

多地5.75万套保障房沦为空置房

部分仅是“纸上工程”

数以万套的已建成保障房，在江西、河南、吉林、湖北、贵州等多地却成了“空置房”。国家审计署日前发布的审计结果公告显示，有5个省已建成的5.75万套保障性住房闲置。

部分居民“一房难求”，而用于满足低收入阶层需求的保障房为何“有房无人”？记者多地调查发现，除了建设规划偏远、居住质量不佳等问题，部分保障房还在资金管理、建设、分配环节不透明，甚至沦为“虚假工程量”，造成住房资源闲置浪费。

中央城市工作会议指出，要深化城镇住房制度改革，继续完善住房保障体系。住建部数据显示，2015年我国开工建设保障性住房达740万套，为历年之最。专家认为，保障性住房是当前房地产市场健康发展的长效机制之一，建好、用好、管好保障房事关数亿人的切身利益。

数万套保障房为何成“空置房”？

审计署日前发布的“稳增长促改革调结构惠民生防风险政策措施贯彻落实跟踪审计结果公告”显示，有5个省市被查出已建成5.75万套保障性住房闲置。“个别地区的保障房建成后，由于项目基础设施不完善达不到入住条件、符合条件的申请入住户数不足等原因形成闲置。”国家审计署相关负责人说。

据介绍，此次被点名的地区包括江西省南昌市、河南省新乡市、吉林省吉林市、湖北省赤壁市和贵州省贵阳市。在空置情况最严重的贵阳，已建成保障房空置套数达30855套，占所有被通报省份的一多半，这些住房建成后多年来全部没有分配。

在位于贵阳市南明区的中坝

住房建设项目，这一保障性工程早在2013年就已完成主体工程建设。记者获取的工程方案显示，该保障性楼盘是中央财政预算内补助资金项目，总建筑面积超55万平方米，建设套数为7100多套。

然而，这样一处当地规模最大的保障房工程至今已闲置多年。“楼房建好两年多，不通水、不通电，区内道路也没有建好。”居住在周边的安置户刘女士说，自己被分配在小区的A栋，但主体工程完工后一直未交付，直到近期施工方才重启路面铺设、绿化种植等配套施工。

据了解，国家财政补助建设、地方投入人力物力建设的保障房长期闲置，近年来在多个省市频频出现。从各地审计公告来看，建设规划偏远、居住质量不佳，是闲置的主因。海南查出9个市县9077套保障性住房闲置，云南、山东也均查出闲置保障房超过万套。

一些保障房仅是“纸上工程”，质量、分配、资金均不透明

审计中发现，还有一些保障房项目仅仅是“纸上工程”。河北、黑龙江、江苏等7个省区的12个市县、单位共虚报保障性安居工程开工或完工量14450套。国家审计署相关负责人表示，为应付上级部门考核，有的地区在仅开展前期工作、未达到开工或完工标准的情况下，虚报工程开工完工量。

其中，河北承德市某工矿棚户区改造项目上报开工1304套，张家口市桥东区栖凤谷保障性住房项目申报完工1272套，但其真实开工或完工量均为零套。黑龙江七台河采煤沉陷区棚户区治理



工程项目声称开建5221套保障房，实际仅完成800套。

记者调查发现，一系列怪象背后，是部分保障性住房和分配、资金环节存在缺陷。

——工程质量存在瑕疵，甚至以次充好。海南省审计厅曾审计发现，全省有24个项目存在偷工减料、以次充好现象，有的住房墙体开裂、顶棚渗水，影响结构安全和使用。记者了解到，部分沦为“空置房”的海口永秀花园小区因被举报“使用不合格隔热反射涂料”“上千根柱都打短了数米”，先后被多部门联合调查。

——分配机制有缺陷，甚至出现“房叔”违规享受补贴、造假骗得房产。国家审计署发布的2014年城镇保障性安居工程跟踪审计结果公告显示，全国有2.06万户不符合条件的家庭被查出以不实材料申请，并通过审批违规享受保障性住房。

其中，审计机关已在长春、大连等地查出公职人员隐瞒真实收入违规骗取经济房、住房保障

补贴。吉林省长春市高新区国土资源局原副局长王洪义一家就拥有12套回迁房。经查，王洪义先后多次利用职务便利，让相关部门人员提供虚假证明材料，把在村集体土地上盖的住房转换成为私有产权，再利用回迁获得保障房之机，违规套取回迁房。

——还有数亿元纳税人资金“躺在账上睡大觉”。河南省早在2014年3月就安排保障性安居工程专项资金2亿元，由于没有具体项目，这笔资金一年后被审计出仍在省级财政结存“睡大觉”，巨额民生资金难以真正惠民。

杜绝民生“安居房”沦为“政绩房”“福利房”

“需要警惕的是，一边是低收入群体对住有所居有着迫切需求，一边是个别保障房项目仍存在不规范现象，导致国家资金、土地等资源闲置浪费。”上海财经大学不动产研究所执行所长陈杰指出，审计机关从严把关、从严追责保障房项目中的不规范现象，就是为了将纳税人资金用在

刀刃上，最大限度平衡商品房市场不能满足的住房刚性需求。

一些地方保障房建设暴露出的管理问题亟须得到规范。今年6月，国家审计署审计长刘家义向全国人大常委会作2014年度中央预算执行和其他财政收支的审计报告时介绍，通过对城镇保障性安居工程的跟踪审计发现，2014年有92.48亿元专项资金被挪用，还有6.2亿元被套取或用于弥补经费不足等。

上海市房地产科学研究院副院长严荣表示，出现保障房空置现象，地方政府的决策责任不可推卸。各级政府不能只在数量上完成民生答卷，必须在选址、配套、分配等方面科学决策，提高透明度。

截至目前，在审计机关追责下，全国共取消2.84万户不符合条件家庭的住房保障资格并追回补贴1093万元、住房6485套，清理收回违规使用的保障性住房1835套。

贵阳、海口、河南等地也已着手整改审计曝光的保障性住房闲置等问题。贵阳市政府新闻发言人表示，贵阳市政府承诺在确保工期质量前提下，空置的3万套保障性住房于2016年6月30日前达到竣工验收及分配入住条件。

住建部政策研究中心主任秦虹指出，建设保障性住房还需要精细化管理，不是简单地“把房子一盖就算”。“保障房事关千万人的切身利益，还要建立严格的监督管理机制，明确谁建设、谁负责、谁监管的最严问责制度，杜绝将低收入群体的民生‘安居房’沦为‘政绩房’和少数人‘福利房’。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说。

据新华社



尽管全球金融危机影响仍在，但避险的黄金“光芒”已然失色。统计显示，如果投资者在年初买入金条，到目前的浮亏已超过10%。那么，作为“压箱底”的黄金投资还能保值增值吗？

黄金“跌等”加息靴子落地

2015年1月，黄金大幅上涨，尤其是在欧央行继续宽松政策以及瑞士央行宣布放弃执行瑞郎上限政策“黑天鹅”事件后，国际金价大幅走高，纽约市场金价一度冲上每盎司1300美元大关。

然而随着市场焦点回归基本面，美联储忽强忽弱的加息预期就一直主导金价涨跌。12月17日，纽约市场金价收于每盎司1049.6

实物投资“东方不亮西方亮”

面对接连创新低的市场环境，值得关注的是，2015年的低价却并未换来更高的销量，国内市场实物消费始终未出现明显升温。

山东黄金首席分析师蒋舒说，正在成为主流的年青一代消费群体与前一代的消费观念、消费心理存在明显不同。比如在饰

美元，为六年来的新低。

到12月中旬，纽约市场金价回到每盎司1065美元左右，年内累计跌幅超10%。“如果考虑通胀等因素，黄金投资者一年的实际收益缩水将更高。”混沌天成期货分析师孙永刚表示。

从金融危机以来，黄金投资者的实际收益是大幅下降的。统计显示，过去7年，国际金价累计

上涨约25%，而如果投资者在过去7年中按照每年定期存款滚动投资，累计收益也将达22%左右。

“目前价格的下行趋势还没有结束。”国泰君安期货分析师王蓉表示，美联储启动首次加息后，黄金价格的核心驱动因素将从预期的何时加息转为对加息路径的预期，但短期市场还需要新的利空因素提供进一步下跌的契机。

代的投资者明显倾向于股票、房产等有价证券及不动产投资。

然而，2015年黄金实物消费可谓“东方不亮西方亮”，一直是传统实物消费大国的中国、印度却表现疲弱，而美国、英国、德国等欧美国家对金币金条的消费需求却呈现暴涨，英国同比一度大增近70%。

一年亏损超过10%

黄金还能压箱底吗？

黄金投资还有“春天”吗？

数据显示，截至11月底，中国人民银行持有黄金储备已达1743吨，连续5个月宣布增持，累计增持689吨。“央行增持黄金储备主要是外汇储备多元化的需要，在目前黄金储备前20名国家中，中国在外汇储备中黄金占比不到2%，而欧美经济体大多在60%至70%。”

上海中期研究员李宁认为，新兴经济体目前都表现出增持黄金储备的倾向，虽然中国黄金储备占比不太可能达到欧美的水平，但黄金对金融体系的稳定有重要作用，增持趋势很可能仍会持续。

随着美联储的加息，黄金市场的分歧也再度加大，黄金是否值得投资？

业内专家分析认为，从全球范围看，黄金脱离金本位已有5个十年，而每个十年的收益变动

都较大，比如1971年美国宣布结束金本位后，到20世纪80年代初，黄金投资回报率超过2000%，表现也远超股市和债市，但之后20年一直低迷。

孙永刚认为，如果购买黄金的用途是短期投资，实物或许不是最好的选择，投资者可更多考虑实物外的ETF、期货以及延期交易等交易性工具。

在黄金专家看来，实物的持有更多地应作为投资者长期资产配置组合的一个品种，由于黄金与其他流动性资产价格同向变化的可能性较低，黄金在组合中将起到在极端情况下避免资产组合大幅波动的作用。

蒋舒建议，区别于短期投资者逢低买入的策略，投资者持有的黄金量并不在多，重在利用黄金稳定整个资产组合收益的作用。

据新华社