

住房和城乡建设部诞生 政府“做实”民生关注点



在新一轮部委改革中,建设部已被住房和城乡建设部取代

◎本报记者 唐文祺

在此次国务院机构改革方案中,建设部不再保留,同时新建住房和城乡建设部。这一改革使得未来国家建设部门的重要责任所在更加明确,即住房保障与城乡统筹将成为其主要管理方向。

中国指数研究院华东院院长陈晟认为,早在去年,政府对于住房保障予以强化的趋势已经十分明显。他所指的是,2007年12月份,建设部将原住宅和房地产业局的功能实行拆分,正式设置住房保障和公积金监督管理局(住房制度改革办公室),从而将住房保障单列出来。“这一举动,已经显现出对于住房保障问题的重视。”

之前曾有媒体报道,建设部改革的原本方案为“组建城乡建设与住房部”,之后考虑到住房问题的紧迫性,才将“住房”提至首位。虽然该说法无法得到确认,但从2007年以来的决策方向来看,调控精准确实已开始校正:8月,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》出台;11月底,《廉租住房保障办法》和《经济适用住房管理办法》予以公布。

早在1982年,建设部的前身是“城乡建设与环境保护部”,之后改名为建设部,如今再度改革,从中可以体现出国家调整政策的大致变化。“北京一位开发商向记者表示。而上海城建集团房地产经营部副总经理施嘉霖认为,要真正实现“有效打击房地产投机,抑制房地产投资,鼓励居住改善,解决城市低收入家庭住房困难”的目标,做好“保障房”建设和管理工作是重点。

对于城乡统筹开发的重视也在此次改革中得以体现。陈晟认为,“随着整体城市化进程的加快,城乡一体化建设的必要性同时成为关注点。”一位业内人士则指出,城乡统一纳入管理,会对城乡土地的统一规划带来益处。这将加快城市化进程,发展乡镇经济,缩小乡镇和城市在建设规划上的差距。

根据方案,住房和城乡建设部的主要职责将表现为:拟订住房和城乡建设政策,统筹城乡规划建设,指导全国住宅建设和住房制度改革,监督管理建筑市场、建筑安全和房地产市场等。而组建住房和城乡建设部的目的,是为了“深入推进住房制度改革,加快建立住房保障体系,完善廉租住房制度,着力解决低收入家庭住房困难,进一步加强城乡规划建设规划统筹,促进城镇化健康发展”。

“政府对于住房保障和城乡统筹这两方面的关注,可从此次新部委的组建上表现出来,这是国家政策更为务实的体现。”一位业内专家这样认为。

第一演播室 | 中国证券网

新部委带来“住房保障”新希望



活动策划:柯鹏 李和裕
主持/整理:李和裕
嘉宾:高毅 上海五合智库顾问有限公司总经理

住房问题涉及广大人民群众的切身利益,为深入推进住房制度改革,加快建立住房保障体系、完善廉租住房制度、着力解决低收入家庭住房困难、进一步加强城乡规划建设,促进城镇化健康发展,决定组建住房和城乡建设部。其主要职责是:拟订住房和城乡建设政策,统筹城乡规划建设,指导全国住宅建设和住房制度改革,监督管理建筑市场、建筑安全和房地产市场等。

事实上,从去年开始,在房地产市场的调控上,中央一直在走完善住房保障体系的道路。去年8月,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》出台;去年11月底,包括原建设部在内的多个部委联合公布了《廉租住房保障办法》和《经济适用住房管理办法》;此外,建设部还设置了住房保障与公积金监督管理局。

【作用】自上而下落实

主持人:住房和城乡建设部成立后,对市场各方意味着什么?

高毅:住房和城乡建设部的成立无疑是件大好事。特别是把住房单独提出来,就是明确和强化该项公共职能和责任。正如许多专家所认为的,现在把所有关于住房、市场管理的权力都交到新的部委,如果房地产市场规范运作、中低收入群体住房问题没有解决好,也就不再有推诿责任的余地,这对提高行政权力的效率是一种促进。

而对于购房者来说,在国家通过组建新的部委来明确未来的工作重点后,就可以形成这样一个预期:解决中低收入群体住房问题的已被提上日程,并且会自上而下地贯彻落实,无论是土地供应还是产品开发,都会向住房保障倾斜。在政府职能

与完全市场化部分的“界线”划清后,中低收入阶层的需求将更多地得到满足。

此外,短期内,由开发商主导住房开发市场的基本格局不会发生质的变化;但从中长期来看,随着政府住房保障工作的逐步深入,开发商在住房开发市场的“蛋糕”将面临缩水的可能。我们认为,未来这种市场结构变化,将对国内房地产市场参与主体的行为产生深远影响,如高端住宅开发市场的竞争将会加剧。

【建议】考验地方执行

主持人:对于政府的住房保障工作,您还有什么建议?

高毅:政府在解决保障类住房的问题上面临的最大难题就是资金问题。尽管目前各级政府通过对开发商提供优惠政策、审批规划中搭配一定比例的保障类住房等方式来解决资金问题,但是对于开发商来说,保障类住房与其利益相悖,非万不得已不会接手此类项目,因此,此途径不能从根本上解决资金问题。而政府资金来源目前一般只有财政拨款和土地出让金两种途径,与保障类住房建设需求资金相比,仍有很大缺口。因此,我们认为,未来如果国家允许地方政府自行发债,可能将成为解决地方住房保障资金问题的很好方式。

另外,由于保障类住房的有限性与需要保障人群的无限性之间存在矛盾,决定了完善居民收入统计和后续动态跟踪的必要性。可借鉴新加坡与我国香港的住房保障体系,逐步完善保障性住房的退出机制,比如视家庭人口、收入状况、财产状况等情况定期重新审查,由主管部门根据审查结果做出保留或终止住房保障的处理决定,如已不符合保障性住房条件的,政府应予以回购。

■联合调查

住房成交套均面积减小

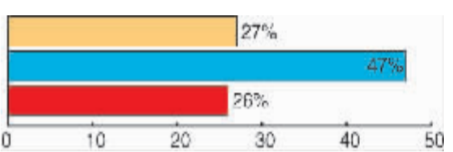
41%受访者:未能带动房屋总价同步下降

◎调查策划 柯鹏 李和裕 统计整理 李和裕

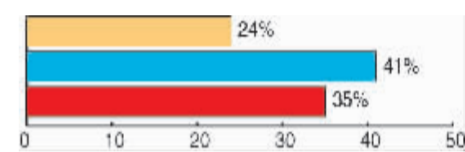
近日发布的今年2月的楼市数据显示,在宏观调控的背景下,上海新建住房成交量连续第5个月大幅收缩,房价升势也越走越平缓。同时,中小户型政策逐渐显效,2月住房成交套均面积为99.48平方米,是三年来首次回落至100平方米以下,

与2005年2月最大时的128.28平方米相比,降幅达22.5%。据分析师观察,住房套型平均面积还将逐渐下降,并引致单套总价下降。那么,您是否已经感觉到住房套均面积在减小,并带动房屋总价下降?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·焦点房地产网”进行了相关调查。

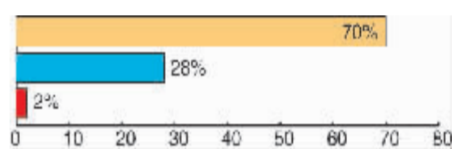
1、您觉得市场中中小户型供应量是否在放大?
A、是 27%
B、不是 47%
C、说不清 26%



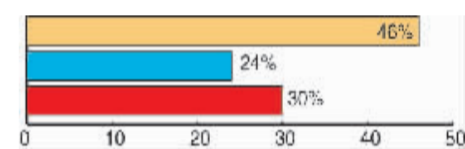
2、您觉得住房成交套均面积减小引致单套总价下降了吗?
A、是 24%
B、不是 41%
C、说不清 35%



3、您购房时更愿意选中小户型还是大户型?
A、中小户型 70%
B、大户型 28%
C、无所谓 2%



4、您购房时更关注总价还是单价?
A、总价 46%
B、单价 24%
C、综合判断 30%



■楼市评弹



别和常识作对

◎柯鹏

部委改革轰轰烈烈,新组建的住房和城乡建设部脱颖而出,吸引了不少目光。

树挪死,人挪活。改革总是好事情。建设部若能借此涅槃,部如其名,将住房体系建设和城乡布局规划作为今后较长一段时间的两大重点工作,特别是为广大的低收入家庭的住房困难解决提供切实的保障和政策依据,实在是善莫大焉。

当然,担心不是没有。中国历朝历代的机构改革,从王安石到张居正到康有为,初期总是一片利好,最终收尾却并不那么让人满意。

精简机构几乎没有一次完全的成功,官僚集团的自我膨胀以及追求代理人自身利益最大化是主要原因。社会的公开透明和社会资源的分配公平,至今仍然是个问题。

我们最担心的是,这一次并非脱胎换骨而仅是一次更名。建设部的作用,有常识的

人都明白,“住房和城乡建设”本是应有之义。来自国发[1998]5号的国务院机构改革方案和《国务院关于机构设置的通知》就明示:设置建设部,第一要务就是研究拟定城市规划、村镇规划、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、住宅房地产业等发展战略、中长期规划并指导实施——“住房和城乡建设”的各类任务,早就赫然其中。

谁也不比谁傻多少。生活中如果没有特别说明,“一杯咖啡”——A cup of coffee,指的就是热咖啡。虽然天气很热,如果要冰咖啡——Iced Coffee,顾客自然会附加说明。没说“冰咖啡”,指的就是热咖啡,这就是日常生活的常识——Common Sense。

这一次新组建并着重突出的住房和城乡建设部,政府用意显然不会是为了要去戴个帽子、弄个概念,不是要和普罗大众的常识玩个解谜游戏,不是要为了建设部这杯“咖啡”加个突出的“热”字,而是希望组建全新部门,把这两项任务当作当前的工作核心去完成。

一些人喜欢咬文嚼字,俗称“找茬”,这大多由扭曲语境开始。他们给你一杯冰咖啡,他们永远没有错,错的只会是你,因为在这这么热的天,即便你身处26度恒温的酒店大堂,你确实没有清楚说明,你要的是一杯摄氏一百度的沸水冲开的热的咖啡。”

如果只是为了变而变,陷入那些咬文嚼字、与常识叫板的境地,就没意思了。

■博客论谈

拆迁新思路:政府由仲裁者转为主导者

◎丁祖昱

“两会”期间关于城市拆迁的讨论成为热点之一,在提交讨论的《城市拆迁条例(草稿)》中,旧有的开发商主导拆迁过程模式将变为政府主导模式,而这一转变可谓有着重大意义。

在以往的实际操作过程中,各个条线(包括市、区两级政府、土地规划、房地等)都有参与,却又各管一段,缺乏统一监管,因此,为了加强实施效率,通常会由开发商介入进行运作,而政府只是作为仲裁者。一旦模式予以变更,即由开发商主导拆迁转化为政府主导,结合原有各个条线,同时引入第三方专门机构,以增强对拆迁工作监管的专业性。对于未来“旧改”工作的进行,政府的前瞻性规划将体现得更为有效。

“旧城改造”的核心是“以人为本”,从关注数量到关注感受,从关注房子到关注人,是在目前社会背景下创造和谐社会的新内容。目前拆迁工作中依据的主要是国务院《城市房屋拆迁管理条例》,以及各地政府拟定的城市房屋拆迁管理实施细则等法规,无论是在法律效力上,还是在执行力度上,都有进一步加强之必要。《城市拆迁条例(草稿)》的出台,正是目前最紧迫的工作之一。

随着房地产市场的不断发展和房价的

逐步提升,在如今投入产出双双增长的情况下,各方的满意度却似乎在下降。环境在不断地发生变化,新问题、新情况层出不穷,但是具体的参考依据以及实施政策却并没有及时做出调整。旧的条款如何应对新的问题?是值得商榷讨论的现实问题。

在以往的实际操作过程中,各个条线(包括市、区两级政府、土地规划、房地等)都有参与,却又各管一段,缺乏统一监管,因此,为了加强实施效率,通常会由开发商介入进行运作,而政府只是作为仲裁者。一旦模式予以变更,即由开发商主导拆迁转化为政府主导,结合原有各个条线,同时引入第三方专门机构,以增强对拆迁工作监管的专业性。对于未来“旧改”工作的进行,政府的前瞻性规划将体现得更为有效。

“旧城改造”的核心是“以人为本”,从关注数量到关注感受,从关注房子到关注人,是在目前社会背景下创造和谐社会的新内容。目前拆迁工作中依据的主要是国务院《城市房屋拆迁管理条例》,以及各地政府拟定的城市房屋拆迁管理实施细则等法规,无论是在法律效力上,还是在执行力度上,都有进一步加强之必要。《城市拆迁条例(草稿)》的出台,正是目前最紧迫的工作之一。

(作者为易居地产研究院副院长)

■投资百宝书



土地资源稀缺 梯度需求释放 郊区经济型别墅价格攀升

◎本报记者 唐文祺 实习生 朱宇琛

汉宇地产市场研究部最近公布的数据显示,与数月来表现低迷的二手普通住宅不同,高档二手房市场表现稳定。

2008年2月份,上海别墅成交均价为23694元/平方米,较1月份微涨3%至4%,较去年12月份涨7.1%。此外,对以2007年成交活跃的50个项目的平均成交价为样本进行的分析表明,有74%的别墅项目售价升幅超过10%,其中23%的联排别墅项目表现格外突出,价格涨幅在50%至100%之间。

汉宇地产数据表明,上海近郊

闵行、奉贤和南汇等区域因别墅居住氛围浓郁,赢得了不少购房者青睐。其中,南汇成交量十分惊人,共成交联排别墅51栋1.09万平方米,占同期别墅总成交量的82.3%。奉贤别墅市场一改之前独立别墅一统天下的局面,联排别墅已成市场主流。据相关统计数据显示,2006年别墅供应量为182.64万平方米,到2007年则下降到167.44万平方米,供应量的下滑导致缺口继续扩大。汉宇地产分析,2008年上海别墅市场因资源稀缺而引发的价格稳步上扬仍将不可避免,近郊经济型联排别墅和叠加别墅将成为市场领跑者。

随着独栋别墅用地停批的影响逐渐体现和购房者对生活质量追求的进一步提升,经济型别墅需求会非常强劲,其升值空间相对于目前的公寓产品也更大。对此,信义房产有关分析人士认为,中高档楼市抗压性较其他物业更强,究其原因,主要是由于中高端房产购置者通常实力较强。虽然2007年金融、信贷政策频出,但对于中高端置业者并不会形成很大影响。加之近几年上海房价居高不下,中环以内普通公寓价格持续上涨,中心城区供应量却不断萎缩,从而使部分客户将注意力转移到近郊的经济型别墅。