

# 房地产界专家称：房产发展转向二三线城市

据每日经济新闻消息 调控、监管、保障房等词语成为今年“两会”期间房地产行业的焦点话题，而面临信贷紧缩，限购令刺激楼市进入深度调控期，未来房地产行业走向将会如何？房地产开发商是否将会在逆境中顺利度过？记者邀请世联地产董事长陈劲松先生做客地产名人堂栏目，探讨当前行业真相以及出路。

以下为对话实录：  
**记者：**今年年初中央打出新一轮楼市调控组合拳，其调控力度不断加码，您如何看待当前这轮调控对房地产的影响？  
**陈劲松：**中国房地产市场面临本轮调控，是不可避免的，并非病急乱投医。2008年的中央调控对国内楼市应该是影响相当大的一次，但全球金融危机把整个行业给救了。此后整个行业开始信心膨胀，并且恢复到比以前高出好几倍的状态。  
但我认为房地产对GDP、对银行、对地方政府、对中国经济的贡献，没有我们想象的那

样乐观，因为房地产并不等同于住宅。这次新政中的“限购”，若从整个中国的城市化发展来看，深圳、广州限购，使得珠三角严重不平衡的状况开始发生了逆转，我个人认为这个局面持续的时间可能比保障性住房持续的时间还要长。

**记者：**今年信贷规模紧缩，在开发商回笼资金放缓的情况下，房价若下跌，是否会引发银行金融风险？

**陈劲松：**2008年，深圳的整体房价回调30%以上，个别区域回调50%以上，深圳没有出现断供潮。但银行确实存在断供的情况，这跟企业有关。随着去年“4·15新政”到现在，各商业银行出现任何严厉的手段，他们心里都是有底的，并不是摸着石头过河。

**记者：**“两会”期间，政府明确表示今年将开工建设高达1000万套的保障房，且2010年住宅用地八成用于保障房建设，您认为是否会对商品房市场造成重大影响？

**陈劲松：**近期温家宝总理在与网民的对话

中说得非常清楚，“我有决心，本届政府任期内能把这件事情管好，使房地产市场健康发展，使房价能够保持在一个合理的价位。”本届政府任期正好与保障房批量推出的时机差不多，就是说新政要为保障房的批量面市留时间，在保障房批量面市前，我认为房地产调控没有最严，只有更严。

**记者：**未来房地产局势将会如何走？

**陈劲松：**在现在号称“史上最严”的调控下，房价还在涨，所以说今年的调控会逐渐加强。今年房地产的政策频出，使得房地产的机遇和挑战并存。关注未来一年、半年甚至三个月的形势，其实这种估计毫无意义。未来半年可能充满不确定性，未来一年也有可能充满不确定性。然而，目前在二三线城市，名牌服装、奢侈品等高档消费品甚至服务，价格已经普遍贵过一线城市了，在内需驱动下的城市化加速，唯独房地产的租金和售价还远远低于一线城市，所以中国房地产下一步的发展就是在二三线城市扩容，这是势在必行的。

## 住房保障法已形成初稿

据法制日报消息 “住房保障法是本届全国人大常委会立法规划里的项目。这项工作从规划定了以后，住房和城乡建设部就紧锣密鼓地调研和起草，已经形成初稿。”3月9日，住房和城乡建设部住房保障司司长冯俊回答记者提问时说。

当天，十一届全国人大四次会议新闻中心举行主题为“保障性住房建设和房地产市场调控”记者会。在被记者问到目前我国住房保障立法进展如何时，冯俊说，这是一个新生事物，许多法律制度的研究有个渐进的过程。这项工作正在抓紧进行，但是什么时候能够出台，现在很难给出一个时间表。“法制建设是个非常严肃、非常慎重的过程，我们会在一定的时候进行调查，征询公众的意见，也会听取专家的意见，目前进展比较顺利。我们当然也希望尽快提交国务院，国务院通过后提交全国人大常委会审议。这项工作我们绝不会耽误，也绝不会拖延。”

住房和城乡建设部房地产市场监管司司长沈建忠也在记者会上表示：“为加强长效机制建设，特别是中长期政策的研究，目前住房和城乡建设部正在修订房地产法，这是‘十一五’期间开始修订的一部重要法律。”

## 可再生能源建筑应用城市示范项目开始申报

### 申报成功可获专项补助资金支持

晨报讯（记者 王磊）为推动可再生能源在城市建筑领域大规模应用，政府对可再生能源建筑应用城市示范项目会给予相应的专项补助资金支持。记者昨日从市住房和城乡建设局了解到，今年10月底前能够完工的可再生能源建筑应用项目，均可申报可再生能源建筑应用城市示范项目。

我市从2009年12月正式开展可再生能源建筑应用城市示范工作，至去年底，城市规划区内浅层地能建筑应用率即达到35%，太阳能光热建筑应用率达到75%，取得了良好的经济效益和生态效益，有力促进了我市经济社会的发展。我市较为适宜的可再生能源建筑应用形式为太阳能光热建筑一体化应用和地源热泵建筑应用。为推动可再生能源在城市建筑领域大规模应用，我市专门出台了《鹤壁市可再生能源建筑应用专项规划（2009—2015）》和《鹤壁市可再生能源建筑应用城市示范实施方案（2009—2011）》，根据规定，凡是可再生能源建筑应用项目能在今年10月底前完工的，均可申报可再生能源建筑应用城市示范项目。

可再生能源建筑应用城市示范项目的申报主体为各建设单位和开发企业。符合以下条件的可再生能源建筑应用项目可向市住房和城乡建设局申报：项目所在地区具备较好的可再生能源资源利用条件；申报主体具有独立法人资格和承担项目必要的实力及良好的资信；申报项目达到国家和地方建筑节能标准，完成有关立项审批手续，并已落实建设资金；可再生能源建筑应用部分的施工图审查合格并能在今年10月底前完工；申报项目的工程建设报批手续证明材料齐全的。这些项目申报成功后，将可获得相应的专项补助资金支持。



水光映月，竹影摇窗，身处依山傍水的三和·淇林小镇，可以完全抛却城市的喧嚣，尽享绿色、低碳生活。 晨报记者 王磊 摄

## 省财政厅领导调研我市可再生能源建筑应用项目 三和·淇林小镇引领低碳生活

晨报讯（记者 王磊）3月7日，省财政厅及我省中北部10市财政部门负责人和专家一行20余人来到依山傍水的三和·淇林小镇，对可再生能源建筑应用项目进行调研。该小区在住宅建设方面广泛采用新技术和可再生能源，充分体现倡导低碳、引领风尚的理念，获得领导和专家的一致肯定。

三和·淇林小镇位于淇滨区淇水路中段，后靠金山，前临淇水，地处淇河生态区之核心，是一所真正蕴含生态、休闲理念并具有环保、节能功能的现代新型住宅园区。该小区占地约280亩，总建筑面积约17万平方米，总投资3.5亿元。小区在建设过程中广泛采用中水回用，雨水收集及太阳能与建筑一体化、地源热泵等节能环保技术设施，可再生能源示范建筑面积7.8万平方米，可再生能源示范项目投入资金

2500余万元。

据介绍，三和·淇林小镇所采用的地源热泵中央空调系统，是从常温土壤中吸热或向其排热，利用的是可再生的清洁能源，可持续使用。地源热泵的冷热源温度一年四季相对稳定，冬季比环境空气温度高，夏季比环境空气温度低，这种温度特性使得地源热泵比传统空调系统运行效率要高40%，可节能和节省运行费用40%左右。

三和·淇林小镇作为我市绿色、低碳的新型生态住宅园区，被列为我市国家可再生能源建筑应用示范项目。该小区自建以来，先后获得了中国房地产研究会颁发的“中国人居典范建筑规划最佳设计方案金奖”和中国城市规划协会颁发的“百年建筑优秀作品住宅类综合大奖”等多项奖项。

## 租金调控将纳入房价调控 中介哄抬租价要严查

据北京日报消息 3月9日，住房和城乡建设部副部长齐骥、住房和城乡建设部房地产市场监管司司长沈建忠在十一届全国人大四次会议“保障性住房建设和房地产市场调控”记者会上表示，中国城市居民89%拥有自有的住房，今后对房租的调控也将逐步纳入到房价调控中来。

据齐骥介绍，国家统计局的抽样调查显示，中国城市居民89%拥有自有住房，其中约12%是原来的私有住房，40%多一点是房改房，其他不到40%是居民通过市场购买的商品住房。人口流动迁徙的过程中，工作可以去异地，但是住房是不动产。今年国办1号文件当中强化地方政府稳定房价的责任，一个很重要的要求，就是各地要结合本地实际情况、经济发展目标和居民收入水平，来制定一个使消费者买得起或者租得起房子的调控目标。

齐骥说，住建部已经注意到最近一个时期，特别是今年春节过后，一些热点城市和大城市出现了房租上调，社会反映比较强烈。从过去的经验看，有季节性上涨因素，也有市场其他因素。为此按照国务院领导的指示要求，住建部会同有关部门在部分城市进行了专题调研，研究对策。

沈建忠透露，下一步租金的调控应该也成为房价调控的一部分。首先，各级政府、各个部门都有责任重视这项调控的工作。第二方面，要加大供应。租赁需求应该是一个刚性需求，调控要更多地强调增加供应。除了廉租房要加大建设力度以外，公租房也要加大建设力度。这样就会解决相当一部分租赁需求，特别是中低收入群体的需求。除了这些供应渠道以外，还要从社会化、市场化的房源渠道想办法。第三方面，要加强市场监管。对出租房管理，中介机构、中介人员的管理最近已经出台规定，当前工作主要是抓好落实，发现有哄抬租价、欺骗老百姓等违规行为的，就要严肃处理。沈建忠表示，国家将鼓励一些企业，特别是一些专业性的公司来做出租房的经营业务。这方面要结合当前正在开展的证券化试点、投融资试点，拓宽融资渠道，为中长期的融资开辟新渠道。