

2月上海新房市场 量缩价平

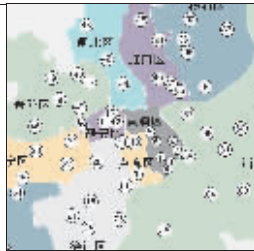
新增供应的大幅下降对上月上海新房价格未产生明显影响



详见 C10

2月上海二手房市场 调整向上

需求有所松动促进上月上海二手房成交活跃度增强



详见 C11

上证第一演播室 特别节目

“两会”代表们提出的房地产建言在落实上存在难度



详见 C12

楼市揭黑录(二)

三问住房保障,“净化”刻不容缓!

【策划人语】

今年“两会”,房地产俨然成为最受关注的民生话题之一,各项议案、提案屡屡出现,其中最关注和民生牵涉最多的,首推具有中国特色的住房保障制度的建设和完善工程。

必须指出的是,尽管已算是成绩斐然,我们的安居工程还是难说十全十美。特别是在个别地方,经济适用房、廉租房、限价房各有各的难处、各有各的缺陷,甚至各有各的暗箱和黑洞,大有沦为“鸡肋”和反面教材的趋势。

这一期的《上证·地产投资》,愿和您一起追问住房保障制度的那些不完善面,一起探讨解决之道。

(柯鹏)

经济适用房 怎成富人的资源?

□本报记者 于兵兵

经济适用房制度存在合理性的讨论,观点对撞从来都是异常激烈。

“经济适用房制度存在一些固有的缺陷,在实际操作过程中很难起到真正降低房价的作用。”全国人大代表、中山大学 MBA 企业家商会会长李永忠直言不讳。此前,也有专家曾提出取消经济适用房的建议。

对此,上海易居房地产研究院信息中心副总监陈啸天表示,从房价来看,保障类住房和商品化住房分属两个领域,价格的相互影响力不大。经济适用房制度不在于拉低房价,而在于切实实现住房保障,但是从实际操作而言,这一目标确实远未实现。

业内人士的评价并非无据。人们不会忘了 2005 年年中,那场关于北京经济适用房变身“豪宅”的大揭底。一边,当 2000 多位中低收入市民焦急又疲惫地排队等待经济适用房放号时,另一边,一个经济适用房小区已挂出售价 115 万的二

手房,卖房者还介绍,60 万元买来的 180 平方米经济适用房仅装修就花费了 30 万元。

“经济适用房的开发商都很强硬,嫌价格高、质量不好、物业有问题,都可以退房,因为后面有无数人等着买房。”北京一位欲购经济适用房的吴先生无可奈何地告诉记者。

更令记者疑惑的是,就是这样一个人普通市民饥渴等待、可谓一房难求的经济适用房市场,购房门槛的设置条件是如此宽松。“我有一个朋友能搞到经济适用房号,只要再有一个当地人的身份证就可以买房了。”一个大型城市的某媒体广告部经理称。十几天之后,他成功借到了一个当地身份证,顺利签约购房。“户口主人是我亲戚,只要多给几万元,再签个转让协议就可以了。”而根据记者了解,这位开着自家车的广告经理月薪应该在万元以上。

没有家庭收入的严格评估,没有对房号发放的严格管理,富人的介入,寻租的滋生就不可避免。当年开着豪华轿车进出经济适用房小区的现象重演也就是必定无疑的事情。

廉租房 条件改善就做“老赖”?

□本报记者 于兵兵

今年“两会”期间,一个耐人寻味的细节是,关于完善廉租房和经济适用房制度的提案,压倒金融改革、三农问题、医疗保障、环境保护等多个经济大事,成为今年政协会议的 1 号提案。

据记者的初步统计,去年以来,中央方面提出的与廉租房制度建立健全有关的文件不下 5 个,这还不包括建设部等相关部门的负责人在多种场合多次强调地方建立廉租房制度的最后底线,以及强调廉租房在保障住房中的重要性。

然而,廉租房在运行过程中也存在一些不和谐的现象,如退出机制就是现在必须考虑清楚的问题。“原本的困难户住进廉租房后,就算条件改善了,也很难再自愿退出,还导致其他一些住房困难家庭只能‘在外苦候’,给廉租房管理和‘周转’带来困难。”有专家指出,此外,不符合规定的人享受了住房补贴等暗箱操作行为也时有发生。

专家认为,与经济适用房相比,廉租房可以做到最大限度地保障最低收入者居住问题,缓解此前经济适用房购房人多是中等收入甚至高收入人群的社会争议。但政府在选择廉租房的建设区域时,应该考虑困难群众上学、工作、购物、就医等众多问题,不能减少了困难群众的房租,却提高了其它方面的生活成本。同时,要明确责任,加强监管,保证应享受保障待遇的人群的住房问题都能得到妥善解决。

而除了操作中存在的不良现象外,供应量小、覆盖面窄等现实问题依然存在。“如果说廉租房制度在去年的宏观调控中已经实现了从无

到有的全面制度覆盖,接下来就是如何执行落实的问题。”上海房地产专家林克表示,“此前,虽然各地也有廉租房制度,但因受惠群体甚微,对房地产市场的调控效果基本没有体现出来。各地更多地选择出售经济适用房方式完成住房保障的任务。”

业内人士介绍,地方政府不愿意建廉租房的原因有很多,最大的问题是资金问题。市政府把廉租房建设任务下放到区政府,区政府要么找地自建廉租房,这对于位于中心城区的地方政府而言无异断臂割肉之痛。

“廉租房关系到敏感的弱势群体保护,建的不好,社会问题更多。地方也担心如果把中低收入者集中在一个地方容易引发区域治安问题;如果分散在市区各地,则土地和管理的成本过高。”专家表示,廉租房执行困境的根本还是政府责任不清。



资料图



中低收入人群的安居渴望与住房保障体系即有缺陷的矛盾需要及时解决 资料图

限价房 避不开的地方潜规则?

□本报记者 于兵兵

除了建议完善廉租房和经济适用房制度外,政协 1 号提案同时提出了普通商品房的限价与限价房问题。

根据去年“九部委十五条意见”的要求,为保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用房)的土地供应,各级政府要在土地规划审批中优先保证中低价位、中小套型普通商品住房和廉租房的土地供应,土地供应应在限套型、限价房的基础上,采取竞价、竞房价的办法,以招标方式确定开发建设单位。

“双竞双限房”的提出,无疑把政策性住房建设任务部分地推向了市场。“政府希望在保证

地价的前提下压低房价,减少政府的土地收益损失,又完成了房地产调控任务。”分析人士称。

这一初衷有一定可操作性。上世纪 90 年代,政府通过回购、限价等方式要求市场上的开发商帮助完成住房保障任务的方法也曾执行了较长时间。“但那时候政府完全控制开发成本和开发收益,开发商只是代建角色,基本由政府完成划拨土地、监管及销售的全过程。”一位曾参与过此类住房建设的开发商介绍。

这一轮的限价房则显然有所不同。从政策上看,到目前为止,政府除了限定较高地价和较低房价之外,并无其它职责分工。深圳从去年 10 月开始在土地

出让中部分设有政府无偿收回物业的条款,开发商不同意可以不拿地。如果开发商想打平损失,一方面可以提高售价,如果售价被限制则可以通过压缩成本的方式找回收益。

另外,限价房入市时的购房资格审查则遇到了与经济适用房类似的问题。有媒体报道,近日,福州首例限价房入市销售,大量房源被“有关系的人”买走,主要原因正是当地政府推出限价房时并没有规划认购人的资格。

对此,此次的政协 1 号提案建议,无论是经济适用房还是限价房,一定要先界定目标群体,明确受惠对象。“完善电子化

的个人收入记录,这是成功实现政府住房保障目标的关键。”提案称。“当政府部分而不是全部地承担保障责任,势必造成分工和夺利上的矛盾。”深圳一家房地产一评论机构负责人称。

同时,因为在土地招拍挂中增加了限价房、控房型等条款,简单地以地价论结果的招投标开始变得人性化很多。一些开发商并不讳言地向记者表示,因为和地方政府关系良好,其在招投标中胜出的可能性无疑加大。同样,由于“双竞双限”政策的出台,一些地方政府放地速度明显放缓,“近期的土地供应量减少已经成为不争的事实,这可能导致供给矛盾进一步加大。”上海易居房地产研究院的分析师表示。

反黑笔记 以最快速度填住住房保障漏洞

□本报记者 李和裕

剑指百姓住房难的住房保障体系建设自 1998 年明确思路以来虽已获得了不少突破,然而,一转眼已是第九个年头了,在落实住房保障方面传出的不和谐音符却仍不时冒出。更需注意的是,执行中不到位甚至扭曲化的一些现象,其危害程度丝毫不亚于商品房市场里的那些不法手段,从制度、监管等各方面填补这些漏洞成为当务之急。

廉租房方面,去年“国六条”出台以前,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,已经给那些政令不畅、执行不力的地方敲响了警钟;还有买到的的人不愿住、挂牌出售出租,或者开着宝马来买政策房、“平民区”成为被富人占有的资源等现象也已是屡见不鲜。“经济适用房作为政策性保障住房的作用还不明显,一些地方存在供应对象错位等问题。”国家发改委年初的一份报告也把调控矛头直接指向了这一住房保障产品。

市场人士指出,经济适用房的这些弊端早已存在,只是在多年后的今天才逐渐发作。今年“两会”期间,建设部部长汪光焘明确指出,改进与规范经济适用房制度已成必然。一是在承认历史现实的基础上规范服务对象;二是规范建设标准,要向中低收入人群倾斜,面积也希望往下降;三是规范管理方式,特别是对购买者收入的监管,要从自己诚实申报、社会公示承认,必要的行政核定三方面来加强。

而限价房方面,虽然还处在“探索”阶段,但一些地方的“尝试”却已叫人不敢恭维。如供应计划中的限价房用地半年“难产”,推出双竞双限项目反而比周边商品房定价高,还有限价房到底卖给谁、怎么卖等操作细则也一直不见踪影,更让人担心限价房也会步履廉租房、经济适用房的“后尘”,可能成为少数人牟利的工具。

有关专家指出,现在群众的意见主要在于住房保障体系不够完善,由于完全依靠市场,地方政府在其中发挥的作用不够,所以带来了一些问题,连续几年都是宏观调控重点的房地产,与老百姓的期望还相去甚远。

的确,在一些地方政府看来,政策性住房建设似乎是一种“负担”,但要知道,对弱势群体的住房保障是绝大多数国家在经济发展、城市化进程过程中不可回避的一个现实问题,其不但具有现实的政治意义,也具有很强烈的社会意义和经济意义。这一切,都需要我们尽快加速推进。

可是,偏偏有些所谓专家,一味强调物业税的出台毫无作用,或强调房价只能一涨再涨。这些专家,如果不是真的钻研不透、态度不严谨,那就有为人代言的嫌疑了。大跃进也罢,放卫星也罢,自古以来做的直接缘由,是主观臆断作怪,自以为懂了经纬之道,霸王之学;根本原因,则是屁股决定脑袋,个人主义和本位主义占了上风。如果我们的房地产调控一味考虑个人利益或部门利益,则是前路堪忧。

楼市评弹

霸王之学



□柯鹏

楼市调控是项伟业。其间,对于新生事物和新理论,一直以来的两种态度需要警惕。

其一,大跃进。超出时代太多或者落后时代太多的所谓新理论频频诞生,却总有人一味凭着美好理想和激情去无条件支持。

一份政协提案倡导,“一对夫妻一套房”;国家可以对目前的房子,按照户口或居民身份证清查;对“一户一房制”以外的房子,国家回购;对房子的面积也要限制,如结合个人对社会的贡献、社会经历和年龄大小、职务职称等各因素,制定一个面积标准。

且不说这种提议的科学性、可行性有零点几分。从法律角度看,这种说法违背了宪法和相关基本法对于公民个人合法财产的保护;从政策角度看,更是在市场经济条件下,向计划经济时代倒退的举动——毕竟,“凭票购物”已是二三十年前的往事了。然而,就是这样的说法,让人意想不到的,得到了不少暂时没有购房的网友的支持。

不容气地说,这些网友的做法中,非理性的“愤青”味十足。要知道,房地产的问题,不是简单的个人热情和意气用事可以解决的,越有科学发展观和技术支撑,就越越帮越忙。试想,“一对夫妻一套房”,假离婚又会有多少?

所谓书生好霸王之学,明眼人看来,只是一个“耍”字。

其二,放卫星。在新生事物刚刚诞生或是尚未诞生时,就戴着有色眼镜断言其命运,无限夸大提前宣判。

拿物业税来说,传言漫天飞,空转试点也有一两年了,应该说是箭在弦上不得不发的事情。我们知道,物业税要求房地产承租人或所有者每年缴付一定税款,而应缴纳的税款会随市值升高而提高。开征物业税不但能减少房地产投资开发风险、均衡税负,而且还能降低消费者购房门槛,增强百姓改善住房的机会和能力——如能真的贯彻实行,实在善莫大焉。

可是,偏偏有些所谓专家,一味强调物业税的出台毫无作用,或强调房价只能一涨再涨。这些专家,如果不是真的钻研不透、态度不严谨,那就有为人代言的嫌疑了。

大跃进也罢,放卫星也罢,自古以来做的直接缘由,是主观臆断作怪,自以为懂了经纬之道,霸王之学;根本原因,则是屁股决定脑袋,个人主义和本位主义占了上风。如果我们的房地产调控一味考虑个人利益或部门利益,则是前路堪忧。

上证房地产 2 月指数

