全国政协委员、山东财经大学教授郭松海8份提案,均聚焦当前房地产发展的热点

郭松海小产权房可弥补保障房供应不足

相对于星光熠熠的业界房企老总,身处学界、年过花甲的郭松海,只是一位忠厚平实的长者。今年"两会"期间,全国政协委员、山东财经大学教授郭松海又带着8份提案进京,土地征收制度、房价调控、房产税、保障房、小产权房,每一份提案都聚焦当前房地产发展中的热点,对小产权房"分门别类,逐步予以合法化"甚至不乏敏感。



去年7月,房山周口店一个未完工的小产权楼盘被强拆,一位业主走去查看自己的房屋。 本报记者 吴江 摄



小产权房可以解 保障房之渴

在媒体报道有关小产 权房的提案前,郭松海特意 修改了一次,显得特别注重 该提案。据郭松海介绍,小 产权房提了多次了,今年又 因为有国土资源部开始试 点农村集体用地建设租赁 房政策的背景。

在郭松海看来,保障房建设资金、土地压力大,有的城市占了绿地;有的建得又很偏远,为完成指标而完成指标,建成了申请户数都不够。中央和省两级拨款不好后保障房建设的一小部分,财力对地方压力很大;有的为了赶工期,质量问题也

很多。而已建成的一些小产权房在自身规划、环境、物业方面和商品房没什么区别。十几年的时间,有的城市规划已经把小产权房所在区域规划进去。所以,没卖出去的,政府验收合格后就可以收购作为保障房来源,弥补保障房供应的不足。有的已经有人住进去的,也可以让居民补缴出让金、税等,地方也可以有收益。

在现实的考量中,郭松海认为,小产权房有那么大的量,"数字估计达60亿平米",它的形成也有城市房价高逼出的原因,各方利益都需要兼顾。退一步来说,小产权房形成中政府有不可推卸的责任,监管不力。

增加普通商品住 房满足新"夹心层"

今年,郭松海还提出培育普通商品住房。

根据统计年鉴显示,我国城市居民家庭结构分为七个层次,其中最低收入户、低收入户占到城镇居民家庭总户数的20%,中等偏下、中等收入户、中等偏上户占到城市居民家庭总户数的60%。中等收入中的

很大一部分,面对高房价, 依然是望房兴叹。

郭松海说,早在国务院 2003年18号文就提出增加 普通商品住房供应,控制土 地价格,努力使住房价格与 大多数居民家庭的住房支议, 改变土地出让方式,变"价高 者得"为"综合指标"模式。 先根据房价收入比等因素确 定住房预售价格,然后扣除 成本、利润后倒推土地交易 价格,然后进行出让。此 外,还应对普通商品住房户 型面积予以合理限制,严格 这部分购房人群资格。

郭松海认为,因为普通商品住房由政府定价、限价,故应对购买条件等做出严格限制。界定普通商品住房供应对象,可以是设有住房或住房面积未达到政府规定标准的人,人等等。政府同时可以制定等通商品住房中长期和年度规划。

"房地产暴利时代已经过去。"郭松海说,房企应看到普通商品住房的商机,从中获得一定利润,同时可以获得资金周转速度。

沈培平 发展旅游地产 提升生态

全国人大代表、云南省普洱市市委书记表示,发展普洱旅游地产强调高端品牌,突出民族元素



提起红酒就想起波尔多,而提起普洱茶就要想到普洱市。在几年前担任普洱市市长时,沈培平就开始着力打造普洱茶文化和普洱市的知名度。这次参加"两会",沈培平不仅带来了"普洱三宝"中的另两宝:咖啡和石斛,色产品和文化。沈培平还希望引进知名品牌企业,发展普洱旅游文化产业。

生态立市,计划发 展多个产业项目

新京报:发展产业,吸引投资,普洱拥有怎样的资源优势?

沈培平:普洱位于北回

归线上,绿色生态条件非常好。全市67%的森林覆盖率,市政府所在的思茅森林覆盖率更是达到80%。

有位著名的企业家就 对普洱的绿色文化、旅游文 化特别感兴趣。一下车就 看见牛车叮咚而过,看到少 数民族村落保护得很完美, 四代建筑形式集合在一个 村庄里,非常值得称赞。

新京报:特色生态产业 未来会在普洱经济格局中 处于一个怎样的位置?

沈培平:普洱坚持"绿色 普洱,生态立市",这个生态 包括生态环境、生态产业、生 态文化、生态走廊、生态产业、生 态文化、生态走廊、生态期, 普洱国家绿色经济试验示范 区建设将强势推进,休闲度 假基地也和特色生物产业、 清洁能源等进入实质性阶段。我们计划构建多个旅游 圈,推进普洱原生态民族文 化产业园等重点文化旅游养 生产业项目。

保护开发,突出民 族特色

新京报:发展可能就需要引入开发企业。在发展旅游地产方面,普洱坚持怎样的总体思路?

沈培平:品牌打造,注重品格、品质。具体来说,强调高端品牌,规划在先,严格保护、有序推进,突出民族元素。

例如,建造酒店,我们就要求不仅有使用功能、城市美学功能,还要有地方文化功能。设计团队就包括"两极",即最高端的国际团队和最本土的普洱团队,这样设计出的作品才能体现国际化、特色化、民族化的特点。建精品不建废品,建文物不建废物。

新京报:如何平衡发展 产业和保护原有生态的关系?

沈培平:普洱,不仅是人类的,也是动物的、植物的,甚至微生物的普洱。就像为了保护野生大象栖息地,我们专门建"大象食堂",种大象爱吃的香蕉等。大象破坏农作物,我们去年一年就给农民770万元的动物肇事补偿。

发展旅游地产,是对普洱生态的提升而不是破坏。如带动人们增收致富,就可以取代诸如木材加工等传统产业,这恰恰就是对生态的保护。此外,像我们已经保护上千个古村落。保护性发展还有很多具体的要求,例如不要外地人把小商品带进来,而是发展之后留给原住村民。

本报记者 张旭

