

■ 记者观察

市场的归市场
保障的归保障

□本报记者 万晶

在昨日举办的国新办新闻发布会上,住房和城乡建设部副部长齐骥明确表示,增加保障性住房供应不会冲击商品房市场。自从三年9000亿元保障性住房投入计划出台后,有关保障性住房是否会冲击商品房市场的议论不绝于耳。然而细细分析之后发现,无论从保障对象、供应规模还是供应结构来看,保障性住房都与商品房市场存在严格的界限,很难对商品房市场造成冲击。

商品住房的供应对象和保障性住房面向的群体界限清晰,难以发生交叉重叠。保障性住房主要针对无力购买商品房以解决住房问题的低收入人群,而绝大多数居民还是要购买或租赁商品住房。从保障性住房申请的收入限制看,例如广州市只有年人均可支配收入低于18287元的家庭才可申购,深圳市要求家庭人均年可支配收入连续两年低于23252元、总资产不得超过28万元。保障性住房面对的人群只是相当于城镇人口总数5%的贫困人口,占比有限,这些低收入居民本就不属于商品房的有效需求人群,更谈不上对商品房市场形成分流。

保障性住房的建设规模有限,商品房依旧是市场供应主体。从一些地方政府已发布的住房建设计划看,2008年至2011年保障性住房建设不超过总体住房建设比重的20%。根据国外经验,新建保障性住房占比不足50%时,保障性住房很难对商品房市场产生重大冲击。

再从覆盖范围看,几乎所有地方的保障性住房都对户籍、年龄等作出严格限制。以深圳为例,2007年申请条件中要求申请购买保障性住房的,家庭所有成员均应具有深圳户籍,申请租赁住房的,家庭成员中至少应有一人具有深圳户籍。诸如此类的限制条件,使得各大城市中非户籍人群无法享受政府提供的住房保障,规模庞大的非户籍人口目前只能通过商品住房市场解决住房问题。保障性住房的准入门槛使得覆盖范围较小,受惠的人群有限,对商品房市场的冲击微乎其微。

不仅如此,保障性住房中占比较大的廉租房也难以对商品房市场造成冲击。出于资金来源、稳定市场价格和现实困难的考虑,目前各地方政府纷纷扩大廉租房建设规模,缩减可以出售的经济适用房,这就使得市场可用于销售的房产依然以商品房为主。而中国人传统住房观念仍是偏好拥有自有住房,这就决定了商品房市场依旧拥有规模庞大的潜在客户群。

如今9000亿元保障性住房建设大幕已经拉开,广大低收入居民有望在政府帮助下圆住房梦,但这些都难以对规模庞大的商品房市场形成冲击。对于政府来说,“市场的归市场,保障的归保障”将是未来需要长期坚持的住房建设路线。其中,持续性地提供保障性住房、解决低收入家庭住房困难依旧任重而道远。

商品房市场需求巨大 保障房难成楼市“拦路虎”

□本报记者 蔡宗琦 北京报道

“保障性住房不会冲击商品房市场”,针对市场上流行的“保障房冲击商品房秩序”的观点,住房和城乡建设部副部长齐骥如此回应。昨日,国务院新闻办公室召开2009年第一场新闻发布会,主题为促进房地产市场健康发展。齐骥在会上表示,保障房供应增加有利于平稳商品房市场价格,由于人均住房面积有限,我国的商品住房市场仍有潜在的巨大需求。

经适房抢滩楼市?

在政府扩大内需的“蛋糕”中,分给保障性住房的金额高达9000亿元,按照计划,我国将在未来三年内基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题,全国平均每年新增约130万套经济适用住房。

据中国指数研究院提供的数据,在房地产销售最为火爆的2007年,我国全年商品住宅竣工套数为4776725套,商品住宅销售套数为6910379套,而在市场收缩的2008年,前十一个月的商品住宅竣工套数为2493123套,商品住宅销售套数为4061588套。但不论参照哪个数据,显而易见的是,未来三年保障性住房的大规模投入将极大占领我国房地产市场空间。

中国指数研究院常务副院长黄瑜给出的数据表明,目前,我国的保障性住房供应量仅占全国房地产市场总供应量的5%左右,从9000亿元新增投入的投向看,对市场造成影响的主要是其中的400万套经济适用房。根据近几年全国住宅销售量约20%的平均增速测算,若在2009年-2011年每年分别增加130万套经济适用房,那么2009年作为加快保障性住房建设的关键一年,保障性住房销售量占住宅销售的比重将达到20%。随着房地产市场总量增加,



2008年12月29日,沈阳市举行保障性住房入住安居仪式,和平区287户低保户及低保边缘无房户率先搬入了新居。图为和平区低收入居民周建成正在搬入保障性住房。

IC图片

2010年-2011年保障性住房销售占住宅销售总量比重将逐步降低到15%。她认为,保障性住房特别是经济适用房的投资对房地产市场的影响是比较大的。

商品房市场仍有巨大需求

对于市场上的种种声音,齐骥并不认同,他表示,经过房地产市场宏观调控,2007年以来,商品房价格上涨过快的势头得到遏制。而房地产市场所提供的商品住房的供应对象和政府所提供的保障性住房覆盖的群体“应该说是分得清的”。

齐骥认为,中国正在发展过程中,人均GDP水平和群众的收入还不高,因此即便有大量的商品住房供应,

有一部分低收入群体“无论如何也不可能在商品房市场中解决住房困难”。保障性住房供应的增加,一方面可以解决部分低收入群体的住房困难,这等于是“移走了他们头上的一座大山”。另一方面,也使得住房市场供应清晰。但增加保障性住房的供应,不会冲击商品房市场,反而会更加稳定商品房市场的秩序,随着大量保障性住房的投入,不少低收入群体不再掺杂在商品房市场的供应对象当中,有利于平稳商品房市场价格,使得商品房市场秩序更加良好。

此前,住房和城乡建设部政策研究室副主任秦虹在接受本报专访时也曾表示,目前住房保障规划是根据各地方住房普查后的结果制定的,并非“凭空想

象”。总的看,未来三年每年3000亿元的保障性住房投资将占到全国房地产投资额的10%左右,产出量最多占到15%。

尽管保障性住房供应加大,齐骥也表示,目前我国城镇户籍人口人均建筑面积约28平方米,如果把一些没有户籍,但长期在城镇工作的常住人口加在一起,城镇的人均住房面积只有约22平方米,“因此,商品住房市场仍有潜在的巨大需求”。

因地制宜调控市场

在昨日的新闻发布会上,“因地制宜”成为针对房地产调控的关键词。

齐骥表示,要从当地实际出发采取发展租赁住房等多种方式,因地制宜

更加漫长和严酷。”上海易居房地产研究院院长张永岳对媒体表示。

业内专家介绍,9000亿元投资计划中的大部分需要开发商参与投资和实施,尤其是6000亿元的经济适用房投资,基本上都将有开发商参与其中。

按照2007年新修订的《经济适用住房管理办法》,房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高3%核定。也就是说,开发经济适用房的利润率很低,但由于定价远低于商品住宅,销售基本没有问题,这对于资金紧张、现有楼盘滞销的开发商而言,属于低利润加无风险的投资,是理想的“蛋糕”。

房地产分析师吴迪莱指出,由于此前经济适用房占住宅市场供应量不足,对商品房市场的影响非常小,但未来3年可能占到三成以上,再加上目前商品住宅正滞销,因此,以普通住宅开发为主的地产企业,应正视这一市场变化。

业内专家认为

保障房“跃进”摊薄房地产业利润

□本报记者 林

这将摊低房地产业的整体利润率。

21世纪不动产分析师孟奇指出,现在,很多城市的新盘项目在定价时已经充分考虑周边保障性住房的因素,周边中低端二手住宅在挂牌时,还出现了与保障性住房进行价格、户型等方面对比的情况。他认为,保障房大量推出,将有效拉低周边的房价。

一份券商研究报告指出,根据对25个主要大中城市的统计,2009年保障房开工规模都占全部建筑规划的20%左右,如果加上其他一些政策性住房,则在30%左右,达历史最高水平。

另外,保障房建设启动后,也将加重商品房市场的库存压力。SOHO中国

董事长潘石屹认为,在楼市整体趋冷的背景下,9000亿元投资、近700万套保障房将对未来普通住宅房的销售造成很大的压力。他指出,在过去几年,开发商库存商品房的消化期基本都在一年以上。如果今后政府每年推出大量的保障房,市场原来的供求关系平衡将被打破,房源的消化周期很可能会长延。

以北京为例,2008年1至11月,北京销售住宅面积738.3万平方米,比上年同期下降52.4%。从9月份开始,政策性住房销售占比近半。到11月份,北京销售住宅12808套,其中限价房和经济适用房销售占当月住宅销售套数比重48.7%。

加速行业洗牌

专家认为,总体而言,住房保障投资对地产商而言可谓喜忧参半。政府投资的保障性住房中,大多数将由地产商承建。万科等行业龙头企业均表示,将参与保障性住房的开发。政府选择承建商时,也将优先选择资质优良、规模较大的地产商。因此,在政策外力影响下,房地产开发企业洗牌的速度会进一步加快。

“那些更容易获得安居工程开发权的企业,特别是国有企业将有更大的机会生存下来,而那些缺乏资金、粗放经营的企业,尤其是中小企业,他们面对的局面将更加严峻,所谓的‘过冬’也将

北亚公司负责人就流通股东关注问题答记者问

0.289元、净资产收益率10%为基础,

考虑目前上证指数1900点左右的市场实际状况综合测算,按4.48元的增持基准价格计,对应市盈率水平为15.50倍,高于可比公司大秦铁路2008年12月23日(北亚二次股改董事会召开日)14.39倍的动态市盈率水平。

拉低周边均价

市场人士分析,政府主导保障房建设,必然对项目的销售价格和销售利润率进行限制,同时,周边项目的售价也将受到一定的“负面影响”。保障性住房利润稳定,但销售毛利率较低,

元,几乎所有资产(包括长客厂股权、哈商行股权、中铁物流股权、中铁快运股权、南车股权、部分新华人寿股权等,全部是所欠银行贷款的质押物),都被各有关法院通过司法强制执行程序公开拍卖抵债。

2008年4月24日,根据经法院依法裁定批准的北亚集团重整计划,北亚集团的总负债为217,748.37万元,已确认向债权人清偿的资产仅为81,385.33万元,净资产为-136,363万元,已严重资不抵债。

北亚公司资产被司法拍卖还债,一是法院严格遵照司法程序依法公开强制执行的,根本不是公司的资产处置或交易行为,二是资产被司法拍卖均用于还债抵偿给了原所欠款的银行,三是均发生在北亚公司的破产重整、重组股改之前,因此,所谓“公司贱卖资产”、“公司的大股东或重组方或清算组等利用破产重整、重组股改之机贱卖、隐匿或流失资产”等无端猜测和质疑是毫无事实根据的,也不符合最基本的法律常识。

北亚负责人:再次强调说明,截至2008年1月北亚公司被裁定破产重整前,北亚集团因不能偿还所欠银行等巨额债务而被提起各类诉讼、仲裁案件近50起,被诉金额高达约40亿

本报记者:有些股民认为北亚公司的重整计划执行期为30个月,就意味着北亚公司可以在30个月内不会退市,这种看法是否真有根据?

北亚负责人:破产法与上市规则是两个独立的法律、规则体系,北亚公司重整计划的执行期限与北亚公司能否终止上市是分属破产法和上市规则各自规范的不同逻辑概念,是不能互相混淆、取代或替代的,北亚公司是否会被终止上市取决于上市规则的规定,而是否会被破产清算则取决于重整计划能否按破产法得以全面执行完成。此次北亚公司重组股改方案如被否决,北亚公司存在终止上市和破产清算的双重风险。

重整计划执行期限只针对债权人清偿,并不针对公司重组和恢复上市。北亚公司重整计划中明确规定,“鉴于资产变现需要时间,重整计划草案拟定了为期30个月的执行期限”,因此北亚公司的重整计划只是对债权清偿方式,根本未规定重组期限,重组股改和恢复上市仍须按照证

券法和上交所上市规则的相关规定执行。

根据《证券法》和上交所关于终止上市的相关规定,北亚公司只有在重大资产重组经股东大会审议通过并经证监会核准,恢复持续经营能力和盈利能力时,才具备恢复上市的条件。如果在上交所决定公司是否退市的专家审核委员会会议召开时,北亚公司的重大资产重组事宜未能取得实质性进展,没有及时获得股东大会的审议通过和证监会核准,则北亚公司就只能被决定终止上市。

事实上,上交所于2008年12月5日函告公司,定于2008年12月12日召开专家审核委员会会议,由于2008年11月18日公司股东大会未能通过重组股改方案,为避免直接退市的严重后果,经公司与相关部门的极大努力,上交所同意延期至2009年1月16日前补充提交恢复上市材料,随后即适时召开专家审核委员会会议决定公司命运。所以我们应当十分珍惜这次非常难得的机会,在即将召开的股

东大会上表决通过重组股改方案,进而获得证监会核准,以避免北亚公司最终被终止上市和破产清算。

本报记者:北亚公司破产重整和重组股改,公司管理层承受着巨大的压力和工作量,但仍有一些股民表示不理解,您对此如何看待?

北亚负责人:北亚公司走到破产重整的境地,主要是因为部分原高管人员严重违法犯罪造成的,他们正面面临着严厉的法律制裁。公司现任管理层为维护公司全体股东利益所付出的巨大努力,虽然有些股东有疑虑,有怨言,但我们对股东们希望挽回损失的心情表示理解,所忧虑的是:如果部分股民轻信谣言,作出非理性的判断,错失最后的机会,导致公司退市和破产清算,那将是所有人不愿看到的。我们深知,只有公司按时完成重组股改、实现恢复上市,才是公司全体股东的根本利益所在,我们希望广大股东面对现实,珍惜机遇,理性抉择,共同努力,争取各方乐见的好结果。(马越)