



农民工进城买房潜力有多大

——河南房地产去库存调查(上)

本报记者 崔书文 黄晓芳 夏先清 林火灿

编者按 去年底召开的中央经济工作会议指出,2016年经济社会发展要抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。其中,突出强调要化解房地产库存,提出加快农民工市民化,扩大有效需求;建立购租并举的住房制度,发展住房租赁市场。那么目前房地产库存压力在在哪儿?农民购买商品房的意愿和能力如何?回购商品房做保障房是否可行?本报采访组以河南省为研究样本,深入进行调研采访。



这是河南省郑州市郑东新区一景(资料图片)。从2003年破土动工到现在短短10余年间,郑东新区从一片芦苇丛生的鱼塘洼地,变身为面积105平方公里、入住人口105万、入驻企业3万余家的生态都市,演绎出一个中国中部城市开放发展的速度与激情,成为21世纪造城浪潮中的典范。

城里人买不了这么多房

调研组先到郑州,再到漯河、濮阳两个省辖市,还到了县级市禹州市和临颍县。每到一城市,直扑眼帘的无一例外都是高耸的新楼。这些楼时髦、洋气,大多高30层左右,颇有点直挂云霄的感觉。多、密、新,构成了我们对河南中小城市房地产市场的最初印象。“河南房地产市场区域分化很明显,县级城市库存压力最大,其次是地级市,郑州压力相对要小很多。”河南省住房和城乡建设厅总工程师李学军说。据河南省房管部门统计,截至2015年11月底,河南省商品房库存面积11165万平方米,同比增长7.6%,去化周期17个月。这其中,有7个县市去化周期超过36个月,有32个县市去化周期在18个月至36个月之间。按地产业界通常的说法,去化周期12个月左右说明供需相对平衡,超过这个点,就会有去库存的压力。在郑州新区,高楼林立,现代化都市已具规模。河南正商置业有限公司副总裁郭伟说,郑州市近年住宅供应在整体商品房供应中占比不大,作为省会城市刚性需求很旺盛,所以房价一直稳步上涨,库存压力不大。相比之下,商业用房供应量大,去化速度比较

慢,去化周期大约有80个月。省辖市住宅库存的压力则大了许多。“2014年年中是最难熬的时候,全市有7个月销量负增长。为啥?房子降价,退房的比买房的还多!”濮阳市房地产管理中心主任宋洪斌说。数据显示,濮阳市商品房库存量260万平方米,其中市城区库存162万平方米。同时,开发企业资金短缺,投资意愿不强,固定资产投资下降。在漯河,2015年前三季度商品房预售面积168万平方米,同比增长近14%,实际销售78万平方米,同比降低28%。同时还有大量已经形成投资的在建和待建项目。2013年和2014年该市共批准99个项目,总建筑面积1867万平方米,这些项目虽未全部开工,但已实际形成投资。“这么算的话,这些投资已经可以满足全市近10年的需求了。”漯河市住房保障和房屋管理局局长陈兴和说。对于县级城市来说,去库存的压力更为严峻。2015年上半年,禹州市商品房销售面积同比下降了35.3%,低谷时全市一个月仅卖出40多套房子。目前在售商品房112万平方米,即使按2015年政策推动下销售30万平方米计算,也需要将近4年才能消化。“房地产牵一发而动全身,这么大

的库存量靠城里人根本没有办法消化。”李学军说,在这个背景下,河南各地开始探索加快农民工市民化,推动以满足新市民住房需求为出发点的住房制度改革和政策激励。**农民工为啥愿意进城买房**房令江在濮阳市打工已有20多个年头了。他给饭店配菜,每天骑着三轮车穿梭于大街小巷,常常梦想在城里拥有一个属于自己的房子。当房令江在位于濮阳繁华地段的海斯顿公园和我们谈起这些时,禁不住开心地大笑起来。2015年7月他刚刚在这里买了一套三居室。“我们这些外出打工的农民,没有不想在城里安家的。都想让孩子得到更好的教育,让父母享享城里的福。”房令江说,“这是我们的动力!”2015年4月开始,濮阳市出台了一系列政策鼓励农民进城购房,要求开发商合理降价,让利于民。购买首套住房的,每平方米政府补贴150元,还减免交易服务费。在临颍县天成逸家售楼处外面,偌大的广告牌上打出了楼盘最大的卖点:小区配套了幼儿园,小学明年交付使用,以后还会有初中。公司副总经理邵永宏说,这里的房子70%是附近的农民购买。河南省住房和城乡建设厅调查发现,县级城市里农民的购房意愿

很高,比例高达60%至80%,对他们来说,买房的最大动力是子女教育和农村青年结婚。“农民给自个儿花钱可能不舍得,但为了孩子的教育,他们的购房意愿很高。而且,现在农村结婚已经不是过去的老三件了,要是想在城里有房,这媒都好说得!”濮阳市房地产管理中心主任宋洪斌说。2015年10月份,在各地探索的基础上,河南省出台了鼓励农村转移人口住房消费的政策,采取改善金融服务,实施财政补贴,落实子女教育同城待遇、降低购房成本等措施,促进农民进城购房。但是虽然有政策上的优惠,农民能买得起城里的房子吗?房令江说,这次买房,政府补了1万多,自己首付20多万,每月还贷1000多,压力并不大。两口子一块干,算下来,每月家里还有不少节余。“现在农民工已经更新换代了,有技术的蓝领工人工资很高。比如建筑工地的小工,每天挣300多块是常事。”河南正商置业有限公司营销中心总经理郭丽敏说,现在他们公司人工成本增加很快,其中很大一部分是农民工工资增长。从我们走访的情况来看,县级市房价普遍在每平方米3000元左右,如果配以相应的金融支持,很多农民有在城里购房的意愿和支付能力。(下转第二版)

风帆高扬,向着伟大复兴的光辉彼岸

党的十八大以来以习近平同志为总书记的党中央治国理政纪实

治国理政 新实践

一次艰难而伟大的复兴航程,95年前,从嘉兴南湖那艘红船起锚。筲路蓝缕,一程又一程——“我们人民共和国的航船正在破浪前进,我们比历史上任何时期都更接近中华民族伟大复兴的目标……”1年多前,在庆祝人民共和国65岁生日的日子里,习近平总书记和人民大会堂满怀豪情地向世界宣告。长风万里,破浪前进。承载着5000多年灿烂文明和近现代以来波澜壮阔的历史,承载着一代又一代华夏儿女伟大复兴的梦想,承载着改革开放以来积累的力量,3年多来,以习近平同志为总书记的党中央挺立时代潮头,引领“中国号”巨轮,向着实现中华民族伟大复兴的光辉彼岸前进……

一幅蓝图正在铺展
——3年多来,以中国梦为统领,不断完善治国理政顶层架构,党中央把中国特色社会主义推向新境界

习近平:“治理这样一个国家很不容易,必须登高望远,同时必须脚踏实地”

“我们的责任,就是要团结带领全党全国各族人民,接过历史的接力棒,继续为实现中华民族伟大复兴而努力奋斗,使中华民族更加坚强有力地自立于世界民族之林,为人类作出新的更大的贡献。”

3年多前,十八届中央政治局常委同中外记者见面,习近平总书记的宣示,让全世界读懂了中国共产党人的使命担当。3年弹指一挥间。从确立“两个一百年”奋斗目标到提出“中国梦”,从统筹“五位一体”总体布局到协调推进“四个全面”战略布局,从把握中国经济发展新常态到牢固树立五大发展理念……蕴藏鲜明时代内涵的治国理政总体方略与时俱进、不断发展,为实现马克思主义同中国实际相结合的又一次历史性飞跃奠定了坚实基础,推动中国特色社会主义迈向新的境界。

3年多来,新一届中央领导集体治国理政的历史方位清晰可辨——2016年至2020年,全面建成小康社会进入决战决胜阶段。13亿多人口的东方大国,5年冲刺,跨越“中等收入陷阱”,史无前例。实现第一个百年奋斗目标,指日可待;奔向第二个百年奋斗目标,坚毅前行。

“一个梦想、两个百年,是对‘三步走’战略思想的重要发展,成为新一届中央领导集体治国理政总体架构的逻辑起点。”中央党校副校长韩庆祥说。

登高望远。伟大的宏愿,催人奋进;美好的景象,激动人心。从各行各业迸发出创新创业的激情活力,到各族人民像石榴籽一样紧紧地抱在一起,从两岸领导人实现跨越66年的历史性握手,到全球华侨华人泛起深沉的家国情怀,中国梦犹如苍穹北斗,引领中国格局呈现千年未有之大气象。3年多来,新一届中央领导集体治国理政的战略布局次第铺展——“完善和发展中国特色社会主义制度,推进国家治理体系和治理能力现代化。”党的十八届三中全会,向全党提出了时代课题。

全面建成小康社会、全面深化改革、全面依法治国、全面从严治党——以习近平同志为总书记的党中央,以问题为导向,提出了全新的战略思想。“四个全面”战略布局,抓住了中国特色社会主义建设“五位一体”总体布局的“牛鼻子”,使党和国家各项工作的关键环节、重点领域、主攻方向更加清晰,实践逻辑更加严密。

3年多来,党中央治国理政的思想内涵不断深化——当地时间2015年12月12日,气候变化巴黎大会落下帷幕。历经艰苦谈判,里程碑式的《巴黎协定》终于诞生,全球应对气候变化进程迈出重要一步。大会开幕式上,出现了习近平的身影,响起了中国声音,为协议达成注入了中国动力。

“过去几十年来,中国经济快速发展,人民生活发生了深刻变化,但也承担了资源环境方面的代价。鉴往知来,中国正在大力推进生态文明建设,推动绿色循环低碳发展。”

绿色发展,是问题倒逼出的答案,也是中国发展理念革故鼎新的缩影。(下转第三版)

过去各自盘算空有机遇抓不住,如今共谋发展齐心协力奔小康——

四村一盘棋 “差取”变可取

本报记者 雷汉发

运不出去了。韩战雷所说的“联村办”,是2015年成立的四村联合发展办公室。行唐县独羊岗乡有着东、西、南、北4个“差取”村,它们土地交叉,道路相连,住户杂居。有企业来考察投资时,往往东村同意了,西村不同意,各有各的盘算,到头来总是谈不拢。在独羊岗乡先进党支部评比中,4个“差取”村排名从来都是在后边。有人还编写了这样一段顺口溜:“乡里相邻心不齐,各自盘算出芥蒂,空有机遇抓不住,落后受穷有差取。”看到村里事业发展落后,村民们开始提意见:“京津冀都协同发展了,

咱同根同源的村子就不能坐到一条板凳上吗?”西差取村村支书刘栋告诉记者,根据村民们的意见,4个村的干部们学习中央精神,共同商讨解决办法,最终形成了共识:一体化发展才是上上策。2015年3月16日,“联村办”成立,成员由4个村的党支部书记、村委会主任组成,“联村办”的8个成员带班实行定期轮值。现在,一有事4个村的干部就坐在一起商量解决。思路一旦确定,好事情也开始接踵而至:4个村联合申请修建四纵两横的环村道路获得了国家专项资金支持;本来,东差取和南差取被列入市级安全饮水工程,计划各打一眼优质深井,西差取和北差取暂时没有列

入计划。“联村办”通过与市县两级水务部门协调,新增了部分输水管道,将2个深井出水量调整为满足4个村全体村民的生活用水量。不仅让西、北2个村提前吃上了放心水,算下来还比4个村分别各自打井节省投入近200万元。2015年底,4个村联合与盟申中外的食品工业企业——北京稻香村签订了合作协议。“画地为牢难成大事,协同发展道路才能越走越宽。不久的将来,差取联合村就会变成远近闻名的富强文明村!”“联村办”轮值主任金国庆告诉记者,现在村里又有了新的顺口溜:“四村同下一盘棋,众人一心出巨力,修路改水换村貌,立叫差取变可取。”

今日刊出“特别报道·中国故事”专版

党的十八大以来,中国梦成为最催人奋进的旋律。有了梦想,就有了前行的方向。在实现中华民族伟大复兴中国梦的历史进程中,每天都孕育发生着多姿多彩的动人故事。这些故事,既是时代的召唤,也是新闻媒体发掘真善美、传递正能量、践行社会主义核心价值观的体现。本报今日推出的“特别报道·中国故事”专版,回顾一年来我们所记录的那些人和事,重温那些感动我们的力量。

4版

时评版推出“实现更有质量的发展”系列评论

中央经济工作会议指出,认识新常态、适应新常态、引领新常态,是当前和今后一个时期我国经济发展的大逻辑。经济发展步入新常态,要求我们下功夫把质量和效益搞上去。具体来说,就是要实现中央提出的“投资有回报、产品有市场、企业有利润、员工有收入、政府有税收、环境有改善”等目标。从今天起,时评版将刊发“实现更有质量的发展”系列评论,敬请关注。

9版



近日,一条围绕河北行唐县东差取、西差取、南差取、北差取4个村,5米宽的大环路开通了。虽然正值寒冬,东差取村村民韩战雷是在施工现场站了半天不肯离开。“我的蔬菜大棚在村东,以前要想把种出来的菜运出去得穿过2个村,费时又费力。再不修这条路,我的头发都要愁白了。”韩战雷感慨地说,“联村办”成立后,定下来的第一桩大事就是修大环路。等路修好后,他那10亩大棚里的菜再也不怕