



上证第一演播室

嘉宾:李战军

浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任;上海易居房地产研究院发展研究所所长

活动策划:柯鹏 李和裕
主持人:本报记者 李和裕
整理:本报记者 于兵兵



嘉宾李战军(左)与网友一起讨论住房保障政策前景 本报记者 徐汇报

住房保障新政必须量力而行

廉租房、经济适用房、限价商品房……我国的住房保障体系越来越明晰,而在新的市场经济形势下,这项制度改革又箭在弦上。近日,媒体披露建设部初定住房保障体系调整思路,相关政策可能本月揭晓。为此,上证第一演播室邀请住房保障体系研究专家,点评住房保障政策的变化并展望前景。

住房保障是繁杂的系统工程

主持人:请您首先介绍一下住房保障体系的性质及作用。

嘉宾:作为一个好的住房保障体系,应该能够充分利用来自社会各个方面的经济资源,包括中央政府、地方政府、单位以及个人;必须分层次、有差别地解决住房问题。

我国的住房补贴目前采用单位个人贴一点的办法,还涉及到商业贷款和商业保险及公积金制度。也包括中央政府和地方政府对住房土地的明贴暗补和暗贴暗补。

除补贴外,各类保障性住房的建设与管理是另一个重要内容。我深深感觉到很多地方在解决低收入者的住房问题时,没有认定标准,没有执行机构,没有时间节点,没有具体需要解决的人数总量概念。这使得住房保障体系没有进入到老百姓带来有时间

节点的真实实惠的层面。

主持人:造成这种情况的原因是什么?

嘉宾:我们国家的目标是建立社会主义市场经济体制,也是党中央的执政目标,因此在解决住房问题上我们走的是一条市场化、商品化的道路。

但是实际上,对于住房保障体系来说,完全依靠市场和完全依靠政府的能力都是不行的。如何在新的时期把市场调节和政府的行政调节有机地结合起来,是需要我们政府很高的政治智慧和经济调控的能力,也需要广大劳动人民的理解支持。

这个住房保障体系也有一个逐步完善的过程。

另一方面,旧问题解决不了,总有新问题产生。比如目前大批年轻人毕业后走上了工作岗位来到新城市,而这个时候的房价和地价与20年前已经大不相同。外来年轻人解决住房问题存在着很大困难。

在这个背景下,需要通过行政调节和市场调节找到一个非常可行的切合点。

我们实行房地产的宏观调控正是根据今天的实际情况来寻找这种切合点,来更好地解决我国社会的住房保障问题。

限价房扩大化没必要

主持人:近日建设部的官员也透露了初定住房保障体系的新思路。经济适用房细分

为租赁型和销售型,廉租房将提供那些处在生活最低保障线下的人群居住,政府财政给予相应的补贴。请谈一下对这一新思路的看法。

嘉宾:我们希望今后出台的社会保障体系的思路和政策能与过去已经执行的一些政策相衔接,保持政策的稳定性和连续性,同时政策的重点应该窄一点,应该面向经济收入低而住房又困难的“双困户”,把政策和社会资源有限的财力用到刀刃上。开口子小一点,随着经验的积累和财力的提高,逐步扩大覆盖更多的人口。

目前,有些官员提出未来五年向四类重点人群倾斜的思路:社会上最贫困的那部分人,处于婚育阶段的年轻人,有房产但日常工作收入无法进一步改善居住的人群,以及农村进城务工人员。

这个重点覆盖了城市人口60%到80%。我怀疑各地政府是否具有这个保障能力。是否应该考虑将重点放到主要解决第一类的人群,即最贫困的那部分人群。

另外,出台措施应简便易行,不要复杂化,因为一旦复杂化,就可能出现大量的假凭证、假证据、假赠予、假交易。

同时,对于大量的“限价商品房”我认为完全没有必要。这种限价和定价只能针对“双困户”的居住问题来实现,而不应该扩大化。

“李铭买房传”《陷阱篇7》

房屋保修期谨防“过期作废”

□连晏杰

这边厢,李铭还在为投资房产的事四处奔波,那边厢自住的房屋又出现了情况。李铭用来自住的房屋已经装修完工并入住一年多,但是最近附近一个新楼盘的施工竟然造成了所住房屋墙面开裂的情况。

在与物业公司取得联系之后,李铭得知这属于房屋质量问题,需要和开发商进行协调。然而开发商却对他明确表态,可以对房屋进行

律师意见:

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》对于房屋质量问题进行了规定:因房屋主体结构质量不合格不能交付使用;或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格,买受人可以请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

这是指交付的房屋属于危房的情况下,购房者有权退房并要求开发商赔偿损失。《解释》还规定,房屋有严重的质量问题以致影响正常居住

使用的情况下,购房者有权退房并要求开发商赔偿。

对于普通的房屋质量问题,《解释》规定,在保修期内,开发商应当承担修复责任。开发商如果拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复,修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

根据这条规定,事件中的开发商确实可以采用修复来作为承担责任的方式。当然,如果在房屋修缮过程中,业主必须在外租房居住而发

生实际损失,开发商理应承担赔偿。

还需要特别说明的是,房屋和其他商品一样也有保修期,具体期限在房屋保修卡上一般都有记载,不同的部位保修期一般2年到5年不等。如果房屋超过了保修期,开发商就不再承担免费维修的义务了。购房者可以委托物业公司或者专门的维修公司进行维修,但需要自己承担维修费用。

(作者为新华律师事务所律师)

博客论楼

潘石屹:莫让开发商“家破人亡”



潘石屹

我一贯的态度是,我们永远都是市场的学生,所以不断地进行学习。不光要学习市场的规律,也要认真学习政府给我们制定的边界和规则,因为这些极大地影响着我们在市场中生存的环境。

最近,北京市土地管理部门突然加大土地供应量,即将推出可供交易的土地建筑面积多达500万平方米,这是近几年来从未有过的事情。

在这500多万平方米的土地供应中,从品种上分析,绝大部分是居住性质用地,其中又有一部分是限价商品房地和中低档房的用地。土地的供应是调控市场最根本的方法,比提高银行贷款利息、提高首付款更有效。但这些年来的调控中不断强调的一项,即“两年内不开发的

土地要无偿收回”。而当时的这批土地对于一些开发商而言,的确是没能力和资金去开发的,导致有些匆忙开工的项目成了烂尾工程。

在网上看到政府要加大收回这批土地的力度,我想,能把这些闲置的土地和烂尾的项目使用起来,对国家、对社会、对目前一直上涨过快的房价都是非常有好处的。另外,从收回的途径上是否考虑通过法律的手段,通过法院去收回。如果政府的某一个部门一定要用无偿的办法收回开发商的土地,最后的结果很可能是拼得鱼死网破。同时,这批手里囤积着土地又不能开发的房地产开发商也不要“占着茅坑不拉屎”,如果能够充分地利用起来,对大家都是好事。

在这些土地政策中,执行起来最困难的一条,可能还是“两年不开发的土地要收回”这一条。但如果政府能够以法制的、公平、理智的态度去处理这些事情,就可以度过这些难关。同时,手上有地的那些房地产开发商,如果能和政府谈妥,由政府付清成本后,收回土地对他们来说也不失为一条出路。

(整理 唐文祺)

第一现场

资源整合 龙头开发商发力抢地

□本报记者 于兵兵

楼市宏观调控正当时,国内几大龙头房地产开发企业逆市“抢地”的风潮却愈演愈烈。“因为对国内房地产市场的长期看好,目前大多数资金实力强劲的大型房地产开发企业都在大力扩展土地的版图。”上海一位房地产业内人士解释。

南北巨头纷纷扩张

知情人士透露,素有“京城地主”之称的北京首创集团正展开全国拓地计划,包括积极在上海找地。据了解,此前在6月17日被中纪委要求协助调查的首创集团董事长刘曙光近两个月来一直未露面,内部人士认为,首创集团正调整心态,继续稳步推进公司计划。

上海证券报还获悉,招商局地产在上海的拿地计划也在紧密进行。“其实发源于华南的招商局地产一直对华东区市场非常看好,只是项目选择过程比较谨慎,才显得有些低调。”招商局上海分公司人士介绍。

融资、拿地两不误

身处宏观调控,房地产业资源整合逐步深入,融资与土地成为大型房企的主攻方向。日前,万科宣布通过定向增发方式与大股东华润股份等机构投资者进行合作,募得42亿资金的同时,又可从华润手中融得大量优质土地。另外,刚刚公布了中报的南京栖霞建设称,近期完成的近6亿元定向增发资金将大部分用于新项目开发,未来将有不到30亿元的资金投入到新的土地储备中。

与此同时,各商业银行对优质房企的信贷支持也没有因为银根整体收紧而有所减弱。包括绿地、复地、金地等一些大型房企都从各大银行拿到了金额不等的信贷授信额度。关于加强银企合作的建议函也经常出现在大型房企总部的办公室桌上。

保障类项目成为市场“宠儿”

招拍挂土地出让市场收紧的情况下,大型房企长袖善舞,积极通过收购、合作、勾地等多种方式拿地。

“受新政影响,一些优质的开发项目可能因资金问题重新进入流通市场,对于这些退出来的项目,我们将持续关注,并适时调整策略,跟进这些项目。”刚刚上市不久的保利地产(600048)董事长李彬海表示。目前保利地产在北京、上海、广州、沈阳、长沙等十个城市有开发项目近50个,土地储备总量为近1300万平方米。

盯紧调控中被淘汰企业的还有金地集团,该集团总裁张华纲日前表示,已有好几家土地所有企业上门洽谈,对于大集团来说,手里有地的小企业是调控时期的另一类土地来源。

另外,南京栖霞建设、金地等企业也传出消息,将加强保障类住房的开发力度。“大型房企具有明显的‘好孩子’特征,对政府来说他们更配合整体调控思路,好管理,对市场来说,他们的产品更符合需求,吸引自住消费者。因此对于银行来说,他们也是信誉可靠的难得的优质信贷客户。”中国指数研究院陈晟由此认为,大型房地产企业在此轮资源整合中的优势明显,中小开发商被吞并和淘汰的进程可能加速。

地方政府住房保障能力堪虑

□本报记者 李和裕

“国六条”出台前,建设部公布的“70个地级以上城市尚未实施廉租房制度”的消息,给城市低收入家庭的“安居梦”泼了一盆冷水,更给那些政令不畅、执行不力地方政府敲了一次警钟。

住房保障体系并非新概念,在1998年我国已实行住房商品化时,国务院便明确了“最低收入家庭租赁廉租住房;中低收入家庭购买经济适用房;其他收入高的家庭购买、租赁商品住房”的思路。一转眼8年过去了,在各城市商品房市场发展得如火如荼的

背面,却是住房保障政策的落实不到位甚至是扭曲化。

“建立住房保障体系、健全住房保障制度是宏观调控的当务之急。”中国指数研究院华东分院副院长陈晨表示,“有关住房保障产品的研究目前明显比商品房更为重要,但中央政府为住房保障破题毕竟只是给出一个‘纲’,一个指导原则上的统一,关键还要看制度的执行。”

记者采访的业内一致意见认为,政府部门尤其是各地方政府是负有保障其居民基本居住权利的义务的。如今,建设部等多部门又对住房保障工作提出了新思路和新要

求,先不谈相关政策的优劣利弊,切实强化责任意识是地方政府首先应做的。

“基于住房保障产品的性质,对一些重自身利益的地方政府来说,操作此类房屋就没越动力。”易居房地产研究院高级评论员杨红旭指出。

记者认为,住房保障制度的确立不难,但在执行上仍会有问题产生并需要合理地解决,目前地方政府的保障能力也堪忧。因此,制度可操作性、资金保障、正确导向、适当鼓励、执行监管、问责考核等方面多管齐下,对于各地住房新兴保障体系的贯彻很有必要。

投资百宝书

写字楼“金三角”浮现上海浦东

□本报记者 柯鹏

戴德梁行发布的最新数据显示,今年全年上海将有六栋甲级写字楼完工,全年甲级写字楼市场供应量预计可达24.5万平方米,大幅低于2005年约45万平方米的新增供应,将造成上海甲级写字楼市场持续紧张。写字楼供应量最大的浦东,甲级写字楼租金同比上涨近30%——浦东的写字楼“金三角”开始浮出水面。

据悉,随着上海世博园区建设即将破土动工,地处浦东世博园边线的首个顶级CBD项目由由国际广场日前

宣告上市。这个投资15亿元的项目坐落在陆家嘴金融贸易区南翼,南浦大桥入口地段,紧邻2010年上海世博会园区。项目所处的塘桥曾是浦东传统的商业、贸易集聚区。

资料显示,由由国际广场是集五星级酒店、豪华酒店公寓、国际办公、商场与餐饮、休闲娱乐于一体的综合物业。总建筑面积达21万平方米,其中酒店由33层高的塔楼与3层的裙房构成,总建筑面积54494平方米;酒店式公寓高29层,建筑面积20114平方米;甲级写字楼包括23层的塔楼及5层高的商业裙房,裙房部分建筑面积

为39063平方米,写字楼部分为36529平方米。

据悉,福朋喜来登由由酒店已于今年5月开业,五星级的喜来登由由大酒店将于明年一季度开业。记者发现,在浦东新区政府的有关规划中,塘桥地区与小陆家嘴地区、洋泾商业区共同构成陆家嘴金融贸易区商贸发展的“金三角”。业内人士表示,由由国际广场地处塘桥核心并达21万平方米的建筑体量,将使受世博园区辐射的新商务格局凸显,旗下系列物业在未来一年中的陆续投入使用,有望促使浦东写字楼“金三角”的最终成型。