

# 房地产企业在调控下何去何从

□本刊记者 刘琨

近期,房地产企业在国家宏观调控下,经历着转型期的阵痛。以前那种囤地、卖房号、收钱、盖房子的盈利模式已无法在当前的市场中存活,在买方市场,资金到位,直到房子盖起时甚至也很难收回投资。当今,开发企业最关注的是市场未来还有多大的发展空间,企业如何适应当前的市场环境,在竞争中生存下去?

## 调控带来新机遇: 中低价房市场需求大

房地产市场已经历了一段高速发展时期,由于在短时期内需求和供给的不平衡及房地产特有的投资属性,导致部分一、二线城市的房价增长过快。在暴利的驱使下,买房、炒房逐渐发展成非理性的行为。而部分不负责任的开发企业趁势涨价助长了市场的泡沫,这种短视行为将楼市建成空中楼阁,让有需求的购房者可望而不可及,繁荣的市场背后潜伏着巨大的危机。



政府为遏制房价过快上涨,促进房地产市场健康发展,综合运用土地、信贷、税收等手段,加强和改善对房地产市场的调控。调控的目的是对市场进行结构性的调整,增加中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房,另外要大力发展公共租赁住房、经济适用房、廉租房等保障性住房供给。这其实为开发企业在未来的发展指明了方向:未来市场最需要的不是高档住

房,而是需求量巨大的中低价房。在洛阳,中低价位的住房需求有多大呢?近期发布的《河南省住房城乡建设“十二五”规划纲要》显示,到2015年,河南省的城镇化率将达48%,即近一半的人口要成为城镇人口。我市城镇化率2012年要达到48%,2015年要达到52%,2020年要达到60%以上。这些递增的城镇人口大部分为农村进城人员,收入水平普遍较低,迫切的居住需求会

造就了一个广大的市场。

## 找准定位,把握机会, 促进企业健康发展

开发企业应积极研究中低价市场的特点,研究中低收入者的居住需求,比如采用标准化设计及住宅产业化的建筑技术,以节约时间和成本。开发企业积极参与到保障性住房的建设中,也能为企业发展开拓空间,对冲当前商品房开发的不确定风险。

不同类型的开发企业要清楚定位,大企业有土地资源的储备,有充足的资金,也有良好的品牌基础;中小企业具备转型快、运作灵活的优点。随着市场的逐步细分,大企业有大企业的角色,小企业有小企业的定位。最终判断企业成功或失败的标准,就在于看一个企业能否建造出好的房子,这些房子能否被社会、被客户认可。

逐渐成熟起来的楼市需要大型、中型、小型企业共同生存,在良性的市场竞争中发展。找准定位,把握机会,任何企业都有可能从小鱼变成大鱼。

## 多部委联合整治 违规建设 高尔夫球场

国家发改委、监察部、国土资源部、环保部等11部委日前联合下发了《关于开展全国高尔夫球场综合清理整治工作的通知》,要求各地开展高尔夫球场综合清理整治工作,并在今年6月底前,将本地区所有球场名单及违规球场清理整治情况进行汇总,上报至国家发改委。

这份标明“特急”的文件指出,近期一些地方无视2004年国务院办公厅《关于暂停新建高尔夫球场的通知》(下称《通知》)和国务院有关文件要求,违规建设高尔夫球场,占用大量耕地和林地资源,造成了极坏的社会影响。为保护耕地和林地资源,坚决制止违规建设高尔夫球场现象,经国务院同意,在全国开展高尔夫球场综合清理整治工作。

此次整治的对象包括:《通知》印发前(即2004年以前)未按规定履行立项、规划、用地和环境影响评价等建设审批手续建设的高尔夫球场;《通知》印发后开工建设的高尔夫球场。此次文件要求,所有球场一律不得占用耕地、天然林和国家级公益林地,占用耕地、林地的必须全部退出,尽快进行复耕和恢复森林植被。

文件还列出了“重点督办严重违法违规项目”,包括:占用耕地面积超过球场总面积50%的球场、在自然保护区或者饮用水水源地保护区内建设的球场、非法屯垦河湖影响防洪安全的球场、非法占用公共资源建设的球场。如果有球场在此次彻查中隐瞒不报,“一经检查发现,一律予以取缔”。

# 发改委:企业可发债券融资建保障房

我国保障房建设将拓宽资金来源。为引导更多社会资金参与保障性住房建设,如期完成“十二五”时期建设3600万套保障性住房的任务,国家发改委发布通知,支持符合条件的地方政府投融资平台公司和其他企业,通过发行企业债券进行保障性住房项目融资。

28日,国家发改委办公厅发布了《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》。

据介绍,企业债券具有期限长、利率低的优势,是保障性住房

项目市场融资的较好工具。通知中说,地方政府投融资平台公司从事包括公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房项目建设的,符合条件的可申请通过发行企业债券的方式进行保障性住房建设项目的融资;从事或承担公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房建设项目的其他企业,也可在政府核定的保障性住房建设投资额度内,通过发行企业债券进行项目融资。通知要求,各地规范后继续保

留的投融资平台公司申请发行企业债券,募集资金应优先用于各地保障性住房建设。在满足当地保障性住房建设融资需求后,投融资平台公司才能发行企业债券用于当地其他项目建设。

国家发改委要求,各地发改委应加强对发行人募集资金使用方向的引导、监督,保障募集资金专款专用。要督促发行人落实偿债计划及保障措施,按计划提取偿债基金,进行专户管理,提高资金使用效益,有效防范偿债风险。要督促

发行人进一步加强信息披露工作,按照债券交易场所的规定,及时、准确地披露财务报告及有关重大事项。

此前,住建部负责人曾多次表示,2011年度建设保障房投资需要1.3万亿元到1.4万亿元,其中有8000多亿元是通过社会机构的投入和保障对象以及所在的企业筹集来的。剩余的5000多亿元资金,将由中央政府和省级人民政府以及市县通过各种渠道来筹集。(人民网)

## 洛阳市经济适用房购房资格公示(一)

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市住房委员会办公室五楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期为2011年6月30日-2011年7月6日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64812624,如情况属实,将取消申请人购房资格。

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
17499	余 聪	郑州铁路局洛阳机务段	中电阳光新城二期
17500	刘延松 宋 静	洛阳龙新玻璃有限公司 郑州警安安全技术有限公司洛阳分公司	中电阳光新城二期
17501	闫思强	洛阳赛博数码广场旗舰电子商行	中电阳光新城二期
17502	彭东升	洛阳中翔机电设备有限公司	中电阳光新城二期
17503	马文菊	洛阳市青锋网络科技有限公司	中电阳光新城二期
17504	李超英 赵淑娟	洛阳黄河水泥厂 洛玻矿产公司	中电阳光新城二期
17505	左首悦 杜 静	洛阳新奥华油燃气有限公司 无业	中电阳光新城二期
17506	段令帅 郭优优	西工区诚信快餐店 无业	中电阳光新城二期
17507	崔建华 王新华	洛阳市东方第二小学 洛阳一拖集团(退休)	中电阳光新城二期
17508	聂春丽 陈军辉	无业 洛阳市涧西区平超水暖器材经销部	中电阳光新城二期
17509	张银辉	河南龙祥无业管理有限公司	中电阳光新城二期
17510	张延红	洛阳市协力汽车运输有限公司	中电阳光新城二期
17511	刘巧丽 高 英	洛阳弘和商贸有限公司 上学	中电阳光新城二期
17512	任朝霞 吕 京	河南科技大学第二附属医院 退休	中电阳光新城二期
17513	柳邦军 郑凤枝	洛物集团 洛阳儿童福利院	中电阳光新城二期
17514	张玉侠 王有清	汝州市程楼小学(退休) 洛阳轴承集团有限公司(退休)	中电阳光新城二期
17515	宋志伟 胡巧芳	无业 东莞旭泰运动手袋制品有限公司	中电阳光新城二期
17516	任全娥 李智民	洛阳市豫都运输服务有限公司 洛阳市豫都运输服务有限公司	中电阳光新城二期
17517	朱 丹 李 臻	一运集团一分公司(下岗) 一运集团一分公司	中电阳光新城二期
17518	张多娇 肖安辉	洛阳大融和餐饮有限责任公司 洛阳大融和餐饮有限责任公司	中电阳光新城二期
17519	杨 辉 苗三军	洛阳市下岗失业人员小额贷款担保中心 洛玻集团龙海电子玻璃有限公司	中电阳光新城二期
17520	任建川 牛淑娟	洛阳市瑞路商贸有限公司 失业	中电阳光新城二期
17521	李冬明 肖红艳	无业 偃师市白园水泥厂	中电阳光新城二期
17522	孙艳玲 李彦标	无固定职业 洛阳市工商局河西分局	中电阳光新城二期
17523	任春茂	洛阳家天下房地产经纪公司	中电阳光新城二期
17524	宋琼琼 贾 瑞	洛阳市妇女儿童医疗保健中心 无固定职业	中电阳光新城二期
17525	张文峰	洛阳鑫川精密机械公司	中电阳光新城二期
17526	王晓婉	洛阳合智营销策划有限公司	中电阳光新城二期
17527	方继荣 鲁茂森	无固定职业 洛阳金山豫博房地产开发有限公司	中电阳光新城二期
17528	李宪章 郭焕仙	退休 无固定职业	中电阳光新城二期
17529	张建红 韩金朋	洛阳市世祥商贸有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17530	吴芸芸 李朝辉	无固定职业 洛阳市德众金茂汽车销售服务有限公司	中电阳光新城二期
17531	郭长军 韩润英	洛阳市第四十中学 无固定职业	中电阳光新城二期
17532	张斌鹏 马鹏涛	河南省交通厅公路管理局洛阳公路管理局 无固定职业	中电阳光新城二期
17533	张银军 杜丽雪	无固定职业 洛阳市老城区房产局	中电阳光新城二期
17534	张 慧 王国旗	无固定职业 洛阳市交警支队西工区巡防大队	中电阳光新城二期
17535	吕百玲 郭 峰	无固定职业 失业	中电阳光新城二期
17536	张民芳 杨 晖	河南万家福商贸有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17537	王素婷	洛阳开心人药业连锁有限公司	中电阳光新城二期
17538	段英姿 郑建友	无固定职业 洛阳市天兴宾馆	中电阳光新城二期
17539	史玉珍 宋连根	退休 退休	中电阳光新城二期
17540	罗战伟	洛阳规划建筑设计有限公司	中电阳光新城二期
17541	李社奎 田蕾蕾	无固定职业 洛阳市西工小街锅贴店	中电阳光新城二期
17542	张 朋 石瑞霞	无固定职业 洛阳市西工区纱厂西路美城商务七楼	中电阳光新城二期
17543	刘洛良	郑州客运段	中电阳光新城二期
17544	郭 鹏	洛阳卓尔振动器有限公司	中电阳光新城二期
17545	李曙光 王继华	无固定职业 洛轴(买断工龄)	中电阳光新城二期
17546	吴言丽 石胜利	无固定职业 洛阳市友鑫机械制造有限公司	中电阳光新城二期