

# Special Report



## 住房保障体系逐步完善 楼市进入“新双核时代”

2007年的中国房地产市场,无疑翻开了新的一页。《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》《廉租住房保障办法》《经济适用住房管理办法》等一系列文件的先后出台,表明政府逐渐认识到解决城市低收入家庭住房困难不能仅仅依靠市场,住房保障制度被明确定性为政府公共服务的一项重要职责,中国住房体制的第三次变革悄然到来。

一边是保障性住房,一边是普通商品房,两个市场今后将泾渭分明。我国房地产市场也将由此进入一个新的阶段,“新双核时代”的帷幕徐徐打开。

本报记者 于祥明

### 政策 构建住房保障体系

临近年底,建设部等几大部门接连下发《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》两个重要办法,对今年8月出台的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中的精神进行落实。“今年我国房地产市场最大特点之一,就是出台保障性住房政策。”中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞说。

根据上述文件规定,我国将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保障体系。其中,城市廉租住房制度是解决低收入家庭住房困难的主要途径。今年年底前,所有设区的城市

要对符合规定住房困难条件、申请廉租住房保障的城市低收入家庭基本做到应保尽保;2008年底前,所有设区的城市要基本做到应保尽保。“十一五”期末,全国廉租住房制度保障范围要由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭;2008年底前,东部地区和其他有条件的地区要将保障范围扩大到低收入住房困难家庭。另外,经济适用房供应对象也为城市低收入住房困难家庭,并与廉租住房保障对象衔接。

“我国新的住房保障体系主要有四个特点。一是受益群体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的四个资金来源。”建设部政策研究中心副主任王珏林总结说。

中国指数研究院副院长陈晟也向上海证券报指出,为了确保政策落实,相关办法对“房源”、“资金”等问题上作出了明确规定。对于廉租房的资金来源更是“重点突出”,包括地方政府预算、公积金收益、土地出让金收益,以及廉租房租金本身等多个方面加以明确。“房地产‘双核时代’正徐徐向我们走来,低收入家庭的住房春天正悄然临近。”陈晟乐观地表示。

### 问题 “夹心层”是否纳入保障

值得注意的是,《廉租房保障办法》和《经济适用住房管理办法》出台后,随之而来的中等收入家庭(即所谓“夹心层”)买不起房的问题开始成为社会关注的热点。“低收入者是少数,他们的住房保障,从根本上说不属于房地产市场范畴,而是属于非市场范畴,即是政府必须承担的责任。”国家发改委下属研究机构一位专家直言。

他表示,对于低收入家庭基本住房保障必须通过政府责任给予承担,而对于“夹心层”买不起房的问题恰恰是房地产调控的核心。“内价菜价

上涨,政府要思考相应的调控和解决方案。房价上涨过快,政府也要思考解决方案。”他说。

对此,全国工商联房地产业商会会长聂梅生认为,各地正在推出的“双限房”可以解决部分“夹心层”买不起房的问题。然而,记者注意到,目前“双限房”对于准入者门槛的界定还未明朗,没有统一的政策标准。

记者从权威渠道获悉,目前正由建设部牵头草拟的《住房保障条例》,对此已经出发了。“夹心层”是否纳入住房保障体系不得而知。“‘夹心层’

买不起房的问题主要还应靠市场调控和来自市场来解决,而不能一味靠政府承担,否则国家将走回到‘福利分房’的老路上。”陈晟说。

实际上,“政府相关政策是有的,只是比较零散,缺乏梳理。”陈晟向上海证券报表示,包括加大中小户型普通商品房建设的“90平方米占70%”政策、公积金制度、住房补贴,以及各种对自住性住房的保护性政策倾向,都有助于解决问题。

陈晟指出,随着中小户型普通商品房的供给逐步占到70%，“夹心层”的住房供需矛盾将得到缓解。

### 调控 掀起地产“整治风暴”

回顾2007年的房地产市场调控,中国房地产业协会会长朱长春认为:“2007年的调控虽然没有像去年和前年那样连续出台了多项政策,但调控的力度并没有减弱,政策还是在强化,措施还是在细化,调控的效果将逐步显现。”记者也了解到,今年各地都在忙于落实去年的调控政策,制定本地具体规定。

针对在房地产市场中的违法违规问题,今年曾刮起一场“整治风暴”。今年3月,建设部、国土资源

部、财政部、审计署、监察部、税务总局、国家发改委、工商总局等八部门联合组织开展了全国房地产市场秩序专项整治工作。据统计,全国286个地级及以上城市中,共有31577个房地产开发项目完成了自查自纠,涉及30000多个房地产开发企业,发现4000多个项目存在不规范的问题,约占总数的13%。

目前,“国务院派出的12个督察组已经出发了。”聂梅生向上海证券报透露,年底国务院督察组将对各地

贯彻房地产调控情况进行检查。

此前,建设部相关负责人在总结动员会上特别强调,对群众反映强烈、随意涨价的房地产开发项目,各地建设主管部门、房地产主管部门将会同物价监督等部门进行专项调查,并严肃处理。

“督察组检查的结果将成为下一步调控的依据。”聂梅生说。据悉,此次12个督察组还要对各地调整商品住房供应结构,增加中小户型住房供应和稳定住房价格等工作进行督察。

### 应变 开发商寻求新模式

“预计2008年不会出台更多房地产政策,主要任务将是督促各地落实已出台的政策。”中原地产华北区董事总经理李文杰预测。

陈晟也表示,中央经济工作会议明确指出,明年要着力改善民生,保障居民住房,特别是解决城市低收入家庭住房问题成为重点工作之一,因此明年政策层面不会再有大调整,工作将重在落实,使保障性住房政策在各地生根发芽。他认为,虽然目前“夹心层”的住房问题也比较受社会关注,但是,“目前是在呼吁多于实际行动,出台新政策的可能性不大。”

聂梅生则认为,明年除落实现有政策之外,房地产产业政策方面可能

还会有进一步的探索。例如,对物业税的进一步探索,进行“空转实”试点。聂梅生还认为,2008年“地根”、“银根”的紧缩性政策预期相当强。她预计,商业银行将进一步加强商业性房地产信贷管理,加强房地产信贷调控。保障性住房,以及自住性住房将获得更多的资金支持。同时国土管理部门将进一步加大土地管理,保障廉租房、经济适用房、以及中小户型住房的土地供应,打击开发商囤地。

值得注意的是,在房地产步入“双核时代”之际,嗅觉灵敏的开发商已经开始寻求新的开发模式。

记者注意到,自调控以来,北京限价房竞标基本成为了知名房地产企

业的竞技舞台。北京一位房地产老总表示,廉租房无利可图,房地产企业介入可能性很小,但对于微利的经济适用房,许多开发商却很有兴趣。

就在不久前,万科董事长王石向媒体透露,万科建造的首个廉租房试点,将于2008年6月迎来广州市民入住。他同时表示,万科将大规模建造低收入群体住房。

万科的做法或许有些超前。但是,“在土地、信贷等政策都向保障性住房倾斜,以及紧缩土地、信贷的情况下,开发商正处于‘腹背受敌’的窘境。”聂梅生向记者表示,在新的背景下,开发商的发展模式也要调整。

此外,不少开发商也酝酿整体上市、回归A股等,资本运作如今在开发商眼中已成为再正常不过的经营手段。



廉租住房制度保障范围将逐步扩大到更多城市低收入家庭 资料图

## 房地产企业“求生记”

◎本报记者 李和裕

在经历了一系列房地产调控之后,如何“求生”成为一些开发商面临的难题。为此,开发商们也采取了不同的应对之道,或谋求资本运作,或继续圈地扩张,或以收购合作经营,目的便是化解压力,获得持续发展。

### 招1 资本运作

如今我国的房地产业已确立起“资金为王”的理念,并且随着资本市场的不断规范,融资渠道的不断拓宽,开发商们也更加注重资本运作。

表现之一是IPO。从今年4月碧桂园在香港成功上市,到10月SOHO中国再度冲刺上市并获得成功,房地产企业接连走上IPO之路。正如经历过一次境外上市失败的潘石屹所说,前一次是抱着试试看的态度,后一次则是“怕掉队”。

表现之二是借壳上市。华远地产借壳SST幸福成功过会在今年鼓舞了开发商的借壳士气。事实上,从去年下半年开始,国内不少房地产企业就通过资产重组、定向增发等方式,走上了借壳上市之路。万科通过大规模建造低收入群体住房,目前已在沪深约100家房地产企业中,真正通过IPO上市的约40家,原上市公司更改主业变身房企的约10余家,其余基本都是通过借壳上市。

表现之三是再融资。增发、配股、发债……通过这些方式,万科、绿城中国等上市房企今年都在不断进行再融资。有分析称,在行业出现剧烈变动的时期,这些成本相对较低的融资方式,对于上市公司而言更为安全。

此外,不少开发商也酝酿整体上市、回归A股等,资本运作如今在开发商眼中已成为再正常不过的经营手段。

### 招2 圈地扩张

钱和地是开发商生存的两大基本要素,有了钱之后,下一步自然是买地。虽然今年前三季度,房价与地价交错上攻,但这丝毫没有影响开发商的拿地态度。

今年下半年以来,高调拿地的开

发商就有很多,上市房企更是其中的主力军。今年7月,万科以26.8亿元拿下东莞塘厦大坪地块;8月,万科又以4.2亿元拿下广州番禺沙湾地块;同在8月,经过近300轮竞价,苏宁房地产以44.04亿元摘得上海黄浦区163号地块,该地块以近6.69万元每平方米的楼面价成为国内“单价地王”;9月,广州一块底价仅3200万元的小型住宅用地被地产巨头们抬高到1.8亿元,最终由富力地产拿走……

对于那些实力较弱的中型开发商来说,转战二、三线甚至三、四线城市成为其生存之道。“在一线城市开发是做品牌,但如今拿地越来越困难,如果和那些上市公司、大企业等‘硬碰硬’,胜算很小。”有开发商表示。

### 招3 行业整合

一系列房地产调控政策让房地产行业洗牌的迹象越发明显。从今年的市场局面可以看到,随着土地增值税清算的实施、土地使用税的上调等,许多小开发商迫于资金压力不得不转让股权或土地等。

如从年初开始,上海联合产权交易所的不少信息就开始为市场所关注,上海万锦置业发展有限公司100%股权、上海汇城房地产开发有限公司80%股权、上海金城房地产投资咨询公司55%股权……多家房企挂牌转让股权、项目、土地。

大开发商倒乐于“趁虚而入”。如本月初上海嘉通建设开发有限公司将其下属的4家负责11号线嘉定城北站配套工程项目的企业整体产权挂牌转让,挂牌总价达12.7亿元,目前中信泰富正与其积极接洽。

通过并购方式合作开发经营的案例也有不少。如万科今年初以协议方式获取恒大集团在上海三林世博园区的5个项目,总建筑面积42.3万平方米,收购价格12.9亿元;凯德置地以3325万元认购上海广南房地产开发有限公司95%的股份,由此获得该公司下一幅14.19万平方米的青浦住宅用地。

看来,行业整合已成为房地产市场发展的必然趋势,甚至可以说是一种动力。

■记者观察

### 楼市拐点逼近?

◎本报记者 于祥明

“如果继续收紧地根和银根,对于房地产企业的确是一个考验,交易量是最直接的反映。”全国工商联住宅产业商会会长聂梅生直言,甚至不排除某些区域房价出现下降的可能性。

实际上,深圳、北京等一些一线城市普通商品房交易量萎缩已经是不争的事实。据统计,今年1月份深圳住房销售单月成交80.26万平方米,10月份成交量却只有15.36万平方米,创下3年来新低。这表明,人们心理上已经出现微妙变化,这种变化主要表现为一种观望,“这种观望是可以理解的,因为廉租房、经济适用房,以及限价房等政策都是实实在在的。因此说,明年将是自住者的春天。”中国指数研究院副院长陈晟说。

最为重要的是,楼市中最基本的供需关系正在随着土地、金融等紧缩性政策而逐步转变。

“今年一线、二线城市房价大幅上涨是房地产市场主要特点之一,房价上涨直接原因是供求矛盾决定的。”中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞分析指出,在中央政府决心实施紧缩性货币政策后,投资性购房需求大大抑制,从而缓解了供需矛盾。

对此,复旦大学经济学博士傅勇也认为,2008年将实施从紧的货币政策,这将使房价平稳下来,不排除部分城市房价出现下降的可能性。

“今年全国各地房价一路飙升,在某种程度上是透支了2008年的房价增长预期,因此明年房价出现调整也可以理解。”聂梅生说。

实际上,第二套房细则的出台、房产交易成交量的下降、货币政策的紧缩等一系列措施,已经使得房价大幅上涨的预期越来越小。正是在这种背景下,许多开发商首先感觉到丝丝寒意。

继王石表态明年房地产市场可能出现拐点后,SOHO中国董事局主席潘石屹认为,国家实行从紧的货币政策,银行放贷少了,楼市需求必然减少,明年房价不可能再大幅上涨。华远集团总裁任志强更在其博客中感慨开发商遭遇“一股寒流”。

需要指出的是,就长期而言,随着中国经济的蓬勃发展,房价上涨是一个大趋势,但如果房价上涨过快,超出了国民经济和民众的承受能力,反而会伤害整体经济的活力和可持续性。如何让楼市“软着陆”,已经成为宏观调控不得不面对的难度。

■楼市大事记

2007年1月16日 国税总局下发《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,规定转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物并取得收入的单位和个人,应当缴纳土地增值税,税率为30%-60%不等。土地增值税开征也是2007年房地产调控的政策“第一枪”,并释放出政府对房地产业持续调控的信号。

2007年3月16日 《物权法》获得通过。2007年3月,商务部发布《关于2007年全国吸收外商投资工作指导意见》,明确提出严格限制外商投资房地产。

2007年4月6日 建设部、国家发改委、工商总局等八部委联合发布《房地产市场秩序专项整治工作方案》,并宣布在全国范围内开展整治活动,依法打击房地产开发建设、交易、中介等环节的违法违规行为。

2007年8月1日 国务院常务会议讨论并原则通过了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。

2007年9月27日 央行、银监会共同发布通知,要求严格住房消费贷款管理,对已利用贷款购买住房又申请购买第二套(含)以上住房的,首付款比例不得低于40%,贷款利率不得低于同期同档次基准利率的1.1倍。

2007年11月1日 国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(39号令),直指土地开发市场的囤积土地问题。

2007年11月13日 深圳中天置业评估有限公司总部开始大门紧闭,总裁蒋飞携2600万元巨款神秘失踪,上门讨债的客户遂以“合同诈骗”向警方报案。

2007年12月 国家发改委与商务部联合颁布《外商投资产业指导目录(2007年修订)》,将限外范围扩大到了房地产二级市场。

2007年12月11日 央行和银监会下发《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,明确以“户”为单位执行房贷新政。(李和裕整理)