

# 住建部定年内出台《基本住房保障条例》

在一拖再拖之后,《基本住房保障条例》(下称《条例》)终于要出台了。

住房和城乡建设部(下称“住建部”)已于5月份将“条例”递交国务院法制办,现在各部委间征求意见,今年定会出台。

从2008年11月《住房保障法》被列入十一届全国人大常委会五年立法规划后,该法的出台可谓是“一波三折”。先是于2008年底委托清华大学法学院和深圳(楼盘)市房地产研究中心分别起草该法的理论版和实践版建议稿,之后每年该法都会被列入国务院立法计划,从最高目标《住房保障法》和《条例》一起出台到降低目标只出台《条例》,这五年间该《条例》始终是“只闻其声不见其影”。

“《条例》已由住建部递交国务院法制办,今年有望出台。在条例中可以看出,公租房、棚户区改造将来是保障房建设的重点。对于公租房,大多是从社会搜集房源,以政府补贴的形式租给中低收入阶层,秉着‘不为我有但为我用’的原则,强化补贴,淡化像以往经适房那种直接建直接给的模式。”6月26日,中国房地产研究会住房保障和公共住房政策委员会副秘书长梁舰在接受采访时表示。

## ■ 纲领性文件

从2012年5月,《基本住房保障条例》初稿公示,到住建部希望2012年底前上交国务院法制办,再到胎死腹中的传闻,《条例》的出台一波三折,终于峰回路转。

业内人士在接受采访时表示,目前全国保障房建设规模和建设速度都处在历史最高位,全国已建成的约千万套保



从保障房建设之初,有关保障房资金缺口、房屋闲置、资金被挪用及分配不公、低买高卖等相关问题屡见报端,这也赋予《条例》“神圣使命”,市场大多寄望于《条例》的出台能有效地解决这些问题。

6月27日,审计署审计长刘家义在向全国人大常委会报告关于2012年度中央预算执行和其他财政收支的审计工作报告时指出,对全国城镇保障性安居工程跟踪审计发现,有57.99亿元专项资金被建设单位等挪作他用,有1.83万套住房被代建企业等违规出售,还有5333套被用于周转或出租等。抽查的保障对象中,有11.97万户的收入财产等超标或重复享受保障,涉及住房4.18万套、补贴1.74亿元。

审计指出问题后,相关单位已追回资金12.71亿元,取消1.89万户家庭的保障资格,收回1500多套住房。

近日,中指院发布6月百城房价指数显示,6月全国100个城市(新建)住宅平均价格为10258元/平方米,环比5月上涨0.77%,这是自2012年6月以来连续第13个月出现环比上涨。

其中,广州住宅均价环比上涨2.7%,同比上涨20.78%,均位列全国房价涨幅榜第一位,同时这也是广州连续第6个月领涨全国。

业内人士认为,购房需求旺盛,品牌房企销售业绩增长显著,资金状况和抗风险能力较强,以及土地市场的热潮,都是降低开发商促销力度,助涨市场价格的重要原因。

然而预测下半年,在宏观经济不确定预期增强和货币流动性紧张的背景下,多个城市新房供应量继续增加,推动房价涨幅继续微幅缩小。

上述研究员认为,多个城市新房的成交量近期逐渐企稳增长,表明购房需求仍较为旺盛。另外,品牌房企销售业绩增长显著,资金状况和抗风险能力较强,也使得开发商降价促销的动力不足,市场注资价格持续上涨。

## ■ 为保障房提供保障

“年年审年年出问题,保障房建设过程中频频暴露出的问题,显现的或许不单单是保障房制度的缺失,其背后可能是保障房成本高、资金筹集难等这一整个产业链的问题。”相关人士认为。

随着2013年保障性安居工程建设任务的逐步落实,保障房暴露出的资金短缺问题也随之显现。2013年全国保障性安居工程住房的新开工量为630万套,基本建成470万套。过去5年,全国新建各类保障性住房1800多套,棚户区改造住房1200多套。

住建部副部长齐骥曾表示,由于2011年、2012年新开工量累积至今的在建项目过多,预计今年保障房的资金需求将超过去年,而去年住建部公布的资金需求预测数据为2万亿元。

梁舰建议:“《条例》关于保障房的资金来源、配比等都有规定。除财政补贴

不解决,类似的问题还会发生。总体来说,这几年我国的保障房建设和分配是存在很大漏洞的。”《条例》关于保障房建设的规定不应该过于理想化,关键是要考虑保障房建设资金的来源问题。保障房应该是租赁化而不是产权化,产权化的保障房应该退出历史舞台,但现在确实分配不公,很多产权型的保障房都成了公务员的福利房。

中国房地产学会副会长陈国强在接受中国房地产报采访时认为,当下的保障房建设属于“戏先演了,剧本还没有准备好的”状况,实际上《条例》应该是在启动房改之初就推出的,拖到现在肯定是有许多方面的原因。《条例》对我国的基本住房保障制度会有清晰的框架设计,作为一个基本原则,将保障房的投资建设、分配、运营管理直至退出等所有相关问题都纳入其中。

“现在光考虑怎么建,没考虑如何管,这是需要《条例》来完善的。我们也从这些方面提出了相关的反馈意见。”梁舰说。

外,还可以做很多试点,如公积金参与保障房建设、借用地方政府融资平台、还有专门投资保障房的基金公司等多种方式。”

陈宝存说:“保障房建设资金一定是来源于社会,来自于市场。这两年一直在强调‘用补人头儿替代过去的补砖头’即不给实物,给货币补贴,这种方式是正确的。制定并出台适应当前整个市场形势的《条例》才算是合理的,但是《条例》解决不了保障房这么多年积攒下来的问题。”

陈国强认为,各地在保障房建设的资金筹集方面“各显神通”。对于地方来说,需要中央明确一些基本的资金来源,根据每年新开工规模,给予相应比例的资金配套。政府资金是一部分,如何引导和鼓励民间资本、社会企业参与保障房建设也是重要一环,应该针对保障房建设开拓一些金融方面的创新,确定一些可行的资金渠道。

## 京自住改善型住房 下半年优先供地

截至6月底,北京的住宅及商服用地共供应1034公顷,完成全年供地计划的50%。其中,住宅用地882公顷,包括保障性安居工程用地508公顷,商品住宅用地374公顷,完成全年计划的53%。同时,目前土地市场正在交易经营性用地共有153公顷。

北京市国土局相关负责人表示,下半年将继续稳妥有序推进土地供应,预计年底前可推出经营性用地600至700公顷。在区域分布上重点向轨道交通沿线、大容量公交沿线、城市发展新区集中,促进重点地区的规划实施和城乡统筹发展。

此外,北京将继续试点完善“限房价、竞地价”交易方式,优先在房价、地价上涨较快,房价预期较高的区域,如朝阳、海淀、丰台、大兴、通州、顺义等选择部分商品住房用地通过“限房价、竞地价”方式出让,进一步增加自住型、改善型住房的土地供应。

## 东莞今年9月或再调整普通住宅标准

7月1日消息,东莞市住建局房地产管理科副科长袁少英近日透露,今年东莞可能会调整普通住宅标准,预计7月份上报,如果批准,将有望于9月份实施新的标准。

袁少英表示,去年9月份调整普通住房价格标准,是时隔五年的首次调整。他认为去年公布的新标准确实有一定的滞后性,东莞万江、后街的实际房价和先行普通住房价格标准相比偏低。“我们已经会同相关部门研究调整的问题。”袁少英预计本月将上报调整方案,如果批准,有望9月实施。

根据政策规定,购买非普通住房需缴交总价3%的契税,普通住房可享受1.5%的契税优惠。万江、厚街等房地产发达镇街被归入二类区域,普通住房标准为6000元,实际上这两个镇街的房价普遍已经超过这个标准。这意味着,不少市民购买的是普通住房,实际交的都是“豪宅”税。

据了解,东莞市今年前5个月销售均价8535元,同比增长1.32%,2012年东莞市全市新建商品住房销售面积近600万平方米,销售均价8271元,同比增长1.15%。

## 长沙拟上调被征个人房屋补偿费20%

6月30日,长沙召开集体土地地上附着物补偿标准调整听证会,就全市集体土地征地补偿的个人房屋及其他不动产、青苗补偿等地上附着物补偿标准的调整内容进行听证。

《长沙市征地补偿实施办法》(长沙市人民政府103号令)实行以来,采取包干补偿、货币补贴、保障住房安置、纳入社保、就业培训等补偿安置模式,有力维护了被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人的合法权益,遏制了抢搭、抢建和抢装修的不良行为,为全市经济社会发展发挥了积极作用。但103号令实施已有5年,受物价指数逐年上涨等因素的影响,亟须进一步调整和完善。

此次听证的集体土地地上附着物补偿标准包括花卉苗木基地的花卉苗木移植费、青苗补偿费、住宅房屋补偿费、企业房屋补偿费、集体设施补偿费等项目。调整幅度拟定为:个人房屋补偿部分提高20%左右,青苗补偿部分提高30%左右,迁坟费提高100%;集体补偿部分提高30%左右。

# 广州领涨6月房价 百城房价连续13个月上涨

## 6月百城房价连续13个月上涨

中指院数据显示,6月全国100个城市(新建)住宅平均价格为10258元/平方米,环比5月上涨0.77%,这是自2012年6月以来连续第13个月出现环比上涨。

同比来看,全国100个城市住宅均价与2012年6月相比上涨7.40%,同比连续第7个月上涨,涨幅扩大至7.40%,比上月再扩大0.50个百分点。北京、上海等十大城市住宅均价为17376元/平方米,环比上月上涨1.01%,与上年同期相比上涨9.93%。

上述研究员认为,多个城市新房的成交量近期逐渐企稳增长,表明购房需求仍较为旺盛。另外,品牌房企销售业绩增长显著,资金状况和抗风险能力较强,也使得开发商降价促销的动力不足,市场注资价格持续上涨。

“另外,热点城市土地市场持续升温,少数区域再次出现地价超过周边房价的情况,也会提高市场温度。”其指出。

## 广州环比同比涨幅全国第一

就重点城市而言,数据显示,6月全国十大城市住宅均价17376元/平方米,环比微涨,其中广州上涨2.7%,涨幅最大。这也是广州连续6个月房价涨幅在全国一线城市中名列前茅。北京、南京、深圳的房价涨幅则在1.5%-1.7%之间,上海涨幅介于0.5%-0.8%之间。

同比来看,6月十大城市住宅价格全部同比上涨,平均价格上涨9.93%,连续第8个月上涨,涨幅扩大0.25个百分点。其中,广州、北京、深圳、南京、成都的涨幅均超过10%,广州继续涨幅第一,同比上涨了20.78%,北京上涨16.75%,上海涨幅则在5%-10%之间,为5.9%。

不过,对于当前的格局,上述研究员指出,6月以来,银行间货币流动性趋紧,SHIBOR(上海银行间同业拆放利率)创下历史新高,个人房贷政策因信贷额度不足略有收紧,如首套房利率优惠减少、批贷周期延长、部分商业银行停贷等。



“同时,央行表示‘合理调节流动性,维护货币市场稳定’,在需求推动、土地市场高温等众多因素的推动下,房价上涨压力依然较大。”其指出。

中指院研究员预测认为,“国管公积金”因“系统升级”从6月中旬暂停房贷申请,北京市管公积金政策也有收紧。展望下半年,在宏观经济不确定预期增强和货币流动性紧张的背景下,多个城市新房供应量继续增加,推动房价涨幅继续微幅缩小。