

中国住房体制迎来第三次变革 房价或现结构分化

《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(以下简称《意见》)日前发布。《意见》明确要求,加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

《意见》引起了各方广泛关注和热议。一些专家表示,《意见》是自1994年住房体制改革启动以来,以国务院名义直接下发的第三个与住房制度改革相关的文件,与前两次国务院颁布的相关文件一起,勾勒了中国市场经济体制下住房制度的总体框架。

◎本报记者 于兵兵

“《意见》是1994年全国城镇住房改革以来,第三次以国务院名义直接下发与我国住房制度改革相关的重大政策文件。从文件级别来讲,它高于本轮房地产宏观调控中的任何政策,是中国住房制度建设又一里程碑性文件,力度及影响非同小可。”昨天,上海房地产学会住房保障专业委员会秘书长丛斌向上海证券报表示。

《意见》发布后引起各方广泛关注。建设部部长汪光焘及新闻发言人先后接受专访,解读《意见》背景和实施细则。开发商们对这一专注“保障”的《意见》也异常关注,认为这是楼市调控由“主调市场”转向“主调保障”的风向标。

国务院第三次直接发文

建设部政策研究中心副主任王珏林向上海证券报记者介绍,《意见》新内容体现在四个方面:一是保障类住房受益群体扩大,以收入论,由“最低收入”扩大到“低收入”;二是保障类住房面积限定在50至60平方米;三是政府责任细分为省级政府负责、市县落实;四是明确保障类住房开发四个资金来源,其中土地出让金收入用于廉租房建设的比例由此前的5%提高到10%。

不少专家表示,《意见》是自1994年住房体制改革启动以来,以国务院名义直接下发的第三个与住房制度改革相关的文件,与前两次

国务院颁布的房改文件一起,勾勒了中国市场经济体制下住房制度的总体框架。

1994年7月,国务院颁布《关于深化城镇住房制度改革的决定》,住房制度改革初步启动,在全国范围内确立住房社会化、商品化的改革方向。“主要内容是全面建立公积金制度、低价出售公有住房,将原安居工程转为经济适用房等。”丛斌介绍。

第二个重大文件是1998年《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,意义是停止福利分房,在制度上建立市场化住房体制,同时提出把住房产业培育成经济支柱产业。“在亚洲金融风暴之际,这是保证中国经济持续健康发展的重要政策之一。”专家表示。

最新发布的《意见》是13年住房体制改革以来第三次国务院直发文件。“即便是2005年的‘国八条’和2006年的九部委十五条意见,也不过是国务院办公厅转发。《意见》的划时代意义将在未来显现。”专家表示,如果说前两个国务院文件开启和实现了住房体制顺利向市场化转轨,此次《意见》则通过“解困”这一保障类住房体制运作架构的细化,进一步完善了“政策+市场”的双轨模式,避免可能出现的单一“重市场”的住房体制发展趋向。

面临六大后续任务

根据《意见》内容,各级政府部



资料图

门将有六大后续任务。一是建设部等部门负责完善保障类住房管理办法;二是民政部等部门制定低收入家庭资格认定办法;三是财政部等部门制定廉租房专项补助资金实施办法;四是发改委等部门制定中央预算内投资对中西部廉租房支持办法;五是财政部和税务总局制定税收支持政策;六是人民银行等提出金融支持意见。

其中,最迫在眉睫的任务是保障类住房体制的管理工作。根据要求,今年9月底之前,各城市人民政府向社会公布廉租房和经济适用房申请、审核和公示办法;今年底之前,各城市建立低收入住房困难家庭档案,制订解决城市低收入家庭住房困难的工作目标、发展规划和年度计划,并向社会公布。且要按年度计划确保资金落实、用地落实。

SOHO中国总裁潘石屹认为,与以往住房体制政策相比,“《意见》

前所未有地明确了保障类住房体制的具体完善措施,可操作性很强。”王珏林则称,《意见》在现有住房体制基础上细化了执行细则,是政策性住房与市场化住房“双轨”发展这一基本住房体制思路的进一步完善。

“政府是解决低收入家庭住房困难的主体。”建设部在解读政策时强调。

房价结构分化恐难免

住房保障体制的突出必将影响未来楼市格局。

房地产开发方面,栖霞建设总裁陈兴汉称,将有越来越多的开发商参与到保障类住房建设中。以南京为例,如果最后政府评定20%家庭属于低收入家庭,南京保障类住房供给将大量增加。“优质开发商参与保障类住房建设并非无利可图。”

陈兴汉称,目前,南京对经济适用房开发商锁定固定回报率3%。但因为土地出让金和税费等优惠政策,这些项目的成本较低,开发商启动资金门槛也较低。“一个10万平方米的经济适用房项目或者只需要1亿元资金,而一个20万平方米的商品房项目至少需要8亿至10亿元。”陈兴汉举例称。

房价方面,多数业内专家认同将呈现结构性分化。一方面,保障类住房价格会锁定在较低的范围;另一方面,商品房市场可能呈现较少政策干预的局面,在目前楼市升温的大趋势下,后者价格不排除进一步走高的可能。但是,这并不表示商品房市场价格将全线上扬。一些位于城市郊区,并与保障住房形成竞争的产品或因后者供给增加而失去部分市场。“如果完全以市场调节价格,高房价在一定高度后也会自然回调。”潘石屹表示。

记者观察

投资股市公积金可能加速回归

◎本报记者 于兵兵

根据国务院《意见》要求,为保证保障类住房供给,四类资金将为住房保障体制“输血”:一是地方财政的预算安排;二是公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后全部用于廉租房建设;三是土地出让金净收益10%用于廉租房建设;四是廉租房租金收益专用于廉租房维护和管理。

对于此前部分城市公积金“合规”投资股市等行为,业内人士称受《意见》影响,这部分投资在可以变现的时间点或将第一时间收回,以进入廉租房建设专项账户。

“目前公积金增值部分也是通过专户管理来保证廉租房建设的,但此前因为廉租房项目较少,资金没有使用到位。”一位公积金业内人士告诉记者。

根据建设部部长汪光焘在今年初的介绍,国务院决定将土地出让金的5%作为廉租房制度建设资金,该资金全国合计达100亿元,相当于前八年相关资金总和的一倍。而根据《意见》规定,土地出让金用于廉租房建设的比例提高到10%,今年或有200亿元土地出让金收入用于廉租房建设。

责任分工明确也是《意见》的一大特征。根据《意见》,此轮房地产市场宏观调控部际联席会议负责研究提出解决城市低收入家庭住房困难的有关政策,协调解决工作实施中的重大问题。而这一联席会议为多个部委组成的分散性团队,市场人士称这或将影响全国总协调的执行效果。

建设部相关人士昨天向本报记者表示,建设部将成为协调此轮“住房解困”工作的主导部门。

建设部介绍,“随着住房社会化、商品化程度的提高,我国住房市场在快速发展中也出现了一些矛盾和问题,特别是城市廉租房制度建设相对滞后,经济适用房制度不够完善”,而帮助解决低收入家庭住房问题在今年政府工作报告已经明确提出。

“包括住房在内的社会保障、劳工权益保障以及环境保护将是决定未来中国经济发展平衡性和可持续性的三个最关键要素。”上海房地产学会住房保障专业委员会秘书长丛斌称,提高住房等社会保障水平的根本是解决城市居民的后顾之忧,拉动城市其他消费,进而解决出口依赖和流动性过剩风险。

中信银行 CHINA CITIC BANK

中信存管, 安享投资乐趣

安全便捷的“中信存管”服务(又称“第三方存管”)

根据《证券法》和监管部门的有关规定,证券行业必须在2007年全面实施第三方存管制度。中信银行依托中信控股这一金融平台,充分发挥集团在证券行业方面的强大优势,开发了功能齐全的银行存管系统。通过科学的账户管理和严格的制度保障,确保客户交易结算资金与券商自有资金严格分开,客户通过银行渠道自由、便捷存取资金,最大限度地保障了客户证券交易资金的安全。

您在中信银行办理“中信存管”业务时还可以同时享受中信银行以下超值服务:

个人网银——网上理财, 点触财富

马上登录中信银行个人网上银行,通过网上银行进行股票交易、外汇买卖、基金买卖、理财产品买卖等投资业务,让您随时随地尽享网络时代的超爽生活!

贵宾理财——用我们的智慧, 为您创造财富

中信贵宾理财,依托中信控股金融产品门类齐全之优势,以中信专家智慧,为您提供至上贵宾服务,满足您个性化、多元化的金融需求。

理财宝白金卡——白金闪耀, 至尊礼遇

拥有理财宝白金卡,您就是中信贵宾理财的尊贵客户,既可享受白金卡全面的理财功能,又能拥有中信贵宾独有的尊崇礼遇,尽享十二项贵宾专享服务。

全国统一客服热线
95558
www.ecitic.com