



福州剛剛封頂的經濟適用房。資料圖片

細數「十一五」

期間，最令溫家寶總理痛心的事情，莫過於如脫韁野馬般飛漲的房價。全國兩會期間，房價依舊是委員代表們熱議的話題。而中央在「十二五」開局之年啟動了堪稱世界之冠的保障房計劃，計劃用五年時間新建3,600萬套保障房，讓一億民眾實現「住有所居」的願望。

香港文匯報兩會記者組 劉曉靜、羅洪嘯 北京報道

總理溫家寶與網友交流時指不抑制樓價即失職。資料圖片



# 「十二五」保障房建設



北京朝陽區首批入住廉租房的市民在小區內散步。資料圖片

# 讓1億人住有所居

房價飛漲令溫總痛心 五年決建三千六百萬套

自1998年房地產改革以來，房地產有力地支撐了中國經濟的快速發展，但快速上漲的房價也令民眾苦不堪言。從2006年起，中央對樓市的調控幾乎從未間斷，一波接一波的調控政策不斷加碼，可是多輪「史上最嚴厲的樓市調控」並未奏效，房價依舊居高不下。國家統計局最新資料顯示，在中央三輪調控政策下，2010年全國70個大中城市新建商品住宅銷售價格全年平均漲幅13.67%。老百姓之中「啃老族」、「蟻族」、「鼠族」、「蝸居」等城市新族群的出現，凸顯樓市調控早已經不僅是經濟問題，更是一個日益嚴峻的社會問題、民生問題。

## 中央：今年數量翻番

「無恒產者無恒心」。在商品房主導的樓市格局下，房價一路飆升，民眾怨聲載道。2009年，中央轉變樓市調控基調，在保障房建設方面加力，2010年新建保障房達580萬套。踏入2011年，中央再次出手鐵腕加碼，承諾保障房數量翻番，全國全年要達到1,000萬套，這一數量幾乎是2010年全年商品住房的供應量。政府下定決心，向不同需求和收入的民眾提供廉租房、經濟適用房、公共租賃房，「低端有保障，中端

有支持」的住房保障政策框架，日趨清晰。「十一五」期間，全國1,140萬戶城鎮低收入家庭和360萬戶中等偏下收入家庭住房困難問題得到解決。「十二五」期間，中國保障房建設將實現世界上規模最宏偉的人類建築工程。國務院總理溫家寶在全國兩會前夕向民眾承諾，在今後五年新建保障房3,600萬套，屆時，住房覆蓋率將可達到20%，有力緩解住房壓力，特別是解決中低收入和新參加工作的大學生住房的需求。

## 地方：政府簽軍令狀

為促使地方政府按時按量完成保障房建設，今年1,000套保障房建設的硬指標已分配到各地政府，住建部陸續和地方政府簽下不完成保障房建設任務就要受到嚴厲處罰的「軍令狀」。國務院有關部門要求，在簽訂目標責任書以後，各地要早謀劃、早動手，盡快將任務落實到具體專案，並盡快落實資金和土地。今年計劃建設的項目，要盡早開工，最遲在11月底前要全部開工建設。同時在保證工程品質的前提下，要加快速度，確保今年基本建成500萬套以上。可喜的是，截至目前，已有20多個城市已紛

紛表態並開建。其中，北京表態今年將籌集20萬套以上保障房；上海亦稱將至少建設22萬套保障房；天津同樣把民生保障放在了中心位置，今年開工建設保障房1,200萬平方米，發放租房補貼8.5萬戶，「十二五」計劃新建保障房40萬套。

## 財政：主要資金來源

但這個被業界稱為「以時間換空間」的樓市藥房，主藥仍有不足，其中資金缺口巨大。據業內人士估算，2011年，保障性安居工程建設資金總額將高達1.4萬億元人民幣。如何補上資金缺口，成為保障房建設的頭等大事。事實上，政府仍是保障房資金的主要來源，2010年中央財政劃撥的保障房建設資金已下達792億（截至2010年8月），約佔2010年保障房投資的10%。按此推算，2011年中央財政劃撥款或將達到1,300億元左右。對此，國務院副總理李克強明確表態，將大幅增加並及早下達中央和地方財政資金，減免相關稅費，保證資金不留缺口。而在中央加大資金補助力度外，各省亦向縣部下達硬指標，要求必須落實土地出讓金淨收益不低於10%用於保障房建設的規定。



無功買房的「夾心層」不少淪為「蟻族」。資料圖片

## 保障+限購 組合拳再調控樓市

在本輪樓市調控中，中央在大力建設保障房的同時，對價格過高的商品房將採取高壓態勢。除出台限購令、限貸令外，制定中的「十二五」住房專項規劃，將繼續完善土地招拍掛制度、擴大房產稅試點等手段，進一步探索土地制度、財稅體制、房地產金融制度方面的改革和創新。國務院總理溫家寶在與網友線上交流時再次強調，對抑制房價仍有信心，且會付出現實行動。



限購令出臺後，一家房產仲介的職員在與客戶通電話。資料圖片

## 近20城市發「限購令」

2011年1月底，中央再出重拳，推出新「國八條」，要求各地地方在2月中旬細化限購政策。截至到目前，已有近20個城市出台了限購細則。業內人士表示，如果新「國八條」細則未來能在三線城市落地，並且能夠同時發力的話，將對中國未來房地產市場的健康發展，發揮積極的作用。

不過，北京師範大學房地產研究中心主任董藩認為，目前房地產市場供求仍處在較為緊張的狀態。政府此次出臺政策，無疑使潛在購買人群縮小，可能會暫時扭轉供需局面。不過，限購政策能否長期實

行，還要看供求是否平衡。

## 房產稅抑購房需求

此外，作為樓市調控殺手鐮的房產稅，已正式在重慶和上海試行，對於房產稅在「十二五」期間是否鋪開，中央財經大學稅務學院副院長劉桓向香港文匯報記者指出，房產稅在多數地區推廣是有條件且是有可能的。房產稅是長期稅收負擔，這會降低民眾購買大房子和多套房子的意願，增加住房投資收益的不確定性，進而影響購房需求，是調控市場的經濟手段和長效機制。

而對於此前「房產稅成熟一個推一個」的說法，劉桓稱，這主要基於兩點，一方面是指房產登記資訊等基礎工作較為完備；另一方面則是對地方經濟不會產生震盪。

## 專家：地方政府需負更多責任

回首近年來多次樓市調控，都可以說是叫好不叫座，調控效果不明顯，給當局帶來極大壓力。專家指出，樓市調控，中央態度堅決，但各地方政府執行像打太極，成了樓市調控最大的阻力。是次出臺的「新國八條」中，第一條即提出，「進一步落實地方政府責任」，明確要求在一季度落實年度各地區的價格控制目標，嚴厲程度可謂史無前例。



中國房地產學會副會長、北京大學房地產研究所所長陳國強（見圖）向香港文匯報指出，樓市調控以來，社會各界對政策叫好，但因各地方在執行上大打折扣，導致調控效果大打折扣。陳國強稱，樓市調控，各地方面臨不同的問題，而地方政府作為直接管理者，顯然應該承擔起首要的責任。

## 地方資金僅三成落實

此外，中國房地產協會副會長朱中一透露，2010年全國土地出讓收益累計達2.7萬億元。如果按其中30%-40%為淨收益計算，保守估計也有約1萬億元。也就是說，至少有1,000億元的土地出讓淨收益，可以投入保障房建設。但實際上，去年全國在這方面約僅有300億-400億元，這也就意味著不少地方在資金方面落實不到位。

朱中一指，地方政府不應僅在樓市調控中下大決心，還應在保障房建設方面加大投入力度。土地出讓收益，一直被認為是地方財政投入保障房最有力的資金來源。國家要求地方政府必須將土地出讓淨收益的不低於10%，投入保障性住房建設。

## 公租房解「夾心層」之痛

「收入不低卻無儲蓄，不能租廉租房又買不起商品房」，這句話再現了中國「夾心層」的住房狀況。高收入群體住房由商品房解決，低收入群體住房問題通過保障房解決，但中等及中低收入家庭、新就業職工等「夾心」群體，置身於市場和政府保障之間的空白地帶，其住房難題同樣日益顯現。如何解決好社會中堅力量之一的「夾心層」住房問題，是「十二五」必須要破解的難題。

## 內地一半人口屬「夾心層」

在京一家廣告公司上班的馮小姐向香港文匯報記者抱怨稱：「我一個月工資稅後僅4,000元，想租大點兒的房子都租不起，只能三個女生合住一間房，別說獨立空間了，就連不獨立空間都很少。」其實，像馮小姐這樣的群體，佔了全國城鎮人口的一半以上，其中還不包括常住城鎮的暫住人口。

對此，中國房地產協會副會長兼秘書長朱中一向香港文匯報記者表示，雖然中央樓市調控不斷加力，一定程度上遏制了房價瘋漲狀況，但房價依然居高不下，這種情況下夾心層依然處於買不起房的尷尬境地。而廉租房又主要針對當地居民，以北京為例，佔總人口三成的外地人實際上已被隔離在廉租房之外。

不過，朱中一指，中央已於去年開始着手解決「夾心層」住房問題，去年開工建設580萬套保障性住房以及今年中央要求完成1,000萬套保障性住房建設中，公共租賃房建設為主流。國務院副總理李克強亦指出，今年要大力發展公共租賃住房，大幅度提升公租房在保障房中的比例，滿足居民住房租賃需求，形成梯度消費的合理模式。



杭州「公租房」首次面向「夾心層」公開選房。資料圖片