

# A16/A17 核心报道



中考保障房之融资困境

吉首市乃至湘西地区,正面临“钱”的考验。保障房建设,中央拨付之外,地方需要大量配套资金。湘西地区土地资源匮乏,土地出让金有限。地方政府称,也因此难以土地抵押向银行贷款。吉首市称目前财政已负债16个亿,地方配套资金,需要“砸锅卖铁”。吉首市寄希望于发行地方债券。不具备发债资格的吉首市,正通过曲线方式操作,希望发债券10亿,其中3亿用于保障房。据介绍,举债建房不止湘西。地方政府的配套资金筹集,考验保障房建设的可持续性,同时也可能加剧地方政府的债务风险。

□新京报记者 陈宁一 湖南报道

## 保障房融资难 湖南吉首欲发债10亿

### 吉首市称配套资金缺口3亿元,银行贷款困难;地方举债建房或加重“破产”风险



▲4月20日,刚刚开建的吉首市河溪镇廉租房工程。建筑商称担心工程最终会亏本。 新京报记者 陈宁一 摄

▼4月17日,凤凰县即将竣工的田菜垅廉租房工程,地处偏远。不过建筑成本却因“开山”而更高。



湖南吉首市房产局局长冉颖,每天会接3到5个内容相似的电话,“冉局长,保障房的钱到位了没?”

4月20日,两个小时内,他接待了三拨人。一个是讨债的建筑商,一个是打听保障房项目的村干部,另一个是他的下属,一处建在铁路旁的保障房项目遇到麻烦,建不下去。

冉颖介绍,2011年吉首市建了862套保障房,总投资3983万。除中央和省级补助外,吉首市发了700万债券(湖南省下拨),目前仍有缺口1274万。

“2011年的保障房任务,争取在今年底竣工。按照目前的情况,中央补助资金只能完成40%工程量。”冉颖说。

2011年8月,由于保障房总体开工率低于40%,吉首市、泸溪县、张家界市等17个市县政府负责人,在湖南省城市保障性住房建设工作领导小组会议上被约谈。其中,湘西土家族苗族自治州(下称湘西州)占了两席。

吉首市的保障房建设资金主要分两部分,一部分来自于中央与省级补助,中央补助500元/平方米,省级补助100元/平方米,剩下的由地方配套。

据介绍,吉首市保障房配套加起来,1400元至1500元/平方米,目前主要靠中央和省级补助资金支持。吉首市称,“正在千方百计筹集地方配套资金”。

### 建筑商称怕亏本

一名建筑商称,房子越往上建需要资金越多,做不下去就不做了,到时“怕要拖欠农民工的钱”

“这样低的利润,一不小心就亏本了。”彭云斌说,他们在小心的控制成本。他是吉首市建筑安装总公司项目部的现场负责人之一。该公司承建了一些保障房工程。

2010年下半年,彭云斌的公司在吉首市河溪镇建了46套保障房,他说算下来略有盈余。

4月20日,河溪镇的廉租房项目正在建设中。目前,完成了25%的工程进度。3月中旬时,吉首市房产局和监理部门曾到现场催进度。彭云斌和同事于是急着重新找工人,每天工费加价5元。之前工人嫌工钱低不干了。

2011年底,他们还承建有96套房子,合同款765万。他说公司利润约40万。彭云斌翻出当时签的合同,称廉租房建设利润

只有5%左右。他说,建筑公司接利润如此低的项目,一是为了有事可做,保留队伍。二是因为政府的钱来得比较快,比较稳定。

“今年物价上涨,利润只剩下大概3%了”。彭云斌说,去年建筑成本800元/平方米,今年涨到了1100元。

吉首市建筑安装总公司另一项目负责人向安仁说,频繁下雨,不时停电,都影响速度。“如此算下去,很可能亏钱。”他们把账算给吉首市房产局,对方答复,“你们赶紧做,我们反映上去,争取让上面追加款项。”

湘西地区多山地,凤凰县田菜垅廉租房工程2期,建在了半山腰。那里蛙鸣阵阵,少见人烟。

凤凰县保障住房项目部经理王渊说,因为找不到土地,只能挖掉半个山头,腾出土地。山区建设成本要高于正常建设成本30%以上。

向安仁说他最担心的是,“房子越往上建,需要的资金量越大。如果真做不下去了,我们就不做了。到时就怕要拖欠农民工的工钱。”

### “拍桌子要钱”

湘西州住建局一名官员说,着急的时候,房产局的人常到财政局去拍桌子要钱

如果把建筑商看作神经末梢,缺钱的压力正在逐级传导。

吉首市的保障房任务可以用暴增来形容。冉颖介绍,2008年至2010年底,吉首市总共建廉租房1700套。2012年计划建4408套。“十二五”期间,吉首市计划建保障房8000套。地方配套资金缺口近3个亿。

“吉首市财政一年才五六亿。之前领导拿不出地方配套资金建保障房,所以建得比较少。”吉首市财政局一名官员说,今年一名副省长公开表态说,保障房工程是民生工程,“地方不积极,就是不作为。”吉首市新上任领导非常重视,看到一些县市每年报得都比吉首多,要求多报。“市领导发了话,说你们大胆去建,钱的事市里会搞定。”

吉首市2012年保障房投资预计1.05亿元。中央、省补5389万。地方配套5111万。冉颖说,目前中央和省补资金还没到位,“审批需要时间”。

朱新武是吉首市房产局住房保障股股长,他要负责去市财政局要钱。朱新武介绍,申报款项后,财政要核准建筑面积才拨付相应款项。所以款项拨付总是滞后,一般20多天才能批下来。

延后拿到钱,算比较好的结果,有时候拿不到钱或者无法足额拨付。湘西州住建局一名官员透露,着急的时候,房产局的人常到财政局拍桌子要钱。

一名县房产局官员讲述他工程款的故事。他说2011年底要过年了,拖欠了农民工工资,农民工上访了5次。房产局程序也走了,就是拨不出钱。

他找到副县长说,县里有7000万资金在账上,县长说,只有数字。他急了,“再不给钱,就停工了。上面催进度催得那么紧。”保障房任务各级领导都签了责任状,最后,钱还是拨了下来。

### “卖地钱”挪去城建

审计组发现,吉首市有

864万元未按规定用于保障房。吉首市称财政收入低,而支出任务繁重

“无地可用,无地可卖。是湘西地区一直以来的现状。”吉首市财政局综合股股长覃喜龙说,多为山地的湘西,土地属于稀缺资源。

覃喜龙称,吉首市近4年土地出让金总收入约2亿,净收益只有几千万。土地出让收入仅占吉首市财政约1/10。

保障房建设中,中央与省级补助之外,地方是否支付足够配套资金,是保障房建设任务完成的关键。

中央明确了地方配套资金来源渠道,包括:土地出让金收益,住房公积金增值收益,城市配套费,地方债券,财政补助等。

2011年末,湖南省审计组到湘西州对政府投资保障性住房进行审计,他们发现吉首市未按规定提取土地出让金收益864万元。

吉首市答复审计组称,土地出让金,用于了其他建设项目的征地和拆迁成本及城市基础设施建设。

材料显示,吉首要承担州府城市建设任务,资金来源主要是土地出让金。由于建设,至今仍欠付土地成本2亿元。

吉首市财政局办公室主任熊伟介绍,吉首2011年财政收入6.16个亿,支出13.59亿。

他称,用于修路、建桥等城市建设支出繁重,导致土地净收益难以实现。因此,

“只能适当安排土地出让金用于保障房建设,每年100多万。另外一部分,则从国家开发银行贷款3500万,地方债券每年安排1000万。”

2012年3月,湘西州发改委官员向湖南省专家组讲了湘西地区的难处,希望中央和省财政倾斜。对方答复,会把情况汇报上去,但中央和省里面对的不仅是湘西,还有比湘西更困难的地方,必须考虑全局。

熊伟说,专家组的回答让湘西州看不到太大希望。他们很希望国家给予关照,能给予全额补助。

### 贷款不被银行待见

因拿不出土地资源作为抵押,加上贷款给保障房利率低等原因,湘西地区难从银行贷款

在湖南,地方政府筹集保障房资金,另一个选择是,通过湖南省保障性安居工程投资有限公司(简称保障投资公司)融资。

该公司成立于2011年下半年。湖南省财政全额出

这样的探索要先研究一个举债机制,也就是谁来举债,谁来还债的问题。不能说我们为了民生、为了老百姓就可以无限度、不去算账地大规模举债,我们又没有偿还能力。如果这样的话,造成政府破产怎么办

——陈志(北京市房地产协会副秘书长)

资,由省住建厅、财政厅、国土厅等共同管理。主要业务是为保障房等公益建设项目融资提供服务。

4月20日,该公司投融资部部长李振汉介绍,“中央和省级补助资金要通过我们到地方,地方申报贷款也要通过我们找银行。”

2011年底,国家开发银行同意给予该公司湖南省“十二五”保障性安居工程建设项目300亿元授信。

目前,湖南省第一批30个县17个项目已经申报上去,贷款额度约30亿。“银行贷款也是看项目的。一些落后地区,从银行贷款比较困难。因为项目不成熟,财务状况也不好。通过我们这个省级平台集体申报,一定程度上缓解这种困难。”

李振汉说,公司不以营利为目的,还款主要建立在政府财政兜底的基础上。因此,抵押物就非常重,土地是抵押的关键。

吉首、凤凰等湘西的一些县市因为没有土地抵押,不在第一批申报贷款之中。

湘西州住建局住房保障科科长张立林说,地方财政

依赖土地,政府不可能把好土地拿出来抵押,好土地是要卖钱的。在普遍缺地的湘西,因土地抵押问题无法与银行达成贷款协议,成了普遍障碍。

另一方面,因收益低,银行也并不愿意贷款给保障房项目。据了解,银行贷款给企业,贷款利率起码上调20%到30%,但若贷款给保障房项目,只能上浮5%。

国家开发银行知情人士介绍,“十二五”期间,湖南省银行业为保障安居工程要提供总融资300亿。由国开行牵头组建银团,其中,国开行承担150亿,剩下的需要其他银行承担。国开行组织其他银行碰头,其他银行现在贷款额度紧张,占用大量资源去做效益低的事情,无法应付考核。

“由于国开行是政策性银行,需要完成国家任务。如果其他银行不愿意,还是要由国开行兜底。”知情人说。

这各国开行人士认为,保障房项目,中央给的钱不会太少,也不会太多,目的是要地方做事。地方则希望中央承担越多越好。“这是一个

博弈的过程”。他认为,例如抵押土地贷款,就是地方用十年、二十年后的钱来建保障房,“地方都有能力,关键在于,愿不愿意干”。

### 地方举债与破产风险

吉首市打算发行10个亿的地方债券。专家指出,保障房举债应先研究举债机制,“政府破产怎么办”

凤凰县面临的财政困境很是尴尬,“十二五”保障房计划资金缺口约8000多万。

王渊说,2012年,房产局预备向银行贷款3000万,但拿不出足够的土地用于抵押。贷款的事情也就一直悬而未决。

对于以发债的形式来建保障房,陈志认为这样的探索要先研究一个举债机制,也就是说谁来举债,谁来还债的问题。“不能说我们为了民生、为了老百姓就可以无限度、不去算账地大规模举债,我们又没有偿还能力,如果这样的话,造成政府破产怎么办。”他还指出,地方政府会否因债务告急,然后通过保障房举债,用发债方式来借新还旧,“也是需要注意的一个动向”。

“2011年,看到省里其他地方都发了债券,我们也想发。”熊伟介绍,在办理申请的时候,省里告知吉首,县级市没有资格发债券,只有州一级政府才行。

吉首市财政局将计划告知州里,得到支持。熊伟说,吉首市把旗下一家融资公司挂靠省湘西州国资委,来办理发债的事,“今年应该能办下来”。

对于发行地方债券解决资金问题,吉首市财政局经济建设股股长夏龙生说,“这笔钱还只是纸上谈兵,什么时候到账说不准,到了之后有多少钱会进入保障房项目,也没确定。”

据介绍,举债建房在一些地方属普遍状态。北京市房地产协会副秘书长陈志曾提出保障房建设中的债务危机警告。

根据国家审计署公布的信息,到2010年底全国省、市、县三级地方政府性债务有10.7万亿。陈志曾在接受媒体采访时指出,政府负债较重,风险非常大,大量负债的一个去向是城市建设和保障房。

与此同时,政府土地收入呈下降状态。中国指数研究院发布的统计数据显示,2011年全国130个城市土地出让金总额同比减少11%。

陈志认为,如果状态继续恶化,债务就可能引发危机。

对于发债的形式来建保障房,陈志认为这样的探索要先研究一个举债机制,也就是说谁来举债,谁来还债的问题。“不能说我们为了民生、为了老百姓就可以无限度、不去算账地大规模举债,我们又没有偿还能力,如果这样的话,造成政府破产怎么办。”他还指出,地方政府会否因债务告急,然后通过保障房举债,用发债方式来借新还旧,“也是需要注意的一个动向”。

据熊伟介绍,吉首市目前债务约16个亿,每年偿还本息近2亿。

对于发行地方债券解决资金问题,吉首市财政局经济建设股股长夏龙生说,“这笔钱还只是纸上谈兵,什么时候到账说不准,到了之后有多少钱会进入保障房项目,也没确定。”



**方恒·偶寓**

## 恭迎步入 方恒偶寓的世界

Invites you to stay

### 方庄，紧邻地铁十号线 5.4米叠空间，精装入住

方恒偶寓，坐拥北京方庄，三环旁，地铁畔，以稀为贵。5.4米叠空间，生态场与生活场的双赢智地；4.7米挑空精装大堂，尊享珍贵的互动空间；180° 瞰景视野，坐观城市繁华。

30200元/平米起(使用面积,有效期一个月), 186万/套起, 低门槛, 高品质。 梦圆北京三环, 收获无限。品质全精装, 优雅入住。

三环成熟地块 / 5号线 10号线 亦庄线 / 北京南站 / 机场大巴  
 买一层 享两层 / 47-80平米叠空间 / 全现房 直商直购  
 品质精装 / 户式中央空调 / LOW-E中空玻璃 / 四大商厦辐射

**VIP HOT LINE: 010-57929999 / 88**  
 开发商: 北京方恒置业股份有限公司 WWW.FANGHENG.COM

样板间实景拍摄