

# 9000亿安居工程,能否颠覆楼市版图?

11月12日,在拉动内需的主旋律下,9000亿资金将分三年投入安居工程的政策被和盘推出,引得市场一片哗然,这预示着中央通过楼市盘活经济的思路已经从推动住宅消费转向了完善保障性住房的轨道上来。

业界预言,保障性住房比例从不足一成到三年内将迅速飙升至30%~50%,从而颠覆楼市版图。 晚报记者 王磊

## 一招活棋 拉动内需 为金融危机祭旗

同样是为了拉动内需,与1998年实施住房货币化改革,应对亚洲金融危机不同,十年后的当下,我们加大保障性住房投资,启动“保障+市场”双轨,来为全球性金融危机祭旗。

9月以来,楼市新政频出,开发商暗中窃喜,然而,与他们的预期不同,扩大内需强调的是“加快建设保障性安居工程”,从各大部委出台的新政着力减轻房地产流通环节负担上可见一斑。

然而,开发商似乎并不领情,10月底郑州的一次论坛上,一位开发商直言不讳呼吁政府不要“救市”,市场的问题要由市场解决。这种说法与河南财经学院工程管理系刘社教授不谋而合,她指出,地方政府“救市”只会让市场变得更糟糕,刺激房地产投资的正确方法是增加住房保障体系的支出,9000亿元安居工程的启动,预示着中央通过楼市盘活经济的思路已经从推动住宅消费转向了完善保障性住房的轨道上来。

对此,业内人士纷纷指出,加大住房保障投资的力度才是一招活棋。

王牌企业联盟董事长上官同君认为,增加保障性住房投入在拉动经济增长的同时,将会有效刺激居民消费,矫正经济失衡,从而使经济迅速回归到依靠内需为主的轨道上来。同时,房地产的市场供应结构将会更加和谐,保障性住房将为开发商让出一条康庄大道。

(上接B01版)

文中表示:“很多时候,关于房价只涨不跌的言论支撑就是土地的日益稀缺,但比中国土地更稀缺的日本仍然很好地解决了住房问题……”

对此文章,有业内人士称:“这就道出了我国房地产发展的些许问题,供应结构不合理,房产品质价比整体不高,因此会出现消费者一旦理性,成交量萎缩,而质价比不高的房子最不抗跌,设计、规划、建筑质量较好的项目价格坚挺却也难以销售,因为太多的刚性需求无法转化为有效需求。”

### 【机遇】从支柱产业到重要支柱产业

危机之下,有前瞻眼光的开发商洞悉到了其中潜藏的机遇,发展空间依然存在,只是需要强化危机意识与责任意识

本月初,中央出台扩大内需促进经济增长的十条措施,实施这些措施总的要求就是“快、重、准、实”。国务院总理温家宝部署了落实中央政策措施的七项工作,其中包括促进房地产市场平稳健康发展,指出房地产业是国民经济的重要支柱产业,对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重,对金融稳定和发展至关重要,对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。

“房地产业从‘支柱产业’,快速升级,被定性为‘重要支柱产业’,国际上再没有第二个国

住房和城乡建设部副部长齐骥1月12日表示,今后三年内要新增200万套廉租房,400万套经济适用房,并完成100多万户林业、农垦和矿区的棚户区改造工程,总投资将达到9000亿元,平均每年3000亿元。

9000亿举措的出台的确令人欣喜,时光追溯到上个世纪,你会发现这一举措的出台带有明显的“补涨”意味,而这种“补涨”换来的则是一种颠覆。

1998年政府启动住房改革之时,就有建设保障性住房的规划,即“建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系”。然而,如今全国保障性住房供应只有5%,而走在保障性住房全国前列的郑州也不足10%。

刘社认为,如今的放量是一种“补涨”,其

由于政策带有滞后性,相关细则还有待完善,短期内保障性住房对房价影响不大,但长期来看,保障性住房大量推出势必会分化商品房购买人群,削弱商品房份额,从而平抑房价。

陈宇波直言,9000亿保障性住房投资对开发商而言绝对是利空消息,一方面会抑制房价反弹,另一方面会削弱商品房的份额。数月来的数据显示,如今房价的涨幅如同强弩之末,商品房销售停滞不前,空置率有所上升。

参与保障性住房建设虽然利润不高,但基本不存在风险,对于身处楼市冬天的开发商而言,也许是一块不错的干粮。

加快保障性住房建设,在拉动内需促进经济发展的同时,也改善了民生,似乎对开发商而言只有利空,其实不然,9000亿保障性住房投资带来的市场“蛋糕”有待瓜分。

记者在采访时发现,企业在对待保障性住房建设时,大多将其看作是一种“避险”策

家给房地产如此殊荣了。”时寒冰发表博客说。不管房地产的低迷还要持续多久,也无论经济发展将有怎样的趋势,这至少说明了国家对房地产行业发展的关注与支持。

地产业发展极易受到政策左右,多位房地产业内人士对于楼市的判断也是依据国家出台政策的力度和频率。将房地产行业定性为“重要支柱产业”仿佛给开发商吃了一颗定心丸,从人们看到了发展的机遇。

即便如此,要想抓住机遇,仍要度过这次较为深度的调整,郑州以及全国各城市房地产都存在的问题是,房价超出了消费者的实际购买力,有效需求的不足导致市场的僵持。

在这场危机面前,郑州大多数开发商纷纷行动起来,如提升品质,抓管理做内功,四处融资,出售股权等。“我们现在围绕产品做工夫,打造好产品才是生存的关键。”河南宏田置业有限公司营销总监坦言。而对于销售不受影响甚至有上升趋势的别墅产品,开发商也开始强化物业管理,完善品质和服务,如大河龙城。

而关于机遇,除了定性上的变化,还有实质上的举措。在系列刺激经济增长方案中,9000亿元保障房建设引人注目,如此之体量不仅可以解决部分中低收入人群的住房问题,也为开发商提供了发展途径。尽管3%的利润率令开发商叫苦不迭,甚至称其为鸡肋,但对于打算长久发展

实是在还历史的旧债,根据测算,三年内保障性住房在楼市中所占的比例将达到三分之一还要多,甚至有可能与商品房平分半壁江山。

上官同君认为,加大保障性住房投入是一个明显的信号,对市场冲击最大的应该是心理层面,将有助于改变老百姓的住房观念,从而学会理性梯度消费。

对于市场表现,名门地产(河南)有限公司营销总监陈宇波认为,短期内由于政策滞后性,以及开发周期的影响,1~2年内,保障性住房还无法形成与商品房并驾齐驱的格局,但楼市的格局将会随着政府加大保障性住房的建设而发生微妙的变化。

## 一种可能 房价“回暖”将会受到抑制

对此,刘社表示,在这样的情况下,大量的保障性住房的推出势必会分流原本就已萎缩的商品住房市场,造成商品住房滞销量进一步加大,从而加速房价的下跌。

值得注意的是,按照现行政策,保障性住房的惠及范围还比较小,根据郑州市2008~2010年保障性住房年度计划显示,在此期间,郑州市将提供经济适用房41333套,廉租房租赁补贴39227套,廉租房实物配租6400套。

## 一回机遇 9000亿投资催生市场新“蛋糕”

略,只是暂时过冬的权益之计。

究其原因,陈宇波认为,不少企业将开发保障房看作食之无味弃之可惜的“鸡肋”,以经济适用房为例,政府对保障性住房限定开发利润为3%,如果是纯利润还凑合,假如是利润3%,连融资成本都顾不上。

上官同君认为,参与政府鼓励的保障性住房建设,虽然利润相对少些,但基本不存在风险,这对于身处楼市冬天的开发商而言,有鸡肋总比饿着强。

又缺乏资金保障的开发商,也不妨参与其中。

### 【会晤】在回顾中交流,在反思中提高

危机与机遇并存,难得是如何把握,2008中原地产发展年会将予以深入探讨、分析及支招

“我们该以怎样的角度审视市场,又该以怎样的心态把握走势?”近日,业内不断传出这样的声音。而自1998年中国住房制度改革至今,房地产业的确走到了一个十字路口,如上文所说的问题与机遇并存,许多企业处在痛苦、观望、徘徊与无奈当中,行业发展需要一次深度梳理。

“年会将本着‘回顾 交流 反思 提高’的精神为政府、地产精英、知名专家、消费者提供交流对话的高端平台,针对目前河南房地产业发展出现的问题,加以分析,探讨行业的未来趋势,有哪些经验需要汲取,有哪些机遇需要把握都有科学的论断。”此次年会主办方负责人介绍说。

时间回溯到去年12月底,首届中原地产发展年会在郑州举行,中共中央政策研究室经济局局长李连仲、中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌、建设部政策研究中心主任陈淮、中国房地产协会信息部主任王惠敏等房地产行业的一线研究人员均来到年会现场,对地产业发展发表了独到观点。鑫苑中国、居易国际、枫华置业等数

因此,有关专家认为,当9000亿资金完全利用时,必然会出现供大于求的情况,为实现政策与现实的有效对接,扩大保障性住房的惠及范围势在必行。

刘社补充说,保障性住房供应的加大,政府将有可能降低申购标准,惠及更多的低收入家庭,商品房的份额将会进一步分流,房价有可能进一步下降。

他还指出,在楼市低迷的当下,开发商面临资金困境,参与政府的保障性住房建设,一般都能享受到开发贷款以及税收政策的优惠,同时,开发商也不必担心销售以及融资的难题,当然每家开发商情况不同,要结合自身情况,因人而异。

一位不愿透露姓名的开发商认为,今后改善民生将是房产开发的主流,开发商要认识到政策释放出的信号,建保障性住房可以塑造品牌,顺势而为才能赢得市场。

友情设计:  
晨晟策略机构