

## 上下齐高调 “夹心层”住房保障体系摸索上路

◎本报记者 唐文祺

2008年的房地产市场“开门红”，帮助中等收入家庭这类“夹心层”人群解决住房问题的高调表态和行动，使得多层次的中国住房结构体系建设终于初现端倪。

建设部对于解决中等收入家庭住房困难的决心，在今年年初已充分表露。同低收入家庭保障住房体系一样，限价房和经济适用房“租售并举”，成为解决“夹心层”住房问题的两大并行举措。

### 细则制定：周密

“中心思想”一旦确定，随之而来的实施举措也在各地开始落实。值得一提的是，与福利性保障住房体系不同，以中等收入家庭为针对人群的住房结构此前国内并无借鉴经验。因此，建设部也表示，对于保障措施并没有强行制定门槛，而是根据地方实际情况来进行探索。

随着首个限价房项目西子湾开始销售，广州市大批限价房楼盘将陆续推向市场。据广州市国土房管局表示，今年广州将会有10个限价房楼盘供应上市，约1.5万套限价房源。而北京也在日前公布了限价房的申购标准，一直悬而未决的申购门槛终于落地。“政策从‘支持自住需求’出发，且保障性政策特点十分突出。”北京中原三级市场部副总经理官萍表示。

据了解，无论广州市还是北京市发布的限价商品房管理办法，皆以满足中等收入群体自住需求为原则。“从准入条件、过程审核直至二次转让，都设置了严格的限制和体系机制，从而避免了住房保障体系的性质变质。”官萍告诉记者。

### 操作难度：不小

限价房和经济适用房建设的启动，毫无疑问是为了对房价上涨进行抑制。“对于夹心阶层来说，能够以较合理价格买到商品房，在房价高涨的背景下，对抑制房价快速上涨将起积极意义。”广东中原地产项目部总经理黄韬表示。然而，不得不指出的是，作为一个全新操作课题，“夹心层”住房保障体系的构建，并不会如预想得那般顺利。

如在广州，保利西子湾销售的当天，却遭到数百套房源抢购的尴尬情况。究其原因，周边区域商品房价格降幅明显，大批限价房源



全国首个限价房项目广州保利“西子湾”开放示范单位前，一位市民透过缝隙看看梦想中的地方。

的即将入市，导致购房者开始产生观望情绪。与此同时，也有业内人士称，随着北京限价房申购细则确定，不在保障范围内购房者可能会积极入市，而需求释放的结果将反而会导致市场出现一定升温。

上海城建集团房产经营部副总经理施嘉霖认为，针对“夹心层”提出的住房结构问题，最难以确定的便是“如何界定‘夹心层’”。“中等收入”这一概念，各个地区、各个行业都会有不同理解，究竟怎样的收入区间才算是合理界定，难度不小。”同时，价格如何限定、如何进行合理的限价土地供应等问题，也都是必须解决的。

### 政策原则：灵活

黄韬认为，限价房、经济适用房等“只能注是过渡性产品”。需要正视的是，保利西子湾所处区域的楼盘销售均价，已从原先的10000元至13000元/平方米开始下调，部分楼盘甚至跌至7000元/平方米，从而成为导致购房者放弃的重要原因之一。

黄韬指出，如何解决中等收入家庭住房问题，运用的是市场机制和政府指导相结合的方式。因此，在各地政府的具体细则制定过程中，政策灵活性很强。据知情人士透露，广州市政府将对限价商品房政策进行调整，以适应市场变化。

第一演播室 | 中国证券网

## “租买两条腿”不妨碍楼市走市场化道路

活动策划:柯鹏 李和裕  
主持人:李和裕  
整理:李和裕  
嘉宾:陈晨 中国指数研究院副院长

应该说，限价房还有经济租房的出现，打破了旧的市场平衡，也表现出政府正在市场化供应和保障性住房间进行平衡。

### 寻找市场平衡

主持人：您如何看待建设部对中等收入家庭住房问题的解决思路？

陈晨：建设部对于房地产业的政策思路已经非常清晰，即在提供“低保”的同时，通过“租买两条腿”逐步解决中等收入家庭住房问题。

根据建设部的介绍，一些地方通过“政府扶持、市场运作”的方法发展限价房。他们运用市场机制和政府指导相结合的办法确定房屋销售价格，然后从土地出让开始完全市场化，建成后根据地方实际情况以略低于市场价出售给中等收入的家庭。这个“略”的程度是多少？各个地方不一样，建设部也没有明确规定，建议大家积极探索。

而有的地方还探索建设了一批经济适用房，即由政府提供政策支持，用市场的办法建设和经营租赁；房租略低于市场价格，小户型，供给对象主要是当地中等收入家庭，而且必须是自住。



### 引导力度不同

主持人：具体来看，限价房和经济适用房在落实方面面临哪些问题？对具备一定经济能力的中等收入家庭来说，会不会成为“鸡肋”呢？

陈晨：从宏观上看，部分限价房的推出，对抑制房价上涨产生了比较大的正面影响，但正如近日全国首个限价房项目在广州开盘却有百余套未售出，在操作过程中值得注意有效供给和有效需求的问题。

正如建设部所说的，无论是限价房还是经济适用房，我们仍需加强调控和监管。同时，政府对这两种产品的引导力度是不一样的。对于限价房的建设，政策较为强硬；经济适用房则是鼓励性的，只是倡导一种观念，包括对开发商来说，在行业平均利润下滑、持有型物业增加的市场情况下，一些开发商愿意参与，把经济适用房作为一个长线的投资品种。

### 倡导观念改变

主持人：您对楼市“夹心层”的住房问题还有什么建议？

陈晨：建设部现阶段基本上有了一个比较明确的政策取向：低收入家庭主要通过廉租房解决，外加经济适用房；中等收入家庭根据各地实践可以采取限价房和经济适用房的方法解决；高收入家庭主要通过市场解决。需要注意的是，建设部也提出，当前解决中等收入家庭住房问题的办法不能对未来住房市场化改革形成障碍。解决中等收入家庭住房问题，主要还是会依靠市场去解决。

对于住房观念，如在一些经历了房价快速上涨的城市，综合考虑房价、按揭贷款和房租价格，租金相对稳定，实际上租房更划算；而如果租房不再让人感觉不安全或低人一等，无疑房地产市场供应关系将大大缓解，房地产市场也更为健康。另外，从整个保障体系来看，如限地价、限价房，的确存在利益损失，但需要理解和容忍，因为现阶段民生才是最重要的。

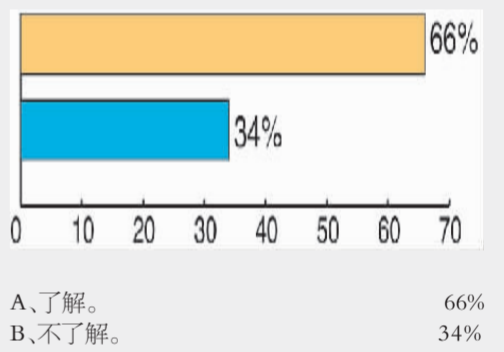
### 联合调查

## 年度住房建设计划公布 65%受访者预期房价将下跌

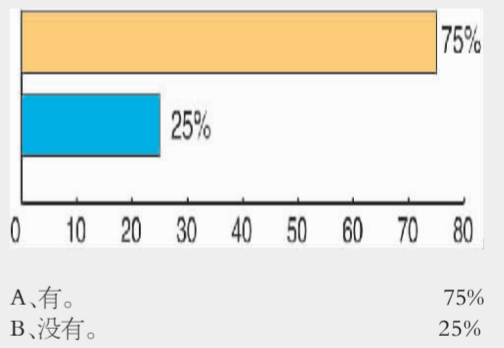
调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:李和裕

根据建设部在去年召开的全国住房建设计划工作会议上的部署，各地在2008年1月底前向社会公布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。目前，全国各大城市已陆续公布了今年的住房建设计划。其中，住房保障及供应结构调整成为各大城市今年住房市场发展的主要着力点。建设部有关负责人表示，公布住房建设计划，很重要的一点是给老百姓吃一颗“定心丸”，让他们有一个市场预期。那么，住房建设计划的公布是否影响到了购房者的市场预期呢？本周，《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。

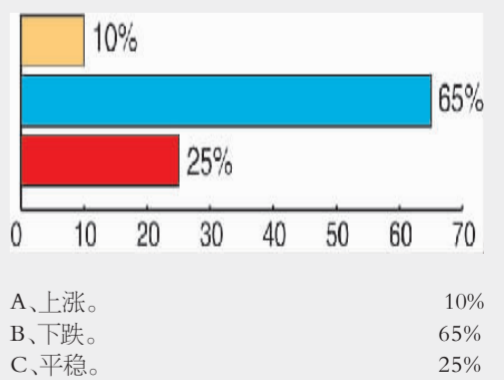
### 1、您了解您所居住城市的2008年住房建设计划吗？



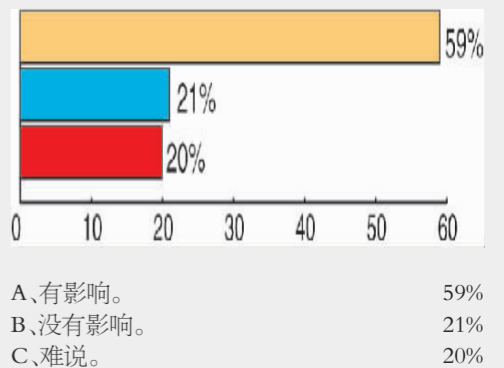
### 2、2008年住房建设计划的公布对您判断楼市走向有帮助吗？



### 3、根据您所居住城市的2008年住房建设计划，您对城市房价的今年走势作何预期？



### 4、2008年住房建设计划的公布是否影响到您今后的购房行为？



### 楼市评弹



## 世外桃源

◎柯鹏

例在越南战场的著名战地摄影大师卡帕曾说过，“如果你拍得不够好，那是你离得不够近。”当然，我指的是不是“艳照门”。

实践是检验真理的标准。首善之都和开放先锋，最近纷纷在事必躬亲上带了好头。北京明确了限价房的准入门槛，广州的限价房也有了第一次尝试，一切都是红红火火、欣欣向荣。看来，近水楼台先得月的好事，应离中国广大的中产阶层不远了。而市场上，土地拍卖冷风频吹，万科领着开发商降价，地产股集体陷入低潮……似乎都在昭示中产阶层，一个美丽园或世外桃源的大门正缓缓开启，美梦成真近在咫尺。

良田美池桑竹的世外桃源，基本成了陶潜的千年神话；上海当下至In的世外桃源，连欧美人都在热捧：Three on the Bund——外滩三号。到这个Bund的顶层，看得见外滩和浦东的缤纷夜景。淡金色香槟、霓虹灯夜色、柚木地板、Chanel 19以及法文、英文和简体字并列的法式菜单……外滩的氛围暧昧依旧，只是已无复上个世纪三十年代的感觉。这种孩子式的张扬，无论多么着力模仿着法兰西的浪漫，总显稚嫩和刻意。在微醺的露台，在Bund上七重天的感觉，到底不如夜巴黎，顶多有些拉斯维加斯的喧嚣。

文化也罢，距离也罢，或许是离得太远吧，对上海、深圳、天津这样的大城市来说，照搬欧美的世外桃源，总是少了一丝那样的味道。

限价房和经济适用房通通是国外的好招数，美利坚和新加坡曾以此解决了大部分产业工人的住房问题。到了中国，如若控制不当，让开发商削尖脑袋来个暗箱操作，世外桃源弄得不好，也就成了空中楼阁或纸糊的老虎。暂且不说准入门槛高低的问题广受质疑，限价房里建别墅，经济适用房里搞群租，或者大批大批的空置，确实都是不得不防的问题。

夕阳西下，目光之内，一户人家里燃起几缕袅袅炊烟，鸡犬相闻；或是旭日东升，一幢幢别墅挡住眺望的视线。这种不对味的感觉，或许只有喝过掺水波尔多Petrus红酒的人，才能深切体会。

学习西方好榜样，树立北京好模范，我们都还有很长的路要走。

### 投资百宝书

## 保障房新政狙击投资性购房

◎本报记者 于祥明

日前，北京市网上公示了有关限价房、经济适用房管理办法，高额的收益等价款，使保障性住房的投资性大打折扣。

### 限价房：高额土地收益价款狙击投资客

日前，北京市建委网上公布了《北京市限价商品住房管理办法（试行）》（征求意见稿）（以下简称《办法》）、《关于印发北京市限价商品住房申请家庭收入、住房和资产准入标准及已购限价商品住房上市交易补充比例的通知》（征求意见稿）（以下简称《通知》）。根据《通知》规定，已购限价房在房屋所有权证满五年之后才可以按照市场价出售所购住房，并且要缴纳普通商品房价格与限价房价格差额35%的土地收益等价款。

对此，北京“链家地产”副总经理金育松向上海证券报表示，限价房新规体现其保障性特点，将挤出限价房市场上投资性的购买需求。他给记者算了一笔账，以购买北京西三旗的限价房为例，售价为6350元/平方米、建筑面积在80平方米的限价房售价为50.8万元，五年后出售。“假设五年后西三旗区域地段普通商品住房价格为10000元/平方米，两者的价格差为10000×80-6350×80=29.2万元，则需要缴纳的土地收益等价款为29.2×35%=10.22万元，对于投资类

的消费者而言得不偿失。”

### 经济适用房：新老房收益相差65%

值得注意的是，北京经济适用房“投资闸门”也被封杀了，新政策使得满五年的新老经济适用房再上市转让交易收益相差65%左右，这意味着未来炒卖经济适用房已无利可图。

北京市建委于日前颁发的《关于已购经济适用住房上市交易有关问题的通知》，明确了新房新办法、老房老办法。

通知规定，“对于通知下发之日起签订合同的，对取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年的，按原购房价格和出售价格价差的

70%；而对于通知下发前签订购房合同的，对取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年的，只需按出售价格的10%缴纳土地收益”。这使“新房”出售收益大幅降低，相比“老房”下降65%左右。

金育松向上海证券报表示，以北京回龙观一套原单价为2600元/平米、100平米的二手经济适用房为例，目前市场价为8000元/平米，在政策执行后，如果按“老房”再上市交易时，按照成交价的10%缴纳综合地价款，即8万元（100×8000×10%），收益为46万元；而如果按未签订购房合同的“新房”计算，则需要缴纳37.8万元（100×（8000-2600）×70%），业主收益只有16.2万元，大幅下降了29.8万元。



在认购经济适用房的热潮中，不乏投资客的身影