

我国住房实现从“蜗居”到“适居”的华丽转身

# 住房体系面临二次“房改”



资料图片

1978年,中国城镇居民人均居住面积仅有3.6平方米,缺户达869万,占城市总户数的47.5%,近一半城镇居民无房可住。而40年后的今天,中国人均住房面积已高达40.8平方米,套户比高达1.13。改革开放40年以来,从筒子楼、石库门到家属院、住宅区,从福利分房时代进入市场经济的商品房时代,中国住房环境发生了翻天覆地的变化。

但需注意的是,在我国住房环境发生完全改变后,我国住房体系也将面临着第二次“改革”。

## 一次房改: 从“蜗居”到“适居”

杨清家住太原,在她出生后的20余年里,她一直同父母、祖父母生活在一个40余平方米的房子。“我们家那个时候已经算条件很好的,由于母亲和祖父是在同一家单位就职,所以单位给两家人共同分这套一间半的房子。”

2014年,24岁的杨清体验到人生中第一次搬家。全家五口人搬入了近150平方米的商品房。“我不仅有了自己的房间,家里还有了书房、客厅与餐厅。”

杨清应该算是家庭住房条件得到改善的缩影。的确,1998年房改之前,我国城镇居民住房多为公房等福利性质由所属单位或机构分配房产,一条长廊串联着许多个单间、或是上海石库门类型上下三层共用厨房等公用设施是当时较为典型的居住环境,这种房屋面积小,没有独立厨房和卫生间的设计,降低了居住环境与居住品质。

中国社会科学院城市与竞争

力研究中心主任倪鹏飞表示,40年间,城乡居民住房状况实现了翻天覆地的变化。1978年城镇居民人均6.7平方米,2018年将超过38平方米。农村住房更是经历土坯、砖瓦、平顶、楼房变化,从1978年的8.1平方米,2016年达到人均45.8平方米。中国房地产业从零出发,到2018年房地产业增加值占GDP的6.5%以上,住房相关经济占到国民经济的20%,房地

产投资占GDP的13%以上,成为中国经济的重要动力。

“我国住房已从全民蜗居时代到基本适居时代。”恒大集团研究院院长任泽平表示,我国城镇住房套均面积从约45平方米增至89平方米,中国城镇居民从筒子楼住到住宅小区,从全民蜗居到基本适居,住房事业取得巨大进步,这主要得益于上世纪90年代从福利分房到住房商品化的住房制度改革。

## 棚户改造: 1亿多住房困难群众“出棚进楼”

山西省住房和城乡建设厅厅长李栋梁说,山西是我国典型的煤炭能源地区,因为国有工矿企业较多,当时因矿设市、因厂设区,大多数企业建厂时都是先生产后生活,形成了大量的城市和国有工矿棚户区,居住条件简陋、基础设施匮乏,居住环境脏乱差,水电气等基本生活条件难以保

障,甚至大多存在严重的地质和火灾隐患。

2005年,辽宁省率先启动矿区和老工业区棚户区改造计划,标志着我国棚户区改造工程的启动。2007年8月,国务院发布《国务院关于做好解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》,要求加快集中成片棚户区的改造工作。

11日中国财经战略研究院发布的《中国住房报告2018-2019》指出,在我国多渠道、多元化的住房保障制度体系下,“十二五”期间,全国累计开工建设城镇保障性安居工程4033万套,超额完成3600万套任务。自2008年至2017年的十年间,我国进行了3907万

套的棚户区改造,累计已有1亿多棚户区居民“出棚进楼”。

今年5月国务院常务会议再次确定,实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划,再改造各类棚户区1500万套。加大中央财政补助和金融、用地等支持,兑现改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村村的承诺。

## 二次房改: 从“重建设”到“重保障”

11日中国财经战略研究院发布的《中国住房报告2018-2019》指出,与中国改革开放同步,住房改革的近40年间,创造了巨大的奇迹。但同时在过去的40年中国房地产业发展中也积累了比较严重的问题。

倪鹏飞表示,目前房地产市场存在结构性泡沫或将破裂或继续放大的双向风险。房地产金融存在杠杆率迅速高升且还在违规加杠杆的风险。宏观经济运行存在过度依赖房地产的风险。一个理想的住房目标应该是实现住有

所居,带动经济增长,促进社会公平。但实现住有所居,并不意味着每个人拥有自有产权住房,而是居民家庭根据自身情况,可以是居住完全自有的住房,也可以是居住拥有部分产权的住房,也可以租住不拥有任何产权的住房。

事实上,各地已转向重保障。北京2017年发布用地计划显示,北京市5年计划供地6000公顷,住房建设需求150万套,其中产权类住房100万套,租赁住房50万套。深圳自今年起新增居住用地中人才房、安居房、公租房

用地比例将不低于60%,并将严格控制大户型高档商品住房用地,同时在新出让居住用地中提高“只租不售”用地比例。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心研究员姜雪梅表示,过去保障房制度管理问题突出,部分城市的保障房空置率高;保障房房源结构失衡,长效性保障房少。

“住房保障制度由‘保基本’向‘促发展’转变。”姜雪梅表示,未来政府在加大保障的同时,将加大保障类住房的运营,

使政策可以长久地运转。例如,着重发展租赁市场,合理布局租赁房源,促进梯度消费,实施租金管制,建立亲民的租赁制度。适度供给长效性保障房,长期有效地解决住房问题。

目前,我国已在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省(区)开展政府购买公租房运营管理服务试点,并于2019年底前,总结试点经验成果,为提升公租房运营管理能力提供支撑。

新华社北京12月12日电

### 行业资讯

## 11月楼市成交量环比小幅增长

临近年底,开发企业加速推盘,促使11月份楼市成交量小幅反弹。近日,易居房地产研究院发布的住宅市场成交报告显示,11月份,全国受监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长9%,同比增长20%。

11月份,受监测的40个一线城市新建商品住宅成交面积环比持平,同比下降11%。18个二线城市新建商品住宅成交面积环比增长16%,同比增长18%。其中8个东部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长69%,同比增长45%;18个三四线城市新建商品住宅成交面积环比下降1%,同比增长33%。

值得一提的是,其中7个本轮调控较严的三四线城市(限购或限贷)新建商品住宅成交面积环比下降3%,同比增长58%;11个本轮未调控或弱调控(仅限售)的三四线城市新建商品住宅成交面积环比增长1%,同比增长15%。

“一二线城市平稳,三线城市有所降温。”易居研究院研究员沈昕表示,综合今年1-11月份市场数据,40城市累计成交面积同比增长8%。其中一线城市

累计同比下降9%,二线城市累计同比小幅增长4%;三四线城市累计同比增长26%。

今年以来,地方城市陆续出台或升级了“分类调控,因城施策”的楼市调控政策,并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效打击了投资投机需求。

沈昕分析认为,今年以来,40城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹,这主要是因为年初以来三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多,三季度以来同比增幅已持续放缓。“考虑到内部环境调控政策短期内不会放松,外部环境复杂多变,判断出该曲线在经历小幅反弹后仍将保持下行趋势。”

“预计到2019年初,40城成交量将继续萎缩,尤其是未调控或弱调控的三四线城市,将面临较大的下跌风险。”沈昕进一步分析指出,分城市类别看,一线城市成交由于已经处于低位,下跌空间有限,有望企稳;东部二线和中部二线城市成交量将逐渐萎缩;其他二线及三四线城市则面临较大下跌风险。

据新华社北京电

## 11月融资规模超千亿

### 大小房企分化加剧

今年11月份,陆续有十几家房地产企业密集发布融资计划,整体资金规模超过千亿。与此同时,由于海外发债比重上升,带动企业平均融资成本整体上行,创下近三年新高。业内人士分析认为,由于当前房地产市场销售业绩普遍放缓,企业之间的规模竞争仍在延续,大小房企分化加剧,整个四季度房企的融资需求仍然强劲。

### 11月份房企融资动作密集

11月28日,弘阳地产集团有限公司发布公告,拟发行于2020年12月3日到期本金总额为1.8亿美元的优先票据,年利率为13.5%。仅11月份最后2天,就有12家房企陆续发布公告,披露其近期融资计划或公告,累计规模近300亿。据Wind数据,整个11月份,房企境内外融资放量,涉及类型包括股份增发、优先票据、中期票据、公司债、可换股债券、超短期融资券、ABS等。今年1-11月,房企累计境内发债5632亿元,同比增长66%;累计海外发债3220亿元,同比增长12%。

克而瑞地产研究中心一位分析人士指出,多元化的融资方式,加上与银行在各业务中的全面合作。这些都表明在融资环境收紧的背景下,房企通过与金融机构合作,增加未来流动性。

该人士进一步认为,值得注意的是,当前的政策信号显示出中央遏制房价上涨的决心不会改变,决不允许调控前功尽

弃,因而,预计在未来的一段时间之内,调控政策仍然会在底部运行,房企维持资金链“活下去”将会是这段时间的主旋律。

### 大小房企分化加剧

从具体企业来看,11月份融资总量最高的企业为中国恒大,融资额达194.2亿元,主要为于11月6日和11月19日总计发行了四笔境外优先票据,共计28亿美元。当月融资成本最低的为万科A发行的一笔10亿元的超短融,利率仅为3.1%,此外,万科A发行的另一笔20亿元的中期票据利率也较低,仅为4.03%。

事实上,今年下半年以来,房企并购整合频繁,有超过30家中小地方性房企股权和债券通过产权交易平台挂牌转让。Wind数据显示,今年6月以来,上市公司共发起了46起标的资产为地产行业的并购,披露交易规模达到489亿元。

业内分析认为,这也体现了当前市场环境下小房企的生存现状:没有融资渠道,无力偿还债务,即便取得地块也无力开发,不得不退出市场。预计明年一些负债率高的房企资金问题将更加严重。与此同时,房地产企业的规模化竞争仍在持续。随着中国房地产业金融环境指数的持续收紧,预计2018年四季度全国商品房年初累计销售面积同比增幅将保持稳中趋弱,甚至转为负增长。在此情况下,预计房价同比增幅仍将继续回落。

据新华社北京电

**正顺地产**

扫码看房

**专心为家**

**斤斤装饰**

扫码报价

<b>新房专区</b>	<b>横琴区 巨星汇商业广场</b> 横琴东方文旅国际综合体 14-70m <sup>2</sup> <b>总价180万起</b> 13825650560	<b>坦洲区 逸骏星园</b> 户内朝南 珠海后花园 年底超低钜惠 93-101m <sup>2</sup> <b>毛还折后 12600-14000元/m<sup>2</sup></b> 13825651331	<b>斗门区 金地格林泊乐</b> 百万白蕉新城腹地 墅区河景洋房 78-122m <sup>2</sup> <b>13000元/m<sup>2</sup>毛还</b> 13825650967	<b>斗门 佳兆业御金山</b> 7层高层电梯房火爆热销中 98-118m <sup>2</sup> <b>均价8000元/m<sup>2</sup></b> 13825655780	<b>斗门 时代倾城双生花</b> 13万起入住白蕉新城 99-130m <sup>2</sup> <b>12600元/m<sup>2</sup>起带装修</b> 13825655136	<b>横琴区 龙光玖龙汇</b> 保十琴桥头堡 绝版37/42m <sup>2</sup> 两房loft 37-42m <sup>2</sup> <b>总价85万起</b> 13825653692							
<b>雍和花园</b> 90m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>165万</b> 电梯房 格局方正 3358082	<b>吉莲新村</b> 98m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>165万</b> 南北通透 实用四房 3358173	<b>新光御景山</b> 103m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>350万</b> 东南向 海景三房 3358101	<b>C派公寓</b> 36m <sup>2</sup> 公寓 <b>68万</b> 精装公寓 带阳台 3358173	<b>吉祥街</b> 78m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>175万</b> 各付税多套 2120077	<b>光明街</b> 75m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>117万</b> 中间楼层 南北通透 2219023	<b>海城路住宅</b> 61m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>116万</b> 近海边 近野理岛歌剧院 2226112	<b>瀚高广场</b> 81m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>173万</b> 格局方正 价格优惠 面积实用 8881352	<b>海荣新村</b> 95m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>170万</b> 采光通风 河边小区 8531999	<b>中珠新村二期</b> 86m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>147万</b> 南向 送40平大私家天台 8501063	<b>马赛公馆</b> 50m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>210万</b> 稀缺复式 买一层用两层 8182130	<b>海荣新园</b> 44m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>83万</b> 便宜实用两房 8185026	<b>丽景花园</b> 75m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>128万</b> 精装小区 学区房 低于市场价 8829150	<b>花苑新村</b> 117m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>295万</b> 黄金中层 商住皆宜 6142618
<b>粤海国际花园</b> 82m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>185万</b> 南北通透 景观好 8880168	<b>金城御院</b> 79m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>210万</b> 保养好 小区中间 8893227	<b>中海银海湾</b> 411m <sup>2</sup> 6房2厅 <b>1700万</b> 花500万豪装 无敌海景 2606636	<b>吉宁山庄</b> 110m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>268万</b> 格局方正 少有放盘 2139962	<b>国信大厦</b> 57m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>109万</b> 香樟文化广场旁 2139962	<b>岭南世家景园</b> 71m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>185万</b> 格局方正 交通便利 2250093	<b>新加坡花园三期</b> 95m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>230万</b> 中间楼层 实用3房 无税 6913787	<b>喜迎居</b> 57m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>98万</b> TOD万科城对面 会员店 2636660	<b>富华广场二期</b> 106m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>205万</b> 业主换房 诚意出售 2261768	<b>金地伊顿山一期</b> 86m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>320万</b> 稀缺户型 实用型 2161107	<b>御景国际</b> 82m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>230万</b> 客厅出阳台 正南向 2183482	<b>春晖秋实</b> 106m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>280万</b> 格局方正 稀缺三房 2181132	<b>荟雅名苑</b> 136m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>355万</b> 各付各税 南北通透 2181132	<b>海悦云天</b> 59m <sup>2</sup> 1房1厅 <b>165万</b> 近学校 装修好 楼层 2661853
<b>澳景湾</b> 84m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>180万</b> 看房方便 各付税 13825651902	<b>中信红树湾二期</b> 208m <sup>2</sup> 5房2厅 <b>880万</b> 各付税 黄金楼层 13825650278	<b>双城汇</b> 82m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>173万</b> 各付税 黄金楼层 13825602300	<b>中信红树湾四期</b> 151m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>510万</b> 双阳台 南北通透 两房两户 13825652207	<b>前山新城</b> 74m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>165万</b> 交通方便 管理好 看园景 8182886	<b>公园里</b> 66m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>178万</b> 位置好 价格实惠 8513851	<b>幸福里</b> 87m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>190万</b> 格局方正 价钱实惠 8670561	<b>京华奥园</b> 90m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>195万</b> 位置好 价格实惠 8810018	<b>华南名宇</b> 78m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>185万</b> 地理位置优越 2119003	<b>华南名宇</b> 126m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>280万</b> 大型社区 配套成熟 2119187	<b>彩园</b> 65m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>146万</b> 配套成熟 价格便宜 2227687	<b>海岸南山</b> 85m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>238万</b> 生活配套 价格实惠 2119003	<b>时代倾城三期</b> 94m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>118万</b> 带装修 拎包入住 5518025	<b>时代香海彼岸</b> 92m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>135万</b> 带装修 拎包入住 5553679
<b>万威美地</b> 100m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>118万</b> 电梯中层 带装修 5200663	<b>藤业富豪广场</b> 95m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>108万</b> 成熟片区 交通便利 5536202	<b>保利香槟国际</b> 124m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>210万</b> 南北通 看海景 7714227	<b>中珠上郡三期</b> 70m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>90万</b> 大型小区 景观复式 放盘少 7718037	<b>金碧丽江西海岸</b> 81m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>78万</b> 带装修 送全新私家车位 7612319	<b>珠光新苑</b> 87m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>110万</b> 保养好 送全新私家车位 5566201	<b>雅乐东万象二期</b> 137m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>150万</b> 高层视野 全新毛坯 0760-87963180	<b>雅乐东悦景园</b> 104m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>123万</b> 景观小区 全新毛坯 带入户花园 0760-87963181	<b>雅乐东诺丁山</b> 115m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>113万</b> 全新毛坯 高层视野 0760-87963169	<b>翠雨居</b> 83m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>60万</b> 生活便利 光线充足 小学旁边 0760-87967888	<b>汇翠山庄桃源居</b> 78m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>85万</b> 首付20万即可做房东 0760-28103588	<b>金山城</b> 121m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>135万</b> 实用电梯三房 装修好 0760-87963299	<b>锦绣阳光12期</b> 93m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>110万</b> 低于市场 无敌视野 0760-28103588	<b>金筑美居</b> 87m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>125万</b> 近珠海 单价低 0760-28116220

特别提示: 本广告所示图文旨在提供相关信息, 仅作参考使用, 不构成开发商要约, 不意味着本公司对此作出了任何承诺, 不构成双方买卖合同内容, 所示面积均为建筑面积, 均价为项目12月2周的大约成交均价, 资料仅供参考, 以双方签订的合同为准, 相关内容如有更新, 请以最新的为准。