

# 中国各地保障房资金缺乏

90%资金需由地方解决

## 核心提示

今年开工1000万套保障房,建设规模前所未有,资金缺口也不容忽视。

对此,中央将进一步加大支持力度,各地也要集中财力,加大投入,确保进度。同时,要创新融资机制,拓宽筹资渠道,充分调动社会力量。

据测算,今年开工建设1000万套保障房,共需投入资金约1.3万亿元,资金需求之大前所未有。

其中,中央财政投入保障性安居工程的专项补助资金将超过1000亿元,支持力度进一步加大。即便如此,仍有约90%的资金需要地方政府解决。

如此大的资金量,地方政府能否筹集到,以保证建设任务顺利完成?



## 西部地区缺钱 东部也不乐观

近日,就保障房建设资金,青海省住房和城乡建设厅相关负责人给记者仔细算了一笔账。该负责人告诉记者,中央财政对青海的拨款逐年加大。但从实际情况来看,补助标准显然不够。

在果洛、玉树、黄南、海南、海北、海西六州,国家按每平方米800元补助。这一补助标准,是以每平方米1300元造价为参考的。但由于建材价格、劳务费用等的提高,实际造价已突破2000元每平方米。按照这样的计算,地方所要承担保障房造价成本大约是每平方米1200元。

这位负责人表示,这还没有把保障房的相关配套资金考虑在内。基础设施配套如水、电、路、暖的建设,以及公共设施配套如学校、医院等,在住宅建设中是必不可缺的。全省调查显示,截至去年年底,仅配套资金缺口就在4亿元左右。

为缓解压力,青海省2011年出台规定,商品房开发项目必须配套10%的保障房。但是,西宁、海东等地区有房地产项目可以执行配建,而青海南部的六个州几乎没有房地产项目,根本无法配建。

“由于投入资金不足,保障房建设总的来说标准不高。基本的质量标准还能保证,而房屋结构设计、外观设计等就不可能高标准执行。”该负责人说。

不仅是经济欠发达的西部省份青海存在保障房资金紧张的情况,经济相对发达的广东也同样存在困扰。

据测算,今年广东省保障性安居工程总投资将达到600亿元左右。除中央和省级财政专项补助资金外,市县财政要投入200亿元左右,还需要社会投资400亿元。

“时间紧,任务重,在用地和建设资金方面,面临许多难题。”广州市国土房管局局长李哲夫介绍。

据了解,广州过去依靠财政资金及经济适用房销售资金回笼滚动的模式运作顺畅。但今年计划筹建的8.5万套保障房中,公共租赁住房和廉租房将占到总量的60%以上,以前的筹资模式不再适应了。

## 土地市场冷清 信贷规模趋紧

以往,土地和资金是保障房建设的两大难题。今年各地都对不断增加的保障房建设做了较为充足的土地储备,土地问题得以缓解。相形之下,缺钱问题更为明显。

今年各地面临的保障房资金压力空前,资金需求集中。而另一方面,筹资难度也比较大。

在中央规定的保障房建设资金来源渠道中,土地出让净收入是最主要的组成部分。在房地产调控越来越严格的情况下,今年各地土地市场普遍比较冷清,部分城市土地出让收入大幅降低。

同时,目前国家从紧控制信贷规模,信贷资金趋紧,保障性住房建设融资的困难也在加大。而在实际建设过程中,近两年来建材、人工成本不断上涨,进一步加剧了资金压力。

国务院督查组4月进行的保障房建设督查结果显示,一些地方省级财政安排的补助资金数量过少,中西部地区保障性安居工程建设资金筹集难度较大,一些财政困难的市县部分项目连必要的资本金也不能落实。

以内蒙古为例,与去年相比,中央补助资金虽然有所增加,但由于建设任务大幅增加,实际降低了对项目的支持力度。据内蒙古自治区有关部门负责人介绍,除林业、农垦棚户区改造中央补助标准与去年持平外,其他各项中央补助均有不同程度的减少。

即便在建设进度最快的河北省,资金短缺、缺少可操作性金融支持政策,仍是最大的问题。今年河北省所需120亿元保障性住房贷款,目前仅到位4000万元。

## 创新融资机制 拓宽筹资渠道

显然,要完成今年的保障房投资建设任务,仅靠现有的资金来源渠道远远不够。从中长期看,“十二五”期间我国将建设3600万套保障性住房,资金需求将维持在高水平。创新融资机制、多渠道筹集建设资金,是加快保障房建设并进一步完善相关制度的当务之急。

当前,在中央政策的支持下,建立保障房建设投融资平台已经成为许多地方的选择,投融资平台的形式也在不断完善。

陕西省成立了省级保障性住房建设工程公司,由延长石油集团出资30亿元,省财政出资10亿元,再通过市场融资60亿元~80亿元,共计筹措100亿元~200亿元来支持配套资金困难的市县建设廉租房和公租房。这一模式改变了过去单纯依靠地方政府用财政担保或土地作价入股建设投融资平台的模式,更具备可持续性。

湖南省住建厅介绍,湖南也在加快组建省保障性安居工程投资公司,引进金融资本、社会资本参与建设;同时全面推行廉租住房和棚户区改造租售并举、共有产权模式。

上月,作为上海保障房建设“排头兵”的城投控股,与中国平安携手推出债权投资计划,募集不超过30亿元的资金用于支持上海保障性住房建设。这是我国保险资金投资保障性住房领域的首个签约项目。根据初步测算,与同期银行贷款利率相比,该计划将节约成本约7000万元,降低了保障房建设成本。

黑龙江省哈尔滨市住房保障和房产管理局副局长李亚强也表示,尽管哈尔滨市目前用于保障性住房建设的资金缺口比较大,但通过全市各部门的努力,通过财政拨款、公积金以及银行贷款,基本上可以完成既定目标。

据介绍,为了支持地方多渠道筹集建设资金,目前国家发改委会同相关部门,正在研究保障性安居工程融资机制,拟支持地方通过发行企业债券等方式筹措资金,专项用于保障性安居工程建设。

对此,北京市反应迅速。6月23日,有媒体报道,为完成今年保障性安居工程的建设目标,北京市相关部门拟发行一定数量的企业债,以缓解部分企业的资金压力。“具体发行数额暂时还不清楚,单个企业的融资额度可能达到十亿元甚至更多”,某大型房企负责人表示。

(据《人民日报》)

## 楼市调控持续

### 多城住宅现供大于求

房价下跌概率大增

据上海证券报消息,住宅库存量正在上升,北京、南京、杭州等多数城市将维持供过于求局面,开发商销售压力大增。21日,记者从多方了解到,全国主要城市住宅库存量持续上升,成为市场关注的热点,这对开发商销售策略或产生直接影响。

#### ■多数城市住宅供大于求

根据广发证券研报统计,上周末11大重点城市的存货总量突破60万套,环比上涨1.4%,连续14周上涨。

“北京商品房库存量已经越来越高了。”北京中原地产张大伟向记者表示,这给市场的压力也越来越大。

据统计,截至6月19日,北京商品房期房住宅库存再次回到了7万套以上,达到了71163套,现房住宅库存为35917套,总库存达到了107080套,相比第三轮调控后2月17日的库存期房住宅62536套、现房30364套,总量上涨了近1.5万套。

#### ■开发商有加快推盘的迹象

数据显示,6月份北京已经取得预售许可证的项目合计为19个,提供的商品房期房住宅为6536套,相比5月份的10个项目3029套商品房期房住宅,供应量已经上涨了115.8%。

不仅仅是北京,包括南京、杭州等多个城市均是如此。

据统计,截至6月20日,南京可售商品房已达到了35125套,较今年2月同期增加了17.3%。并且,业内人士指出,今年下半年南京即将上市的纯新盘将达到52个。房源蜂拥上市,开发商面临的竞争压力不言而喻。

杭州同样如此。据有关方面统计,截至今年6月6日,杭州主城区住宅库存高达28000套。

国际物业顾问公司戴德梁行DTZ最新研究报告指出,从北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、成都、厦门、长沙这十大样本城市住宅库存量分析,短期内多数城市将维持供大于求局面。

其中,“武汉及厦门(特别是岛外项目)的库存过剩状态因持续放量的市场供应再度深化,去库存时间(截至2011年4月末)升至近年来高位,分别为18.3个月及9.1个月;而长沙及上海的库存状态改善趋势明朗,库存补足时间分别降至1.7个月及0.3个月。”戴德梁行DTZ研报中如此表述。

#### ■开发商销售压力骤增

值得关注的是,本轮楼市调控的持续性使得房地产成交量不会过快反弹,各地住宅库存化的周期正在拉长,开发商销售压力骤增。

“在被监测的33个城市中,上周‘单周去化率’为64%,较前两周50%的去化率有一定程度的提升,但仍远低于2010年90%以上的平均去化率。”广发证券研报分析指出,截至上周末,被监测城市的存销比为8.7月,连续19周上涨。其中,存销比超过12个月警戒线的城市有大连、杭州和北京,供应的放量使得大连和杭州的存销比迅速提升。

对此,高华证券研报对14个城市过去12个月滚动销售面积计算后也注意到,目前,宁波、杭州、厦门、深圳、东莞和北京的库存月数高于12个月;而青岛、长春、南京、福州和重庆的库存月数在6个月~12个月之间,仅上海、广州和苏州的库存月数低于6个月。

但即使是上海,其商品住宅库存量也不再如去年持续稳定在约500万平方米,而正以惊人速度激增。据统计,6月初,上海商品住宅可售面积已达约750万平方米,1个多月前,这一数据还仅为670万平方米。

“由于今年以来北京新房住宅销售的持续低迷,给房企的流动性和期房项目的后续开发造成了巨大的压力,不少开发商的资金链已经紧绷。”北京链家地产首席分析师张月推测,在银根继续收紧之下,下半年开发商不得不加快出货,由此房价松动的可能性将大大增加。