

聚焦土地调控

土地调控遇地方“空转”挑战

具体落实问题较多使得调控见效可能要半年到一年时间

□本报记者 于兵兵

“土地调控因为涉及地理、技术、市场等多方面因素,调控步伐可能尤其缓慢。真正的效果要等半年甚至一年的时间才能显现,特别是要看地方政府的表现。”昨天,北京土地研究人士针对日前市场上关于土地调控效果的问询作出如上评价。

5月以来的房地产宏观调控中,土地调控一直以政策密集、态度频繁占据舆论焦点。继国务院召开关于土地调控的常务会议后,14日,在昆明召开的全国土地调控座谈会上,国务院副总理曾培炎再次提出进一步加强土地管理的四点要求:即加强土地的管理和监督、调整土地收益分配、盘活闲置土地以及强化地方政府责任。

业内人士评价,上述四点已经包括了最重要的土地调控环节,即查处违法行为、土地出让金改革、加大闲置土地的税收成本,以及强化政府责任制等。“但是,这一表态仍然是一个框架性说法,具体执行将在各地地方国土资源部门后续动作中得到验证,地方是关键。”一位接近国土资源部的人士表示。

其实,部分地方政府已经成为了土地调控的先行者。例如广东省在转发了《国土资源部关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知》后,从7月至今连续出台四个相关文件,内容包括制定征地补偿保护标准,协议出让土地最低标准,甚至全面启动卫星遥感系统开始土地执法检查。

但是据记者了解,目前大多数省级国土资源部门并没有文件性的土地调控细则出台。

专家介绍,根据曾培炎副总理在昆明谈话的内容,土地调控的大部分细节仍有待进一步敲定,比如详细的土地违法整治措施、新增建设用地有偿使用费提到何种标准、耕地占用税和城镇土地使用税提到何种征收标准、土地收益用于“三农”的比重具体到多少、怎样落实土地纯收益中部分用于廉租房建设,以及如何强化地方政府土地管理责任等。“可以说,此次座谈会是对之前国务院常务会议精神的进一步传达。具体执行细则仍然有待国土资源部相关部门和省级地方政府出台细化的方案。”中国人民大学土地资源系教授严金明表示。

而在上述政策中,市场对地方政府责任制的实现表示了更多的担忧。

上海房地产专家印堃华认为,实施房地产市场的宏观调控根本上取决于地方政府的执政理念和执行能力。中国社会科学院金融研究所研究员表示,如果没有详细的激励和约束机制,各级政府认真管理国有土地的动力将有限。

“随着土地督察制度和环保督察制度的全面启动,地方政府的执行力度有望加强。以问责制为核心强化地方政府责任,有望改变调控政策总体推进呈积极态势。但是目前,结构性、局部性上仍有空转局面。”厦门一位不动产金融研究专家表示。



专家表示,如果没有详细的激励和约束机制,各级政府认真管理国有土地的动力可能较为有限 资料图

投机者大玩工业用地商业化把戏

工业地产或成下一调控重点

□本报记者 唐文祺

从住宅到商办物业,再从商办物业转至工业地产,伴随着显而易见的投资路线,政策盲点也在相应凸现。用一位投资者的话说:“现在工业地产的政策限制仍然很宽松,大有可为。”

在取得某地工业园区上千亩土地之前,王斌(化名)仅仅是个具备相当资产的汽车配件供应商。这个工业地产项目是他初涉房地产行业的开始,但问题是,他并不是以开发房地产的名义取得这块土地,“投资工业”的说辞加上工业经营的往昔背景,让他轻而易举得到了开发权利。

虽然王斌在房地产业中

刚刚入门,但已经对此留心许久的他已经深谙其道。“用房地产开发的名义做住宅和商办都不合算了,因为资金门槛太高,而且宏观调控政策那么多,没有利润可言。倒是工业地产,现在还可以乘机钻空子。”

利用当地政府急于吸引投资的心态,他许诺可以顺利完成招商计划,同时利用园区合作开发的名义对外进行招租,从而顺利获得了千亩土地的开发权限。“由于工业地产的开发可以起到吸引投资、创造就业机会的作用,因此当地政府通常会采用较为优惠的政策进行鼓励。”仲量联行研究部副董事何恩凯表示。

“招租的过程很乐观,从市场需求来观察,完全没有有什么压力。”王斌坦率表示。而据仲量联行提供的资料显示,由于工业地产具备的较大上升空间,从去年开始便已成为海外投资基金的新热点,预计目前工业房产的投资回报率大致在10%左右。

但这种投资回报只是通常意义上的概念。与商住用地相比,工业用地在出让价格上的相对低廉,却成为了开发企业赚取利润的巨大空间。王斌的计划很简单,在招商计划完成之后,盖好厂房,然后将工业用地转化为商业用地,以工业园区配套的名义建造写字楼进行出让。这样一来,与单纯建造工业厂房的

获利性相比,“投资回报率”无疑扩大了许多。

实际上,这种投资回报变相扩散的方法早已是公开的秘密。王斌之流也不过是其中一家得窥门径的开发商之一。一家具备一级开发资质的房地产大型企业,就曾顺利以这种方式出让过下一个写字楼项目,也因此成为了低成本高收益的典型范例。

现在,这种情况将有遏制。据悉,主管部门即将出台文件,侧重于工业用地项目的调控,以制止工业用地低成本过度扩张。有官员宣称,此次国务院要求的专项行动,重点将落在工业用地上。

山雨欲来风满楼,可钻空子的篱笆即将扎紧。

■各地动态

江苏:建设项目用地实行验收制

□本报记者 李和裕

为切实改变地方在土地供应上“重土地审批轻批后监管”的局面,江苏省国土资源厅日前下发了《关于加强建设项目用地全程管理的通知》,决定在全省实行建设项目用地验收制度,包括对2005年1月1日以来及今后所有批准供应的新上项目进行竣工用地验收。

据了解,江苏各市、县国土资源局被要求在建设项目取得国有土地使用权时规定或约定的竣工时间前10个工作日内,通知用地单位具体验收时间和要求,验收结束后要将勘察检查结果记录在案。验收合格的,将出具建设项目工程竣工用地验收合格意见书。对于房地产开发项目用地,在符合规定条件的前提下,方可

深圳:开发商欠款超标将入黑名单

□本报记者 柯鹏

深圳的房地产调控一直走在全国前列。近日,《深圳市房地产行业诚信公示办法》面向社会公示。如果房地产企业拖欠地价款、工程款任一项达3000万元以上,或拖欠这两类款项为500万元以上且拖欠时间达两年以上的,都将被列入“严重失信”的黑名单。

据悉,深圳出台的《办法》将对房地产企业的诚信处罚分为失信警示、严重失信两个等级。如果开发企业犯下

违规行为,深圳国土部门便将其列入重点监督和检查对象,并根据情况予以警告、通报批评、媒体曝光、限制从事相关业务、责令停业整改等处罚。在必要时,有关主管部门有权取消其土地受让资格,限制其商品房开发项目预售或禁止从事有关业务。

记者另获悉,深圳这个《办法》实施后,所有开发者的诚信信息还将与工商、公安、税务、建设、规划、城管、金融等部门实现信息共享,以便加强对全市房地产企业与个人的约束。

广东:组合拳严把土地出让

□本报记者 于兵兵

就在中央国土资源管理部门多次重申加强规范协议土地出让之时,广东省以一连串力度很大的措施,成为土地调控的先行范本。

8月1日起,《广东省协议出让国有土地使用权最低价标准》悄然实施,要求各地各部门在协议出让土地过程中严格执行最低价标准,低于《标准》的用地将不予审批。同时,广东在近二个月的时间里已启动多项政策规范土地出让市场,其中包括征地补偿保护标准、卫星遥感系统实施土地检查等。

据广东省最新的协议土地出让最低标准,协议出让地最低标准从每平方米230元到每平方米46元不等,适用于除可以划拨和公开方式供地的项目,主要是指工业、基础设施、公益事业等

郑州:市区新增建设用地近九成违法

郑州市政府日前公布了国家对今年郑州市土地利用情况的检查结果。在市区新增的741宗建设用地中,违法用地664宗,占总数的89%;违法用地面积达到10748亩,占总数的81%。今年4月初,国家利用卫星遥感监测技术在郑州市开展土地执法检查。经核统计,这次监测郑州市共发生变化图斑856个。经过实

地认定,这些图斑包括新增建设用地741宗,其中违法664宗,合法仅77宗。在664宗违法用地中,非法占地654宗,非法批地10宗。

据了解,基层政府招商引资或进行公益设施建设,引发土地违法案件增多是今年检查发现的一个突出特点。这类违法往往存在违规、越权批地现象,违法速度快,占地数量多,影响范围广,查处难度大。(新华社)

半年产值增57% 上海汽车业走出低迷

□本报记者 薛黎

在2004年陷入低潮以来,上海的汽车制造业已逐步走出低迷。

国家统计局昨天发布了上海汽车制造业上半年的业绩,共完成工业产值687.35亿元,比去年同期增长57.4%,占上海市工业总产值的8.1%,比重比去年提高1.6个百分点,并且汽车制造业工业总产值、销售产值、主营业务收入这三大经济指标的增幅在上海六个重点发展的工业行业中均居首位。

电子信息产品制造业、精品钢材制造业、汽车制造业、石油化工及精细化工制造业、成套设备制造业和生物医药制造业是上海六个重点发展的工业行业。

整车与配件制造齐头并进

据统计,上半年上海汽车制造业共完成工业销售产值679.84亿元,增长45.6%;实现主营业务收入785.89亿元,增长46.7%;利润总额达66.65亿元,比去年同期增长49.4%,占全市工业利润总额的13.8%,仅次于精品钢材制造业,居第二。

整车制造业和零部件及配件制造业也实现了齐头并进。据上海市统计局、国家统计局上海调查总队分析,整车制造业和零部件及配件制造业各主要经济指标双双大幅增长,是2004年上海市汽车制造业陷入低潮以来首次出现,充分表明上海市汽车制造业已走出低迷,踏上新的征程。

2005年,在日韩车系的打压下,上海汽车制造业深陷困境,上半年各项经济指标数据均创下2003年“井喷”以来的最低纪录。因此,今年上半年,上海汽车制造业的高速增长在一定程度上具有恢复性增长的色彩。

从历史数据上看,今年上半年,上海市汽车产量已经逼近2004年

上半年的同期产量,处于较高的历史水平。但受销售价格下跌、轿车单车利润空间压缩、原材料价格上涨等因素的影响,上海市汽车制造业的盈利仍有所下降,实现利润总额只有2004年同期的四成左右。

统计显示,今年上半年,上海汽车产量3301万辆,比去年同期增长46.3%。其中,公路客车0.34万辆,增长1.8倍;轿车3262万辆,增长45.6%。而汽车销量达3251万辆,比去年同期增长44.1%。库存轿车1.49万辆,占轿车产量的46%,处于国际公认的合理范围内。

消费税政策明朗刺激需求

分析认为,上半年上海汽车制造业快速增长的主要因素是新汽车消费税。随着新的消费税政策的明朗,消费者持币待购的观望心理被解除,购车热情空前高涨,压抑着的私车消费能力大量释放。

受大排量轿车加征消费税的影响,部分消费者抢在政策出台前购车,形成了中高档车的销售高峰。同时,新的消费税政策减少了小排量经济型轿车的税率,减轻厂商的制造成本,增强了经济型轿车市场竞争能力。

上海市统计局认为,今年下半年上海汽车制造业增速将放缓,预计全年轿车产量将超过60万辆,增长25%。

同时,自主品牌汽车、新能源汽车开发有望实现突破。借助罗孚的技术平台,沪上第一款具有国际竞争力的自主品牌轿车将于下半年正式投产下线;具有自主知识产权的燃料电池轿车将于年底完成样车试制。预计今后5年时间内,上海市汽车制造业还将推出中高档、紧凑型、跑车等5个平台超过30款车型的自主品牌轿车以及混合动力新能源车,形成与国际汽车技术发展同步的生产研发能力和制造工艺水平。



我国设专项资金扶持纺织业

处境艰难的纺织业将首次获得政府的专款扶持。记者昨天从中国服装协会获悉,为有效缓解贸易摩擦,财政部、国家发改委、商务部日前联合发出《关于促进我国纺织行业转变外贸增长方式、支持纺织企业“走出去”相关政策的通知》,表示中央财政近期将给予纺织业专项资金支持。

《通知》指出,专项资金将重点支持纺织行业技术创新、结构调整、转变外贸增长方式的项目以及纺织企业“走出去”的项目。其中,支持企业“走出去”的专项资金一是用于支持海外纺织工业园区建设,主要包括制定园区建设贷款贴息专项政策,对入园企业给予专项补贴,引导企业集群式进入;二是用于支持有实

力的纺织企业到海外投资设厂,实现原产地多元化。具体内容包括:对企业的技术研发、咨询服务、可行性研究和项目评估、知识产权保护以及“走出去”相关的前期费用等方面给予资助,对企业在境外设立营销网络可以给予适当资助。同时,对为纺织企业“走出去”提供组织协调、推广服务的中介组织和龙头企业予以适当支持。

《通知》要求地方纺织企业于今年9月20日前,将有关申报材料报送省级纺织行业主管部门及财政部门,经初审后上报财政部和国家发改委;中央企业于今年10月10日前将有关申报材料报送财政部和国家发改委。(京华时报供稿)

发改委支持重庆六大产业项目建设

□本报记者 徐虞利

近日,国家发改委副主任张国宝赴重庆现场调研,在仔细考察汽车、化工、轻工、有色和能源等企业运行情况后,张国宝表示,为支持三峡工程的建设,重庆市作出了重大贡献和牺牲,发改委将继续支持重庆经济的发展,促进重庆经济的振兴,支持重庆六大产业项目的建设和推进。

据悉,国家发改委将支持重庆钢铁企业搬迁改造工程,以减轻重庆主城区环境污染,提高资源接续能力,加快企业技术进步和产品结构调整,研究企业重组

问题;二是支持重庆汽车工业的发展,抓好自主品牌汽车、配套零部件研发以及产业重组工作;三是支持中国铝业公司西南铝业集团的发展,继续做大做强重庆铝业;四是应充分发挥重庆天然气资源的潜在价值,不断延长产业链,在技术经济可行的条件下,可开展天然气制烯烃项目建设的前期研究工作,抓紧聚碳酸酯等乙烯下游加工项目的建设,做好与兄弟省市的衔接;五是支持重庆装备工业加大研发投入力度,形成一批具有自主知识产权的“拳头”产品;六是支持重庆优化利用甘薯生产燃料乙醇的建设方案。