保障房建设任务巨大 房企积极参与

全国政协委员呼吁保障房要建好管好，确保工程质量、完善准入分配机制、加强使用退出管理

保障房是一个民生工程，是政府为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或者限定租金的住房。保障房建设不仅工程量大，涉及面宽，所需资金又多，周期又长，关系到亿万人的利益，因此保障房的建设和管理也成为了今年两会期间的焦点话题。委员们献言献策，呼吁保障房要建好管好。特别是针对如何确保工程质量、完善准入分配机制、加强使用退出管理等问题尤为关注。

盈利机制尚未确立

据统计，去年城镇保障性住房基本建成432万套，新开工建设1043万套，今年的目标是基本建成500万套，新开工700万套。由于保障房建设微利或者无利，参与保障房建设更多的是考量一个企业的良心。尤其是在高房价的今天，房地产参与公共建设，不仅彰显的是自身的价值，同时也是承担社会责任感的一大表现，于房企而言，具有非常重要的战略意义和现实意义。

2011年，“十二五”开局之年。全面推进保障性住房建设，加快解决城镇中低收入家庭的住房困难问题，促进实现“住有所居”的目标，是党中央、国务院作出的重大决策，堪称中国公共福利保障制度建设中的历史性大手笔，保障房建设成为房企社会责任的题中重义。

业内人士认为，“十二五”期间保障房建设任务巨大，吸引房企积极参与十分关键。但目前由于参与建设保障房的盈利机制尚未确立，故不少房企参与的积极性不高。因此，参与保障房建设也是房企履行社会责任的重要表现之一。

参建保障房回馈社会

去年住建部政策研究中心发布了《中国房地产企业社会责任实践报告》，目前已有万科、保利、首开、金隅等品牌房企积极响应国家号召，投身保障房建设大军中来。万科地产副总裁毛大庆就曾表示，参与保障房建设的动机，一方面是企业在这个领域内的一种社会责任，同时也是管理上的拓展和锻炼。

品牌房企秉承着“对国家负责、对人民负责、对社会负责”的理念，铺好每一条钢筋，砌好每一方水泥，时刻不忘回馈社会，积极参建保障房，也成为了老百姓心目中值得信赖的地产企业。

■ 房企实践

虽然保障性项目本身的经济性比较差，但是在土地招拍挂的过程中，以及市场的土地供应过程中，我们已经考虑过了，作为开发商，就要坚持社会责任感，能够保证按照建设商品房同等的质量去开发建设保障房，这么长时间以来感觉到客户还是比较满意的。

——李明（远洋地产董事局主席、行政总裁）

保利保障房

保利地产

勇担当保障房任务

保利地产是国内较早尝试保障房开发的品牌房地产企业之一。在全国范围内，保利地产目前正在开发的保障房项目集中分布于北京、上海、广州。2011年两会闭幕后，保利地产即向所进入的19个城市的人民政府提交了《关于申请参与保障性住房建设的函》，表达了保利地产积极履行社会责任、积极支持各地政府重点政策项目的投资建设、积极一如既往地参与保障房建设的强烈意愿，目前有10个城市在洽谈中。

保利地产因快速高质完成北京阶段性开发建设工作，荣获由北京市住房保障办公室颁发的“2009年北京市政策性住房开发建设先进单位”、“2010年北京市政策性住房开发建设先进单位”称号。

金隅美和园

金隅嘉业

保障房比例大幅提高

北京金隅嘉业房地产开发有限公司一直秉承着“选择一次，信任一生”的企业原则，业务遍及长三角、环渤海、内蒙古等地区，先后开发建设了各类房地产项目50多个，规划总建筑规模近1000万平方米。作为一家始终以对城市有贡献为己任的责任地产开发商，金隅嘉业也一直关注民生领域，致力于保障房建设。

2011年，面对商品房市场调控力度加大的现状，金隅嘉业加大保障房拿地力度，使保障房在公司产品结构中占比由原来的30%提高到了50%。在目前房地产行业现金流普遍偏紧的背景下，保障房成了金隅嘉业应对房地产调控的过冬棉袄。

客观来讲，保障房5%-7%的利润非常微薄。保障房比例的大幅增加将导致房地产市场供应结构的变化，势必将会对商品房市场形成冲击，所以有远见的开发商会提前布局保障房。同时，对保障房建设的介入，既体现了企业对社会责任的担当，又能保证企业在当前市场环境下业绩的稳步增长。

——杨乐渝（全国房地产经理人联盟秘书长）

万科宋家庄两限房

万科

统一标准对待保障房

北京万科目前新建及在建保障房面积近100万平米，其中包括北京市最大的公租房项目郭公庄车辆段五期公租房项目，建成后将会为超过5000个家庭提供优质的公租房资源，及超过1万平米的完善的配套设施。

在工程质量方面，万科从来不区分保障房和商品房，均采用统一的集中采购平台，按照统一的工程标准进行控制和监督。

万科在保障房项目上积极尝试住宅产业化模式，不仅在标准化和施工技术方面寻求突破和创新，更是希望在不断加速的保障房事业中引领并营造以绿色、环保、提效为主题的建筑氛围。

回龙观文化居住区

首开

首都安居30年如一日

首开地产在过去30余年的建设，已为首都群众安居作出重要贡献。这其中既体现出企业始终如一的“责任地产”理念，也显示出作为品牌企业所拥有的雄厚开发能力。

从回龙观大型文化社区，到大兴的首开康乃馨城，再到常营的首开畅心园，一系列的保障房保质保量完成建设的背后是首开地产品牌责任的体现。在刚刚过去的2011年，首开地产更是全面落实市政府加快保障房项目建设精神，提前完成小屯馨城项目部分保障房建设。

作为北京市重点建设工程，首开地产充分挖掘自身潜力，积极应对建设过程中复杂多变的实际问题，采取有效措施高效推进项目整体工作。

本版采写/本报记者 袁晓澜 刘狄

责编 宋书良 图编 李冬 美编 王璇 责校 赵琳