

# 全国保障房建设投资将提速

资金来源包括保险资金、全国社保基金、民间资金等 或推动行业变局

据中国证券报消息 业内人士指出,上半年保障房建设对经济的拉动作用已经显现,三季度保障房建设和投资有望大幅提速,保障房建设未来或将撬动整个行业格局。

多数房地产业内人士预计,下半年商品房投资将进一步回落,商品房的销售也难言乐观,但考虑到保障房建设对冲商品房投资下滑的抑制作用,预计全年房地产开发投资增速将维持在23%至29%,投资额为5.9万亿元至6.2万亿元,保障房建设投资占比或超过20%。

就投资拉动而言,保障房建设的作用已经显现。根据国家统计局的数据,2011年1月~5月,全国房地产开发投资18737亿元,同比增长34.6%。其中,住宅投资13290亿元,增长37.8%。业内人士分析,开发投资依然维持高位的原因包括:一方面,得益于2010年商品房新开工面积大幅增长,今年继续施工;另一方面,保障房建设和投资的拉动作用,功不可没。保障房建设投资提速,逆转了今年以来开发投资持续两个月的下滑态势。

就行业格局而言,在持续从紧的房地产宏观调控下,保障性住房的建设和投资,无疑是整个房地产行业新开启的一扇窗。许多资金雄厚的房地产企业纷纷表态要进军保障房市场。

资金来源仍是保障房建设的关键问题。目前包括保险资金、全国社保基金、民间资金等纷纷“倾力加盟”保障房建设,有关部门也陆续出台政策为保障房建设投融资护航,未来可能



新区一安置小区建设工地,工人们在加紧施工。

晨报记者 王磊 摄

会有更多偏向于保障房建设的优惠政策和融资创新。这对参与保障房建设的房地产开发企业、相关产业链以及整个国民经济的发展,都将形成向上的重要推力。

业内人士预计,从三季度开始,保障房建设和投资都将大幅提速。而且,保障房可能成为“十二五”甚至更长期间的经济和投资热点。

## 房价僵局未破 下半年走势或分化

据中国证券报消息 今年以来,限购、限贷、加税、保障房建设等政策效应叠加,一线城市楼市量跌价滞,房价出现僵持。业内人士认为,下半年房价走势或出现分歧,一线城市房价继续坚挺,二三线城市房价或率先下调。

据北京市统计局发布的数据,2011年1月~5月北京市商品房销售面积451.5万平方米,同比下降26%。其中,住宅销售面积312.3万平方米,同比下降29.8%。与此同时,北京市土地出让收入急剧减少。

根据世联地产提供的数据,今年4月以来,上海已有37个楼盘连续两个月“零成交”。其中,单价4万元“零成交”楼盘达14个。

尽管一线城市楼市暂时蛰伏,但二三线城市楼市的变化值得关注。根据国家统计局的数据,在70个大中城市中,5月房价环比涨幅超过0.5%的城市有6个。其中,宜昌、韶关等城市环比上涨达到了0.6%。在稳住一线城市房价的同时,仍应注意对二三线城市房价涨幅的调控。

分析师薛建雄认为,在国家产业结构转型,大量产业向二三线城市转移的情况下,一些炒楼资金会流向这类城市,这些城市的核心地段或新城工业区房价涨幅可能会跑赢GDP。

业内人士认为,信贷紧缩已让开发商感到生存的艰难,很多开发商不得不向民间融资求得生存,很少有拿地的计划。

同时,个别城市限购政策落实也存在问题,中介机构甚至声称可以轻而易举帮助客户搞定社保、纳税证明。有的城市通过降低落户门槛的方式来规避外地人购房的限制。

上半年楼市焦灼,购房者观望房价是否会跌,开发商也在观望这轮调控会否转松。住建部多位官员在不同场合透露房地产调控继续从紧的消息,下半年房地产调控不会放松,抱有侥幸心理的开发商要做好过冬准备。

## 保障房建设新规出台

# 企业可发债券融资建保障房

据京华时报消息 我国保障房建设将拓宽资金来源。记者近日从国家发改委了解到,为引导更多社会资金参与保障性住房建设,如期完成“十二五”时期建设3600万套保障性住房的任务,国家发改委发布通知,支持符合条件的地方政府投融资平台公司和其他企业,通过发行企业债券进行保障性住房项目融资。

国家发改委介绍,企业债券具有期限长、利率低的优势,是保障性住房项目市场融资的较好工具。通知中说,地方政府投融资平台公司从事包括公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房项目建设的,符合条件的可申请通过发行企业债券的方式进行保障性住房建设项目的融资;从事或承担公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房建设项目的其他企业,也可在政府核定的保障性住房建设投资额度内,通过发行企业债券进行项目融资。

通知要求,各地规范后继续保留的投融资平台公司申请发行企业债券,募集资金应优先用于各地保障性住房建设。在满足当地保障性住房建设融资需求后,投融资平台公司才能发行企业债券用于当地其他项目建设。

国家发改委要求,各地发改委应加强对发行人募集资金使用方向的引导、监督,保障募集资金的专款专用。要督促发行人落实偿债计划及保障措施,按计划提取偿债基金,进行专户管理,提高资金使用效益,有效防范偿债风险。要督促发行人进一步加强信息披露工作,按照债券交易场所的规定,及时、准确地披露财务报告及有关重大事项。

此前,住建部曾多次表示,2011年度建设保障房投资需要1.3万亿元到1.4万亿元,其中有8000多亿元是通过社会机构的投入和保障对象以及所在的企业筹集来的。剩余的5000多亿元资金,将由中央政府和省级人民政府以及市县通过各种渠道来筹集。

## 城市生态宜居发展指数发布

# 七成城市处于粗放发展阶段

新华社北京6月29日电(记者 杜宇)据中国城市科学学会发布的城市生态宜居发展指数显示,72%的城市处于粗放发展阶段,还应提高生态宜居建设力度。

国家住房和城乡建设部副部长、中国城市科学学会理事长仇保兴表示,通过对全国287个城市进行的总体评估发现,我国大部分城市处于起步型和发展型,反映出目前城市发展模式较为粗放,尚处在城市化初期阶段;排名较高的提升型城市多数为经济较为发达的大中型城市,表明随着经济发展水平的提升,低碳、生态、宜居已成为这些城市发展模式转型的共同追求。

据仇保兴介绍,城市生态宜居发展指数十分简洁直观,易于对比,避免了传统指标体系的复杂庞大,但又不同于单一数值的排名。指数由四位数组成,两个向量同时反映建设过程的生态化程度和结果成效。它分为四个象限分别代表起步型、发展型、本底型和提升型四种类型城市,数值越高代表城市生态宜居程度越高。

仇保兴表示,适时推出评价指数有利于提升社会各界对于低碳生态城市建设的认知与关注,鼓励政府、市场、公众的多方参与,希望通过数据的累积与更新,建立具有公信力的第三方评价体系,促进城市的健康与可持续发展。

## 新区二手房 “南高北低”价差明显

晨报记者 陈海寅

房价居高不下,一些人将目光瞄向了二手房市场。近日,记者走访了我市新区的二手房市场,发现位置对二手房价格影响较大。以淇滨大道为分界线,南区北区二手房价差明显。

### 南区:

未装修二手房:2500元/㎡~4516元/㎡  
已装修二手房:3200元/㎡~5000元/㎡

受新区发展影响,南部区域的房价近两年一路看涨。记者从中介公司了解到,南部区域的二手房大都是毛坯房,根据小区位置不同,小区规划、管理水平不同和户型楼层的不同,未装修房子每平方米单价从2500元到4516元不等,已装修房子的价格则从3200元到5000元不等。

如九江帝景小区一套6楼(共6层)面积为132㎡的坡屋顶未装修二手房,总价为33万元,即2500元/㎡;另一套5楼(共6层)面积为99㎡的未装修房子(含18㎡的地下室),标价为35万元,单价达3400元。

同样位于南部区域的湘江四季苑的一套3楼(共6层)面积为90㎡的未装修二手房,业主标明的转让总价为36万元,单价达到了4000元;天馨·中央公园一套1楼(共6层)面积为100㎡的未装修二手房,转让单价为4200元。

有着良好口碑的淇水春天小区,其二手房炙手可热,房价自然也水涨船高。如一套5楼(共6层)面积为150㎡的未装修二手房,总价51万元;一套1楼(共6层)面积为165㎡的未装修二手房,总价为67万元;而一套7楼(共11层)面积为155㎡的未装修二手房,转让价格更是达到了4516元每平方米。

已经装修过的二手房价格更高些,一般来说,同位置同楼层的二手房,已装修的会比未装修的在价格上每平方米会高出约500元。比如,记者从鹤壁恒信房地产经纪有限公司了解到的淇水春天小区的一套二手房,这套处于2楼(共6层)、面积为143㎡的精装房子,标价为75万元(送20平方米地下室),折合后单价约为5000元。

### 北区:

未装修二手房:1060元/㎡~3483元/㎡  
已装修二手房:2769元/㎡~3614元/㎡

相对于南部而言,北部区域的二手房价格就低了一些。该区域未装修的二手房单价在1060元到3483元之间,已装修二手房单价在2770元到3615元之间。

记者从中介公司了解到,北区的二手房首数阳光花苑小区为最低,根据楼层不同,该小区未装修二手房单价从1060元到1450元不等。在锦绣江南小区,一套1楼(共6层)面积130㎡的未装修房子,标价为34.5万元,单价约为2653元;在胜隆小区,一套3楼(共5层)面积为115㎡的未装修房子,单价为2086元;建设花苑一套3楼(共6层)面积为89㎡的未装修房子,单价则达到了3483元。

同样,北区的已装修二手房价格也更高。记者从河南合峰创展地产顾问有限公司了解到,建设花苑一套面积为130㎡的筒装房子,总房款标价为36万元,单价约为2769元;该小区另外一套4楼(共6层)面积为87㎡的筒装房子,标价为28万元,单价约为3218元。在牟山二区(即福源小区),一套1楼(共6层)面积为83㎡的精装修房子,单价达到了3614元。

我市一些二手房中介公司表示,随着近两年新房价格的上涨,二手房的价格也逐渐上涨,个别房源价格甚至比周边区域内新房的价格还要高。“不过这些价格一般都有上下浮动的余地,买卖双方可以好好协商。”业内人士称,根据交易行情来看,100㎡左右的三室户型目前最受购房者喜欢,也最好交易。