10个经适房小区5个有房出租

长沙经适房调查：出租遭遇政策“真空”

“经济适用房只能自住，不得出租、出售！”本报解读住建部加强经济适用房管理办法（详见本报4月28日A02版）见报后，引来不少市民举报。有市民反映，长沙一些经济适用房小区存在出租的现象，而出租的渠道主要是通过网络和中介。记者实地调查发现，在一些经适房小区，业主对经济适用房租房见怪不怪。

■记者 王文 实习生 李瑞英

【市民投诉】

经适房网上出租非常火

荷花池社区周女士反映，她所在的小区就有经济适用房出租的现象。去年，小区内有几套房子以二手房的形式卖给了拿经济适用房货币补贴买房的市民。刚买了一套60多平方米的小刘，简单装修后，就把房子租给别人了，一个月租金上千元。听说小刘在附近一家宾馆上班，平时就住在单位，把房子空出来出租。

河西好家园的邹先生反映，在他们家楼下也有经济适用房出租。出租户是岳麓区一重点工程拆迁户，拆迁时分了2套房子，一套留着自己住，一套租给别人做生意。据邹先生透露，在好家园经济适用房小区，有不少业主都是拆迁户，很多都分到1套以上的住房。大部分住户都会留下一套自住，剩下的住房有的卖了，有的用来出租。

据记者了解，以2008年11月为界，长沙经济适用房主要分为两大类，一类是政府主导建设的实物房，一类为货币补贴买房。根据市民反映的情况，两类经济适用房都存在违规出租的情况，而出租的渠道主要是通过网络发布消息和中介挂牌。

【实地调查】

业主对租房“见怪不怪”

5月7日下午，记者通过网上的出租信息联系好了长沙鄱阳经济适用房小区内的几个业主，以租房人的身份与他们约定好了下午去看房。

记者首先与丰景苑11栋的业主谭女士取得了联系，见面后，她直接把记者带到了她那套三室二厅的毛坯房。当记者问及这套房是否是经济适用房时，她很爽快地回答“是”，并说这个小区都是经济适用房。当记者要求看房产证时，谭女士说她自己并没有房产证，并且说整个小区都没有房产证。

为了打消记者的租房顾虑，谭女士声称自己是长沙人，这套房是两年前花了20多万买的，因在市区和父母住一块，房子没有装修，一直闲置在这里。“其实，买这套房是为了升值，现在并没有住进来的打算，我主要用它来出租，也会考虑在价钱合理的时候把它卖出去。”谭女士说，“如果你真的要租长期的，一个月300多块就可以给你。”

记者又采访了另外几个房主，在该小区丰华苑6栋中，一套装修好的二室一厅的小阁楼已经租了出去，现在的租户准备要搬走，房主禹女士正在网上发布信息寻求房客。而丰雅苑6栋的房主希望记者周末再来看房。

据记者在小区内的观察，这种毛坯房不在少数，仅丰华苑1栋就有近20套毛坯房。

【网络调查】

10个经适房小区，5个有房出租

经济适用房网上出租到底有多火？百度和谷歌搜索出的结果令人惊讶。

在鄱阳经济适用房小区，记者输入“房屋出租”关键词，轻点鼠标，就找到相关网页信息约8990个。随手点击了一个链接，进入了长沙赶集网，在弹出的第一个页面中，就出现了20多条出租信息，出租的房源从1居室到3居室不等，而且价格较为低廉，像一套三室两厅全新装修的房屋，标价仅850元一个月。同样，在易登网、58同城网等网站还有大量的这种出租信息。

记者根据这些信息随机拨打了五六个房主的电话，出租信息在4月份以前发布的，房子已经基本租出去了，4月份以后的还正在招租。

2009年，长沙在建经济适用房小区10个，包括东方新城、鄱阳小区、天凯东苑、金麓西岸·和苑、新城小区、谷山乐园、山水新城、诚兴园、麓谷锦和等，记者在网上搜索发现，其中5个经济适用房小区有出租房源的信息，出租房源高达上千套。

随后，记者输入好家园、恩瑞·麓山名园、景环小区、龙吉弯等一批建成的老的经济适用房小区，大部分都有出租房源的信息。

记者走访的10家经适房小区周边的二手房中介中，几乎每家中介公司都有经适房出租房源对外挂牌。

记者就此采访了长沙市房产局住房保障局相关负责人。据该负责人透露，长沙确实存在经济适用房违规出租的现象，但是没有相关统计数据。

【原因分析】

经适房出租遭遇政策“真空”

政府出台经济适用房政策，原本是为了解决无房户和住房困难户的住房问题，为何经济适用房违规出租却屡禁不止。

记者发现，业主违规出租经济适用房原因比较复杂。以2008年11月长沙《经济适用房货币补贴实施细则》的出台为分界点，将长沙的经济适用房分为第一代和第二代。第一代经济适用房主要为实物补贴的经济适用房，有好家园、麓山名园、枫林绿洲、鄱阳小区等；第二代主要为使用货币补贴凭证购买的商品房。

第一代经济适用房申请门槛较低。由于申请的人多，房产部门最后不得不通过摇号来分配，而有的拆迁户由于特殊原因，分到了2到3套经济适用房。分到的经济适用房大多建在二环附近，交通不方便，不少在市区上班的业主将分到的房子租出去。

第二代经济适用房申请根据2008年9月出台的新政策，门槛虽高，但是购房地没有受限制，许多都买了市区新建的商品房和老城区的二手房。由于这些地方配套比较成熟，加上购房成本相对比较低，租金收益比较高，一些业主就借住父母亲的老房子，将新买的经适房出租。

据长沙市房产局相关负责人透露，经济适用房出租比较普遍，政策不明也是一个重要原因。尽管政府部门明确指出经济适用房只能用于自住，不能出租或更改使用性质，但是只限于口头，并未出台明确处罚措施。“可以说，经济适用房出租走在政策的‘真空’地带。”该负责人说。

他山之石

杭州严查经济适用房出租

没收非法所得，处租金三倍罚款

针对经济适用房出租现象，杭州市政府早在2007年9月出台的《杭州市区经济适用住房管理办法》规定，经济适用房不得出租，不得改变其使用性质。2009年8月，杭州市再次发布《关于加大对经济适用住房违规出租行为查处力度的通知》，通知规定，对查处的经济适用房出租行为，将没收经济适用房出租人的非法所得，并处以实际租金三倍以下的罚款。房产中介代理经济适用房出租业务，情节严重的，其执业资质资格、营业执照年检年审时将无法通过。工商管理部门按规定对将经济适用住房作为经营场所的，一律不予核发营业执照；对擅自改变原申报的经营场所、租赁经济适用住房进行经营的，依据工商管理相关规定进行处理。