



三部委新规 再扩公租房资金来源

11月16日,财政部、国家发改委、住房和城乡建设部三部委联合出台《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(下称《通知》),允许从土地出让净收益、公积金增值收益中计提廉租房保障资金用于公租房,并利用贷款贴息引导社会发展公租房。

《通知》明确规定,从2010年起,在完成当年廉租住房保障任务的前提下,各地可将从土地出让净收益中安排不低于10%的廉租住房保障资金统筹用于发展公共租赁住房。这是继今年9月末,财政部、国家税务总局出台公租房免征城镇土地使用税、印花稅等多稅种后,两个月内相关部委出台的又一份公租房建设资金保障政策。

新增资金渠道与廉租房共享

此前,各地公租房建设尚以政府投资为基础,只有少量项目采用地方国企投资或财政担保下的融资形式,其资金渠道一直缺乏稳定来源。在此次《通知》中,土地出让净收益10%可用于公租房建设的政策,则首次为公租房建立了一个稳定的资金来源。

不过,早在财政部2007年出台的《廉租住房保障资金管理暂行办法》就曾规定,廉租住房保障资金的渠道来源中,同样包括了住房公积金增值收益和不低于10%的土地出让净收益。值得注意的是,本次新规增加的公租房资金来源渠道,无论是土地出让金还

是公积金增值收益,都是在与廉租房建设“共享”的前提下。

曾参加住建部公积金试点保障房建设调研的复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰告诉记者,就此前相关政策法规而言,不低于10%的土地出让金和公积金增值收益已被明文要求用于廉租房建设。目前,全国在推进保障房建设中鼓励发展公租房这一品种,因此专门下发相关文件,明确了用于廉租房建设的土地出让净收益、公积金增值收益中的保障资金,同样可以用于公租房建设,增加了公租房建设的资金来源。

一位住建部相关政策研究专家则表示,目前我国有一部分城市从土地出让金和公积金增值收益中提取的廉租房保障资金规模很大,即便完成了当年的廉租房保障指标也会有补贴剩餘,现在打通廉租房和公共租赁住房的资金使用渠道,有利于提高一部分资金的利用效率。

保障性资金仍存落实难度

11月17日,审计署发布了19个省(直辖市)2007年至2009年政府投资保障性住房审计调查,审计结果显示,有多个城市从土地出让金中提取的廉租房保障资金未达到10%的规定。

据审计结果显示,2007年至2009年,有1.5亿元廉租房保障



资金被挪用,包括北京、上海、成都等在内,共有22个城市从土地出让净收益中提取廉租房保障资金的比例未达到10%的最低要求,这些城市共计少提取146.23亿元。

“在土地出让金的使用上,必须协调好地方与中央的利益和权责关系。”无论是公租房还是廉租房,保证10%土地出让金用于保障房建设的落实本身就存在难点。陈杰告诉记者,目前各地方政府虽然有大量土地出让收入,但很多地方政府会将土地出让收入用于基础设施建设、动拆迁成本等方面,出现土地出让低收益甚至零收入的情况,而仅凭相关部委下发的文件,很难保障这部分资金的有效落实。

此外,业内对公积金增值收益用于保障房建设也存在争议,目前公积金增值收益大多以贷款

的形式用于保障房建设,放贷风险如何把控也尚存管理难题。陈杰表示,公积金每年的放贷规模会根据楼市成交量的起落而有所不同,因此结余资金及产生的增值收益也不稳定,很难形成一笔用于保障房建设的稳定资金。

贷款贴息鼓励民间资本进入

本次《通知》中利用贷款贴息引导社会发展公共租赁住房的规定也颇引人注目。

根据新规,各地可采取贴息方式支持市场主体和社会机构从商业银行融资用于发展公租房。此外,各级人民政府安排的公租房资金,包括中央补助公租房资金,均可用于公租房项目贷款贴息。

在全国工商联房地产商会

会长聂梅生看来,利用贷款贴息的金融政策的引导,可以降低社会资金投入公共租赁住房的融资成本,从而调动民间资本参与公租房建设和运营的积极性。聂梅生表示,目前已有多个知名房企正在进行各类保障房建设项目,在近期一系列鼓励保障房建设的融资政策下,许多开发商也向全国工商联房地产商会表示对未来参与保障房建设的意愿。

“想从根本上增加资金来源,还是要鼓励更多的社会力量参与到公租房建设。”聂梅生表示,从建设和运营的收入上看,公租房投资周期长、收益低、运营成本高,光靠政府投入很难满足社会对保障房的巨大需要量,因此,解决公租房建设资金来源问题,最终还是要靠吸纳全社会更多的民间资本参与到公租房的投资建设中。(据《中国房地产报》)

信贷持续收紧 将促成房地产行业洗牌

近期的消息,因四行年底将全面停止向开发商提供贷款。总体来看,今年自5月份以来,楼市调控政策频出,央行在不断通过发行央票,提高存款准备金率,加息等手段回收不断充裕的流动性的同时,针对房地产市场也出台了限贷的政策。结合住建部等部委、地方政府的楼市调控政策,我们看到了楼市信贷大幅收紧的政策效果。

十月份以来,“限购、限贷”基本控制住了房价的涨幅(虽然10月份的数据仍不容乐观,但环比涨幅在缩小)。除此之外,预售资金的管制,提高出让

金缴付门槛,限制土地抵押贷款到将要采取的国四行停发贷款,这些手段对房地产行业已形成强大的冲击效果。

笔者认为,房地产行业实际已经面临洗牌的局面:小开发商濒临破产,被收购的边缘,而大开发商面临重要的发展机遇。

一、小开发商面临生存危机。资金来源过于依赖银行信贷,是小开发商的致命伤。加上小开发商往往采取“滚动式运作”,资金链本就紧绷,一旦预售资金被管制,开发贷款受限,资金链崩断的风险大大增加,加上“滚动式运作”方式往往以拖欠前期工程款为主,所以,资金一旦绷紧,小开发商大多面临被追债的局面,生存出现严重危机。

二、大开发商由于融资渠道较宽,除了银行间接融资以外,上市融资、海外融资、私募股权投资等等融资渠道仍有很大活动空间。目前,大开发商正在加大拿地的力度,就楼市供需结构的变化和政策短期效果释放之后的预期来看,后市判断仍倾向于乐观,这也提升了大开发商项目融资的吸引力。所以,从半年到一年期看,大开发商将面临新的发展机遇。

良莠分化、重新洗牌、兼并重组,将成为后期楼市和房地产行业的主旋律。希望房地产行业能趁此机会得到进一步的规范,并建立起行业自律,走上健康发展的道路。对此,我们拭目以待。(丛屹)

旅游地产 迎来中国地产开发的春天

当政府调控重拳频频挥向房地产业,一场行业内的洗牌已经悄然开始,此番宏观调控不仅意在“遏制部分城市房价上涨过快”,随着调控步伐的层层深入,推动整个地产转型以及中国经济转型已经上升为宏观调控与市场调节的合力使命,在当之无愧的“政策年”中,房地产开发企业也上演着半江瑟瑟半江红的两极发展,住宅市场已经如万箭穿心,在宏观调控的重火力攻击下遍体鳞伤,此时商业地产,特别是厚积薄发的旅游地产,则顺势迎来中国地产开发新的春天。

旅游地产 擦起调控边缘的锦囊

宏观调控对于房地产行业,与其说是一场劫难,不如说是推动地产行业由涅槃走向重生的圣战。在地产版图之上驰骋,开发商早已从最原始的粗放型资本积累,转向精耕细作追求单位价值最大化。这一开发思路的根本转变急需市场产品相匹配,此时,具有良性结构以及长期持续回报与快速回报,持续现金流与短期销售相结合的旅游地产迅速入围,成为地产开发商有的放矢的全新战场。

旅游与房地产原本是完全不同的两个行业,然而在产业集群式发展盛行的今天,“开发”二字已经打破了两者风马牛不相及的面貌,通过相互交叉,理念渗透已经将二者形成了边缘性的全新综合结构,正如20世纪中期发展起来的一种新型建筑结构形式一样,膜结构通过一

定方式使其内部产生一定的预张应力以形成某种穹顶形状,并能承受一定的外荷载作用,它是一种超抗压性空间结构形式,旅游地产开发与此结构虽貌离神和,二者都能够将市场原有的素材信手拈来,重新组合后不仅幻化出美丽的外观,多变的造型,超强的抗压能力也将爆发出事半功倍的特久力量。

智者虑远 高起点大资本当仁不让

旅游地产将原有单一的传统项目进行了优化重组,通过结构的重新构建实现了最大的跨度。曹操曾言“智者虑远”,如何在地产风云中坐看风生水起?旅游地产开发给了冲破传统枷锁的答案。融旅游、休闲、度假、居住为一体的置业项目不仅实现了资源的最优化组合,而且商业地产与住宅地产的无缝拼接已然实现了乱世中最具抗震的结构。这一维稳结构为开发投资奠定了长远收益的基础。

最后,商业地产的定义不再只是商业用房和办公用房,他的外延早已被扩大到产业地产、旅游地产、养老地产等领域,旅游地产顺势成为开发商平衡资金,由短线战略重返长线经营的契机。不仅如此,在地产行业加速洗牌的特殊时期,旅游地产成为眼前的“龙门”,只有携大资本,站较高起点的地产企业才能够成为当仁不让的鲤鱼,越过龙门后,尊享一览众山小。(贾卧龙)



2010中国(山东)住交会第七届“三名”推介榜