

聚焦

全国城市住房工作会议

# 住房保障有效落实,楼市“降温”在此一举

上证第一演播室  
中国证券网



活动策划:柯鹏 李和裕  
主持人:李和裕  
整理:李和裕

全国城市住房工作会议于本月24日至25日在京召开。国务院召集建设部、发改委、国土资源部、财政部及地方政府的相关负责人召开此次会议,讨论8月1日国务院通过的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(24号文)的落实配套工作。会议提出,要加强廉租住房制度建设,扩大廉租住房制度的保障范围,解决好城市低收入家庭住房困难;继续调整住房结构,增加有效供给,稳定住房价格,促进房地产市场健康发展等。政府主导的住房保障体系如何得以完善?楼市高温是否能因此缓解?本期的上证第一演播室就请来专家与大家一起讨论。

为主,从面向中低收入人群转向先着重解决低收入人群的住房问题。

主持人:此次会议内容中,您认为值得关注的有哪几方面?

李战军:没有退出机制,住房保障就是个“无底洞”,必须要产生流转,否则就是一边政府辛苦投入,另一边受惠者“不思进取”的局面。当然,政府已经意识到了这一问题,所以24号文提出有限产权,5年后上市要补差价等。全国城市住房工作会议则进一步促进落实,制度上从“一刀切”转为强调因地制宜,从单向命令转向中央、地方两级协商。

## 资金问题仍待落实

主持人:您觉得目前的住房保障体系还存在什么问题?

李战军:虽然24号文和全国城市住房工作会议为政府在房地产调控中的作为指明了正确方向,但我处理和研究住房保障工作这十多年来,一直在呼吁先要解决落实问题。此次会议其实对住房保障的资金渠道依然未予明确。

目前来看,各地住房保障的资金渠道约有五种:一是政府财政支出,但没有什么明确的比例;二是公积金净收益,但这其实有违物权法,毕竟公积金属于个人账户,收益仍应用于缴纳公积金的个人;三是廉租房租金,但由于廉租房本来就是救助的性质,租金收入很少,还不够用于廉租房的物业维修;四是国家已规定将土地出让收益的10%用于廉租房建设,但我认为此举可能产生矛盾,对一些以地生财的地方政府来说,可能因此抬高地价,地价贵了进而又推升房价,哪怕10%的土地收益的确实让低收入人群受益了,但更多的中等收入人群又要尝到房价上涨之苦;五是中央财政转移支付,如支持中西部开发就是如此,但目前也没有提出方案、比例等,所以效果有待观察。而我认为,最好的途径还是政府财政支出,最好明确一个比例,尤其是此轮房地产调控中增收了不少房地产税,如营业税、个人所得税、土地增值税等,那就应该从这笔



李战军  
上海易居房地产研究院发展研究所所长  
徐汇摄

增加的收入中拿出固定比例投入住房保障。

## 住房保障能缓解高温

主持人:您认为落实住房保障能为楼市降温吗?

李战军:24号文出台和全国城市住房工作会议后,就有人说,保障性住房和商品住房之间的界限已划清,而我认为,整个房地产市场只是我们社会主义市场经济大市场中的一块,其中的住房保障市场又是房地产市场中的一个小市场,它的特点是相对封闭但又与大市场相衔接。落实保障性住房政策,有利于缓解住房价格上涨压力。

主持人:有人提出,眼下政府调控的重点是保障低收入人群的住房需求,而居高不下的房价对高收入人群也不存在太大的压力,但对于中等收入人群来说就是“两头不靠”了,您如何理解这一问题?

李战军:目前的局面的确是这样的,以前一些官员提出要扩大住房保障覆盖面,甚至要解决60%-80%百姓的住房问题,这范围太大了,政府办不到,眼下只能解决最困难的那部分,还没有能力考虑中等收入人群的住房问题。其实我觉得,口号喊得越大越空,问题越小越能落实,更何况对不少中等收入人群来说,今天买不起房不代表明天也买不起,在国外,年纪轻轻就买房的可是少数,都是累积实力、量力而行,主动当房奴并不可取。

## 楼市“严打风”调查

# 74%受访者支持对不法开发商加重处罚

调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 倪珊珊

近日,上海市房地资源管理局宣布,将加大对开发商的“引、逼”力度,以加快市场供应节奏。如对于以超出周边楼盘数倍的畸高价格挂牌,并在

1年内销售率不到5%的,就将被认定为捂盘惜售,并可按规定给予降级或取消资质的处理;又如加大现场销售监管力度,在销售全过程落实“实名制”,加强对炒号、人为组织排队、内部订购等违规情况的监测;并且,凡新开周边楼盘数倍的畸高价格挂牌,并在

销售秩序,并接受市民的咨询和投诉。如此看来,开发商捂盘是否捂不住了?对楼市又会产生哪些影响?本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房产门户网站“搜房网”联合进行相关调查。

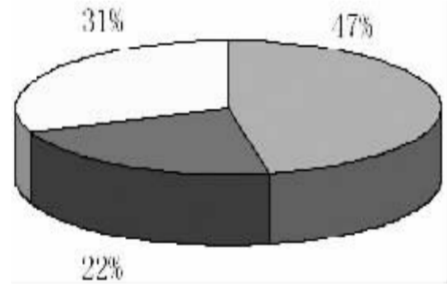
## 调控思路在调整

主持人:全国城市住房工作会议开得“突然又低调”,能否简单介绍会议的背景及意义?

李战军:由于之前24号文的下发,全国城市住房工作会议开得并不突然,中央落实有关文件、部署相关工作也很正常。至于低调也很自然,在决策层认为前一阶段的房地产调控并不成功的情况下,政府未多做议论和调查,开会直接布置工作。而此举也揭示了此次会议的意义——房地产调控重点的转移。此前国土资源部已表态,对土地供应要从严格控制转向扩大相关供给,24号文和此次会议则表明,房地产调控将从以价格为主转向以保障

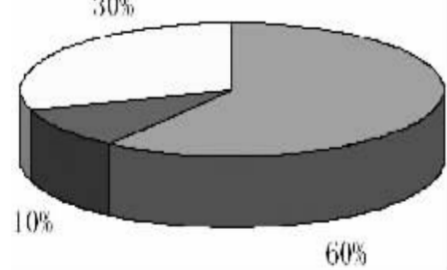
房地产部门已经对开发商捂盘惜售作出界定,从消费者角度来看,您视以下哪种行为最能反映目前上海楼市内的捂盘情况?

- 已达到预售标准的商品房项目不申请预售。 47%
- 以超出周边楼盘数倍的畸高价格挂牌。 22%
- 无正当理由拒不开盘和拒绝对外销售的。 31%



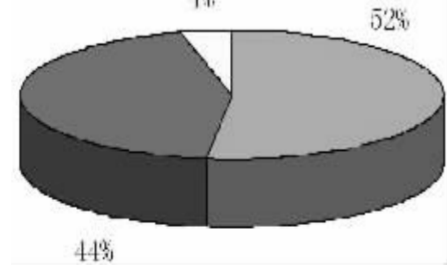
您觉得对于防止炒号、人为组织排队、内部订购等违规情况的发生,房地产部门欲采取哪种措施最能切中要害?

- 销售全过程落实“实名制”。 60%
- 派员监督现场销售秩序,接受市民的咨询和投诉。 10%
- 在企业的信用档案中记录其不良行为,进行相应处理。 30%



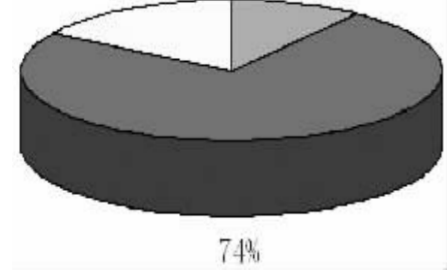
对比此前深圳派员监督新开住宅楼盘销售已经取得初步效果,您认为此次上海的行动会得到何种效果?

- 和深圳一样逐渐显出成效。 4%
- 不会有什么实质变化。 52%
- 政策“落地”速度不慢,但在落实方面仍待观察。 44%



对于前一阶段上海房地局对“汤臣一品”等3个涉嫌违规的商品房项目进行检查一事,您觉得监督部门的职能主要应该体现在哪里?

- 同工商、物价部门联合推进房地产开发企业自查工作。 10%
- 对违法违规企业加大、加重处罚。 74%
- 对房地产开发项目开展检查和抽查工作。 16%



## 博客论楼

# 房地产业要创造阳光财富

万科集团董事长 王石

两年前,我曾经专门就城市住宅小区的规划考察了英国,北至爱丁堡一直下到伦敦,其中走过一个城市叫格拉斯哥,这个城市有一个“阳光项目”。

这个项目是一百年前开发的一个工人居住区,开发的业主是一个肥皂厂的老板,这个工人居住区在一百多年过去后,已经成为中高档的高尚住宅区,这也是我们慕名参观的住宅区。英国这个厂主叫利文,他觉得如果给工人创造比较好的条件来增加劳动成果,

由于他们身心健康、全身心的工作,这样投入的资本可以在产品质量、品牌上赢得回报。

这样做的结果是:一百多年之后的今天,有爱心的、愿意改善工人居住条件的公司现在已成长为一个国际知名品牌——联合利华。而这个住宅区由于环境好、建筑优良,得到中产阶层的青睐,有钱的人愿意住进去。所以,现在阳光住宅区成为了一个中高档的高尚住宅区。

参观这个项目,给了我深深的启发,在回来之后,我们就提出了不仅仅做中高档商品房,也要关注城市的低收入人群的住宅问题。当然,我们还是有限性,主要还是考虑解决中低收入家庭的住房问题。因为如果这个城市不稳定、贫富悬殊,不能很好地解决低收入者的住房问题,我们建造的高尚住宅区也不可能高尚,也不可能安宁。从社会的相关利益者来讲,作为一个有责任的、有影响力的企业,不仅应该在商品开发上积极创造利润、制造产品、赢得客户,还应该从企业公民的角度关心社会,尽自己的一份力量。

中国是最大的房地产市场,但是您成为最大的,并不等于您就是这个行业里世界级的;就算您是世界级的,您不是最优秀的?中国房地产企业要走的道路非常长,归结到我的心路历程,就是“有多大能力就尽多大责任”,您尽了中国的责任,您的能力就是中国的;您能尽到对国际上、对世界上的责任,您就是国际的能力——优秀本来就是一种能力的表现。

无论是现在还是将来,万科绝不做中国房价的领跑者。相反,万科将积极支持国家平抑房产泡沫的各项举措,支持“90平方米两居室”小户型低价住宅的建设,进一步关注城市中弱势群体群体的住房需求。

所以我最想说的是两句话:第一句话,阳光下创造财富;第二句话,感恩心回报社会。

(整理 柯鹏 标题为编者按)



## 第一现场

# “地王”频现上海豪宅市场急速升温

本报记者 柯鹏

房地产市场新“双核时代”帷幕拉开,二元化的发展体系逐步建立。一方面,保障体系依旧在筹划、打造之中;另一方面,商品房市场,特别是豪宅市场却开始“先知先觉”。

苏宁环球集团以6.7万元/平方米楼面价,44亿元天价拿下单价“地王”是近期上海顶级房地产市场火热的一个缩影;此前,绿城中国以翻倍天价拍得了市区新江湾城的一幅“地王”。而戴德梁行的最新报告显示,目前上海高档公寓入住率为93.7%,比上个季度上升2.9个百分点,市场租金比上季度微升0.5%,达104.4元/平方米/月。

自进入传统的8月楼市淡季以来,随着上海楼市供应量的紧缩,成交量也随之明显下降。数据显示,8月第二周,全市商品房成交量仅为6.99万平方米,其中住宅更是只有4个项目推出3.72万平方米房源,供应量还不足成交量的十分之一。与之相反,市中心高价位楼盘由于供应稀缺性,出现了抢购局面。北黄浦、人民广场区域唯一在售楼盘上海滩新昌城推出“收官之作”,126套新房源

开盘仅2天即热卖69套,开发商上海建工轻松收收1.6亿,引起了市场关注。

据记者观察,北黄浦此番推出的新昌城均价已达25000元/平米,此前1号楼的均价为22000元/平米左右,短期内随大势迅速升值,一期目前累计完成销售逾9成,显示了投资者和自住客目前都对高档楼盘难以割舍。戴德梁行分析认为,目前住宅租赁市场对高档公寓的需求趋于刚性,租户多为长期租赁,尤其是静安、卢湾等中心区域,高档公寓项目里大都是自住业主,投入租赁市场的物业并不多,因此许多高档公寓项目的入住率都高达100%,租金也一直维持在一个高位稳定的水平。相比之下,长宁区部分物业的入住率和租金有所下降,这也与长宁区高端物业数量众多,供应比较充足有关。但是这并未影响整个市场,整个中心区域的高档公寓市场无论是租金还是入住率都维持着平稳的发展势头,长线投资前景较为看好。

戴德梁行预计,9月秋季入学,外籍人士陆续来沪将增加高档住宅的需求,受供给与需求的双重影响,预计今年年内市场将继续保持供需均衡、走势平稳。