

# 京深蓉大手笔力推保障房建设

**编者按:**加大保障性住房建设力度是本轮房地产调控的一个重要内容。国内几大中心城市的保障性住房建设进展情况如何,各地又有哪新政策、新举措应对实践中出现的新情况、新问题,一直备受各界关注。近日,证券时报记者分赴北京、深圳、成都进行实地探寻、采访,尽可能为读者提供有关保障性住房建设方面的全方位信息。

## 北京:新建项目集中开工

证券时报记者 艾林

记者日前来到位于北京石景山区的金隅燕山水泥厂保障性住房建设工地,看到这里的工人们正在搭建活动工房,周围大片土地已经平整过,正在进行基础底板施工。据了解,该项目是年内开工的规模最大的保障房项目,另外还有一批政策性住房项目也已同期开工。

同时,记者从北京住总、北京城建、北京建工等保障房项目建设重点企业了解到,上半年,这几个企业均没有新建保障房项目开工,而下半年则陆续有新建项目开工,尤其是7月份,北京新建保障房项目集中进入开工建设阶段。

### 上半年保障房项目开工较少

北京住总开发公司有关负责人告诉证券时报记者,上半年公司没有新建保障房项目开工,下半年通州铜牛厂公租房项目预计9月份开工。北京城建有关负责人和北京建工有关负责人也表示,上半年公司没有新建保障房项目开工,7月底城建一限价商品房项目已经开工,建工也在7月6日开工建设一个保障房项目。

另外,北京顺义区住保办有关负责人在接受证券时报记者采访时也表示,上半年该区没有新开工的保障房项目,今年的20万平米的指标将在下半年一次性整体开工。

尽管上半年几大国企未有新建保障房项目开工,但其在建项目的建设进度仍比较快,一批项目已经交用入住,还有一批项目将在年底前交用。

北京住总开发公司有关负责人告诉证券时报记者,上半年位于朝阳区的常营经适房项目顺利交用2924套,销售均价为4322元/平方米,全部按照市住保办要求配售给朝阳、石景山、宣武、西城、崇文等5个区。另外,大兴康庄的限价房项目也已经进入装修阶段。上半年,住总开发公司保障房项目开复工面积达110万平方米,完成年度计划的99%;新开工面积为19万平方米,完成年度计划的97%;竣工交用面积为33.4万平方米,完成年度计划的55%。

北京建工有关负责人也告诉记者,7月15日,位于丰台区的北京首个招拍挂保障房项目——宋家庄保障房首批已经开始入住,到10月底,4383户家庭将全部入住该保障房小区。另外,位于西四环西侧的郭庄子限价房项目目前也正在内外装修、设备安装等工作。

此外,记者从北京万科和远洋地产了解到,位于丰台区宋家庄的北京万科红狮家园保障房项目1500余套限价房已于8月陆续向业主交付,而位于朝阳区管庄乡的京东最大限价房项目——远洋润园也即将入市,将提供2956套限价房和252套廉租房,限价房的价格只有

每平米7400元,另外,配套幼儿园、菜市场等社区生活服务设施也将同期竣工并投入使用。

### 同期开工项目 可提供近4万套政策房

在7月底开工的一批政策性住房项目中,金隅燕山水泥厂保障房项目建设用地面积20.3公顷,规划地上总建筑面积72.6万平方米,规划建设25.8万平方米经济适用房和21.4万平方米限价房,共7277套保障房源,预计2012年底将陆续竣工。这是国有企业利用自有土地建设保障性住房项目中率先实现开工建设的,也是年内规模最大的保障房项目。

据承担该项目建设的北京金隅有关负责人透露,该项目经济适用房未来售价不超过6500元/平方米,限价房售价不超过1万元/平方米。

同期开工的还有北京控股集团有限公司公共租赁住房项目、北京市公安局公共租赁住房项目、朝阳区双桥公共租赁住房项目、朝阳区双桥经济适用房项目、朝阳区东坝城建道桥地基地场限价商品房项目、丰台区黄土岗保障性住房项目、房山区长阳镇高佃三村经济适用房项目、房山高教园区公共租赁住房项目、东城区对接安置和保障性住房项目、朝阳区定福庄南、西城区对接安置和保障性住房项目、丰台区张仪村等一批项目。

据记者初步统计,仅上述这批同期开工的政策性住房项目就预计将提供公共租赁住房11750套,经济适用房10017套,限价商品房约7777套,安置房源约8800套,共计近4万套。

### 保障房竣工完成全年任务一半

今年,北京市进一步加大了住房保障工作力度,明确提出了“两个50%”的工作目标:政策性住房建设用地占全市住宅供地50%以上;新开工建设和收购各类政策性住房套数占全市新开工住宅套数50%以上。

为完成全年住房保障工作任务,北京市政府要求各区县政府等有关部门要全力以赴落实开工建设计划,近期,政策性住房要全部开工,并且要力争实现当年开工、当年配售;11月底前,4.6万套竣工计划要全部完成。上半年,北京市累计摇号配售经济适用房3135户,累计配售限价房5756户,累计配租廉租房2745户。

记者从北京市建委了解到,截至目前,保障性住房开发投资214亿元,完成全年投资计划53%以上,供应土地1123公顷,完成全年任务90%,新开工11.6万套,完成全年任务的85%,竣工2.3万套,完成全年任务的50%。



成都一即将交付使用的经适房小区

## 成都:扩大保障 住有所居

证券时报记者 刘昆明

成都,天府之国的首府,这个期望实现世界现代田园城市梦想的西部都城,为了让老百姓“住有所居”,正全力推进住房保障工作。今年以来,成都不仅“大手笔”扩大住房保障,而且加快了保障性住房的建设进度。

根据成都市政府最新出台的保障性住房建设规划,成都市2010年至2012年计划供应保障性住房34229套,总建筑面积195万平方米,其中2010年新开工建设保障性住房22489套,建筑面积133万平方米,比2009年、2008年建设的保障性住房面积增长一倍以上。

在土地供应上,规划预计3年内建设保障性住房的土地需求量为752亩,其中2010年保障性住房建设用地需求量为442亩,成都市政府要求保证这些土地的供应,并且提出要结合住房保障对象居住需求方位的登记情况,合理安排土地供应点,明确了保障性住房建设区域,要求按照分散布局、相对集中的原则,方位东、西、南、北兼顾,选择交通便利、公共设施较为齐全的地段。

为了让不同收入、不同身份的住房困难家庭能够按需要选择他们的“安居”,成都市政府在规划中,对廉租房、经济适用房、公共租赁住房及限价商品房的年度建设目标进行了量化,并在建设模式上不断创新,比如在公共租赁住房建设方面,近期首次采取以公开租赁的方式,面向市民租赁产权清晰的小户型住房用作公共租赁住房。

除创新保障性住房建设模式、加大保障性住房的建设力度外,成都市还逐渐扩大了享受保障性住房的覆盖人群。今年3月,市政府下发《成都市人民政府关于进一步加强城镇住房保

障工作的意见》,对住房保障的扩面、升级等进行了明确规定。

在廉租保障上,提高了租金补贴标准,并将实物配租的范围扩大到低收入家庭;在经适房上,再一次降低准入门槛,将更大一部分人群纳入到政府的保障范围之内;在限价商品房上,文件再一次提出加大限价房的建设力度,解决“夹心层”家庭的住房困难;在公共租赁住房上,提高租赁手段,加大建设力度,解决包括农民工、大学生的住房困难问题。

在采访中,成都市政府官员谦虚地表示,成都的保障性住房工作做得并不出色,仍处在探索阶段,还有很长的路要走。不过,在一直关注成都保障性住房建设的专家看来,成都经过10多年来在保障性住房建设方面的探索,已经走出了一条自己的道路。

从2001年以来,成都率先提出“以发放租金补贴为主,实物配租为辅”的廉租房发放要求,对城区廉租对象实行“应保尽保”,随后着力解决廉租政策覆盖面过窄、低收入家庭保障政策缺失、收入标准划分困难和廉租住房资金来源渠道单一等问题,逐步建立和完善城市公共住房制度,实现住房保障的“无缝覆盖”。

自2007年开始,成都以“全域成都”为指导,将保障性住房纳入除五城区外的区市县目标考核,使处于中心城区外圈的区市县群众也能充分享受到保障性住房的阳光。目前,成都保障性住房建设工作已具有三重保障:一是建立了政府战略性的制度保障;二是建立了保障性住房准入退出的机制保障;三是拥有科学严明的机构保障。在机构建设上,成都市政府要求加快住房保障信息化建设,建立覆盖全市的住房保障管理信息系统。

## 深圳:受益面仍将扩增

证券时报记者 靳书阳 范彪

### 一次性推出最大规模保障房用地

从福田中心区乘坐398路公交车,颠簸了一个半小时,再换乘出租车行驶了十几分钟后,记者终于到达2010年深圳推出的14块保障房用地之一——龙岗中心医院龙岗专业保障性住房地块。相比而言,这可能是14地块中较为偏远的一处。由于该地块已平整完毕,据现场目测,地块大小与规划方案中披露的0.5公顷的土地面积出入不大。地块前面就是龙岗中心医院的主体大楼,后面则是农贸市场。虽然地理位置较为偏僻,但由于紧邻深惠公路,交通条件还算比较通畅。

记者发现,即使身处昔日的“关外”,大部分土地也已处于开发状态,并无多少闲置土地,这也符合深圳目前的实际情况。深圳建设用地已经十分紧张,目前只剩下14平方公里的未开发土地,即使按照每年只开发一平方公里的最低要求计算,也只够开发十几年。“深圳物业管理研究所所长陈富贫在接受采访时介绍说,

但相比2009年深圳市保障性住房用地实际供应量为零的尴尬局面,今年深圳市推进保障房建设的力度明显加强。早在今年8月初,深圳市规划国土委已落实了今年新增保障性住房用地14个地块,总用地面积共计40.43公顷。据了解,这是深圳市历史上一次性推出的最大规模保障房用地。而据国土委有关负责人介绍,由于部分地块调整,因此实际供地面积可能比计划数要大。

在保障房建设的配套建设资金方面,记者向深圳市住房和建设局住房保障处工作人员了解,今年保障房建设资金的审批速度较往年明显加快,大部分项目配套资金需求人大都已经批复。这也是深圳市未来10年城市总体规划中加速保障房供应体系的一个缩影。据中国政府网8月23日刊载的消息显示,国务院近日已原则同意修订后的《深圳市城市总体规划(2010-2020年)》。

实际上,深圳市政府去年出台的《深圳城市更新办法》,也为深圳保障房用地的规划开拓了新的途径。深圳市规划国土委此前在接受媒体采访时指出,已基本确定在城市更新项目中,如果有居住区的项目,将按照10%-25%的比例在其中配建保障性住房。而根据深圳城市更新长期专项规划,这部分更新土地中可提供保障性住房面积将在180万平方米左右。深圳规划国土委有关负责人透露,在城市更新项目中,保障房配备比例的规定较为灵活,规划将根据不同城市更新项目、不同区位当地的实际需求进行保障性住房的比例配备。一些项目配备比例可能为零,而需求大的地方,城市更新项目配备比例可高达25%。在深圳已经公布的今年89个城市更新单元中,不乏华强北的上步片区、香蜜湖街道的建业小区和龙溪花园等受关注度较高的城市中心区项目。根据地区实际情况,要在这里配建保障房,更新办法出台之前几乎是不可想象的。

### 房企参建保障房日趋活跃

今年深圳保障房建设新的亮点,无疑是即将开工的地产龙头万科参与建设的龙华人材保障房项目。万科董秘谭华杰在接受记者采访时表示,作为一家上市公司,在给股东创造投资回报的同时,万科也担负着社会责任以及树立行业榜样的任务,参与建设保障房建设就是在这一领域的积极实践,有助于提升公司品牌的美誉度。同时,保障房建设虽然只有3%左右的利润率,但由于其工业化生产的建设特点,公司可通过加速资金周转速度,降低这部分建设资金的占用给股东可能造成的机会成本损失。

招保万金”这几家老牌地产巨头中的另一家深圳本地企业——招商地产的证券事务代表曾凡跃认为,相当长的一段时期,政府的保障房建设主体地位都不会发生变化,如果政府在未来的土地出让计划中大幅度提高保障房建设比例,房地产企业自然也会按照规划方案来开发项目。

而在地产调控的背景下,房地产企业开发保障房项目在履行社会责任的同时,也具有了一定的盈利前景。中信证券研究员刘津在分析,以经济适用房为例,虽然国家明确规定净收益率为3%,但由于自有资金的比例一般在20%-40%之间,自有资金收益率仍有一定吸引力;项目较多的大企业还可以通过经适房建设快速回笼资金,能够保证地产其他上下产业部门的利润以及在市场低谷时平抑周期波动,可以说是一举两得。

### 保障房模式有待继续创新

深圳目前的住房保障制度较内地城市实际上更进一步,可以说是住房保障制度的升级版。“陈富贫说,深圳保障房制度强调保障中低收入者的住房需求,这个“中”字也就是把“夹心层”也纳入住房保障制度的保障范围,这一点相对于其他城市可以说是一个升级。这也是由深圳对大量优质人才的需求决定的。

陈富贫介绍,在保障房建设方面,两年前“公共租赁住房”的概念即是深圳的创举,某种程度上也是因为吸引人才的需要而催生的。国家确定的保障性住房有廉租房和经济适用房两类,而深圳提出公共租赁住房由政府拥有产权,并专门出租给户籍低收入家庭中未购房者、符合条件的非户籍低收入家庭及外来各类人才等五大类人群。

陈富贫告诉记者,深圳下一步仍会扩大保障性住房的受益面,未来保障房模式完善的重点还在于如何采取多样化的方式,满足非户籍人口、非低收入人群的住房需求。以目前进度,3年内完全可以解决深圳200万户籍人口的住房问题,而非户籍人口的住房问题还需要循序渐进地进行。非户籍人口中,主要解决人才和来深多年、贡献较大者的住房问题,目标是人人有房住,但不可能人人都有房。这样才能使保障房起到应有的保障作用。”

## 对保障房建设多一分信心

深圳不久前推出了2010年度保障房实施计划。计划出来后,仍然有不少声音担忧:这些计划能否最后落到实处?

深圳市的保障房建设一直饱受质疑。深圳市财政委近日发布了一份关于保障房建设的报告,结果显示,2009年深圳计划保障性住房方面的土地出让支出为4.77亿元,但完成很不理想,实际支出仅为2.78亿元,不足计划的六成;保障性住房用地的实际供应量为零。此外,深圳保障房还出现过“企业老总被曝骗购保障房”等负面事件。我们认为,深圳以往难以完成保障

房建设任务与特定的环境有关。目前深圳建设保障房的环境已经发生改变,这有利于深圳保障房建设的推进。

宏观环境方面,现在国家大力推进保障房建设、加大房地产市场调控力度的方向明确。8月17日,国家住房和城乡建设部部长姜伟新率队抵达深圳,调研深圳市保障性安居工程的建设工作。在国家对房地产市场进行调控的情况下,开发商在商品房领域的生存日益艰难,以万科为代表房地产商对保障房建设也开始逐步产生兴趣。

深圳市2010年度的保障房建设计划上也体现出地方政府正积极发展保障房,其保障房建设面积、投资额等指标大幅提高,所推出的保障房用地面积被媒体称为史上最大规模。据深圳特区报报道,未来30年住房战略规划是:保障房建设的比例要从目前的6.3%上升到50%,保障房与商品房之比达到1:1。近两年来,深圳市区到处都在开挖地铁隧道,几条干线的逐步建成对保障房建设的推进作用颇大。一方面,深圳昔日的“关内”土地有限,如果没有地铁而在昔日的“关外”建设保障房,会使这些居民的交通非常不便,就拿2010年规划的一些地块来说,公明街道陶瓷厂地块、葵涌地块到深圳中心区的公交行

时间都在2小时左右。而现在地铁线路逐步完工,原本较为偏远的一些地块就能派上用场了。另外,深圳近期推动的城市更新,也解决了保障房土地供给问题。

当然,深圳保障房建设仍然面临资金短缺、供需缺口较大等问题的困扰,最终能否完全按计划行事也确实存在不确定性,但我们应该看到的是,深圳的保障房建设正在朝着好的方向发展。

(范彪 靳书阳)



北京新开工保障房工地一角