,而在商品住宅用地中,一半为自住型商品房用地。

这也就是说,2014年北京市保障房、自住型商品房、商品房的土地供应比例为1.3:1:1。按照计划,北京市今年将形成5万套自住型商品房的供应,加上2013年底

拿出的土地供应,将一共形成7万套自住型商品房。在北京市未来的住宅体系中,保障房、自住型商品房、商品房将呈现出三足鼎立之势。

由于价格比周边楼盘便宜至少30%,这种类型的住房一下得到了购房者追捧。在网上,众多网友聚在一起,形成了一个“血拼自住商品房论坛”。在这个论坛里,众多网友分享有关自住型商品房申请、摇号、建设进度等信息。

10年前排队买商品房的情景又回来了。2013年9月份拿地建设的恒大御景湾,2000套房源吸引了14.8万户家庭申请,供需比达到1:7.4。

金隅嘉业的两个自住型商品房项目合计申请订单量达43万余份,初步审核通过33万户家庭。而这两个项目可供房源总计为5200余套,总计中签率约为60:1。

“大家都会算账,谁想要便宜货,自住型商品房价格比周边便宜3成,所有人都想要。”汪丽娜告诉记者,如今每推出一个自住型商品房项目,就会有大量的家庭加入申请队伍。

自住型商品房宽泛的申请标准也造成众多家庭争抢的结果。根据北京市的规定,北京户籍的个人年满25周岁、在京无房或只有一套住房即可申请。在“血拼自住商品房论坛”上,有网友提问:在外地有一套住房,在北京没有住房,是否可以申请自住型商品房,答案是肯定的。

“自住型商品房究竟要满足什么人的需要?这个问题,政府部门有没有认真考证过?”汪丽娜提出了疑问。

从北京市今年的土地供应来看,自住型商品房用地要占到商品房总用地规模的一半,而在以往,除了保障房用地外,其他的都是商品房用地。用于商品房建设的

土地少了一半,这意味着,今年北京新建的纯商品房将会相应减少一半。

在房地产业内,对商品房市场被打乱的担心一直存在。早在北京探索第一个自住型商品房之时,中国房地产业学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强就提出过疑问。在他看来,商品房是要用市场化的手段来配置资源,可政府却似乎要通过自住型商品房的模式制定价格、管制价格,市场将会受到冲击。

“等大家发现参与自住型商品房摇号也抽不到的时候,大量购房人群又会重回商品房市场,商品房价格会出现怎样的变动?”汪丽娜说,实际上,每次商品房价格大涨之前都有土地供应短缺的现象。

## 住宅市场需要怎样的体系设计

对自住型商品房的覆盖人群,一直存在争议。伟业我爱我家副总胡景晖告诉记者,这个问题有过多次争论。一开始,目标人群定义为夹心层,但很快发现,这样的界定太模糊。之后就改为优先满足保障房轮候家庭,如今又说要通过摇号的方式来分配。

“这个过程中其实已经产生了矛盾。”胡景晖说,如果一个家庭是保障房的排队者,那意味着这个家庭是没有能力购买商品房的,怎么可以成为自住型商品房的购买群体?到底该怎么界定这种类型住房的购买人群?

从政策上看,目标人群非常宽泛,与

限购政策基本一致。2013年北京市《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》中规定:按照限购政策规定在本市具有购房资格的家庭,可以购买自住型商品住房。符合条件的家庭只能购买一套自住型商品住房。这意味着,名下无房或只有一套住房的北京户籍家庭可以购买,连续5年在京缴纳社保个税、名下无房的非京籍家庭也可以购买。

两类家庭可以优先购买,一是北京市户籍无房家庭,一是经济适用房、限价商品房轮候家庭。

“按照北京市的说法,今年将有7万套自住型商品房推出,这是未来的主流产品?还是只是阶段性的做法?”胡景晖说,自住型商品房从制度设计初衷来看是好意,但是不是具有长期可行性?恐怕还需要实践来论证。

胡景晖告诉记者,之所以出现这种共有产权的住房类型,实际是政府在吸取以往保障房的教训,试图在解决夹心层住房问题的同时也能够兼顾土地出让收益。“政府在土地出让收益上作出让步,以此形成共有产权的理由,以让步的资金占总房价的比例来确定与购房人在产权上的比例关系。”

按照规定,在拿到房本5年之后,自住型商品房可以进入市场流通,届时将如何进行产权的确认?能够退出的确权方式有三种:购房人在若干年后出资将所有权买下;政府从购房人手中将所有产权买下;购房人将住房出售,与政府分享收益。胡景晖告诉记者,目前这个问题还在讨论。

与此同时,另一个问题也浮出水面,这种类型的住房究竟要解决多少人的住房问题?迄今为止,还没有正式的说法。

冯俊认为,我国大陆并不太适合效仿新加坡、香港等国家和地区的住房体系,还是需要两个轮子来驱动。一个轮子是发展住房市场,让尽可能多的老百姓通过自己的努力在市场上购置或者租赁住房;另一个轮子则是为那些没有能力住上合适住房的家庭提供住房保障。总体的住房改革目标是市场化。

“需要对整体住宅市场制定一个大的改革框架。”汪丽娜说。

本报北京6月11日电



6月11日,在广西防城港市农产品质量安全检测实验室,工作人员向参观者展示农产品质量安全检测的方法。

当日,防城港市举办“农产品质量安全检测实验室公众开放日”活动,邀请农产品生产基地、农产品销售企业、涉农单位及网友代表等走进实验室,近距离了解农产品的安全检测方法和流程。

新华社发(廖开军摄)

# “精神科郝医生”卖萌的背后

本报记者 白雪 实习生 赵伊蕾

有个精神科医生,最近挺火。

在微博上,他自称“安定医院郝医生”:“我叫郝文才,57岁,处女座,安定医院精神科主任医师,海归,毕业于民主刚果布加迪斯科大精神系……”

“郝医生”说:“导致短期焦虑的因素有很多,工作、生活、爱情等等,很多都不是病,只是有心结,解开就好。比如有人说你胖,你就忧心忡忡,这样不好。勇敢地去面对,用行动证明给别人看,你不可能永远这么胖,你还能更胖。”

他又说,“抑郁症又称抑郁障碍,以显著而持久的心境低落为主要特征,主要表现为:1.心境低落,2.思维迟缓,3.意志活动减退,4.认知功能损害,5.躯体症状。我觉得我也有抑郁,每到月底就坐立不安,发工资以后就痊愈了。”

他还说,“朋友有密集恐惧症,我建议他去北京坐地铁,单程为一个疗程,两个来回,痊愈。”

自从3月13日第一次发微博以来,“郝医生”每天发几句这样的话,目前其粉丝数已过百万,其中不乏一些知名的医生和演员。不少人把他看作是“中国最可

爱的医生”,还告诉身边朋友,安定医院有个精神科医生“萌死你”。

但是,安定医院表示,该院没有郝文才这个人。

安定医院宣教中心主任姜虹芳告诉中国青年报记者,大家都知道微博上有这个账号,但是“我们医院没有叫郝文才的职工”,至于这个人到底是什么身份,是哪里人,是不是精神科医生,“还真的猜不出来”。

有网友发现,“郝医生”用的一张谢顶、浓眉,身着白大褂的正面头像照,在百度百科的页面上,显示为一名牙科医生的照片。还有人称,“郝医生”根本是个专门发段子的营销号,主要是为了聚集人气,然后推送软文广告。这几天,中国青年报记者多次在网上联系该账号,都没有得到回应。

曾是协和医院急诊科医生的于莺和“郝医生”在网上互动过。她告诉记者,“这个账号当然不是一个真医生开的呀,很明显。”

“他也问过我,真有粉丝把自己当成医生,希望通过微博咨询精神科的问题,怎么办?”在于莺看来,这种误会在网络时代是很正常的,事实上,真医生反倒很难说出像“郝医生”那样的话来,“医学

的训练一定是严谨的,真的医生,反而普遍放不开”。

姜虹芳说,安定医院也有医生发微博,不过可能因为平时工作比较忙,维护得少一些。该院精神科主治医师郭小兵告诉本报记者,一个专家半天可能要接诊三四十个病人,他出普通门诊半天甚至可能看五六十个病人,此外查房、讲课、科研、值夜班……相当劳累。

郭小兵在微博上看到过“郝医生”。“他的风格是周立波式的,带着调侃的,但这个行业其实挺严肃的,毕竟是医学。”

这个从事精神科工作十二年的医生告诉记者,精神科风险很大,患者常常弄伤医护人员。有些病人受症状支配,或者狂躁起来,很容易攻击医生护士。医护人员手脚骨折、韧带损伤,都属于常见的工伤,有年轻的护士被划伤过脸。郭小兵也曾被一个有被害妄想症的患者咬了一口,“当时我要是反抗,可能那一块肉就被咬掉了。”郭说,那个砸三块肉才消去。

一个“明显不是真的”精神科医生有百万粉丝在关注,真实的精神科医生如何艰辛却很难为人所知——听起来多少有点魔幻。

“现在人压力太大了,人们关注他,一定是他能给人带来一些什么东西,比如

说简单的欢乐。现在能带来简单的欢乐就挺难的。”于莺说。

而在郭小兵看来,一个人的精神状态对社会的影响很大。“中国社会正处于转型期,许多人不可避免地存在抑郁和焦虑的问题。很多社会上的恶性事件,也存在当事人自我调节不够的状况,如果及早就医的话,可能就避免了。”郭小兵说,国外对心理疾病的关注度非常高,甚至家里两口吵了架,或者感觉有什么不舒服的,都主动去找医生说出来。但在中国一提起精神障碍,就觉得是得了疯病,把精神科等同于“疯人院”。“其实抑郁是一种很简单的疾病,并不可怕,也不应该有羞耻感,通过就医进行调整,能及早消除隐患。”

所以,“郝医生”发的这些段子在郭小兵看来,“多少还是有一些作用的”,“人的压力要找到发泄的渠道,可以是自我调节、运动调节等。看一些段子或心灵鸡汤,如果能缓解一些压力,也是很好的。”

就算算道“郝医生”是假的,安定医院方面似乎也没有“打假”的念头。

姜虹芳说,抛开这个“郝医生”的专业性不谈,如果能有真的精神科医生,用大家喜欢的方式传播正确的知识,只要传播的内容是正式的,能为公众普及健康知识,多种多样的形式都值得鼓励。

既然民不举官不究,“郝医生”继续大大方方地“卖萌”:“很多人问我与段子网络推手是什么关系,这里澄清一下是医患关系。”

# 大连东软信息学院 应用技术大学建设的典型样本(下)

随着国家各项教育领域综合改革措施浮出水面,教育领域的探索和改革即将进入深水区。特别是近期国家对于地方本科院校转型发展的思路愈加明确,即引导一批地方本科高校向应用技术高校转型。如何顺应国家产业结构升级以及地方经济发展对应用型人才的紧迫需求,朝着应用技术大学方向发展,已成为摆在地方本科院校面前的紧迫问题。

## 一体化人才培养模式 为学子的人生蓄力领航

应用技术大学着重培养学生的产业实践能力,构建怎样的人才培养模式,让学生真正能够学以致用是很多应用技术大学面临的最严峻课题。2005年,大连东软信息学院因其在应用型人才培养模式方面的有益探索实践而获得国家级教学成果一等奖,印证了学校在办学模式方面的准确定位和宝贵探索。2008年,学校借鉴国际工程教育发展的最新成果CDIO工程教育模式,创造性地提出了IT人才的TOPCARE-CDIO能力结构,以学生知识、能力、素质为核心,并构建了TOPCARES-CDIO一体化人才培养模式,在全校掀起教育教学改革的浪潮。改革的目的在于进一步夯实应用型人才培养的内核,在人才培养定位、校企合作共建、课程建设、教学资源开发等方面精耕细作,加快建设有特色、高水平的创业型应用技术大学。TOPCARES-CDIO模式的施行,力图将素质养成与知识掌

握、能力培养和解决工程问题有机结合在一起。在一体化课程体系设计中,每个专业必须有精心规划的项目,让学生通过真实项目获得专业所需的知识、能力和素质,最终实现“教育创造学生价值、学生创造社会价值”的办学目标。在这里,师生的奇思妙想、企业的真实案例都是学生学习实践的内容。

在走访大连东软信息学院的过程中,一个由该校师生组成的实践项目团队研发的“鱼菜共生”系统引起了笔者的兴趣——以IT为主要学科专业的大学里,老师领着学生养鱼种菜,这多么让人不可思议。“鱼菜共生”是由一个组合式立体箱作为容器,下端是鱼缸,上面搭建两到三层的塑料浅层盒,

盒内可以种植植物,芽苗,鱼的排泄物被用作蔬菜的肥料,形成了可以循环利用、绿色环保的生态系统,它源于该实践项目团队的“利用手机控制端实现智能家庭种植”这一实践创意,其实现的关键是“智能化”。这个由学校计算机科学与技术系教师郑纯军带领的学生团队,结合自己的专业知识发明了实现定时浇水、自动抽水、远程监控为一体的智能化控制端,通过简单的遥控解决了现实中很多城市人家庭种植的困难。

“在实践项目中,学生要自己尝试解决很多问题,要用所学知识进行网站编程、手机客户端开发等,同时学生能够通过客户群体运营、市场调查、技术应用等全方位锻炼,真正提升学生的实践能力。”郑纯军说,“能够把所学专业知识与社会的需求结合起来,学会思考问题、解决问题,学生才能成为优秀的应用型人才。这是我们学

校教改的最终目标。”据了解,目前该校系计算机科学与技术专业一个团队就有5个纵向研发小组和7个横向研发小组,每个小组都由老师与学生共同参与。学校通过实践教学,使“知识的运用比知识的拥有更重要”这一理念深植于每一名师生心中,在教学方式上强调精讲而多练、面向行业应用、进阶式实践教学,通过综合项目实训,全面强化学生的实践技能,突破了传统教学中“学”与“用”之间脱节的困局。

## 创新创业教育 帮助学生实现创意和梦想

应用技术大学的教育教学不但强调真实环境下的学习,同时非常注重创新创业能力的培养,学校必须在教学过程中尽可能为学生提供多、更优质的创新创业机会,并强化对经营理念与创业者意识的熏陶和创业文化的传承。大连东软信息学院深刻认识到:当下中国经济的转型让我们看到未来产业发展的趋势是一个中小微企业创业的时代,这对大学生就业产生很大影响。学校除了与企业紧密合作、利用企业资源为师生提供创新创业环境,大连东软信息学院还“自善其身”,在校内打造内容丰富、形式多样的创新创业环境。2002年起,学校按照真实的IT企业环境组建了大学生创业中心(Student Office and Venture Office,简称SOVO)。学生在这里按照专业方向的不同组建学生虚拟公司,在企业导师和专业教师的创业实践指导下,完成真实的商业项目,模拟企业运

营。SOVO不仅让学生所学专业知识与“用武之地”,还是学生综合素质能力训练的载体,很多学生经过在SOVO中锻炼,变得敢于挑战、做事果敢,沟通能力、团队意识、职业观等综合素质都得到了很大提升,学生的创造力、创业精神和个性潜质也在此得到释放。

曾在学校SOVO创业过的2007届毕业生多生龙,凭借在校期间的创业经验,毕业后成功创办了大连银隆传媒有限公司,目前已成为一家互联网媒体整合、涉及信息技术新媒体、互联网等多个领域。“我对母校有着很深的感情,对我来说,母校是我工作生活的精神依靠。”多生龙动情地说。据了解,目前,SOVO已累计孵化实体公司46家,年均在校大学生创业团队30多个,实体转化率20%左右,随着大学生创业服务体系不断完善,未来,将以更高的转化率助力学校向特色高水平创业型应用技术大学迈进。

大连东软信息学院院长温涛说:“我们每年还会选派一定比例的教师到公司进行一年以上实训,以提高教师指导学生创新创业的能力,我希望我们的大学充满着奇思妙想,更充满实现这些奇思妙想的能量,为我们的学生提供一个最适宜创新和创业的环境。”

## 双师团队建设 实现教师与学生共成长

靳海铁是大连东软信息学院计算机科学与技术系的一名教师,在校8年了,来

学校工作之前她是一名优秀的网络工程师,而从网络工程师转型为一名网络工程专业的教师,她与学生分享的不仅仅是丰富的工程实践经验,还有宝贵的人生经验。“学校一直关注学生实践能力的培养,这首先需要教师具备较好的实践能力。尽管我有产业的经验优势,但我觉得在这所学校我一直都在学习,在成长。”

应用技术大学的建设需要一支既具备优秀授课能力又具备产业实践能力的双师型教师作为保障。在大连东软信息学院,像靳海铁这样的双师型教师比比皆是,他们中的很多人是技术高手亦是让其他学生如沐春风的心灵导师。

孙楠是该校信息技术与商务管理系的一名教师,2008年加入东软信息学院之前,她曾供职于全球最大的人力资源管理咨询公司,有着丰富的人力资源管理咨询实践和系统培训经验,熟知企业实际需求,这些都成为她最生动的教学资源。该专业绝大多数教师具有较为丰富的行业经验,一部分教师曾直接从事过企事业单位的人力资源管理或咨询工作,另一部分教师则具有SAP HR模块的咨询顾问认证资质,并多次参与企业信息化人力资源管理咨询项目。教师实践经验和应用能力的提高让学生直接受益。“我们有的学生在校期间就直接进入了信息化人力资源管理咨询的前沿领域,有的学生则在世界500强企业中进行岗位实习。看到学生与老师能够共同成长我们感到特别欣慰。”

孙楠说。 “其实,我们在建校之初就提出了Face to Face + e-Learning的混合学习模式,结合云时代高等教育面临的机遇,接下来我们会将科学研究的重点转向解决面向行业、企业的实际技术问题,作为行业、区域技术中心参与以企业为主体的技术创新体系;并探索构建基于‘4A’的云时代柔性学习系统,以优质的学习资源和更符合学生所需的教学方式,提高人才培养质量,创造学生价值,实现有特色、高水平的创业型应用技术大学的建设目标。”温涛如是说。(雁雁来)