

民眾寄望「調控再緊一緊，房價再降一降」

農民工代表盼城市安家

十八大報告提出，建立市場配置和政府保障相結合的住房制度，加強保障性住房建設和管理。業內人士認為，十八大闡釋了房地產「雙軌制」發展目標，不僅釐清了中國樓市供給結構的發展方向，對中國房地產市場的未來走勢產生積極影響，更為中國民眾分享小康生活，朝着「住有所居」的方向持續改善提供了制度保障。

■十八大報道組 房慶、章蘿蘭、羅斯

許多農民工希望，多建公租房廉租房，讓城市的建設者也能在城市生根。圖為一名建築工人在建築工地工作。 資料圖片

十八大將對中國樓市帶來何種影響，引人矚目。就在大會開幕前夕，地產大佬們已經按捺不住，紛紛憧憬房價翻身，「地產大炮」任志強就高調預測，「明年三月房價要大漲」。而對住房有剛性需求的普通民眾則寄望「調控再緊一緊，房價再降一降」。衣食住行，利益攸關，中國樓市何去何從，成為十八大避不開的話題。

把「草根」安居夢帶到北京

來自基層的代表們，以切身處境和經歷為中國樓市「把脈」。十八大雲南農民工黨代表趙華標有一個筆記本，上面密密麻麻地寫滿了許多農民工朋友希望他帶到會上的各種意見、建議，其中就包括解決農民工住房，「希望城市的房價不要那麼高，希望城市多建公租房廉租房，讓城市的建設者未來也能在城市生個根。」

22年前，趙華標離開家鄉來到大理市打工，隨後任職大理市第一建設工程公司鋼筋組組長，月收入最高能拿到2,400元。他扳着指頭向記者算了一筆賬，結論是：老婆、孩子和老母親還是只能留在老家農村。趙華標很想將妻子與15歲的女兒、68歲的老母

親一起接進城，這樣最能安心。但若要進城，住房就是問題。趙華標說，作為中國內地二三線城市，官方公佈的昆明樓市均價約為每平方米7,400元左右，大理樓市均價約5,000元，然而兩地市中心樓價分別不低於17,000元和6,000元卻是不爭事實。「不敢奢想大理市中心的房子，就算住上公租房廉租房，一家4口靠每月2,000元上下的工資過日子，也是難上加難。」趙華標的無奈折射着廣大外來務工人員的住房困境。

慨歎工資漲幅遠不如房價

十八大黨代表、上海外高橋造船公司加工部件作業區班組長洪剛，來上海打工已經11年，一家三口仍然悉數窩在工廠宿舍。11年前，均價每平方米3,000元以內的樓盤，在上海不佔少數。「不過那時候我每個月工資才1,000元，再說當時也沒有那種『戰略眼光』！」洪剛說，現在他的工資雖然比當年翻了6、7倍，但上海的房價漲得更快，前兩年郊區房價甚至接近2萬，「好在上海已經多次放寬保障房申請標準，希望我的條件可以早日『達標』，在上海有個真正的家。」

住上廉租房夫妻不再吵架

住有所居是中國老百姓小康生活不可或缺的一部分。「住房，不只是立身之所，更是『老

婆、孩子、熱炕頭』的溫暖，忘記煩惱、拋開壓力的所在。」江西十八大代表向東說，他的一個朋友因為沒有房子，夫妻經常吵架，幾次鬧着要離婚。後來，夫妻倆住上廉租房，再也沒有吵過架，真是「安居才能樂業」。

十八大代表、天津市委城鄉規劃建設交通工委書記沈東海說，黨代會的報告中首次提出保障房建設，這說明我們國家構建社會保障體系，在認識層面和制度層面都進入到新的階段。推進保障房建設，是解決中低收入者住房問題的重要途徑，一定要始終堅持以人為本的理念，用更高的標準、更優的質量、更好的配套，努力滿足群眾的住房需求。



趙華標筆記本上，密密麻麻寫滿了許多農民工朋友希望他帶到北京去的各種意見、建議。 香港文匯報記者羅斯 攝

黨代表倡放寬保障房申請標準

自中共十七大提出努力實現全體人民住有所居的目標以來，中國已經開始實施大規模的保障性安居工程建設。數據顯示，2008年至2012年間，全國累計開工建設保障性住房和各類棚戶區改造住房接近3,000萬套，基本建成約1,700萬套。逾2,600萬戶城鎮家庭住上了新房，近1億人口的住房條件得到改善。最近5年，是中國歷史上保障性安居工程建設規模最大、成效最明顯的時期。

未來五年，全國計劃新建保障性住房3,600萬套，大約是過去10年建設規模的兩倍。到「十二五」末，全國城鎮保障性住房覆蓋率將提高到20%以上，基本解決城鎮低收入家庭住房困難問題，同時改善一部分中等偏下收入家庭住房條件，越來越多的居民正在圓自己的「安居夢」。

讓困難戶有個安樂窩

「現在保障房的建設，希望在申請條件上降低一些門檻，把我們這部分人也納入進去，讓我們也能夠有一個寬敞、舒適的家。」河北邢台市某企業下崗職工張翠蓮，一家六口擠在50多平方米的房子裡，能夠擁有一套大點的房子，是她最大的心願。秦皇島小伙張利民今年27歲，參加工作不久，他最大的願望也是能有一套房子，「希望國家能出台一些穩控房價的政策，讓我們這些工薪族能買得起自己的房子。」

如何讓困難的群眾擁有一套像樣的住房，是十八大代表格外關注的問題。河北省代表李梅



十八大新聞中心12日舉行記者招待會，介紹中國民生領域工作情況，並回答記者提問。 新華社

素就建議，希望政府加大廉租房和公租房的受惠面，給予這些低收入人群以及剛剛工作的年輕人以政策上的傾斜，讓這些人群有安定的窩。

京滬渝各有地方政策

在很多地區，保障性住房的准入標準已經開始「步步走低」。作為中國房價最高的城市之一，上海近年來就連續6次放寬廉租房申請標準，連續3次降低共有產權保障房的准入門檻。以保障房為例，上海的保障房在2009年試點的基礎上，人均月可支配收入線由2,300元放寬到

5,000元，人均財產線由最初的7萬元放寬到15萬元，申請者的城鎮戶籍年限要求由連續滿7年放寬至連續滿3年，這意味着白領們亦可列入保障標準。

上海市住房保障和房屋管理局局長劉海生介紹，近年來，上海基本形成了廉租房、共有產權房（經適房）、公租房和徵收安置房（動遷安置房）組成的「四位一體」的住房保障體系。除此以外，包括北京、重慶等城市在內的地方政府，已開始着手匯總現有的本級政府出台的各項保障性住房的通知、文件，進行保障性安居工程的「地方立法」。

報告闡釋樓市「雙軌制」目標

中國房地產學會副會長陳國強表示，十八大報告提出「建立市場配置和政府保障相結合的住房制度」，闡釋了房地產制度「雙軌制」的發展目標。具體而言，就是商品房資源由市場配置，保障房則採用政府主導、企業參與的形式來建設和分配。此前，商品房一度佔據我國住房供應主體，而近年來政府部門大力推進保障房建設以後，「兩條腿走路」的局面逐漸開始形成。

陳國強表示，未來一段時間，保障房建設仍將

是重要的政策着力點，樓市限購、限貸等政策是通過對市場需求的暫時抑制，來換取保障房和普通商品房供應增加的時間，即「以時間換空間」。

多建保障房 利抑房價

業界普遍認為，大規模推進保障性安居工程，有利於房價的合理回歸，轉變房地產產業的發展方式。近幾年來，中國住房供需矛盾較為突出，給

群眾改善住房條件帶來很大的壓力，成為社會上普遍關注的一個熱點矛盾。大規模推進保障性安居工程向市場發出明確的信號，分流市場需求，相對增加市場供應，對穩定住房價格，將起到鎮靜劑的作用。

住房城鄉建設部副部長齊驥指出，從宏觀經濟意義上看，商品房調控與保障房政策具有明顯的對沖效應，對投資負面影響會部分抵銷，而對房價的過熱則是疊加的，保障房投資力度加大，將有利於控制高房價，有利於更好地落實房價調整的政策目標，同時減少恐慌性需求，有利於防止房價和銷量的暴漲暴跌。

■住有所居是中國老百姓小康生活不可或缺的一部分。圖為天津市首批公租房項目——秋麗家園。

讓保障房成「經濟助推機」

除了肩負「住房保障」與「調控樓市」的雙重使命，保障房建設同時亦被賦予「保增長、促民生」的責任。保障房不再僅僅是社會保障的工具，也已然成為拉動內需、推動中國發展的「經濟助推機」。

住房城鄉建設部副部長齊驥表示，擴大內需，調整結構，轉變方式，將是今後一個時期中國經濟發展的中心任務，從中國的實際出發，借鑒國外的經驗，特別要把擴大內需作為改變經濟發展方式的重要途徑和着力點，保障性安居工程一頭連着發展，一頭連着民生，行業關聯度高，帶動力強，對擴內需、調結構、轉方式都有促進作用。

全國工商聯房地產商會會長聶梅生認為，實施保障性工程，可以發揮城市效應，發揮房地產產業鏈效應，帶動大量社會資金投入住房建設，促進與住房相關的產業發展。而廣大中低收入家庭通過低成本實現住有所居，將進一步增強他們的消費信心，提高他們的消費能力，從而擴大其他方面的消費。