

聚焦 保障房建设进展缓慢

北京:将试点公积金贷款建保障房

证券时报记者 张 迭

与商品住宅建设投资加快相比,全国保障房建设进度却很缓慢,完成率不到四分之一。对此,接受记者采访的业内人士指出,北京的保障房建设较其他地方要好很多,近期北京又将试点公积金贷款建保障房,这将为保障房建设增加一个新的资金来源。而且有关部门也表示,今年前三季度,北京的保障房建设已经完成了全年的计划。

10月28日,全国人大常委会发布的《关于保障性住房建设项目实施情况的调研报告》显示,2009年全国保障性住房建设进度缓慢,截至8月底,地方保障性住房建设完成投资394.9亿元,完成率为23.6%。

中国房地产研究会副会长顾云昌接受证券时报记者采访时表示,保障房建设进度缓慢,说明这方面存在不少问题,如地方政府土地出让跟不上,地方财力不足,还有供地拆迁难影响投资等。在北京在保障房建设方面起步早、力度大,规模也位居全国前列,而且保障房的形式很多,是很有代表性的城市。

继10月15日住建部等七部委联

合发出《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》,直辖市将作为公积金支持建设保障房的试点后,11月5日,北京住房公积金管理中心相关负责人做客首都之窗时表示,北京已经启动了公积金用于保障性住房建设试点工作的前期准备,保障房建设力度将进一步加大。

陈国强认为,利用住房公积金贷款来支持保障性住房建设,为保障房建设提供了新的资金渠道,这部分资金数量很可观,通过进一步增加投入来加快供应量,进一步解决中低收入职工的住房困难。

北京市住房公积金管理中心纪委书记郝卫平日前做客首都之窗时表示,截至今年9月底,北京累计归集住房公积金2168.25亿元,累计提取住房公积金1113.88亿元,住房公积金余额达1054.37亿元。其中今年当年归集住房公积金354.48亿元,当年提取住房公积金209.64亿元,住房公积金当年的净增额达到144.84亿元。

郝卫平说,按照住建部等七部委的文件要求,在优先满足职工个人提取和个人住房贷款以及留足备付公积金之后,对于剩余的住房公积金可以拿出来一部分支持保障性住房的建设,就北京的具体情况来讲,由于缴存单位以及缴存人数的增加,北京市的剩余资金来支持保障型住房建设在满足规定的前提下还是有资金能力的。

据郝卫平介绍,目前北京市试点工作的程序是,住房公积金管理委员会进行审议到市政府同意批准以后,



经济适用房

再上报住建部、财政部以及央行审核批准,批准以后就可以开展试点工作。目前北京市试点工作的申请以及具体的实施方案还没有进入到管委会审议和市政府批准的程序,但相关部门正在抓紧履行相应的程序,尽快推开市里的试点工作。

对于如何解决全国保障房建设缓慢的问题,顾云昌认为,解决的办法就

是立法,尽快出台住房保障法,明确规定资金来源、财政支出多少、土地供应怎么保障等,由全国立法,各地出台细则。他透露,目前,有关部门正在修改之前的住房保障条例,住房保障法已经列入人大立法计划中了。

而陈国强则认为,对于保障房的建设,政府有明确的要求,关键是要加大执行力度。

深圳:“十一五”保障房建设规划难完成

证券时报记者 李 坤

据日前深圳市住建局负责人对外透露的信息,截至目前,深圳市“十一五”住房建设规划提出的14万套保障性住房目前只推出了不到1万套,770万平方米的计划建筑面积只完工了不足10%。但是时间已经过了近五分之四,剩余近90%的保障性住房建设能否在“十一五”期间的最好一年多的时间内完成仍是一个巨大的问号。

不过具体来看,在深圳市安排建设的71个保障性住房项目中,截至今年10月,竣工10个,建筑面积63.54万平方米;已开工项目14个,建筑面积为239.6万平方米;还有41个项目正在进行前期工作;6个项目存在困难。也就是说,深圳目前已经完成以及正在建设的保障性住房项目已经达到计划中的近四成,与全国的平均水平相比已经达到一个不错的投资效率。

中山大学政治与公共事务管理学院副教授朱亚鹏认为,之所以出现上述状况与地方政府政策摇摆不定、担心保障性住房冲击当地房地产市场之间的矛盾心理有关。这种说法不无道理。以深圳市为例,按照上述“十一五”规划,深圳市至2010年前应该完成14万套保障性住房的建设,但是在2008年底整个房地产市场形势低迷的形势下,深圳市委常委、副市长

吕锐锋公开表示,通过分析房地产走势以及社会需求,没有必要一定要在2010年完成14万套的建设任务。这一规划可能会做出适当调整,“十一五”期间可能建设11万-12万套,剩余2万-3万套可能延后到“十二五”前期。而当时深圳市投资建设的保障性住房数量还极少。据公开信息,2007年、2008年,深圳市分别向低收入家庭提供了6006套、2726套保障性住房,完成的保障性住房数量不到十一五规划的7%。

其实,早在2008年整个楼市成交出现下滑的时候,深圳市政府就对保障性住房建设之前的规划做出调整,提出了一个弹性非常大的保障性住房建设规划。在2008年8月深圳市出台的2008-2012深圳市住房建设规划中,除了2008年的保障性住房建设规模较大以外,其余年份深圳市规划建设的保障性住房的弹性都非常大。具体为,2008年建设保障性住房4.58万套,建筑面积228.4万平方米;2009年-2012年每年建设保障性住房在0.8万套至2.6万套之间,建筑面积在40万平方米至130万平方米之间。深圳市社会科学院城市运营中心主任高海燕直截了当地指出:深圳现在的政策性保障型住房还是应景性的,落实效率不高。”因此指望保障性住房建设来平抑房价只是一种不切实际的幻想。

西安:经济适用房竣工151万余平方米

据新华社电 记者8日从西安市房管局了解到,今年1至10月,西安经济适用房竣工151.15万平方米,完成投资31.5亿元,15919户低收入家庭享受到廉租房租金补贴,提前两个月完成经济适用房建设和廉租房保障任务。

据统计,今年1至10月,西安经济适用房新开工面积190.71万平方米,竣工151.15万平方米,完成投资31.5亿元,分别完成全年任务的106%、101%和150%。

据西安市住房保障中心统计,截至10月底,西安今年共销售经济适用房7291套65.209万平方米,7291户中低收入家庭在今年购买到了经济适用房,改善了居住条件。

另外,西安10月新增廉租房租金补贴保障832户,累计保障户数目前已达15919户,共发放租金补贴912万元。

据西安市房管局局长延锡铭介绍,今年西安通过新建、配建、收购等方式已落实廉租房房源18383套,将来会有更多的低收入家庭享受到实物配租。

预计到2011年底,西安将对全市38800户低收入住房困难家庭做到应保尽保,其中对2.8万余户进行实物分租,对约1万户发放租金补贴。

海南:廉租房建设已全部开工

据新华社电 记者从海南省住房和城乡建设厅获悉,截至今年10月底,海南2008年第四季度新增廉租房建设计划和2009年廉租房建设计划均已实现100%开工。

据了解,2008年第四季度海南省新增廉租房计划中,计划新建8070套,共40.35万平方米。截至今年10月31日,全省23个项目均已开工建设,实际开工8149套,40.53万平方米,分别占计划的101%和100%。其中2378套项目进展较快并已封顶,占计划的

29.5%;2028套正在进行主体施工,占计划的25.1%;3743套正在进行基础施工,占计划的46.4%。全省累计完成投资31153万元,完成率为51.5%。

在2009年海南省廉租房建设计划中,计划新建3700套,共18.5万平方米。截至今年10月31日,海南省15个市县共15个项目也已实现100%开工。

目前,两批共计88275万元的中央投资、省财政配套资金和市县配套资金均已全部落实到位。

上海:经济适用房也“捂盘”

证券时报记者 张若斌

转眼进入11月,此前预计10月启动的上海经济适用房申请却依然遥遥无期。有不少潜在购房者表示:真没想到经济适用房也“捂盘”。随着周围房价的上涨,大家都担心届时经济适用房的价格也将水涨船高。另据不完全统计,上海今年以来动工的经济适用房尚未超过200万平方米,不及年中提出的400万平方米的一半。

今年6月《上海经济适用房管理试行办法》公布。此后,作为上海首批经济适用房试点区域,闵行区曾表示将早在10月份启动经济适用房的分配管理。闵行区自身的经济房选址在翔泰苑小区,包括翔泰苑和君莲新城两个小区在内,共筹措了11万平方米的储备房

源,挑选了80平方米以下的可做经济适用房房源的500余套住房。当时普遍认为,今年年底前首批房源的摇号、登记以及后续轮候工作将基本完成。

转眼进入11月,上海经济适用房项目却迟迟未有启动。而在翔泰苑小区的周边的房产中介店内,10月份受经济适用房项目发售而下跌的二手房价,如今也涨了回来。有不少潜在购房者向记者表示,根据定价政策,经济适用房以周围房价的60%为基准价,随着周边房价的普遍上涨,届时经济适用房的价格显然也将水涨船高。这最让他们感到担心。相对的,开发商则普遍感到乐观。

除了“捂盘”的猜测外,上海经济适用房还难逃“囤地”的指责——开工

面积减了又减,开工时间拖了又拖。

早在2008年,上海“两会”上公布的《上海市住房建设规划(2008-2012年)》中就确定“新开工面积中,经济适用房和廉租房等保障性住房2000万平方米”,相当于每年400万平方米。此后,上海市建设交通委副主任沈晓亦于2008年底也表示:2008年400万平方米的经济适用住房的开工任务都已经完成,2009年上海将继续安排400万平方米的经济适用住房的建设。“但是,两年的800万平方米在今年年中被改为600万。6月25日上海市房管局相关领导指出:我们今年的目标是包括去年已经开工的和今年年底前要开工的,力争能够有600

万平方米的开工量。”但事实上,不仅2008年就“完成”的项目迄今尚未发售,2009年400万平方米的计划目前也没有完成一半。

此前,上海市召开的金融机构支持保障性住房建设推进大会上曾公布:今年上海市保障性住房计划新开工约1200万平方米,其中经济适用房约400万平方米,配套商品房约800万平方米。6月,江桥拓展基地开工;8月,泗泾、浦江、周康航、曹路拓展基地相继开工,总开工面积约100余万平方米,再加上9月28日开工的共康经济适用房项目,总建筑面积为31.3万平方米。初步统计,今年以来建设的经济适用房尚未超过200万平方米。

广州:3年解决“双特困户”住房难

证券时报记者 甘 霖

今年以来,伴随着广州楼价的节节攀升,保障性住房又成为大家热议的话题。广州市政府的相关领导曾多次在大会上表态今年要加大保障性住房的建设力度,争取让更多老百姓有房可住,抑制过快上涨的房价。不过,据广州住房保障办公室的公开数据显示,至今年9月份,广州的保障性住房建设完成率只有26.5%。一边是商品房市场红红火火,一边是保障性住房建设冷冷清清,保障性住房建设进度缓慢。

对此,中山大学行政管理学院朱亚鹏教授认为,多建保障型住房直接影响地方政府的“钱袋子”是工程进展缓慢的症结所在。首先,零价格出让土地显然会减少地方政府的土地收益;其次,大量保障房上市会冲击商品房价格,进而影响整体房价水平,最终拖低土地出让价格。

10月26日,广州市发改委通报重

点建设项目情况时,就广州市的保障性住房建设规划作了具体说明:今年以来,芳村花园二期、黄埔大田花园等5个项目已开工建设,总建筑面积达72.4万平方米。年底前,将确保再新开工92.5万平方米,全年总开工面积达到164.9万平方米。2010年前,所有项目将开工建设。2012年前,总建筑面积408万平方米的保障性住房将全部建成。届时,全市“双特困户”的住房难题将得到有效解决。

最近,广州市住房保障办相关负责人表示在接受记者采访时表示,为了确保按时完成保障性住房建设任务,广州市创新保障性住房土地储备机制,将保障性住房土地储备单独列出,一来有利于建立长效供应机制,二来由住房保障部门自行负责保障性土地储备,从以往“伸手要”变为“自给自足”,大大提高工作的主动性和工作效率。

为了确保保障性住房惠及更多的低收入人群,广州还对部分保障性住房进行“瘦身”。2007年以来,广州市所有新报建的保障性住房户型面积全部按照新规定执行,廉租房全部控制在50平方米以内,经济适用房控制在60平方米左右。今年新开工的保障性住房将推出30-40平方米超小户型经济适用房或廉租房,部分针对单身人士和孤寡老人的廉租房,户型面积将为20平方米左右。

如何让保障性住房真正为低收入人群“雪中送炭”,也成为摆在地方政府面前的一道难题。今年9月初,广州的地方媒体报道,有购买保障性住房的家庭违规出租、转租现象。从9月10日起,广州市住房保障办迅速组织市房管局各区分局、有关街道办事处等部门,对白云区金沙洲新社区、同德小区,海珠区大塘小区和天河区

棠下小区等四个保障性住房小区进行了拉网式检查,重点检查廉租房和经济适用房的使用情况。据住房保障办的负责人介绍:本次行动总共调查了5844户家庭,其中发现2户家庭违规转租廉租房,9户违规出借廉租房,以及21套廉租房无正当理由连续空置3个月以上,暂未发现经济适用房转租行为。

对于广州保障性住房转租暴露的弊端,朱亚鹏表示,建设和谐社会就是要让更多的普通老百姓共享改革开放的发展成果。保障性住房建设地方政府不能只作为形象工程来装点门面,而缺少对弱势群体必要的人文关怀。目前来说,大多数保障性住房项目往往远离市区,学校、医院、菜市场等配套设施跟不上,使得这些居民的生活既不方便,也不实惠。如何避免保障性住房成为生活成本高风险地区亟需解决的问题。

