

这边兴高采烈地收房,那边想尽一切办法拒收,一度寄托着“夹心层”住房希望的限价房,遭遇了房地产市场波动带来的尴尬——

限价房的去与留

本报记者 王 炜

7月初,北京市最早开工建设的限价房项目“旗胜家园”正式交付使用。在开发商精心组织交付仪式上,首批10名住户代表小区4645户业主,兴高采烈地从北京市委书记刘淇和市长郭金龙手中接过了新房的钥匙。

与北京热闹场面形成鲜明对比,今年4月,位于广州的全国第一个限价房项目“保利西子湾”交房时,70多名业主想尽一切办法拒绝收房,甚至以“存在漏水等质量问题”为由起诉了开发商,尴尬的局面出人意料。

经过两年左右的建设周期,各地首批限价房刚刚交付,一度寄托着“夹心层”住房希望的限价房制度便被推去与留的十字路口。

■ 取 消？
失去价格优势，部分城市限价房成“鸡肋”

2007年,全国范围内房价飞涨。为了支持既不符合住房保障条件,又买不起商品房的“夹心层”家庭解决住房问题,同时稳控商品房价格,广州、成都、北京、南京、青岛等城市开始尝试推出“限套型、限价房、竞地价”的政策性商品房。大多数城市称之为限价房。

限价房推出时,由于其房价普遍比周边商品房价格低30%以上,受到热捧。然而,就在首批限价房的建设过程中,房地产市场经历了一场波及全国的调整。限价房在一些城市逐渐失去价格优势。

以位于广州市金沙洲的保利西子湾为例,2007年项目开始建设时,周边的商品房均价都在10000元/平方米以上。保利西子湾6500元/平方米的价格在当时表现出巨大优势。

但到今年初项目交房时,周边部分普通商品房的价格已经接近甚至低于6500元/平方米。

失去价格优势同时,限价房在品质上普遍逊于普通商品房,上市交易也受到限制,种种原因导致部分业主拒绝收房。

2008年11月,本轮房地产市场调整进入最低谷的时候,最早进行限价房探索的广州市宣布暂停限价房用地供应。

紧接着,限价房开发规模最大的北



京也减少土地供应。其他城市纷纷跟进。类似的情形在各地出现,“取消限价房”的声音随之而来。

“对作为商品的住房进行限价,不仅不伦不类,也经不起市场的风云突变。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭说,“应该重新考量这一住房产品,让它逐步退出历史舞台。”

■ 保 留？
市场波动仍需限价房稳控,“夹心层”的产权渴望现实存在

“限价房在市场调整中遇到的问题只是阵痛,不能因噎废食。”上海市房地产经济学会高级经济师顾海波认为。

事实上,除了广州等少数城市,限价房在许多城市仍然有一定价格优势。以北京的“旗胜家园”为例,售价6350元/平方米。与其相邻的几个楼盘,目前售价均在万元以上。

该项目开发商——北京住总房地产开发有限公司董事长王洪波认为,从目前北京五环内每平方米超过1万元的房价

水平看,每平方米6000多元的限价房,仍然是市场的重要补充,有巨大需求。

“事实证明,限价房对平抑房价非理性上涨能起到一定作用。”青岛市国土资源局副局长杜本好说。2005年,青岛市房价涨幅位列全国第二,从当年起,青岛每年推出1000亩限价房用地,随着限价房供应不断增加,过热的房地产市场开始回归理性。

由于去年市场出现调整,青岛市将3年2万套限价房的供应计划减少为每年3000套。

“需要它平抑房价的时候就增加供应,不需要的时候就减少供应。这是政府正常的调控手段,并不像一些人说是‘被迫’调整。”杜本好说,“限价房能起到稳控市场的作用,有必要存在。”

今年上半年,房地产市场出现明显回暖,部分城市房价再次出现快速上涨的局面。在前不久举行的全国保障性安居工程工作会议上,有关部门明确提出,在房价较高的城市,可以结合实际情况,继续组织建设一批限价房。

“夹心层”的购房愿望,也成为限价房继续存在的理由。

顾海波认为,在当前政府住房保障能力有限的情况下,限价房仍然是支持

“夹心层”解决住房问题的重要手段。

一些城市开始探索公共租赁住房制度,以租赁方式求解“夹心层”住房问题。厦门市政府办公厅住房保障处处长王朝晖认为,即便公共租赁住房全面推开,限价房也有存在必要。

“尽管这些年我们一直在引导人们改变住房观念,但中国百姓对买房、获得产权的愿望是很难改变的。”王朝晖说,“‘夹心层’家庭尽管收入不高,但他們也希望买到属于自己的房子,这种现实存在的对房屋产权的需求和渴望,政府应该想办法给予支持。”

■ 调 整？
购买条件放宽易,“随行就市”降价难

无论是从稳定政策的角度,还是从平抑房价、补充市场供给的角度看,限价房在一定时期内都将存在。

“限价房不仅不应该被取消,而且应该在更规范、更科学的前提下加大发展力度。”顾海波说,限价房的价格和购买条件,应该随市场需求及时进行动态

政府以土地出让收益和政策“出资”,低收入家庭以“折扣价”购买,双方共同享有经济适用房产权——

淮安探索“共有产权房”

本报电 近日,由中国房地产业协会和中国建设报社在江苏省淮安市联合举行的全国“住房保障及市场调控高峰论坛”上,淮安市介绍了一种保障房建设的新模式——购房家庭与政府资助形成的“共有产权房”。

据了解,为解决低收入家庭购房困难,2007年8月,淮安市首创了与市场接轨的共有产权经济适用房模式。即中低收入住房困难家庭购房时,可按个人与政府的出资比例,共同拥有房屋产权。

“共有产权房”用地由划拨改为出让,将土地出让收益和政府给予经济适用住房的优惠政策,作为政府出资,形成政府产权。然后,按照两种方式实现产权“共有”:当个人与政府的产权比例为7:3时,个人支付的价格相当于同期经济适用住房的价格;对仍无力购买的低收入家庭,可按5:5的产权比例,个人支付的价格则相当于同期经济适用住房的70%。

“共有产权房”的购买人

随着收入的增加,可以申请购买政府所拥有的部分产权。按规定,自房屋交付之日起5年内购买政府产权部分的,按原供应价格结算;5年后购买政府产权部分的,按届时市场评估价格结算。

房屋出售时与此类似,出售所得按购房家庭与政府的产权比例进行分配。当购买者家庭收入高于政府规定标准,政府也无需强制其搬出,而是对政府产权部分收取市场租金。

这种共有产权房,通过政府资助接轨普通商品住房市场,来缓解城市中低收入家庭住房困难,实现住房保障的广覆盖,有效化解了传统划拨土地经济适用房与市场不接轨、“有限产权”界定难等种种弊端。同时,这种模式还有助于保障性住房与商品房市场的“无缝衔接”。

据淮安市房管局局长邵明介绍,“共有产权房”自2007年进行试点以来,取得了良好的效果。该市东风花园、新新家园、洪福小区等“共有产权房”小区解决了千余户家庭的住房困难,受到了中低收入群众和房地产开发企业的欢迎。

据了解,目前姜堰、如皋、苏州等城市已陆续进行了共有产权经济适用房的试点。

(付灿华)



限价房、经济适用房等政策性住房完善了住房供应体系,对平抑房价非理性上涨起到一定作用。

刘道伟绘(人民图片)

上半年生产指标‘双过半’——
青岛港逆势上扬

本报电 (记者朱剑红)在世界港航业受金融危机重创的情况下,青岛港提出坚持“三个不动摇”——科学发展不动摇,增长指标不动摇,造福职工不动摇,以应对危机的挑战,实现了生产逆势上扬。

截至6月29日,青岛港实现了今年生产指标“双过半”:完成吞吐量15757万吨,比去年同期增长了5%;完成集装箱吞吐量509万标准箱,同比增长2%。外贸吞吐量增长4.6%,实现收入同比增长2%,利润增长5%,上缴利税增长3%。

青岛港集团总裁常德传说:“面对金融危机,任何企业都很难独善其身,也不能单打独斗。”

为应对危机带来的冲击,青岛港抓服务促效益。去年第四季度以来,金融危机严重冲击铁矿石的运输和钢厂的生产,港口的矿石堆积如山。面对这种情况,青岛港投入1000多万元,拆除了临时食堂、办公楼等设施,扩大了25万平方米的矿石堆场,使得矿石船舶能够及时靠泊,避免了每条船多停一天就要多拿20多万美元的严重损失。6月份,集全港之力加快疏港进度,港口矿石接卸能力提高20%以上,为客户抢货源、降成本。

为解决严重的压港、压货情况,青岛港急货主所急,每吨拿出12元钱为煤矿货主寻找港外堆场。今年,青岛港还主动走访了13家船公司,和他们签订了协议,使他们把大量的集装箱空箱拿到国内来堆存,解决了他们的燃眉之急。

青岛港坚持“抱团取暖”,与其他企业取得共赢发展。今年2月份,青岛港、日照港、烟台港三家签订了战略联盟合作的框架协议,经过一段时间的运营,三家港口在价格、效益等方面有合理的分工和共同的合作。这使得山东的港口在逆势中不断进步,发展水平领先于全国其他港口。



襄渝线与达成线的咽喉地段——达州至三汇镇新建双线日前圆满贯通。这标志着襄渝二线成都铁路局管段全线贯通指日可待,对打破灾后重建物资运输瓶颈,具有十分重要的意义。

襄渝铁路二线工程是西部大开发十大重点工程之一,全长507公里,穿越湖北、陕西、四川、重庆三省一市,总投资147亿元,设计时速160公里。图为施工现场。

曹 宁摄

各抒己见

受国际金融危机的影响,我国彩电出口已连续8个月负增长。统计显示,今年前4个月,我国累计出口彩电1175万台,同比减少16.4%。然而,海信平板电视在北美和澳洲的销量却同比增长了100%。

海信的逆市增长,得益于优良的产品质量。公司副总裁郭庆存介绍说,对于产品质量,海信有一个基本理念,即“质量是企业经营的桶底”,没有桶底,即使桶帮再高,水平也是零。正是在“桶底”理念的指引下,海信平板产品的年度维修率一直在3.5%以内,与三星、LG、松下等国际品牌同类产品相比毫不逊色,并因此得到了美国BESTBUY等国际家电销售商的垂青。

质量是企业的信誉和生命,是市场竞争力的集中体现。海信的故事告诉我们,在当前国际金融危机还在继续蔓延,对我国经济的影响还在加深的形势下,加强产品质量工作,既是保增长、扩内需、调整产业结构、转变发展方式的战略举措,也是加强企业管理、提高我国产品国际竞争力的战略任务。

我们欣慰地看到,有一批像海信这样的企业,牢固树立“质量是企业的生命”和“质量第一”的观念,逐步形成了诚实守信的企业文化,建立健全全员、全过程、全方位的质量管理体系,并通过加大企业自主创新和技术改造力度,促进了品种更新和质量的提升。

“短板”与“桶底”

谏 言

然而,让人忧虑的是,依然有一些企业没有真正认识到质量的重要性,没有把质量看作是“命根子”。有的忙于追逐企业规模或利润率,对质量疏于管理;有的对质量睁一眼,闭一眼,抱侥幸心理;更有甚者根本不讲诚信,明知产品有质量问题,却听之任之,拿消费者的切身利益甚至是生命健康当儿戏。

提高工业产品质量水平,离不开质量法规划建设。“三鹿奶粉”事件发生后,有关部门加快了完善国家标准的步伐,并主动参与国际标准的制修订,积极引导企业采用国际标准或国外先进标准,目前已经取得了一定进展。

提高工业产品质量水平,离不开健全的质量监管体制机制。如今,更加严格的市场准入制度正在建立,不符合质量标准的产品进入市场的难度在加大;以各种质量违法违规行为为无藏身之地为最终目标,相关质量专项整治活动的力度也在加强。

但是,我们更要看到,提高工业产品质量水平,只靠政府制定标准和社会各界监督还远远不够,关键还要强化企业的质量主体责任,形成“政府指导、企业自律、社会监督、企业诚信”的质量保障的长效机制。

企业强化质量主体责任意识,就必须把质量当作生产经营的“桶底”。与质量相比,无论是生产成本、产品性能、外观效果,还是企业规模、赢利能力、品牌影响力等,都只能是桶帮。这些方面存在不足,顶多相当于生产经营这个“木桶”有了“短板”,还有办法能够补齐;而一旦质量这个“桶底”出了问题,企业的品牌和信誉遭到损害,其它一切都等于零。

如今,企业界普遍存在这样一些倾向——不惜重金引进研发人才,却很少关注质量工程师的引进与培养;为扩大规模以投入巨资,却在质量投入上斤斤计较……分清了“短板”与“桶底”孰重孰轻,相信企业应该能做出正确的选择了。

民航旅客投诉将在10日内答复

本报电 对于旅客和货主的投诉,民用航空管理部门或机场管理机构应当自受理之日起10个工作日内作出书面答复。这是7月1日开始施行的《民用机场管理条例》作出的规定。

航班延误是以往民航受理投诉的重点之一。《条例》明确规定,航班发生延误后,机场管理机构应当及时协调航空运输企业及其他有关驻场单位,共同做好旅客和货主服务。(鲍丹)

世界最大煤层气电厂投运

本报电 目前世界装机容量最大的煤层气发电厂——晋城煤层寺河煤层气电厂日前正式投运。

据了解,寺河煤层气电厂总装机容量120兆瓦,总投资8.74亿元,设计年发电量为8.4亿千瓦时。经计算每年将减少瓦斯排放1.8亿立方米,少消耗30余万吨粉煤,减少烟尘排放722吨。(李天顺)

盐业支援西藏培训项目启动

本报电 全国盐业对口支援西藏培训项目日前在启动。项目将为西藏培训盐业方面的专业人才,在这个碘缺乏地区建立覆盖全区的碘盐配送网络,确保西藏百姓明年年底能吃上合格的碘盐。

该配送网络总共投资4526万元,由中盐总公司牵头组织,计划到明年底建成拉萨、昌都、那曲、阿里四个盐业配送中心,年配送碘盐1.5万吨,结束西藏百姓吃土盐的历史。(白天亮)

大麻纤维棉型化技术通过鉴定

本报电 大麻初皮纤维棉型化生产技术成果近日通过了中国纺织工业协会组织的技术鉴定。该技术为大麻纤维利用开拓了空间。辽宁营口市新艺纺织有限责任公司应用该项技术,在世界上首次生产出麻含量55%的80英支大麻纤维混纺纱,已用于服装生产。(方新宇)