

# Estate

## 地产投资

上海證券報

新华通讯社重点报刊  
中国证监会指定披露上市公司信息报纸  
中国保监会指定披露保险信息报纸  
中国银监会指定披露信托信息报纸

本报互动网站·中国证券网  
www.cnstock.com  
星期五 Friday 2006.8.11  
主编/策划:柯鹏  
责任编辑:李和裕 美编:蒋玉磊

### 看上证第一演播室特别节目

楼市新形势下,业内专家强调正确把握房地产金融走向。



详见 C10

### 选关注上海市中心住宅里的小户型

大摩“撑腰”,永新城坐徐家汇板块公寓成交头把交椅。



详见 C11

### 查上海环线区域在售新盘一周行情

上海商品住宅市场供求表现稳定,普通住宅可售总量减少。



详见 C12

# 土地调控风暴,乱局中的大变局

【策划人语】

风起于青萍之末。这一轮的房地产调控,最初的调控根源在于土地市场,最大的阻力或许也在于此。

可以说,自“国六条”拉开新一轮房地产调控的帷幕以来,中央通过更细化、更明确的手段严把“地根”,从源头上把控房地产市场。因此,我们在这一阶段看到,土地调控风暴愈演愈烈,无论是土地出让、地方财政还是土地反腐,震撼着曾经的旧局面,部分地方的混乱市场得以清理。力度之大,可谓深谙“不破不立”之道。

本期,我们就从上述的三个方面,展现土地调控风暴中,隐隐浮现的大变局。(柯鹏)

## 土地反腐

### 高官落马 问责加码

□本报记者 柯鹏

北京市原副市长刘志华的落马,似乎是一场涉及广泛的土地反腐风暴拉开序幕。

此次对不法官员的查处,基本都涉及到资金密集、“权力”密集的房地产业,与前段时间提出的反“商业贿赂”不谋而合。

据悉,刘志华曾在北京市主管城市总体规划,负责建设、国土房管、体育、轨道交通建设方面的工作,并分管2008年奥运工程建设,位高权重。其分管部门的重要性和身份的特殊性,使得外界普遍认为刘志华被中央查办,用意深刻。随后没多久,和刘志华过往甚密的北京首创集团董事长刘曙光就被协助调查。而据记者了解,包括北京多位大型地产企业老总在内的一大批开发商,都有被问话的经历。

“这还只是冰山一隅,对于房地产市场,特别是土地市场的反腐力度正在空前地加强。”一位土地专家表示。安徽省原副省长何闽旭,天津市检察院原检察长李宝金,湖南、福建等一些地级市的主管房地产市场的官员先后被调查或双规。

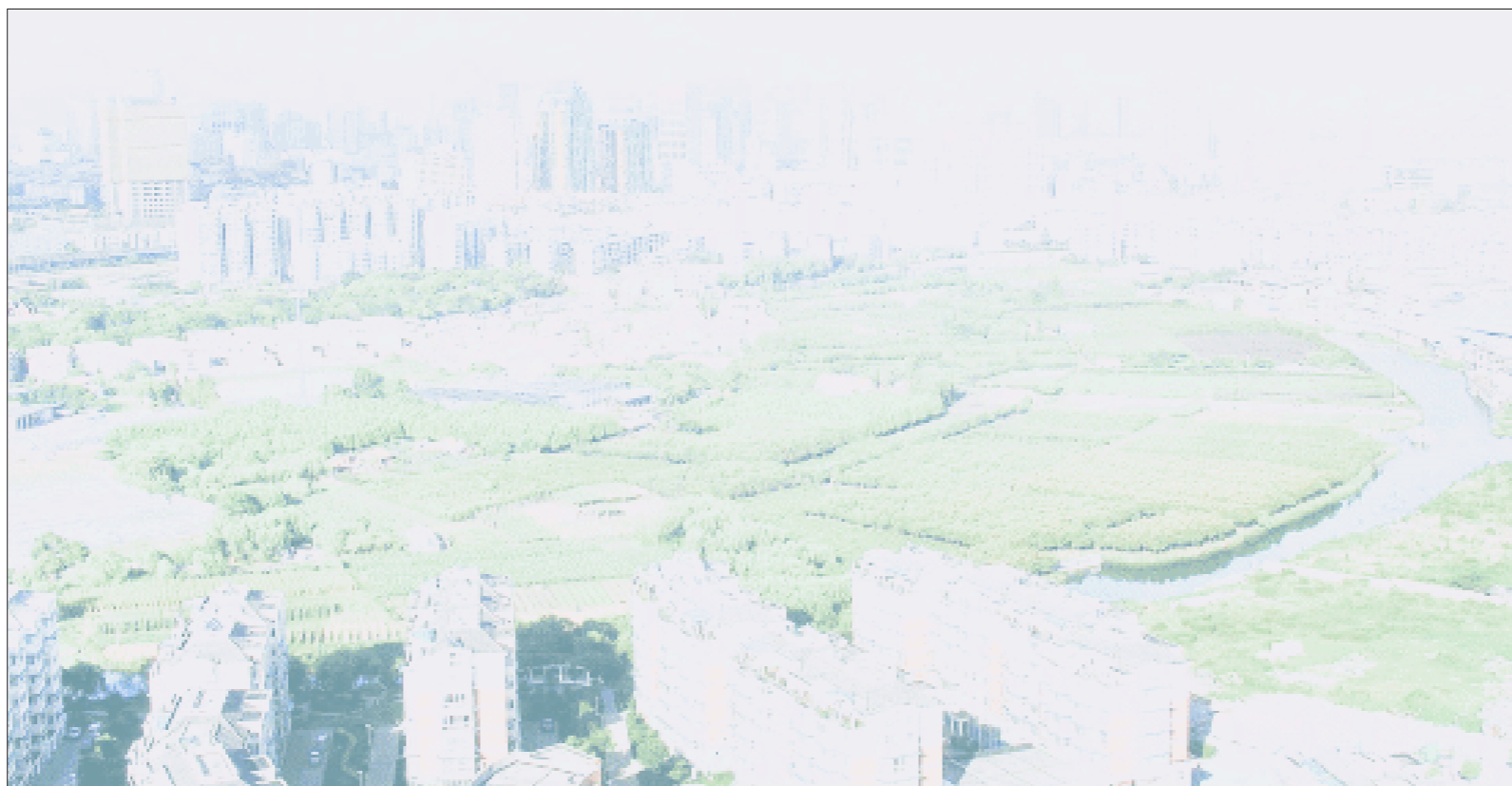
一边是严打已经暴露的腐败案件,一边是制度上的完善。今年5月国务院发布的6条规定和九部委发布的15条具体意见中,都要求各地政府采取有效措施整顿房地产市场,宣称将严肃处理审批土地和房产开发中的官商勾结行为。这次以雷厉风行的手段拿下各省一批与房地产腐败案有关的官员,也显示了中央希望在整顿房地产市场问题上尽快取得突破。

此外,国家土地督察制度近日终于成型。国务院办公厅表示设立国家土地督察及其办公室,并将向地方派驻9个国家土地督察局,以组织实施国家土地督察制度。“面对各地政府日益高涨的对土地的需求,中央政府将严把‘地根’,从制度上、根本上抑制这种冲动。”有关专家这样解释土地督察制的意义。

国土资源部还在几天前强调,地方各级政府主要负责人应对本区域内的土地管理和耕地保护负总责。其中,不仅要对本地区的用地负责,而且要对所有实际发生的用地负责,同时还要坚决制止“以租代征”等违法违规用地行为。在明确责任的前提下,国土资源部表示,将实行问责制度。即凡辖区内发生土地违法案件造成严重后果的,对土地违法行为不制止、不查处的,对土地违法问题隐瞒不报、压案不报的,都应追究有关领导责任。

“当前的重点是查处非法批地、未批先用、批少用多、非法低价出让国有土地使用权等问题。对非法批地、非法低价出让国有土地使用权,触犯刑律的,必须追究刑事责任。完善土地违法案件的查处协调机制。严格土地管理,进一步推进依法行政,严格执法。”国土资源部官员措辞严厉。

上证房产周指数(上海)		
全市	1009.5点	↑0.09%
内环内	1004.6点	↑0.35%
中内环	1007.6点	↑0.47%
中外环	1037.9点	↑0.48%
外环外	1012.3点	↓0.75%



金融、出让、廉政三管齐下,土地市场改革山雨已来 资料图

## 土地金融

□本报记者 柯鹏

关于土地出让金如何更有效和透明管理的争论,在近期白热化后因为政策的明确,终于戛然而止。

7月25日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,部署进一步加强土地调控工作。强调调整利益机制,国有土地使用权出让价款全额纳入地方预算,实行“收支两条线”管理。至此,一度引发市场极大猜想的土地出让金制度改革大幕拉开,在财政预算“体外循环”了多年的土地出让金重归规范管理。“接下来的步骤,应该是地方相关部门以转发文件或情况说明的方式作为执行细则,开始针对性的土地出让金制度改革。”

据国土资源部公报,早在2004年,全国土地出让价款已高达5894.14亿元。土地出让金被称为地方政府的“第二财政”,属预算外收入。1993年的分税制改革后,中央把土地出让金全部划归地方政府。这给地方

府的财政收入留下了巨大的操作空间。“以前国有土地使用权出让金的情况是30%上交国家,70%留在地方,留作自用的70%则管理相对混乱。甚至不少地方以租代征,非法规避了土地出让金的缴纳,地方大发地财。”一位地产专家解释。而国务院发展研究中心不久前的一份调研报告称,在一些地方政府,土地直接税及城市扩张带来的间接税收入占地方预算内收入的40%,而土地出让金净收入占政府预

## 预算管理 地财难发

算外收入的60%以上。之前曾有媒体报道,土地出让金改革方案曾由财政部、国土资源部联合研究设计,更多的改革细则仍在酝酿中。比如后再设立“国有土地收益基金”,给后任政府预留部分发展建设资金,避免当届政府独用几十年的土地收益,“寅吃卯粮”。

另据了解,改革土地出让金使用制度的另一个重要目的是将一部分土地收益归还住房保障的建设资金。针对这一问题,财政部

日前也已经下发通知,规定将土地出让所得的5%用作城镇廉租房住房保障金。另外,中央政府还可能抽取适当的比例,用以加大对中西部地区的转移支付力度。“不少地方的财政收入过多依赖于土地出让金的收取,这既容易滋生腐败,又与部分地方的房价高涨难脱干系。因此,新一轮的土地出让金改革,试图打破的就是这样一种‘地方依赖症’,令土地市场更加透明化。”不少专家表示。

至于调控不力的局面,各地方的遮掩和不作为依旧有增无减。日前,浙江省嘉兴市下辖海宁市15户农民状告当地政府不履行收回闲置土地的法定职责,在当地引起很大震动。70%的小户型比例最后落在了弹性颇大的地方总量和项目结合的标准上;六部委合力“限制外资炒楼”,一些地方却传出要搞“一证一套房”甚至“既往不咎”的把戏;国税总局要强征差价20%的个税,落到地方几乎都成了成交价1%的不痛不痒的核定征收……

### 楼市评弹

## 调控加速,变局莫乱



□柯鹏

三个诸葛亮,难道顶不过一个臭皮匠?当这个盛夏,楼市新政如流水席般一道道端上来时,我突然有如此的感觉。

先是各大部委自说自话、对台戏是好看。人民银行建议取消商品房预售制,建设部就反政;国土部说“地荒论”以及“地价拉动房价”是谣言,国务院发展研究中心的一份报告却指出,地价上涨才是我国房价大涨的主因。至于有关“90平方米和70%”的争论,更是上升到全民大讨论的地步。

轮到各大部委齐心协力办事了,地方却又开始暗渡陈仓。九部委调控楼市的15条意见出台两个多月,不少地方的细则还在慢悠悠;70%的小户型比例最后落在了弹性颇大的地方总量和项目结合的标准上;六部委合力“限制外资炒楼”,一些地方却传出要搞“一证一套房”甚至“既往不咎”的把戏;国税总局要强征差价20%的个税,落到地方几乎都成了成交价1%的不痛不痒的核定征收……

至于调控不力的局面,各地方的遮掩和不作为依旧有增无减。日前,浙江省嘉兴市下辖海宁市15户农民状告当地政府不履行收回闲置土地的法定职责,在当地引起很大震动。70%的小户型比例最后落在了弹性颇大的地方总量和项目结合的标准上;六部委合力“限制外资炒楼”,一些地方却传出要搞“一证一套房”甚至“既往不咎”的把戏;国税总局要强征差价20%的个税,落到地方几乎都成了成交价1%的不痛不痒的核定征收……

“上有政策,下有对策。”就在六部委要求境外人士只能在中国内地购买一套房的当天,美籍华人孙先生刚刚在广州买了自己的第二套房。“我是以我中国太大的名义买的,这个新政策是管不了的。”孙先生当然不是臭皮匠。但是,咱们的某些房地产主管部门和地方政府,真的就不能多些卧龙先生的本事,再多点他鞠躬尽瘁、死而后已的贯彻精神么?

无庸讳言,这是一个面临变局的时代,房地产市场更是如此。但是现在,更多的是一个“乱”字。

旧乱不破,何以立新局?

### 大市管窥

#### 银监会:“54号文”提高信托门槛

银监会近日以特急文件形式下发名为《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》的“54号文”提示银行信贷风险,并提高房地产信托门槛。

点评:54号文的出台,令信托公司大受打击,纷纷表示房地产信托门槛的提高将使今年下半年的房地产信托业务呈现萎缩趋势。但更受关注的恐怕是开发商,根据这份54号文和去年的212文,资本金比例达不到35%、“四证”不全和二级资质以下的开发商,通过信托公司融资的大门正在逐步关闭。

#### 发改委研究院:建议小步多次升息

国家发改委宏观经济研究院经济形势分析课题组最新报告称,当前经济增长过热的趋势愈加明显,已经出现了“十五”以来第二波投资过热。课题组建议更大发挥货币金融政策对抑制投资过快增长的作用,如采取“小步多次”的升息策略,加强和完善对商业银行的窗口指导。

点评:尽管实施了一系列紧缩政策,但我国经济增长依然出现加速迹象,这表明政府有必要采取更加有效的抑制经济过热的手段。虽说前后几次突然的加息幅度都不大,也不是特别针对房地产,但市场应该已经意识到,我国进入了一个加息周期,抑制包括房地产在内的投资过快才是首当其冲的目的,行业整合将会加速。(整理 点评:李和裕)

## 土地出让

## 完善制度 效率加速

□本报记者 李和裕

在新一轮房地产调控的促动下,我国自1999年建立的土地出让招拍挂制度“更上一层楼”。随着国土资源部新出台的《招标投标法》和《协议出让国有土地使用权规范》在本月正式实施,中央提高土地出让的公开透明度,加快土地资源的市场化配置的用意不言而喻。

两条新规从三大方面进一步完善了目前的土地使用权出让制度。

一是严格控制国有土地出让范围,规定了供应经营性用地以及有竞争要求的工业用地等六类情况的土地必须纳入招拍挂范围。以及供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以外用途的土地,其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者等五类情形可以协议出让。

二是提高土地出让公开程度,规定今后所有协议出让的国有土地在协议双方达成一致后,需将意向出让地块的位置、用途、面积、出让年限、土地使用条件、意向用地者、拟出让价格等

信息在网上进行公示,协议出让结果也必须向社会公开,接受监督。同时,如果出意向用地者认为出让方提出的出让价格明显高于土地市场价格等价格争议,可提请出让方的上一级国土资源管理部门进行价格争议裁决。

三是配合新一轮房地产调控,直接在土地出让环节稳定房价。提出各地国土资源部门可以将已经确定的中低价位、中小套型普通商品住房的套型结构比例、销售价格限制、销售对象条件写入地方土地出让文件,且只有符合条件的申请人才能够参加土地公开出让。此外,公示的套型建筑限制、容积率、绿地率、项目开工竣工时间、销售对象条件、销售价格限制、销售对象条件在出让合同中予以约定,并明确违约责任。

的确,作为房地产市场的重要组成部分,土地出让环节的操作质量和效率直接影响着房地产市场的走向。中国指数研究院华南院总经理侯瑞波表示,土地管理往往成为楼市调控最有效的手段之一。此次国土资源部规范土地出让中有