

# Companies

■产业圆桌·聚焦“限价房乱相”

## 中等收入者住房梦待圆 限价房“乱相”中如何起飞?

“限价房一出,周边2公里难有商品房。”地产巨头潘石屹曾经对将出世的限价房产品下了这个断言。限价房对房地产供应格局的影响,以及由此产生的利益重新分配意义,可见一斑。

2007年底,国内首个限价房项目在广州开盘征购。近日,随着各地限价房规划的出台,一个可以预见的未来是,限价房有望成为继廉租房、经济适用房后的又一个侧重保障的住宅产品种类之一。然而,此间诞生的一些不和谐因素,伴随着上海证券报独家探秘而出,“限价房配建大户型问题”、“限价房被单位自建房冲抵”等等问题,引发了市场的极大关注。

那么,究竟限价房能对商品房价格产生多大的对冲作用?目前存在于广州等地的限价房地块配建大户型、单位自建房冲抵等情况是否普遍?又说明了限价房体制还存在怎样亟待改善的问题?如何让限价房,这个有利于百姓受惠的政策性住房体制真正茁壮成长?本期圆桌论坛,特邀政府部门权威官员、知名专家和地产企业老总一起,探讨这个话题。



主持人:  
本报记者 于兵兵 李和裕

嘉宾:  
建设部 相关负责人  
黄文波 广州房管局副局长  
(书面说明)

尹伯成 复旦大学房地产研究中心主任

丛诚 上海房地产经济学会住房保障委员会秘书长

潘石屹 SOHO中国总裁

陈兴汉 栖霞建设总裁



### 诞生 限价房肯定是个好方向

上海证券报:以广州为“先行军”,目前限价房产品和规划在各地如雨春笋般问世。城市居民,尤其是中等收入家庭视其为解决住房难题的新希望。首先,这类产品入市的前景如何?我们应该如何概括限价房的历史作用?

建设部:广州等地的限价房试点都只是在尝试阶段,应该看到限价房政策确实把房价降下来了,而且是受到百姓欢迎的。这是一个基本点,我们应该肯定。

尹伯成:这个“限价房”的概念,是在房价面临大幅上涨,不但低收入阶层,连我们称之为“夹心层”的中等收入阶层也丧失了购房能力的背景下提出的。因为目前国家连廉租房的建设都可能困难,没有能力发展那么多经济适用房来兼顾中

间阶层的住房要求,但是这部分阶层人士的数量和意见都很大,故而出台了限价房措施。政府希望由开发商负责投资开发,并用限制价格的方式,解决中等收入居民的住房问题。

丛诚:这一轮限价房热潮的政策源头始于今年初召开的全国建设工作会议,会议上,建设部副部长姜伟新提出了“用限价房和经济适用房来解决中等收入家庭住房问题”的新办法。但这一提法从未有过类似经济适用房管理条例一样的法规性文件,也没有提高到制度化层面。应该说,广州等地的尝试成果是应该肯定的,限价房的方向肯定是好的。放眼全世界,没有哪个国家没有政策性住房的。关键是如何管理,如何运作。

上海证券报:近日,限价房遭遇来自广州政协委员、合富辉煌集团董事长扶伟聪的炮轰。以平均主义,浪费资源为理由,扶伟聪将限价房称为有违社会和谐的一笔。专家如何看待这种说法?

尹伯成:这个想法可以与经济适用房的情况联系起来。我个人认为,所谓“限价房”的概念和之前提出的“经济适用房”有相当程度的重复,都是为了满足收入非“最低”,但“不高”的城市家庭的住房需求,但概念界限都还有模糊的地方。如果限价房是浪费,那么经济适用房也是浪费吗?其实这都是政府住房保障制度中的一环,保障中等和低收入居民的居住需求对构建和谐社会有相当关键的作用,因此不能看作是浪费资源。



### 试水 经历乱相才能真正“涅槃”

上海证券报:这一轮限价房热潮中,广州无疑是最为典型和领军的城市。到去年底,广州公布共计10个限价房项目,此前称总建筑面积178万平方米(后改为150万平方米左右),其中大部分将在今年上市。这一消息引来广州房价微降。限价房的入市真的可以对商品房价格产生打压作用吗?

黄文波:经过一年多的实践,广州限价房取得了显著的成效,一是有效缓解了中等收入首次置业群体的购房压力,二是有效抑制了房价过快增长,对稳定商品房价格起到了积极的作用。

潘石屹:对北京等地来说,限价房一旦推出,房价肯定会受到影响。这一点是毋庸置疑的。一是对城市房屋销售价格均价会有拉低作用,二是对限价房周边楼盘的销售价格产生制约,在同类竞争的前提下,一些地段相近的同类房源可能调整价格。

丛诚:根据发改委的统计,去年12月,广州房屋销售价格虽然同比上升5.7%,但环比下降1.4%,新建商品房环比下降则达到2.9%。这在房价普涨的中国楼市,是个可喜的变化。但不能说,目前几个主要城市房价有所松动都是源于限价房的影响。甚至这种下降是否可以代表长期趋势还有待考证。因为每年的第一季度都是房地产市场的淡季,而一些商品房的促销也只是拿出部分不太热销的房型“集中打折”,这些特殊因素都导致近期房价有所松动,但绝不代表同品质商品房将迎来集体降价。

上海证券报:与限价房的“控价功能”相比,目前限价房执行中的一些问题也倍受关注,甚至引来限价房不可能实现中等收入家庭安居理想的判断。

比如,调查显示,广州限价房项目有掺杂“水份”的可能,号称近180万平方米的限价房项目,其实可以公开供应给中等收入家庭的可能仅为110万平方米左右(扣除大户型和单位内部销售)。另外,大部分的广州限价房在出让项目时规定了“二八”原则,即80%的面积用于建设限价房产品,20%的面积给开发商自由规划,有的开发商甚至规划为类别墅的低密度住宅。

潘石屹:政府过去几年出台的房地产政策绝大部分是针对如何解决中低收入人群的住房问题,即政府保障性住房政策,如要求严格执行“90平方米以下的户型占70%”

等,经济适用房、限价房的规定就更加严格。如果借着限价商品房的名义建豪宅,这与政府千方百计要解决中低收入人群住房问题的政策是相违背的。政府一定会出面制止这种行为。

尹伯成:限价房的目标是好的,但是前景和发展空间如何就和管理水平密切相关了。这个“限”字就是个问题。

政府单纯用行政命令强制限价违背了开发商逐利的本性,开发商没有积极性肯定不行。但是目前使用的调整方法,比如用限价房和大户型的豪宅“配套”开发,肯定不是解决这一矛盾的根本之道。

原因有二:第一,限价房的利润空间是有限的,开发商一定会着力建设高利润的高档住宅甚至别墅项目,同时压缩限价房成本,这就很可能影响限价房的质量;第二,国家早已明令禁止别墅用地,如果开发商利用自由规划的机会配套建设类别墅项目,就可能涉嫌违规。一旦有普及趋势,将刮起新一轮开发狂潮。

黄文波:广州在2006年下半年着手公开出让限价房用地时,国家关于限价房政策具有较刚性的要求,限价房的性质、发展方向、操作办法甚至基本思路都没有形成,既无具体政策可依,又无先例可循,无论在认识和实践上均处于摸索阶段,正是由于这样特殊的政策背景,广州施行“双限双竞”公开出让也是一个不断提高、不断完善的过程。

此类大户型不符合限价房户型要求,下一步,我们将本着从严、依法、合理的原则,通过签订土地使用出让补充合同,全额补缴地价。

上海证券报:那么,目前限价房政策执行中存在诸多特例和不确定性的根本原因是什么?

丛诚:相关主管部门有意鼓励各地尝试性开发限价房,形成经验后再考虑推广。这就决定了目前限价房并没有形成如经济适用房一样的明确的法规性文件,因此在操作中也并没有统一的体制性的指导。

上海证券报:有消息称,如果搭配高档商品房建设,广州的一些限价房项目综合销售利润率可能达到30%以上。这和市场所称限价房利润率只有10%甚至更低的说法不符。那么,开发商究竟在限价房项目中获利多少?

尹伯成:项目单纯的限价房开发收益大约就在10%到15%之间,不能超过15%,否则就根本不是限价房了。对于国内的开发商来说,这个利润空间可能的确相对较低,

但是在欧美国家的成熟市场,房地产开发的利润也就是这个数字。况且这10%左右的利润是低风险,是稳定的收益。

陈兴汉:这种情况在南京是没有的。今年,南京公布了10万平方米的限价房计划,都是单纯限价房产品,没有所谓商品房的配套。规定开发商利润率在8%以下。虽然利润率不高,但也说明有利可图,一些开发商也是愿意做的。

栖霞建设此前参与了南京200万平方米经济适用房的建设,也有可能参与限价房的建设。但是现在看来,10万平方米的总量是很少了,推出后对房价和供应结构的影响也不是很大。至于今年是否还有限价房项目的规划还不好说,毕竟土地资源是有限的。

上海证券报:所谓限价房,指的是政府限定价格、限定供应对象的住房,也被称为“双限房”,广州等的限价房地块出让,以高地价,低房价为原则,又称“双竞双限房”。对地方政府的这种做法,市场对此有何评价?

丛诚:政府既希望有高的地价收入,又希望开发商不要卖高价,这在一定程度上影响开发商的开发热情,一些变相修改规划,提高收益率的做法就不可避免。

### 把脉 五大建议助力限价房成长

上海证券报:除了广州之外,北京、南京、上海等地相继传出限价房消息,如南京建委承诺今年开建10万平方米的限价房,北京公布了包括中购标准等内容的限价商品房购买细则草案并公开征求市民意见,上海则传出消息,部分开发商楼盘未售出部分已经封盘,静待政府通知,并有可能变身限价房房源。

提供限价房的方式各地不一,限价房市场亟待规范。如果限价房将长期成为保障性住房的内容之一。为保证这一产品的持续健康发展,在政策上应做哪些准备。

丛诚:要思考限价房开发与销售链条的所有工作,而不只是推出土地、确定售价。那种简单的数据游戏无益于限价房的长期发展。首先,如果明确开发商为限价房开发主体,那么以怎样的机制确保在低收益情况下,开发商有动力参与限价房的建设。是像经济适用房一样减免税额,还是贷款优惠,甚至土地价格是否可以优惠等都应该明确。

第二:限价房购买资格审核是保障性住房管理的第一难题。根据目前的城市居民收入统计方式,还不能准备核实个人收入情况,这种现状决定了对家庭收入审查的难度。一旦资质审核不明,各地限价房可能出现类似以前富

人开车住经济适用房的情况。

第三:政府需要更专业的职能部门管理保障类住房的工程出让、建设、申购甚至回购等工作。保障类住房建设涉及众多工作环节,没有一个相应的体制和部门建设,可能沦为宏观调控的应景之作。

第四:限价房等保障类住房建设的融资渠道需要拓宽,比如可以考虑将公积金积累更多地用于保障类住房建设融资。

另外,在招投标时,可以允许政府寻找一些社会责任感较强的优质企业参与限价房开发,这对于保障限价房品质有一定作用。

尹伯成:对于限价房的开发,我建议政府应该介入整个开发过程,实行全面监督,严格设立门槛,实现信息透明化。此外,还应该和开发商一起核算成本,实行一系列优惠措施,达到控制成本的目的。

我还主张,这些项目不应该都放在偏远地区,因为中低收入居民大都都没有自驾车,出行全靠公交系统。把他们扔到那么远的地方,交通相当不便。香港的公屋就是各个地区都有的,并不是只能建在偏远区域。因此我建议,政府还应该在中环、外环线间划出一些土地来进行限价房的建设。

### 未来 是长期政策还是“一夜昙花”

上海证券报:对于目前的限价房现象,有政府人士称,限价房更多地立足于调控而不是保障。这是否说明限价房只是一个用来拉近近期日益上涨的房价的工具?还是可能长期发展下去。

黄文波:目前广州对限价房的意义、性质、发展方向的认识日益清晰。一是认识到限价房是多层次住房梯级供应和消费体系的重要层次之一,是对中等收入阶层的住房消费和供应层次,是一项必须“长期坚持”的住房政策。这决定了它具有旺盛的生命力,是一个不断发展完善的新生事物,而不是历史阶段的产物。二是认识到限价房是针对市场异动情况的“调节器”,是一项需要根据房地产市场

场实际情况灵活运用调控措施,其限价标准、供应规模、销售对象都需要根据房地产市场运行情况和中等收入家庭的住房需求动态变化。三是限价房立足于市场公开竞争机制,尊重市场经济规律。

上海证券报:在昨天的两会政府工作报告中,温家宝总理强调今年房地产市场宏观调控的四项措施,多种途径帮助中等收入家庭解决住房问题是目标之一,但在解决途径中,增加中低价位、中小大型普通商品房供应被重点提及。那么,近期相关主管部门是否可能推出类似的限价房管理指导条例。

建设部:暂时还没有这一计划。  
(本报实习生朱宇琛对此文亦有贡献)

#### ■主持人语

### 限价房:创新难,完善更难

◎本报记者 于兵兵

以本期圆桌会议为标志,上海证券报关于限价房“乱相”的系列独家调查报道,画上了一个阶段性的句点。一个令人欣慰的结论是,以限价房为代表,占城市居民总数达到60%以上的中等收入家庭的住房需要正在受到上至中央,下至地方政府的越来越多的关注。有这样一个大原则的存在,住房领域的和谐努力会越来越多,不和谐因素会越来越少。

但不可否认的是,限价房市场的孕育初期确有执行上的乱相存在。这些乱相如果不能得到及时的纠正和解决,将严重影响限价房体制的成型,甚至整个保障类住房格局的完善。所谓,创业难守业更难。对于限价房来说,设计和尝试一种新产品的难度也许远远低于此后对这一产品不断完善,形成良性发展体制的难度。

即便本报已经详细报道了部分限价房已经被开发商借20%自由规划的机

会变身成沿江豪宅甚至联排别墅(类别墅项目),一些地方主管部门仍否认有开建别墅的做法,在“别墅”的定义上做过文章。

根据专家的介绍,自几年前全面停止别墅用地供应后,一些开发商以低密度、联排方式兴建类别墅项目的“擦边球”做法仍然存在。问题的关键,并非纠缠在名称如何,而是这些项目是否已经大量挤占了限价房部分的容积率指标和占地空间,是否已经影响了提供给中等收入家庭的保障类住房的品质,进而可能导致未来市场对限价房购买信心不足,这些才是影响限价房未来的大事。

如果不能全身心地站在中低收入者的角度去居住问题,切实考虑和解决他们的需求,一个高品质的,真正和谐的住房保障体制不会完成。

而一些地方政府,目前仍然仅把限价房看做稳定公众信心,拉低房价的一种工具。有关广州限价房实际总量不符合公布

数据的消息传出后,广州及时将178万平方米的说法修改为150万平方米,而根据记者的测算,除去优先对内销售的单位自建房,可以向社会公开出让的限价房,可能仅有大约110万平方米左右。

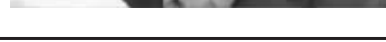
另外,对于市场提出的诸多限价房管理问题,相关政府部门何时有所突破目前仍不得而知,比如对申购资格的审查流程进一步公开透明,比如根据各城市不同的房价收入比确定保障类住房需求的比例,比如创造更多融资渠道满足保障类住房开发的资金和信贷需求,比如政府成立专门的部门对保障类住房建设过程进行全程监控管理等。

随着昨天温家宝总理在政府工作报告中把“通过多种途径帮助中等收入家庭解决住房问题”明确列入2008年政府的工作任务之一,一场范围更广、力度更大的住房保障活动大幕已经拉开。

我们相信,这是一场振奋人心的好戏!



潘石屹



陈兴汉