

我国住宅私有率逾八成助推房价

该指标远超过发达国家,楼市调控应当提倡理性置业观

■快报记者 李和裕

昨天,建设部公布的“2005年城镇房屋概况统计公报”显示,2005年我国城镇住房建设继续较快发展,人均住宅建筑面积升至26.11平方米,户均住宅建筑面积升至83.2平方米,住宅私有率更是高达81.62%。

不过,房地产业人士表示,持续增长的数据背后也隐现我国房地产市场的供需矛盾。特别是过高的住宅私有率,成为房价被逐利方不断推高的因素之一,楼市调控应当提倡理性置业。



资料图片

【建设部】

城镇户均住宅83.2平方米

公报数据显示,至2005年底,我国城镇房屋建筑面积为164.51亿平方米,其中住宅建筑面积107.69亿平方米,占房屋建筑面积的比重为65.46%。从地区来看,东部地区城镇住宅建筑面积为53.67亿平方米,中部地区为30.33亿平方米,西部地区为23.69亿平方米。城镇人均住宅建筑面积排名前三的省市分别为浙江(34.80平方米)、上海(33.07平方米)、北

京(32.86平方米)。此外全国城镇户均住宅建筑面积为83.2平方米,户均成套住宅套数0.85套。其中,东部地区户均住宅建筑面积为85.32平方米,中部地区为77.96平方米,西部地区为85.75平方米,户均成套住宅套数则分别为0.89套、0.79套和0.83套。

“查阅以往的统计数据可以发现,城镇人均住宅建筑面积从2002年的22.79平

方米升至2005年的26.11平方米,显示了我国城镇住房建设持续快速发展,城镇居民居住条件进一步改善。”中国指数研究院华东分院副院长陈晟表示,“同时,83.2平方米的户均住宅建筑面积也在一定程度上反映出目前我国城镇居民对住房的主流需求,国家调控楼市,提出大力发展90平方米以下中小户型也是有依据的。”

【私有率】

从2002年72%升至81.62%

引人关注的是,至2005年底,我国城镇私有住宅建筑面积为87.9亿平方米,且住宅私有率从2002年的72%升至81.62%。

城镇私有住宅情况的统计数据显示,我国各地区的住宅私有率都已较高且差距不大。其中,东部地区私

有住宅建筑面积为44.32亿平方米,住宅私有率为82.58%;中部地区私有住宅建筑面积为24.17亿平方米,住宅私有率为79.69%;西部地区私有住宅建筑面积为19.41亿平方米,住宅私有率为81.93%。

方面显示出我国住房的市场化发展是成功的,居民的住房条件逐步改善,且越来越多的人拥有自己的资产,而另一方面,多少量的私有住房才是对一个国家、一个市场的发展有利的,也是值得我们探讨的一个问题。”陈晟认为。

【现矛盾】

房价被逐利方不断推高

的确,自2004年我国城镇住宅私有率达到80.77%开始,业内就有不少人士指出,城市化造就了一大批商品房消费人群,推动中国的住宅私有率居世界前列,但一些旺盛的非理性需求也导致了一系列矛盾的产生,房价

被逐利方不断推高,社会和谐也遭受严重挑战。“与发达国家的住房私有率比较,如美国为68%、英国为67%,我国的数据是非常高了,但这也预示着我们倡导住宅梯级消费、发展住房保障的成长空间。”陈晟

表示,“我国住宅私有率的提高与居民的置业习惯有关,政府调控楼市的任务除了调整供需、稳定房价,更包括保障低收入人群居住需求,提倡理性的置业观念,如引导购房能力不足的人群先租后买,以缓解供需矛盾。”

【相关新闻】

经济适用房开发比重下降

□新华社北京7月3日专电(记者 韩齐)记者3日从发展改革委获悉,今年前5个月经济适用房投资占房地产开发投资的比重仅为2.6%,比去年同期下降0.5个百分点。

而同期包括经济适用房在内的所有商品住宅投资占房地产开发投资的比重为68.8%,比去年同期上升了2个百分点。分析人士认为,在部分地区房价快速上涨的同时,尽管国家宏观调控多次提到调整住房结构,不少地方政府也多次做出增加经济适用房建设的承诺,但形势不容乐观。

数据显示,1月到5月经济适用房完成投资149亿元,同比仅增长3%;而同期商品住宅投资比上年增长25.4%。

专家认为,在解决低收入群体住房问题上,政府首先要调研确定这一群体的需求占总体购房需求的比例。经济适用房、廉租房和中低价位商品房的建设并不仅仅追求绝对数字的增长,关键是增长的比例和幅度要合适。

南京国资母子公司“离奇”对簿公堂

南京国资控股所持南京中商国家股被司法冻结,南京中商股改或将押后

因被江苏地华房地产集团,将子公司南京市国资控股告上法庭?市场分析人士指出,该起“离奇诉讼”或与已白热化的南京中商控制权争夺有关。由于股改,关于南京中商的控制权之争愈加激烈。此前,江苏地华通过连续举牌,成功地以2.22%的持股优势成为南京中商第一大股东。南京中商原控股股东南京市国资控股因此陷入尴尬境地。目前,南京市国资控股对南京中商的持股比例仅为23.07%,而江苏地华持有南京中商流通股的比例已达总股本的25.29%,若按照南京中商10送1.3的股改方案,实施后江苏地华的持股比例将提高至28.83%。而南京国资公司支付对价后,持股比例减少至17.3%,江苏地华的持股优势将增至11.53%。

公告显示,因南京市国资集团诉被告南京市国资控股债权纠纷一案,原告南京市国资集团于2006年6月26日向南京市玄武区人民法院提出财产保全申请并已提供担保。根据南京市玄武区人民法院裁定,冻结南京市国资控股持有的南京中商国家股股份33114300股,冻结期限自2006年6月28日至2007年6月27日止。

公告未就南京市国资控股与南京市国资集团的具体恩怨作出任何解释,使得这起诉讼纠纷披上了浓厚的“离奇”色彩。因为南京中商6月31日刚刚公布了10送1.3股改方案,仅仅过了4天,其第二大股东所持国家股就被司法冻结,这在已完成或启动股改程序的1092家上市公司中,尚属首例。同时也意味着南京中商的股改将押后。而南京中商2005年年报显示,南京市国资控股的控股股东正是南京市国资集团。

究竟是什么原因导致作为母公司的南京市国资集团,将子公司南京市国资控股告上法庭?市场分析人士指出,该起“离奇诉讼”或与已白热化的南京中商控制权争夺有关。由于股改,关于南京中商的控制权之争愈加激烈。此前,江苏地华通过连续举牌,成功地以2.22%的持股优势成为南京中商第一大股东。南京中商原控股股东南京市国资控股因此陷入尴尬境地。目前,南京市国资控股对南京中商的持股比例仅为23.07%,而江苏地华持有南京中商流通股的比例已达总股本的25.29%,若按照南京中商10送1.3的股改方案,实施后江苏地华的持股比例将提高至28.83%。而南京国资公司支付对价后,持股比例减少至17.3%,江苏地华的持股优势将增至11.53%。

法律界人士指出,南京市国资控股持有的3311万股国家股被司法冻结后,是不能作为对价支付给流通股股东的。这起诉讼,或许是为狙击江苏地华而上演的一出“苦肉计”。

但问题是,即使是“苦肉计”,能拖到上市公司必须全部完成股改的大限之日吗?

快报记者 岳敬飞



资料图片

Table with 10 columns: 2006年7月3日沪深A股行情. Columns include code, name, open, high, low, close, change, volume, and turnover. It lists various stocks and their performance metrics.