

本

期

导

读

B10 美联储会重新启动加息进程吗?

B11 谋求连任世行行长的金墉

B12 办个网站做起出租“伴娘”生意

新民环球

热点锁定



8月30日上午中国驻吉尔吉斯斯坦使馆遭自杀式恐怖袭击,馆舍受损,使馆3名中方人员和两名吉尔吉斯斯坦籍临时花工受伤。

本报国际新闻部主编 | 第 668 期 | 2016 年 9 月 5 日 星期一 责任编辑:吴宇桢 编辑邮箱:xmhw@xmwb.com.cn

房价猛涨购房成本全国第一 有人提“共享产权”帮中产圆梦

悉尼:住房价太高,找人合买行不行?

文/王鑫方

澳大利亚最大城市、新南威尔士州首府悉尼这几年房价蹭蹭地猛涨,购房成本牢牢占据全国第一。其他大城市也呈同等趋势。

澳大利亚人曾经引以为豪的住房自有率如今直线下降,先前几乎不识买房愁滋味的中产阶层纷纷直呼买不起。为此,有人提出“共享产权”的想法帮中产圆梦。简言之,就是找人合买房子,然后一步步赎回房子全部产权。

本地人买房梦渐远

克劳德·鲁宾逊现年 46 岁,年薪 8.5 万澳元(约合人民币 42.8 万元),超出全国平均收入水平。但这笔收入相对于悉尼如今的购房成本,不过是杯水车薪。

“对我这样的人来说要想买房太难了,”鲁宾逊说,“我挣得不算少,但还要养家、付房租,根本掏不起 10%的(购房)定金。”

全球最大房地产数据分析机构“核心信息咨询公司”提供的数据显示,悉尼独栋住房价格最近5年内上涨约60%,公寓房价同期上涨44%。

事实上,整个澳大利亚房地产市场近年不断升温。海外买家被认为是过去 3 年助推房价上涨的主要因素。但随着近期大银行停止对海外买家发放购房贷款,加上央行 5 月降息至历史低位,政府对部分购房者实施税收优惠政策等,本地居民显示出强烈购房意愿。而悉尼这个人口第一大城市凭借其得天独厚的优势,更成为买房人第一目标。

今年 5 月至 7 月,悉尼独栋住房价格中位值达 88 万澳元(人民币 442.9 万元),公寓价格中位值为 67 万澳元(337.2 万元)。市场研究机构 Demographia 今年发布的国际房价负担能力调查报告显示,悉尼是全球房价负担第二重城市,房价中位值是家庭年收入中位值的 12.2 倍,仅次于中国香港。按报告标准,房价与家庭年收入比低于 3 属于“可以负担”,高于 5.1 已是“极度无法负担”。

未来 18 个月里,悉尼即将完工不少住房建筑,或许能延缓目前房价涨幅,但专家普遍预测,悉尼房价在可预计的一段时间内不会下跌。

“过去 10 年我听过好几回关于房地产泡沫要破裂的说法,”鲁宾逊说,“但泡沫并没有破裂,房价反而一路上扬。这(悉尼)是个宜居城市,但在此定居的经济成本太高了。”

经济学家索尔·埃斯莱克说,在澳大利亚多数大城市,居民住房价格涨幅普遍超过收入涨幅,二者差距之大在发达国家中排名靠前。部分中产阶层一下子拿不出那么多买房订金或首付,同时也享受不了政府福利住房政策,成了“夹心层”,直接导致城市住房自有率大幅下降,租房人口随之增加。买不起房的不光是年轻人,甚至包括部分在外人



■ 悉尼歌剧院附近的公寓价格昂贵

图 GJ

看来收入尚可的中年人。

墨尔本大学研究显示,澳大利亚成年人住房自有率一度保持在 67%左右,但这个数字明年可能降至不足 50%,大城市情况更糟糕。

公益组织酝酿“共享”

为帮助“夹心层”买房,新南威尔士州公益组织联盟提出“共享产权计划”,帮扶对象是那些年薪 7 万澳元(约合人民币 35.2 万元)至 10 万澳元(人民币 50.3 万元)的首次置业者,例如教师和警察。

按照这个设想,个人或家庭购买第一套住房时,可按比例支付部分房款(最低支付 25%),剩余部分由社区住房部垫付。购房者收入增加后,可购买剩余部分房产,直至收回整个房产所有权。

新南威尔士州住房协会联合会主管温迪·海赫斯特解释道,购房者可以根据自己出资的房产份额办理抵押贷款,剩余份额的抵押贷款由社区住房部承担。随着购房者经济能力提升,他们可以接着购买剩余部分房产。如果房价上涨,他们可以将先前购买部分视作投资增值,将这笔投资再抵押出去,以此购买剩余房产。

社区住房部不属于政府机构,由非营利住房协会、政府补贴租房组织和教会持有住房机构三部分组成,是澳大利亚住房保障体系的重要组成部分。这个机构主要负责向中低收入阶层提供价格较低廉的租房。

悉尼南部圣乔治社区住房部的帕特里克·瑞安说,“共享产权计划”

能大幅降低中产家庭特别是年轻家庭进入房地产市场的成本。据他所在部门调查,仅在圣乔治社区,就有 2 万户家庭可能受益于这个计划。

至少,在鲁宾逊眼中,这个计划是他目前有可能攀上悉尼房产阶梯第一级台阶的唯一可行办法。

但要推广这一计划,单靠社区住房部显然不够。瑞安呼吁州政府对申请购房者予以政策倾斜,因为依据当前立法,购房者如果通过共享产权模式首次购买住房,就享受不到政府提供的首次购房补助金。

另外,瑞安也希望政府和房地产开发商能协助社区住房部广泛筹集房源,例如请求对方以一定优惠价格腾出一部分土地和房产,供这个计划使用。在他看来,2008 年美国次贷危机给房地产商的一个教训就是,不要过高追求经济利益。

部分专家则建议,参与这个计划的住房公益组织直接投资房地产开发,靠租金支持计划开展。

他山之石可否攻玉?

“共享产权计划”不是新南威尔士州首创。类似做法在英国已实施 30 多年。

英国共享产权住房由当地非营利组织住房协会运作,具有“半买半租”性质。购房者购买一定份额的住房产权(通常为 25%至 75%),对剩余产权每年支付 2.75%至 3%的租金,形成购房者和住房协会按出资比例共有房产的模式。个人拥有的房产份额可自由动态调整,既可以向住房协会购买剩余份额,也可以

转让自有份额。如果个人没有获得全部房产,转让时住房协会具有优先购买权。

在英国,有资格申请者包括初次购房者、曾经拥有住房但目前无力购房者以及共享产权住房购买者,年收入一般不得超过 8 万英镑(约合人民币 70.8 万元)。伦敦地区将申请门槛调整为 9 万英镑(人民币 79.6 万元)。

专家介绍,共享产权住房政策在英国实施以来,满足了更多中低收入家庭住房需求,一定程度上削弱房价涨幅高于收入增幅产生的负面效应,同时因为建造这类住房所需政府资金补贴远少于公租房,从而实现更高供给效率。但这一做法能否在澳大利亚全国范围顺利开展,有待商榷。

澳大利亚人温迪·戈登是英国一家住房协会共有产权住房部销售经理。她认为,如不做调整,英国模式很难在澳大利亚复制,其中一大原因在于英国销售房屋不仅要看价格,还会考虑申请购买者收入、个人和社区联系等因素。因此,在部分城市,购房者可以直接从公开市场购买共享产权住房,价格会参考所在地房价,但也会考虑购房者支付能力,从而给与一定优惠。而在澳大利亚购房,除通过中介直接从卖主那里购买外,相当一部分是在房产中介组织的拍卖会上当场喊价购买。要想在澳大利亚,特别是经济发达地区,说服私人开发商出让部分利益,“不是说不可能,但确实得下一番功夫”。

相关链接

澳洲人海外购房

据《每日电讯报》报道,悉尼目前的房价中位数为 89 万澳元,已超过伦敦和纽约。悉尼房地产市场的火热使更多澳大利亚人选择投资其他海外地产。

该报道提到,一项调查显示,澳大利亚有超过 20%的房产投资者开始考虑海外购房。据了解,悉尼 89 万澳元的房屋中位价可以在希腊的爱奥尼亚岛买下整栋 12 套沙滩景公寓。另外,购买悉尼黄金地段的一套一房公寓房需要 100 万澳元,而在雅典却只要 1.5 万澳元。

澳房产经济学家尼斯比表示,受英国“脱欧”影响,欧洲整体的房价都有所下滑,这使越来越多的澳大利亚人考虑投资海外房产。

另据一位法国中介称,他们的客户中来自澳大利亚的投资者占 5%。

悉尼跌出宜居榜单

在最新公布的全球十大宜居城市榜单中,澳大利亚墨尔本六度蝉联榜首位置,而悉尼则被挤出十大,排名第 11。对此,有研究称,塞车与高房价为影响悉尼宜居性的两大因素。

媒体报道称,悉尼委员会(Committee for Sydney)近日就悉尼宜居性问题进行了研究,发现悉尼在交通及其他基础设施、工资水平以及生活成本方面稍显不足。此外,研究报告还将悉尼的公共交通归类为“中等水平”。

悉尼议员斯科特表示,悉尼的品牌影响力可能在削弱,其住房可负担性已触及危机水平,尤其在今年冬季,悉尼露宿街头的无家可归者人数已达到纪录新高。

悉尼委员会主席威廉姆斯也表示,住房成本是悉尼有待解决的另一个重要问题。“如果想要在宜居性方面战胜其他国际都市,我们必须先于他们解决这些问题。”



■ 悉尼 breakfast point 小区因海景住房受到投资者追捧