

Estate

地产投资

上海證券報

新华社重点报刊
中国证监会指定披露上市公司信息报纸
中国证监会指定披露保险信息报纸
中国银监会指定披露信托信息报纸

本报互动网站·中国证券网
www.cnstock.com
星期五 Friday 2006.10.20
主编:柯鹏
责任编辑:柯鹏 李和裕 美编:蒋玉磊

上海新房成交均价重心破万

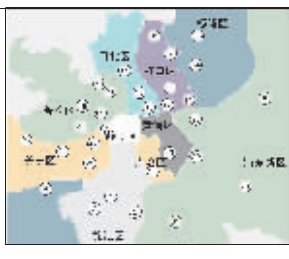
开发商对“金九”寄予希望,上海商品住宅供应成交双双增长。



详见 C10

上海二手房回暖现象终结

虽然进入传统旺季,上海的二手住宅交易市场却是一阵凉意。



详见 C11

上证第一演播室特别节目

业内人士认为,楼市调控进入验收阶段,但地方在政策落实中还存在问题。



详见 C12

聚焦住房保障体系之二

保障类住房 5大瓶颈掣肘安居梦

【策划人语】

距离上个世纪的大规模住房制度改革十多年后,中国的房地产业发展战略,终于开始从产业政策向公共政策回归,保障类住房再次成为聚光灯下的宠儿。

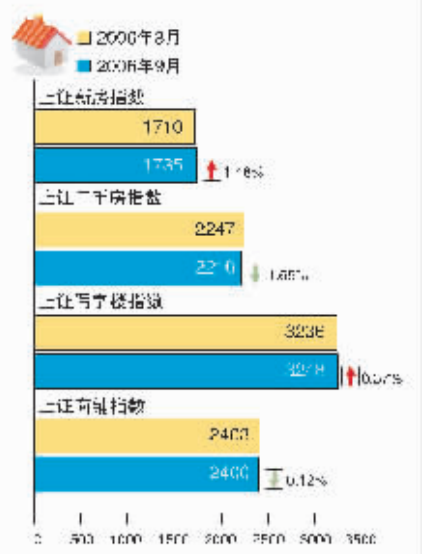
这一次为“天下为公”打头阵的,依旧是此前颇受厚望也颇多争议的经济适用房和廉租房这两大保障类住房产品。同时,各地衍生出来的配套商品房、公共租屋、周转住房也在百花齐放。

然而,我国住房结构的深层次矛盾依旧问题重重,量化指标、金融保障、流程管理、进入和退出机制也依旧是发展保障类住房的众多掣肘。

士不可以不弘毅,任重而道远。

(柯鹏)

9月上证房地产指数



张大伟 制图

楼市评弹

新长征路上的摇滚



柯鹏

今年是长征胜利七十周年,长征精神也在不断被提及。

长征的时代确已远去,长征精神却不能忘记。回顾历史,长征中有牺牲,有悲苦,有欢歌,也有流泪,但更多的是坚持和信念。正是这种精神,令我们最终赢得了胜利。

唯其艰难真如铁,而今迈步从头越。在经济领域,可以说,每一次大的宏观调控,其实都是一场考验精神、气、神,比拼耐力、体力和信念的远征,房地产宏观调控当然也是如此。

经历了2005年的“国八条”和2006年的“国六条”,目前的房地产宏观调控走过了“长征”,已经步入中期验收的阶段,这是一个至关重要、承前启后的阶段,也是一个发现问题、解决问题的节点。

这些天来,国务院以及建设部、国土部等主管部门纷纷派出检查组分赴各大热点城市,陆续得出了一些阶段性结论:北京等地则开始率先“叫苦”,表明地方也有落实调控的为难之处;一些长久沉默的房地产企业和大腕也开始活跃,图谋争夺新一轮市场占有率和话语权。

面对甚嚣尘上的“形势大好论”和“调控失败论”,客观评价调控成果是艰难,却也是必须的。须知此事要躬行,单凭“想象的异邦”总是会带来不小的差错。调控成果到底是几开?是同某些开发商所说,“调控犯了朝令夕改的错误,不论是前错、后错还是全错,都要有人为调控政策的失误而承担责任”?还是如同一些地方政府所表达的,“调控政策难以在地方如实贯彻,频频遭遇瓶颈”?还是反映在一些地方汇报上的,“我们当地的调控已经到位,楼市安全健康了”?

兼听则明,偏听则暗。“情况总体上是好的,房地产市场出现了一些积极变化。但也要看到,当前少数城市房价价格上涨仍然过快,结构调整任务还十分艰巨,部分调控措施尚未完全到位,房地产市场秩序仍需进一步规范。”就在这两天,国务院已经为这轮调控下了公允的评判,也为下一步调控的步骤该如何落子定下了基调。

二十年前,崔健在《新长征路上的摇滚》唱道,“有的说,没的做,怎知不容易?埋着头,向前走,寻找我自己。”现在,我们的楼市调控之路同样需要脚踏实地地前行,需要打一场任重道远的持久战。

新长征又将开始。

(李和裕)

日本报记者 于兵兵

十一而今迈步从头越

北京

《北京住房建设规划(2006-2010年)》(公示稿)预计到2010年,北京城镇人口人均住房建筑面积达到30平方米左右,居住用地总面积约410平方公里,住房总建筑面积约4.2亿平方米。“十一五”期间,北京用于

实物配租的廉租房建设规模约47-60万平方米,约1万套;经济适用房建设规模约1500万平方米,约21万套。确保新审批、新开工的商品住房建设,从总量上保证套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重,达到开发建设总面积的70%以上。

上海

《上海市住房建设规划(2006-2010年)》预计,“十一五”期间,上海新开工住房约1亿平方米。上海表示将优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含配套商品房)的土地供

应,其供应量不低于居住用地供应总量的70%。还将继续扩大住房保障政策覆盖面,能够享受廉租房政策的城镇生活和居住困难家庭达到10万户左右。今明两年配套商品房竣工量均为200万平方米左右。

广州

《广州市住房建设规划(2006-2010年)》则显示,“十一五”期间,广州将建设各类住房56.24万套,总建筑面积5350万平方米,平均每年1070万平方米。56.24万套规划新增住房中,政府保障型住房占11.43万

套,建筑面积900万平方米,用地面积450公顷。规划表示将优先保证政府保障型住房和中小户型、中低价位普通商品住房供应,规划期内供应套型建筑面积90平方米以下住房3747万平方米,占总量的70%。同时,年度供应比例也将达70%。

深圳

《深圳市住房建设规划(2006-2010年)》显示,期内建设各类住房69万套,总建筑面积5700万平方米。其中,建设商品住房55万套,建筑面积4930万平方米(含旧城旧村改造重建

住房面积1800万平方米)。建设政策性住房14万套,建筑面积770万平方米。其中,建设经济适用房2.6万套,建筑面积200万平方米;建设公共租赁住房(含廉租房)11.4万套,建筑面积570万平方米。

武汉

《武汉市住房建设规划(2006-2010年)》预计,2010年末武汉城镇居民人均住房建筑面积达到32平方米。住宅竣工总面积累计实现4450万平方米,其中:普通商品住房竣工面积2000万平方米;经济适用

住房竣工面积1200万平方米;廉租房1500套,其他类型住房竣工面积1250万平方米。同时,武汉市考虑逐步将进城农民工住房纳入城市住房体系,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)按开发建设总面积的70%全市统筹。

郑州

《郑州市住房建设规划(2006-2010年)》透露,“十一五”期间,郑州市新建住房总量达3720万平方米,其中保障性住房约占20%,共740万平方米。住房供应层次依次为廉租房和周转住房(主要解决外来务工人员、大中专毕业生等特定人群的临时性住房困难)、经济适用

房、普通商品房(含限价商品房)及其他商品住房。2006-2007年新审批、新开工的90平方米以下住房占总量70%。其中,经济适用房、廉租房、周转住房等政策性保障住房,建筑面积基本全部控制在90平方米以下;限价商品住房,建筑面积90平方米以下的要占总量85%。

(整理:柯鹏)



尹伯成
复旦大学房地产研究中心主任



李战军
易居地产研究院发展研究所所长

瓶颈二 保障建设资金从何来?

在此轮新政中,对保障类住房的资金来源给出了几条明确的线索,比如:财政部等三部委要求,未来各地政府需拿出土地出让净收益的5%,设立专项账户用于城镇廉租房建设;全国40%公积金增值收益缴入国库,并设立专户用于廉租房建设。

但是,相关人士还是不认为这些资金足以支持庞大的保障类住房开支。“资金来源不仅应从土地出让金中提取,还应该有更多渠道,比如银行的低息或无息贷款,比如政府的其它财政补贴,开发商的税费优惠,甚至可以考虑通过政府资产证券化的方式将出租型保障类物业放到资本市场融资。”上海一位房地产专家表示。

保障类住房建设金融体系还远未完善成熟,这或许将是导致这一类住房“有令难行”的重要原因。

瓶颈三 管理难、选址难

保障类住房不仅需要地方政府的补贴大量资金,前期的选址,后续的销售、管理都需要投入精力,这些都直接影响了地方政府推动保障类住房建设的积极性。

典型的例子是各地廉租房的落实问题。“虽然有制度,但各地实际大力建设的廉租房不多。所以即便有资金都用不上。”一位公积金政策专家介绍,“主要是管理难度较大,

所以政府多采用货币补贴,来代替实物补贴。”

在一些城市反映的保障类住房建设难题中,建在哪里又是一个矛盾焦点。“经济适用房建在郊区,市民因郊区位置远,生活配套不完善不愿意去住。建在市中心,巨额的土地成本如果让地方政府承担则比较困难。也不情愿。”一位开发商表示。

“应该吸取上海‘两个1000万’的教训,一时贪多未必符合市场规律。”专家称。去年3月,为配合房地产宏观调控,上海提出一年内开工建设1000万平方米配套商品房和1000万平方米中低价商品房。时隔一年,该工程已经悄然不提。知情人士称,主要原因是大量保障类房源集中供应,位置又偏远。配套、交通、居住习惯等问题让一些动拆迁人不愿意购买这些配套房,导致了一定的空置,且对整个市场价格形成压力。

瓶颈四 申购条件是最大技术难关

如果说资金、土地、管理、选址等还都是可以由政府行政决定的扭转来解决的问题,那么保障类住房的申购条件的制定和审核,就是技术性更强的一道难关,并可能直接影响政策实施效果与舆论评价。

经济适用房是政府提供政策优惠,限定建设标准、供应对象和销售价格,具有保障性质的政策性商品住房。当年,北京等地建经济适用房的本意就是对商品房价

格上涨情况下为大量低收入家庭提供住房保障,尤其是对旧城动拆迁居民的住房进行保障。

但是随着操作过程中“对象失控、面积失控、价格失控”,一些经济适用房排号难、审核松、富人化、投资多等问题逐渐显现。这些怪现象正是经济适用房申购体制不健全,腐败与投机共同操作的结果。

瓶颈五 “富了的穷人”如何退出?

当富人买了经济适用房,或住在经济适用房中的居民收入水平增加了,已经不符合居住保障类住房的标准,如何将退出的保障类住房提供给其它的需求者?这一问题已经成为保障类住房“退出机制”的讨论核心。

9月底公示的北京住房建设规划中首次提出建立经济适用房“体内循环”模式,即经济适用房不得直接上市销售,而由政府回购。

中介机构“我爱我家”研究认为,将经济适用房“回购”,出租给尚未符合廉租房保障范畴而又无力购买经济适用房的社会低收入群体,将会有效地解决“夹心层”群体住房困难问题。

此前,尽管北京市规定已购经济适用房未满5年不得按市场价格出售,住满5年出售须按成交价10%缴纳综合地价款。但是购房者采用提前签定临时合同等做法,经济适用房提前上市销售或高价出租的现象仍有发生,回购机制能否奏效仍有待检验。

专家擂台

住房保障产品的供应还太少

各大城市相继公布各自的“十一五”城市住房发展规划,一个共同的特点是增加了住房保障方面的力度,面向大众阶层的中小户型和经济适用房成为了住房供应的重点,廉租房的加大建设也得到明确,这表明政府在落实住房保障方面迈出了新的步伐。

尹伯成也表示,从住房保障制度的实践看,经济适用房

在操作中面临分配等方面的难题,需要对经济适用房的政策进行相应的修改完善;廉租房也是一种重要的保障形式,但目前的覆盖面仅限于城市低收入人群,覆盖面还应大幅度上升,政府也需要通过大幅度增加廉租房供给来缓解住房市场的结构性矛盾。

他认为,廉租房是给低收入者解决实际困难的,而有些实

际困难的群体很庞大,远远超过现在限定的范围。而导致廉租房政策难以落实的一个重要原因,就是地方政府过度追求经济利益,忽视社会效益。他建议,中央在这个问题上不能和地方政府讨价还价,而是应当建立一系列硬性考核指标并明确奖惩,通过问责的方式来强行落实。

(李和裕)

住房保障“口子”窄点没关系

李战军认为,目前的住房保障体系应该包含几方面的内容:一是能够充分利用来自社会各个方面的经济资源;二是强制性和自愿性相结合,对于最低收入者的社会弱势群体,自然应该由政府强制性地执行住房保障;三是应该服务于社会各个阶层;四是解决住房保障问题是分层次、有差别的,可以有时间先后。

所以,他希望今后出台的社会保障体系的思路与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。同时政策的重点可以窄一点,先着重面向经济收入低而住房又困难的“双困户”,把政策和有限的社会资源用到刀刃上。开头“口子”小一点,随着经验的积累和耐力的提高,再

逐步扩大覆盖面。另外,他表示,实行住房保障还需要中央、省市、区县的不同层级的房地产管理和调控,不能够同一个问题中央也管、各省市也管,基层政府也管,而应该由地方政府结合中央的政策、原则、规定、要求,结合当地实际来落实。

(李和裕)

大市管窥

国土部严防“季节性”供地热

按照历年用地情况,用地高峰期往往出现在第四季度,为防止一些地方在年底前违规或突击批地,国土资源部近日下发通知,要求各地开展2006年土地利用计划执行情况检查,严防土地供应的“季节性冲动”。对擅自突破计划、指标使用不当、低效利用土地的地方,要提出批评,情节严重的,追究有关人员责任,并扣减下一年度计划指标。

房地产成外商投资第二大行业

日前来自商务部的统计显示,房地产已经跃升为外商投资的第二大行业。2006年上半年,新设外商投资企业1180家,同比增长25.40%;合同外资金额128.52亿美元,同比增长55.04%;实际使用外资金额32.2亿美元,同比增长27.89%。除了投资金额增长之外,国家外汇管理局的报告还显示外商投资企业外债也有加速增长的趋势。

(整理:李和裕)