

## 各地月底出计划 住房保障落实年开打“头炮”

◎本报记者 李和裕

走进 2008,中国楼市的住房保障制度有望逐一落实,惠及更多民众。从去年年底至今,建设部住房保障司的设立、全国建设工作会议的召开、《国务院关于促进节约集约用地的通知》的颁发……中央这一系列的举措都在政策连贯统一、承前启后的基础上,将全国住房保障工作引入一个“落实年”。上海证券报记者获悉,各地将在这个月底之前逐一公开 2008 年度的住房建设计划,其中的保障类住房无疑将成为关注的焦点。

### 全面落实责任

“2008 年 1 月底前,各地要向社会公布 2008 年度住房建设计划;3 月底前,要公布 2009 年住房建设计划;6 月底前,要公布 2008 年至 2012 年住房建设计划。”建设部对地方部门这样明令要求。

建设部负责人指出,住房建设计划要重点明确廉租房、经适房、限价商品房和中低价位、中小套型普通商品房的结构比例、建设规模,并落实到具体地块、项目;控制单宗土地供应模式,明确项目开、竣工时限,确保供应出去的土地能够及时开发建设。

上海证券报记者从北京、上海等地的国土、房地部门了解到,继续完善和落实住房建设规划已经成为地方相关部门的任务之一。有业内人士就此指出,中央雷厉风行的调控将迫使地方政府到时不得不作出高调表态。

记者发现,基于中央去年底的相关部署,各地已经开始“闻风而动”。如

上海日前公布了《上海市人民政府贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》,对上海的廉租房、经济适用房以及改善其他住房困难群体居住条件等住房政策的具体实施作了明确规定;广州和深圳的动作比上海还快,分别发布了《广州市经济适用房制度实施办法(试行)》和《关于保障性住房租售的通告》,虽然两地在经济适用房的申请条件中对单身人士提出“禁令”的做法引发业内争议,但毕竟都是地方履行住房保障责任的落实之举。

“从 2006 年的土地督察局到 2007 年底的住房保障司,政府早已确立了加强监督、狠抓落实的调控准则,这也将成为今年房地产市场发展中的主要亮点之一。”中国指数研究院副院长陈晟表示。

### 改善市场调控

去年年中,在中央明确了政府的社会住房保障职责后,不少业内人士就指出,我国楼市将向“民生地产”转变。虽然中央的一系列政令为住房保障“落实年”开了个好头,但由于历史、资金等方面的原因,廉租房和经济适用房供应滞后,中小户型住房比重偏低等问题的解决依然任重而道远。

目前,除了落实责任,中央还通过其他市场调控政策配合,促进住房保障工作的推进。本周一,《国务院关于促进节约集约用地的通知》发布,要求供应住宅用地要将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入土

地出让合同或划拨决定书,确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设,防止大套型商品房多占土地等。

建设部也提出,全面推进住房保障制度建设,还要加快调整住房供应结构,以及继续调控和引导住房需求。如房价较高、涨幅较快的大中城市,要切实增加中低价位、中小套型普通商品房住房供应,加大限价商品房供应规模,规范限价商品房的定价管理、供应对象和上市交易;鼓励各地区积极探索,发展政策性租赁住房,帮助中等收入家庭解决住房困难;根据人多地少的国情,进一步引导合理住房消费,坚持保障生存性需要,支持自住性需求,引导改善性需求,抑制投资性需求,遏制投机性需求;完善和落实有区别的税收、信贷政策,严格执行第二套住房信贷管理的有关规定,推进征收物业税试点;加强住房公积金监管,改革完善住房公积金制度等。

中房上海指数办公室的分析师表示,在新的一年里,从发展民生立场出发,住房产业政策将得到调整,以大力推行廉租房和建设经济适用房为时代特征的积极的住房产业政策将得到有力贯彻,住房产业经过增量发展、存量激活、市场培育之后,会步入住房保障新阶段。同时,市场机制仍将发挥其固有的作用,在新的历史条件下,充分运用经济杠杆工具调节需求和打压投机,通过产业管理手段调节供应总量和供应结构,保持供需基本平衡和结构合理,住房的市场价格才能理性波动。



保障类住房建设将成为 2008 年房地产市场的重头戏 资料图

### ■ 上证调查

## 59% 受访者: 异地购房助涨当地房价

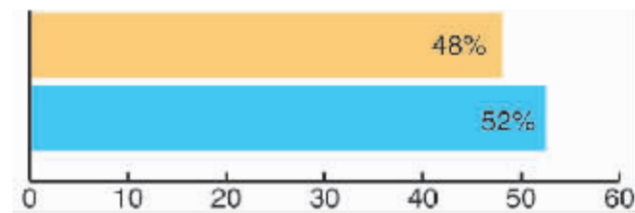
◎调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 朱宇琛

上海市政府在元旦前发布了《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》,其中在完善配套政策和工作机制条款中提出,“市房地、发展改革、公安等部门要研究制订以

居住证制度为核心的来沪人员购房政策,合理引导跨地区购房。”

在业内看来,这可能意味着上海在实行国家要求的楼市限制外资政策以外,还会严格规范异地人购房。而如果抬高异地人购房的“门槛”,将会对目前楼市起到压制作用吗?本期的《上证·地产投资》与《搜狐网·焦点房产网》就此展开联合调查。

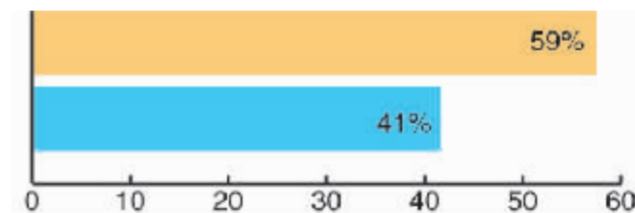
### 1、你支持上海抬高异地人购房的“门槛”吗?



A. 支持,可以抑制上海房价的过快上涨。 48%

B. 不支持,这是用户籍制度来限制公民的社会行为。 52%

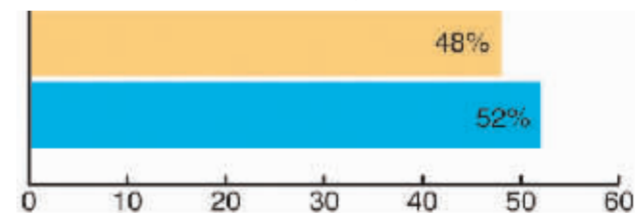
### 2、你认为异地购房对近年来的楼市有影响吗?



A. 有,异地购房(特别是那些异地炒房团)是房价上涨的重要原因。 59%

B. 没有,异地购房推高房价根本是个伪命题。 41%

### 3、你认为限制异地购房会对房价产生抑制作用吗?



A. 会有效果。 48%

B. 效果不大,居住证等条件对真正有买房的外地人来说无足轻重。 52%

### ■ 楼市评弹

## 楼市大厨



◎柯鹏

做菜是门学问。广东人做菜最讲究原料真实。清蒸、清炒、清炖,“吝啬”到连葱姜蒜也不愿多放。对辛辣料过多的川湘菜,粤菜大厨们往往是不屑一顾的。至于所谓上海本帮菜,从来不入系,亦不上桌面。那多是浓油赤酱的下饭,供出了大汗的劳力们补充体力。

川湘菜师傅们,并不会理会什么看法。十八般佐料一旦添加,小鱼干也能嚼出海鲜味道来,当然是制胜之法宝。特别是麻辣一味,确是通行天下的至尊。半个辣椒下顿饭,几乎是早年穷苦人家的每日定食菜谱。

天下道理相通,楼市也有大厨出没。我们的一些房地产主管机构,就常能显示出川湘菜大厨级别的水平。房价数据的修正,企业信心的调查,居民满意度的问卷,乃至最近闹得沸沸扬扬的“中国住宅自有率世界排名第一”,也算是一大奇观了。

按官方的说法,我国城镇人均住宅建筑面积从 2002 年底的 22.8 平方米增加到 2007 年底的约 28 平方米,居民住房自有率高达 83%,真是一大幸事——小康在望,大同不远。但是,正如批判者言,以面积之比取代世界通行的户数之比,掩盖了贫富差距和两极分化日益扩大的住房自有率的真实状况;以包括租赁和借住房在内、范围大得多的“住房私有”代替仅指自购的“住房自有”,则近乎于玩笑了。

卫星年年有,今年不算多。从波将金村到“亩产万斤”,连老太太都跳起小脚,大叫“杀了俺,俺也不信”的事情,依旧在今时今日层出不穷。或许吧,掩盖了个个中真味,会带来虚美的假想,有时真能给人以慰藉。这假做菜,端的技巧不少、功效不小。下了“重料”的各类房地产数据,自然会变得鲜艳好看,便于下饭。民众在此引导下,变得心平气和;各个部门的业绩也就优良突出乃至卓越,也就上对得起更高级别领导,下对得起纳税人了。

只是,这一切都是暂时的。拿破仑说,领袖是“希望”的批发商(A leader is a dealer of hope),但不是“欺瞒”。坚持一些原则和追求,又何惧真相?这样屡试不爽下去,到了纸包不住火的那一天,又如何自处?

不衫不履,方有真趣。

### 第一演播室 | 中国证券网

## 逐层解决 楼市调控预期转向“夹心层”



活动策划:柯鹏 唐文祺  
主持/整理:唐文祺  
嘉宾:上海财经大学房地产研究中心主任、教授 丁健

日前,建设部部长汪光焘表示,对中等收入家庭的住房改善,要加大中低价位、中小户型住房的供应,同时对房价上涨过快的城市,增加限价房,以解决中等收入家庭的住房问题。与此同时,为了要形成调控的社会预期,建设部明确要求各地在今年 1 月底之前公布 2008 年度的住房建设计划,3 月底之前公布 2009 年度的住房建设计划。在解决中等收入家庭住房问题、扩大供应量的背景下,楼市走向如何?本周的上证第一演播室请来权威专家,为大家进行解读。

### 楼市调控形成“预期性”

主持人:建设部要求各地尽快公布住房建设计划,具有怎样的意义?

丁健:对于过高的房价,建设部开始强调关键要形成调控的“社会预期”,并通过具体的时间表来体现。目前的房地产市场处于各方博弈状态,其中既有政府与市场之间的博弈,还包括中央与地方各级职能部门之间的利益角斗。因此,对于调控的社会预期性,更多的是给予社会一个“打压房价”的预期性。我认为,关于“预期性”的操作,更应该着力于达到信息对称,但政府效率毕竟有限,之后的政策配套可能不会一定如人意。因此,这种预期性会产生如何的效果,还需拭目以待。

去年的 24 号文提出了解决低收入家庭住房的观点,这次会议的一个重点在于,将中等收入家庭的住房问题提上日程。我认为,解决目前房价高企不下的主要方式,是需要将市场各种不同层次的需求实行分离,这会使得供求关系结构变化,使房价发生变化。

### 解决多层次需求是关键

主持人:此次建设部要求住房建设计划重点明确廉租房、经济适用房、限价商品房和中低价位、中小套型普通商品房住房等各类住房的结构比例、建设规模,这种涉及各层次住房的规划体系,能否解决问题?

丁健:我觉得,单单以“名称”来划分是不够的。在具体操作过程中,许多问题都会出现。比方说,有的人目前收入 5000 元/月,按照相应标

### 保障、监控双管齐下

主持人:您认为住房建设计划的实行能否妥善解决房地产市场的相应矛盾?

丁健:目前的房地产市场是处于流动资金过剩的宏观经济背景之下。说得通俗点,钱都在老百姓手里。如果通过行政方式来调控市场,成功和失败的可能性各占一半。毕竟目前的调控背景与从前是不一样的,加上资本有其逐利性,如果对经济性行为控制过严,可能会引发两个后果:一是大资本开始外流;二是老百姓的资金从楼市转向股市,一旦股市也出现问题,那就产生“拐点”了。

而且,政府在考虑过程中需要兼顾政策操作成本这一问题。在监管等方面,都会需要相应的人手投入,这部分成本怎样控制?这都是日后遇到的问题。这些问题解决了,才能达到目的。

### ■ 投资风向

## 政策抑制 一线城市房地产发展可能放缓

◎本报记者 唐文祺

2007 年的土地增值税及针对于外资投资房地产限制政策的实施,对开发商带来一些负面影响。但经济增长的总体趋势仍然刺激了上海、北京、广州等主要城市的强劲需求,总体租金和市价保持上升。虽然收益率小幅回落,但依然保持在相对有吸引力的水平。但是,据高力国际报告预测,一线城市的房地产市场在 2008 年的发展速度可能放缓,政策面的不确定性影响也可能加大。

高力国际报告以上海为例称,上海去年的甲级写字楼市场,受到了来自于金融及专业服务行业租赁

需求的驱动。在供应量方面,仅有 227100 平方米的甲级写字楼上市,但市场吸纳量却达 263000 平方米,形成供不应求的态势。不仅市场空置率下降到 2.5% 的历史低点,且去年第四季度平均租金较同期上涨了 11.3%。

在零售物业市场方面,国际高端品牌以及时尚产品零售商继续扩大在一线城市的业务范围,顶级地段和购物中心首层的大面积零售物业业成为各方争夺的紧俏资源。强劲的市场需求促使大多数零售物业的平均首层租金达到 1024 元/平方米/天,空置率进一步下降至 3.3%。

去年开始实施的新土地政策,

要求工业用地必须通过招拍挂的方式转让。由于市场需求增长强劲,同时新政策的运行显著提高了新推土地的价格,刺激目前工业用地市价达到 3777 元/平方米/天,同比增长 6.9%,从而也导致收益率开始下降至 9% 以下。

去年资金对一线城市住宅市场的购买热情仍然高涨。在高端住宅市场方面,无论租赁还是购买,市场供应量始终保持着相对“有限”的水平。不断增长的外籍人口、日益增加的本地富裕人口以及来自于股票市场的财富效应,皆使得高端住宅市场交投活跃。在强劲的购房需求之

下,高端住宅物业价格同比上涨 6.5%,达到 35800 元/平方米。与其他物业市场相类似,截至 2007 年底,高端住宅市场的整体收益率小幅下降至 5.7%。

高力国际华东地区董事总经理翁琳表示,由于 2008 年奥运会和 2010 年世博会即将到来,北京、上海等地的房地产市场预计会在今年平稳发展。“虽然之前政府实施了一系列调控措施,但房地产价格仍然屡创新高,因此,2008 年的政策动向存在着不确定因素。为了控制快速上涨的房产价格,投资市场环境可能会趋紧,而海外投资者更容易受到这些政策变化产生的影响。”

