

全省已开工保障房 20.48 万套

## 鹤壁开工率超六成排名第五

7月20日,省住房和城乡建设厅通报了全省保障性安居工程进展情况。截至目前,全省已开工各类保障性住房 20.48 万套,占今年 42.09 万套目标任务的 48.65%。

省委、省政府近日组织有关部门对我省保障性安居工程进展情况进行了全面督查。督查显示,全省 18 个省辖市保障房建设进度不一。其中,济源、郑州、安阳、许昌、鹤壁、漯河、三门峡等 7 地市开工率过半,而新乡、开封开工率仅为三成左右。18 个省辖市开工率具体的数

字为:济源 79.4%,郑州 72.4%,安阳 71.33%,许昌 67.29%,鹤壁 60.98%,漯河 60.21%,三门峡 53.36%,周口 48.13%,商丘 45.96%,洛阳 45.61%,信阳 44.97%,南阳 43.99%,驻马店 43.74%,焦作 41.77%,濮阳 41.55%,平顶山 35.4%,新乡 31.07%,开封 28.05%。

按照《河南省 2011 年保障性安居工程建设专项工作方案》,今年我省将投入 364 亿元建设各类保障性住房 40 万余套。为督促各地项目实施进度、加强保障性住房质量安全监

管,省住房和城乡建设厅要求,各地要加快项目实施进度,7 月底实现开工 26.25 万套、完成全年目标的 62.4%;8 月底全部开工。同时,要切实加强对保障性住房质量安全监管,省住房和城乡建设厅将组织各地定期对在建工程质量安全进行“拉网式”排查,对于发现的问题,依法严厉处罚。审计、监察部门也将全过程介入,实现省级督查工作常态化,并对项目推进缓慢的市、县政府进行约谈。

(综合新华社、《河南日报》消息)

下半年楼市  
或启新一轮限购

据上海证券报消息 下半年楼市限购政策的升级加码,将下一步调控矛头直指房价上涨过快的二三线城市。这不仅意味着限购政策的实施范围将进一步扩大,同时也给部分有意放松限购政策的地方政府以警示。中国指数研究院分析了 100 个城市的房价数据后认为,有 10 至 20 个城市或将纳入新一轮限购范围,预计这将使全国商品房销售量出现 2%至 3%的下降。

今年上半年,房地产调控政策效果逐步显现,主要城市成交量得到显著抑制,房价涨幅明显缩小,但全国商品房销售面积仍同比增长。根据国家统计局数据,2011 年 1 月~5 月,一线城市商品房销售面积下降 16%,二三线城市增长 6%,而地市级城市增长 14%,是全国商品房销售面积增长 9%的主要带动原因。

中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市的全样本调查数据显示,截至目前,未出台限购措施但房价较高的前 10 个城市依次为:珠海、台州、昆山、张家港、湖州、嘉兴、吴江、常熟、江阴、扬州。而根据国家统计局公布的 70 个大中城市房价指数,未实行限购的城市中,今年以来房价涨幅较高的前 10 个城市依次为:岳阳、丹东、秦皇岛、牡丹江、襄樊、洛阳、吉林、桂林、韶关、常德。其中秦皇岛、烟台、湛江和惠州的价格绝对值和涨幅均位居前列。这些房价较高、上涨过快的城市出台限购措施的可能性很大。

目前,全国已有约 40 个城市出台了限购令,不同城市严厉程度有所差异。根据国家统计局 6 月 70 个大中城市房价指数,这些限购城市中房价涨幅靠前的依次为:乌鲁木齐、石家庄、长沙、南昌等。其中,石家庄、长沙、南昌、沈阳、昆明、贵阳等地仅在主城区或房价较高、涨幅较大的中心城区实行限购措施。这些限购力度相对较松,目前房价涨幅却相对较高的二线城市,限购措施有可能进一步加码。

中国指数研究院预计,接下来将出台新一轮限购政策的城市可能有 10 个~20 个。根据去年的销售情况推算,如果这些城市施行限购,将导致全国商品房销售下降 2%~3%。我国此次明确提出对二三线城市限购,旨在防止投资投机性需求转入生活水平较低、房价涨幅越来越快的城市,对全国房地产市场起到可持续的抑制效果,同时避免增加地市级低收入人群的购房压力,降低保障房建设的压力。另一方面,政府持续“加码”调控,对已经出台限购政策的城市也是个“警示”,短期内这些城市放松限购政策的意愿将得到控制,有助于房地产调控政策影响的进一步深入。



7月16日,浚县金谷·铂金国际项目奠基。晨报记者 王磊 摄

## 浚县铂金国际小区开工

占地 166 亩 总投资 3.3 亿元

晨报讯(记者 陈海寅)7月16日上午,浚县金谷·铂金国际项目举行奠基仪式。该项目定位高档居住小区,总投资达 3.3 亿元。

金谷·铂金国际项目是濮阳市金谷房地产开发有限责任公司与中鹤集团共同开发建设的一座高档居住小区,北临浚州大道、南至金城路、西至卫河路、东至霄河路。项目总占地 166 亩,规划建设总规模超过 21 万平方米,其中住宅面积 17.8 万平方米、商业面积 3 万平方米、配套设施面积约 4200 平方米。小区建筑

为新欧式风格,小区内规划有幼儿教育、医疗卫生、休闲健身、饮食购物等完善的配套设施。该工程计划总投资 3.3 亿元,分三期进行,3 年~5 年的时间全部竣工。项目落成后,将成为浚县城市建设的新亮点。

奠基仪式上,该项目开发商之一、濮阳市金谷房地产开发有限责任公司总经理莫草英表示,一定会把金谷·铂金国际项目打造成一个高品质、现代化的高档小区,让它成为浚县的精品工程,亮点工程。

二季度超六成城市  
居住地价环比增速回落

据人民日报消息 二季度对全国 105 个主要城市的监测表明,地价总体水平小幅上升,环比增速持续回落。二季度全国主要监测城市地价总体水平为 3000 元/平方米,商业、居住、工业分别为 5506 元/平方米、4443 元/平方米和 645 元/平方米。

监测显示,全国三大重点区域中,综合地价环比增速均呈回落态势;其中,长江三角洲地区综合地价水平最高,为 4574 元/平方米;珠江三角洲地区次之,为 4097 元/平方米;环渤海地区最低,为 3288 元/平方米。

珠江三角洲地区环比、同比增长率居于首位。西部地区重点城市综合地价环比、同比增长率均高于全国和东中部重点城市平均水平;东中西部地区综合地价环比增速持续高位运

行。

对此,监测报告分析认为,在严厉的楼市调控政策持续推进的背景下,各用途的地价增速较上一季度均有所放缓,对商品住宅交易的严格限制,投资持续转向商业地产,全国商业地价环比、同比的增长率最高。

中国土地勘测规划院地价所所长赵松认为,持续向好的国民经济支撑了土地市场的稳中有升态势,宏观经济总体增长,对我国土地市场平稳发展产生深远影响,为土地市场注入强劲的刚性需求。

他说,加之通货膨胀率持续高涨,以及人民币升值预期导致的境外热钱流入,部分持币观望和避险需求入市显化,推动了土地价格总体水平小幅上涨。

保障房“配建”模式  
获国务院肯定

今后房企或“被动”参建

据第一财经日报消息 楼市调控再度迎来政策信号,未来商品房配建保障房可能成为土地出让的主要模式,开发商或将不得不参与建设保障房。

国务院总理温家宝 20 日主持召开国务院常务会议,要求采取多种措施增加普通商品住房用地供应。坚持和完善土地招拍挂挂牌出让制度,推进商品住房用地供应由价格主导向双向定价、配建保障房等转变。

一位权威人士透露,在出让商品房用地时要求配建一定面积的保障房,此前已经有一些地方采用了这种做法,比如北京、青岛等地。此次国务院常务会议对此做了明确表态,说明中央肯定了地方这种做法,并有意将之在各地推广。

配建推广造成的直接影响是,大多数的房地产开发企业,即便以前没有主动参与过,未来也要“被动”地参加保障房建设。原因很简单,企业不答应这个条件,就没有资格参与拿地。

今年 6 月份,郑州市出台《商品住房项目配建保障性住房实施办法》规定,郑州市所有商住房项目将按 10% 的总建筑面积配建保障性住房,不配建的开发企业需向政府缴纳保障房易地移建款,该款项将被全部用于保障房建设。

西安、福州、邢台等地今年也曾出台类似规定,且配建比例也多为 10%。此举被业界称为“捆绑销售”。

除地方实践外,主管全国住房建设的住房和城乡建设部也曾多次对商品房用地配建保障房的做法,表达过支持态度。

记者从知情人士处获悉,对于北京和青岛的做法,某部委曾在今年年初组成专题调研组进行实地调研,总体上予以了肯定,既落实了保障房的建设任务,又对稳定房价起到了积极作用。

不过,在调研中也有人士认为,普通商品房和政策性住房混建,居住人群不同,生活方式有差异,且配建过于分散,可能会加大后期管理诸如物业管理、设施维护以及人员退出等方面的难度。

此外,这种“捆绑销售”实际上是将部分保障房的建设任务推给了开发企业,开发商是否愿意承担?若开发商认为配建保障房提高了开发成本,是否会将其分摊到同一项目的商品房上去,进而抬高房价?

不过,青岛相关部门向前述调研组表示,配建保障房的成本并非由开发商承担,保障房建成后,政府将以一定的价格向开发商回购,且回购价格甚至高于开发商的建安成本,因此,开发商不仅不会亏损,还能有一定利润。

上半年宅地供应  
仅完成年计划 26%

据第一财经日报消息 国土部刚刚发布的一份统计报告显示,全国 31 个省(区、市)和新疆建设兵团今年上半年住房用地供应计划完成 57406.82 公顷,仅仅完成年度计划的 26%。

住宅用地供应情况如何将直接影响楼市调控成效,保障房供地若不足,会影响开工进度,商品房供地不足也会影响未来房源供应,推高房价上涨预期。

至于供地进度略显较慢的缘由,国土部认为,从供应节奏看,一般一季度为供地的低谷,二季度土地供应开始增加,三、四季度达土地供应的高峰。因此,虽然上半年住房用地供应计划仅完成了 26%,但按照正常的计划供应节奏,下半年住房用地供应将会增加。