

房地产 10 年打造富豪流水线 1 亿人受惠于保障房

日前,石景山区成为北京市第一个出台外地户籍在京工作人员申请公租房标准的区县。这一举措打开外地人申请保障性住房的一扇窗户。

除了制度的不断完善,保障房建设的规模也不断在增加。截至 2011 年底,全国累计用实物方式解决了 2650 万户城镇家庭、近 1 亿人的住房困难,受益户数达到 11%。

保障房制度与建设的发展只是中国房地产市场发展十年的成果之一。

让 1 亿人受惠的保障房

日前,北京传来了好消息。外地户籍在京务工人员也可以申请保障性住房了。石景山区率先正式出台了外地人申请公租房细则,明确了准入标准、申请审核程序、配租标准等内容。保障对象为在石景山区行政区域内连续稳定工作 5 年以上,或经相关部门认定的专业人才,并符合北京市公共租赁住房标准的家庭。目前,石景山区各街道办事处住保部门已正式受理外地人的公租房申请事宜。

多层次的保障房住宅体系是中国房地产市场近十年来不断发展的成绩之一。住建部统计显示,2008 年至 2011 年间,我国累计开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房超过 2300 万套,基本建成 1200 万套以上,新增发放租赁补贴超过 400 万户。

2011 年 5 月,陕西西安,54 岁的申裕民、苏尔丽夫妇搬进了泰和居保障房小区一套 50 平方米的廉租房里。老两口在接受《人民日报》采访时说,自从上世纪 90 年代夫妻俩双双从企业下岗后,生活一直很困难。搬进这套房子,每个月只要付几十元租金,第一次让他们觉得生活有了盼头。

在中国,有为数众多的居民根本无法依靠市场化手段解决居住问题。过百的房价增幅,让刚刚踏入社会的年轻人无法实现自己的刚性需求,也让年过半百逐渐失去劳动能力的人望房生畏。即将结婚生子的年轻人只能砸锅卖铁借几代人的钱购买一套数十平米的房屋居住。民间的怨声载道引起了决策层的注意。

为了遏制高房价上涨的不合理趋势以及满足更多人的住房需求,中国开始了至今最为严厉的宏观调控与保障房建设。

2009 年开始,中央不断制定政策着手干预具有全国趋势的高房价问题。在出台“国八条”、“新国八条”等政策后,诸如“限价”“限购”手段有效遏制了全国房价高企的态势。

不仅如此,决策层制定了具有更加长远效果的措施大力兴建保障房。

2007 年以来,中央财政投入力度不断加大,从当年的 72 亿元到 2011 年的 1522 亿元,仅仅 5 年的时间,用于保障性安居工程建设的资金实现了 20 多倍的增长。

随后,中央政府规定,从 2011 年起,用 5 年时间建设保障性安居工程



2002 年至今,中国房地产市场的发展可谓波澜壮阔。十年里,中国的房地产业成为中国经济发展的重要支柱。十年里,为了解决高房价问题,满足民生需求,中国大规模建设保障型住宅。而这种转变则是中国房地产市场发展的十年思变。

3600 万套。为了保障建设计划的落实,中央政府为各省份分配了建设指标,并定期公布建设进度予以督促。

今年 8 月,住建部住房保障司副司长张学勤透露:截至 2011 年底,约 3000 万户、近 1 亿人受惠于保障房建设。其中,有 2650 万户城镇低收入和中等偏下收入家庭的住房困难通过实物解决,此外还有近 450 万户通过货币补贴形式受益。

现在,以廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房为主要形式的住房保障制度初步成型。这种立体构建的保障住宅体系不仅可以满足城市低收入住房困难群体的住房需求,林区、垦区、煤矿等棚户区居民也同样享受政策的保障。一些地方还积极探索农民工的住房保障,“夹心层”的住房之困有望得到缓解。

房地产打造富豪流水线

大力兴建保障房的意义不仅仅是满足住房需求,这个正逐步完善的体系还肩负着不断平抑房价的任务。

尽管保障性住房体系中并非所有产品都可以买卖,但是诸如廉租房、公租房等品种进入市场完全可以吸收一部分居住需求。这无疑会让价格上涨有所收敛。

不断演进的房地产市场化衍生了众多财富,但随着供需矛盾不断加大,房地产市场价格也开始快速攀升。

在北京、上海、广州、深圳等一线城市,一些投资者在满足了自住需求

后预见到房地产价格还将大涨,于是大量购买住宅以期获得巨额收益。从 2006 年开始,炒房者身影不断,各大售楼处人满为患。这些人大部分采用贷款的方式获得资金购买房产,在不久之后随即卖出攫取利益。

在北京,2002 年的住宅销售均价大约为 4467 元/平方米,而到了 2010 年则达到了 17151 元/平方米,增幅达 283%。在上海,2002 年住宅销售均价大约为 4007 元/平方米,2010 年则达到 14290 元/平方米,增幅达 256%。

尽管房价的攀升带来了一系列的社会问题。但是这些问题并不能掩盖近十年以来中国房地产市场发展带来的经济效益。

2001 年,一家名为北京天鸿宝业房地产股份有限公司的开发企业挂牌上市,后被首开股份借壳上市。

这个看似普通的上市行为已经被符号化。因为这是时隔 7 年后房企上市大门重新敞开的重要标志。早在 1993 年,为制止当时过度炒作的房地产热,国务院发文禁止房企上市融资。此次房企上市禁令的解除,表明房地产业继“海南泡沫”后又一次高速升温。

房地产行业所带来的经济效益不断显现。就在房企上市解禁后不到三个月,福布斯公布的 2001 年度中国大陆首富榜上,榜上有名的房地产商就占据了半壁江山。

2003 年 8 月 31 日,国务院下发《关于促进房地产市场持续健康发展》的 18 号文,首次明确了房地产的国民经济支柱地位。当时有官员称:“文件的核心就是搞活房地产市场。”

来自万得资讯的数据显示,2002 年,中国当年完成的土地开发面积有 19416 万平方米,2010 年则达到峰值 21253.7 万平方米,增幅超过 47%。2002 年,全国房地产投资额只有 7790 亿元,而到了 2010 年,则达到 48259 亿元,增幅超过 519%。

2002 年,全国在册的房地产企业只有 32618 家。而到了 2010 年,房地产各类企业则达到 85218 家,其中内资企业 79489 家。

2002 年,全国房地产开发企业营业利润为 252 亿元,2010 年则达到了 6111 亿元,增幅达到 2316%。

而数据指标的攀升也应验到每个成功个体的身上。从 2002 年开始,各大富豪排行榜上,房地产从业者都占据着重要席位。比如,2009 年胡润富豪榜前 10 位的富豪中,有 8 位的主业为房地产开发或涉足房地产业。2012 年福布斯排行榜中,涉及地产领域的公司依旧过半。

伴随着中国房地产十年发展而起家的富豪举不胜数。不得不提的是万科。1988 年 12 月,由王石率领的万科首次公开发行股票,共计 2800 万股,募集资金 2800 万元。这个数字如今看来,甚至不如一个巨型国企 IPO 的尾数。

但是就是凭借这部分资金,万科拿下了具有里程碑意义的威登别墅地块。1988 年的深圳,开发房地产的门槛比现在还高:非建筑行业的企业要进入房地产开发领域必须通过招投标,拿到土地才批给单项开发权。此举让万科如愿以偿得到了一张进入房地产行业的高价入场券。

如今,万科已经成为全球最大的房地产公司。2010 年到 2011 年,万科连续两年销售过千亿。据统计,万科在 1992 年时净利润只有 0.73 亿元,而 2002 年的净利润则是 3.98 亿元。到了 2011 年,万科的净利润则达到了 115.99 亿元。

这种出现在近十年的房企高成长现象不仅体现在一家公司身上,首开股份、世茂地产等上市企业均在该阶段呈现高增长。

不仅如此,房地产市场对其他行业的发展也形成了巨大的拉动作用。中国房地产及住宅研究会副会长兼秘书长张元瑞撰文指出,1998 年以来,房地产业及其对相关产业的带动作用,每年约可拉动国民经济增长 1.5 到 2 个百分点。住宅建设增加 10 个百分点可带动国民生产总值增长 1 个百分点;房地产业每投入 100 元可创造相关产业 170 到 200 元的消费需求;商品房市场每实现 100 元销售可带动 130~150 元的其他商品销售;住宅行业每吸纳 100 人就业,可带动相关行业 200 人就业。

不断改善的住房

中国房地产市场十年发展的重要成果还体现在人均居住面积的不

断增加以及居住质量的改善。

2002 年,中国城市人居住宅面积只有 22.79 平方米。而到了 2010 年,全国城市人均居住面积则达到了 31.6 平方米。农村人均居住面积的增长速度更快,2002 年农村人均居住面积为 26.5 平方米,到了 2010 年则达到 34.10 平方米。

随着房地产市场的发展进程,原本那些破旧不堪的筒子楼已经消失,取而代之的是崭新的商品住房。而各个地方所进行的棚户区改造也直接改变了原本“几代人挤在一个屋”的尴尬。

以辽宁省为例,这里是中国棚户区最多最集中的省份之一。这些大多数诞生于新中国成立初期的棚户区中,80%以上的住户是低保户和低保边缘户,80%以上的居民失业下岗。很多棚户区的人均居住面积不足 10 平方米。在这种一无上下水、二无暖气、三无平坦道路的地方,数百户人家只能共用一个简陋厕所。

辽宁给予棚户区居民的优惠政策是,“只要是唯一住房,拆一还一,不收任何费用,并免费为居民办理土地使用权证和房屋产权证。每户只需支付 1 万元左右的扩大面积款,就能住上价值 12 万至 15 万元(时价)的新楼房。”

与此同时,辽宁还以“促进就业”等手段配合棚户区改造。该省通过加大对“4050”人员就业的扶持力度和贫困家庭子女就业培训力度,鼓励居民自主创业,广泛动员社会力量帮扶就业。许多棚户区居民住进新楼房的同时,也收获了新的就业岗位。

通过棚户区改造,辽宁省整理置换土地达 134 平方公里。按照现在的平均价计算,可实现 126 亿元的收入,远远高于 24 亿元的棚改贷款。辽宁省统计局的数据显示,截至 2010 年,该省常住居民家庭平均每户住房建筑面积 72.1 平方米,人均住房建筑面积 25.89 平方米,同 2000 年“五普”相比,户均居住面积增加 10 平方米,人均居住面积增加 6.22 平方米。同时居住质量得以改善,2010 年辽宁钢筋混凝土结构的住房与 2000 年相比提高了 16.72 个百分点。

(摘自《中国经济周刊》文 / 孙维晨)



我国贫富差距扩大 逼近社会容忍底线

我国改革开放背后正隐藏着种种复杂多变的不稳定风险:贫富差距正在扩大,逼近社会容忍线。

北京国际城市发展研究院近日联合中国社科文献出版社发布了首部《社会管理蓝皮书——中国社会管理创新报告》。

报告指出,我国改革开放丰硕成果背后正隐藏着种种复杂多变的不稳定风险:贫富差距正在进一步扩大,逼近社会容忍线;官民冲突、警民冲突现象加剧。

基尼系数已达 0.438

蓝皮书指出,20 世纪 80 年代初,我国基尼系数为 0.275,而 2010 年已达到 0.438。20 世纪 90 年代以来,基尼系数在以每年 0.1 个百分点的速度提高,并且有进一步扩大的可能。蓝皮书援引的调查数据显示,当前我国城乡居民收入比达到 3.3 倍,国际上最高在 2 倍左右。

依照这份蓝皮书提供的数据,我国行业之间职工工资最高与最低相差 15 倍左右;上市国企高管与一线职工收入差距在 18 倍左右,国有企业高管与社会平均工资相差 128 倍。收入最高的 10%人群与收入最低的 10%人群的收入差距,已从 1988 年的 7.3 倍上升为 2007 年的 23 倍。

官民、警民冲突加剧

蓝皮书指出,官民冲突、警民冲突现象加剧,并且极易放大为社会危机。其中罗列的类似典型事件包括:2003 年哈尔滨的“宝马案”,到 2008 年贵州的“瓮安事件”、云南的“孟连事件”,2009 年湖北的“邓玉娇事件”、“石首事件”以及吉林的“通钢事件”等,这些群体性事件中,公众关注的往往不是事件本身,而是事件中那些有权有势的人,这些人可能依靠权势逃避法律的惩处。

外来人口流入易融入难

蓝皮书还指出,“外来人口流入易与融入难并存”是社会管理挑战之一。由于流出地与流入地在经济、社会、文化、风俗、生活方式等因素上的差异,特别是由于城乡二元体制的存在,以农民工为主体的流动人口在劳有所得、住有所居、学有所教、病有所医、老有所养等方面依然无法拥有和流入地居民的平等权利,无法真正融入当地。流动人口融入城镇最根本的是消除“融入难”的制度障碍,体现社会公平。

■ 解读 社会管理 要搭建百姓诉求表达渠道

北京国际城市发展研究院副院长朱颖慧研究员指出,收入差距的扩大不仅表现在收入上,同时也反映在财富的占有上。朱颖慧分析称,土地、资源、资本等三种生产要素发挥了巨大的财富调整力量,房地产、矿产、证券成为“最赚钱”的暴利行业。

“财富向少数人集中,污染向大多数人扩散”的趋势愈演愈烈。朱颖慧担心,收入的差距和财富拥有的不平衡,正在将我国定型为一种两极分化的社会结构。中间阶层缺失正成为社会不稳定的潜在根源。

对于群体性事件频发,朱颖慧认为,这反映社会普遍存在的一种官与民、公众与权势对立的不满情绪,这些情绪正是隐藏在社会最深层的不稳定因素。

朱颖慧认为,近几年群体性事件在性质上发生了一些变化。此前群体性事件的发生,更多地是百姓自身的物质利益受损。现在百姓表达诉求和维护权利的意识不断提高,渠道也在扩展。

朱颖慧主张,如果一味地压制群体性事件,可能并不是最好的选择。对于社会管理创新、社会稳定来说,就是不断搭建百姓的表达诉求渠道,能够使百姓与政府对话。

(摘自《新京报》文 / 郭少卿)

2011 中国薪酬报告:居民收入占国民收入比重不升反降

虽然居民收入获得了两位数的增长,但是在国民经济收入中仍然垫底。

9 月 14 日人社部劳动工资研究所在第七届新人力论坛上发布的《2011 中国薪酬报告》显示,去年,我国居民收入增长远远低于财政收入和企业收入增长,使得居民收入占国民收入相对比重不升反降。

国家统计局的数据显示,2011 年,我国城镇居民人均可支配收入比上年增长 14.1%,扣除价格因素,实际增长 8.4%,低于 GDP 增长率 0.8 个百分点。

报告引用统计局数据测算,去年我国公共财政收入 10.37 万亿元,增长 24.8%,增幅分别是城镇居民人均可支配收入名义增幅的 1.76 倍和农村居民人均纯收入名义增幅的 1.39

倍,而同期企业收入增长幅度为 20% 左右,也远高于居民收入。

人社部劳动工资研究所研究员马小丽表示,收入分配改革严重滞后,这是造成居民收入增长较慢的重要因素。

“我国收入分配的政策措施并不科学。一方面,强调要较快增加居民收入占国民收入的比重和劳动报酬占初次分配的比重;另一方面,又在强调人工成本上涨压力过大,影响了我国竞争力和企业发展,提出有效控制人工成本的过快增长。”马小丽如是说。

居民收入增幅较低,必然导致社会收入差距进一步拉大。目前反映社会收入差距的基尼系数已经逼近 0.5 警戒线,从社会阶层来看,中国收入最高的 10%家庭是收入最低的 10%



家庭人均收入的 65 倍。

报告认为,过去一年收入分配不合理、不均衡状况并没有根本扭转,在一定程度上已经成为制约我国经济社会发展的瓶颈,也将影响到经济进一步升级和社会转型,应加快工资

制度改革和收入分配改革。

易才集团董事长兼总裁李浩表示,除行业间差距外,整体来看,未来企业人力成本上涨的趋势还将持续,尤其是高端人才的成本不会降低。

受全球经济低迷影响,不少企业

相应缩减编制,李浩告诉记者,近两年减员的企业数量有所增加,且多为消费品企业、工厂及中小企业。李浩认为,人力成本的增加,会倒逼企业考虑产业升级和创新。

进入 2012 年,企业利润和财政收入增速均出现下降,严重影响了收入分配改革的基础。

在经济高速增长期没能解决的收入分配关系,反过来还会影响经济增长态势。

“国家和企业把收入的大头拿走了,劳动者个人的收入就会不断减少,使他们无法纳入良性消费的轨道,社会再生产的生产、交换、分配、消费的环节就会发生断裂,经济运行必然出现危机。”马小丽告诉记者。

(摘自《21 世纪经济报道》)