

增速稍缓 固定资产投资仍未驶离快车道

□本报记者 薛黎

今年以来逐月加速的投资增幅目前出现小幅回落,“降温”态势初现,但有关专家指出,目前我国总的固定资产投资增速仍处于高位。国家统计局新闻发言人在评论一季度29.8%的投资增幅时就用了“过快”的定性,当前的投资显然仍处于“过快”区间。

“降温”效果有所显现

国家统计局昨天公布的数据显示,1月至7月,我国城镇固定资产投资44771亿元,比去年同期增长30.5%,比今年上半年的增长速度放慢了0.8个百分点,但比去年同期提高了3.3个百分点。

其中,国有及国有控股完成投资20879亿元,增长19.7%;房地产开发完成投资9411亿元,增长24.0%。这两个数据都比今年上半年的增长幅度有所下降。

我国一季度国内生产总值同比增长了10.2%,对外贸易顺差、固定资产投资增长都明显加快,为控制经济过热增长,4月份央行提高了贷款利率,6月份,相继收紧了税收、贷款和土地政策,控制房地产投机,对钢铁、水泥、房地产、汽车等行业实行了更为严格的投资控制。同时,今年央行已经两次要求银行提高准备金率,以限制可贷款总额。

就在本月1日国家发改委还发出通知,要求各省对新投资项目进行核查,坚决取消不符合国家产业、土地、环境政策规定的项目。

亚洲开发银行高级经济学家庄健及银河证券首席经济学家左小蕾都认为,这些宏观调控政策已经显现出了投资“降温”的效果,比如煤炭开采及洗选业1月至7月份的投资比去年同期增长42.5%,但已经小于1月至6月份45.7%的增幅。

投资效率成未来关键

虽然增速有所放缓,但左小蕾指出,30%多的投资增长速度还是很高,要实现经济平稳较快增长,投资速度还需再降。

国家统计局昨天公布的数据没有关于钢铁、水泥、汽车等国家控制投资较严行业的投资情况,其他固定资产投资增长较快的行业有:铁路运输业,投资736亿元,增长幅度最大84.7%;黑色金属矿采选、冶炼及压延加工业,投资1393亿元,增长7.6%,比1月至6月的投资速度快了三倍多;电力、热力的生产与供应业,投资额3547亿元,增长16.4%;石油和天然气开采业投资858亿元,增长31.0%;非金属矿采选、制品业投资1040亿元,增长50.0%;金属矿采选、冶炼及压延加工业投资620亿元,增长40.4%。

但苏格兰皇家银行驻香港经济学家辛普芬多弗对当前我国固定投资的增幅并不太担心,“中国是一个发展中国家,现在需要投资,很多发达国家这些年在基础设施上尤其是电力和交通方面的投资是不足的,而中国在这些方面的持续投资可以有效支持其经济未来的发展。”比如,在香港上市的电力公司中国华能集团上个月表示,要在未来五年内投资17亿元对发电厂进行升级提高效率,降低成本。

“因此,投资的大或小,投资增幅的快或慢都不是问题,问题是投资的效率,如果投资没有效率,会导致生产过剩,银行的不良贷款率将大大增加,给整个经济带来很糟糕的后果。”庄健说。

■新闻观察

宏观调控还需匹配体制改革

□本报记者 薛黎

7月份,我国固定资产投资增长速度放缓,工业生产增加值增长也呈现出自4月以来的最小增长,这些数据表明经济有所降温,但这样的增长水平能否持续还不能肯定,因为7月的货币供应和贷款都显示明显增长。

7月份我国新增人民币贷款1718亿元,同比多增2032亿元。7月末,全部金融机构各项贷款本外币并表余额为22.94万亿元,同比增长15.4%,增幅比上月末上升1.1个百分点,比去年同期高2.4个百分点。

同时,广义货币M2继续较快增长,狭义货币M1增速加快。2006年7月末,广义货币M2余额32.4万亿元,同比增长18.4%;狭义货币M1余额11.27万亿元,同比增长15.3%。

“宏观调控还将从货币政策入手,所有的货币政策工具都还有调整空间,包括银行存款准备金率、贷款利率、公开市场货币操作、票据。”银河证券首席经济学家左小蕾认为,在使用利率作为控制投资工具时,还应加强银行体制改革,促进利率市场化,增强货币价格传导机制,使地方政府切实感受到资金成本的压力。

从国家统计局昨天公布的数据看,1月至7月份,我国中央项目投资4620亿元,同比增长26.0%;地方项目投资40151亿元,增长31.1%。可见地方的投资冲动还是很大。1月至6月,我国有15个省份的投资增长速度都高于35%,吉林省的增长幅度高达55.6%。

左小蕾指出,导致投资过热的根本原因还是体制性问题,因此在加强宏观调控的同时必须加快体制改革,否则不能根本见效,尤其是土地管理制度,低价征用农民土地给地方政府盲目投资提供了便利;公共财政和税收改革;地方官员绩效考核等行政体制改革。

当然,目前我国固定投资增长比较快的地区是中西部等经济相对落后的地区,占投资总量一半以上的东部地区投资增速基本在20%以上。对此,亚洲开发银行高级经济学家庄健指出,这说明了中西部经济快速发展的需求和巨大的市场空间,也有利于缩小与发达地区的经济差距,但不能否认,这些地区存在着盲目、低效的投资状况,增长方式还是高耗能、高污染的粗放型。国家统计局、发改委和国家能源领导小组办公室上月联合发布的我国2005年各省、自治区、直辖市GDP能耗公报显示,2005年宁夏能耗全国最高,北京和广东最低,中西部地区的GDP能耗就相对较高。

聚焦房地产信贷管理通知

房地产信贷升温 银监会急念“紧箍咒”



专家表示,仅靠控制房地产信贷可能难以冷却房地产开发热,因为短期内仍有大量民间游资和外资可以支撑这一市场,并且预售制度的存在使得国内房地产开发的资金链比较宽松

□本报记者 唐昆

国家统计局昨日发布的数据显示,1月至7月房地产开发完成投资9411亿元,增长24.0%,热度依然不见明显下降。同日,中国银监会对外公布了严控房地产信贷的通知。

上半年数据显示,我国累计完成房地产开发投资7695亿元,同比增长24.2%,比上年同期提高0.7个百分点。商品住宅完成投资5318亿元,同比增长28.2%,比上年同期提高6.9个百分点。

在市场方面,昨日宝利建筑顾问的调查显示,上半年中国及整个东南亚的非工业建筑开工率与去年同期相比增加了19%,达到400多亿美元。“中国新开工住宅项目的蓬勃发展为这一高速增长推波助澜。”

央行在最新货币政策执行报告中明确指出,上半年房地产开发投资同比增幅回升,商业性房地产贷款增速逐月加快。

“今年房地产开发贷款有较大上升。”一位商业银行房地产金融人士表示。6月末,商业性房地产贷款余额为3.4万亿元,同比增长20.6%,同比多增1620亿元。

房地产开发贷款余额1.3万亿元,同比多增1346亿元;同比增长28.9%,增幅比上年同期上升10.2个百分点。

银监会昨日发布通知,要求严格执行有关信贷管理规定,规范开发贷款行为。“各机构要做好房地产贷款‘三查’,全过程监控开发商项目资本金水平及其变化,严禁向项目资本金比例达不到35%、‘四证’不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。”通知称。

银监会还强调,要合理确定贷款期限,严禁以流动资金贷款名义发放开发贷款。对于囤积土地和房源、扰乱市场秩序的开发企业,要严格限制新增房地产贷款。“加强房地产开发贷款使用的全过程监控;健全开发贷款的封闭性管理措施。”

对于发展迅猛的土地储备贷款,银监会发出警告,要求银行认真评估审慎发放。“要科学、动态测算和监控土地收储费用,开设专门的托管账户,确保土地出让收入优先归还银行贷款。合理确定贷款额度和违约必须提前还款的罚则,避免盲目‘圈地’、盲目批地造成风险。”

与开发贷款相反的是,上半年购房贷款余额为2.1万亿元,比年初增加1820亿

元;同比增长15.9%,但是增幅比上年同期下降9.7个百分点。

“银监会和央行对个人按揭贷款都比较支持。”上述银行人士认为,该业务依然属于黄金业务,但是发展势头却受到一定遏制。而昨日的通知中则再次鼓励银行“开展个人首套自住住房贷款,稳妥发展二手房贷款市场”。

社科院金融研究所刘焯辉博士认为,仅仅控制房地产信贷难以冷却我国房地产开发,原因在于大量民间游资和外资可以支撑这一市场,而且由于预售制度的存在,国内房地产开发的资金链比较宽松,“在购房人按揭贷款到位后,房地产开发商自有资金基本可以撤离。”

宝利建筑顾问调查认为,国内开发商对商业建筑投入极大热情,相关项目上升16%,尤其是跨国公司以及国际游资在烘托房地产热潮中起到了重要的作用。

此前,建设部等6部门已发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,开始对外来资金炒作进行限制。专家预测更加严厉的诸多行政性措施得到落实,效果可能较调控信贷更为直接。

相关新闻

国土资源部:土地出让金不得随意返还

一些地方政府疑通过返还出让金变相压低用地成本吸引投资

□本报记者 于兵兵

昨天,国土资源部官方网站发文,明确提出,地方政府在收取土地出让金后不得随意返还。

一直以来,管好土地出让金是土地政策的重心之一。为了防止土地贱价出让,中央在政策方面层层严格土地出让金的收取,比如扩大招拍挂范围,协议出让土地设立最低出让价等。一边是严抓资金入口,然而,一边却有另一个途径变相使其原路返回,变相压低成本吸引投资,也成为固定资产投资居高不下的重要原因之一。

“一些地方政府将收上来的高额土地出让金再返回去,变相将出让金打折,甚至在做法上没有任何遮掩,直接返还。”昨天,北京一位土地资源专家介绍。另据报道,某

些地方政府不仅返还土地出让金,对划拨土地改变用途搞经营性活动征收的土地收益,也进行返还。这就形成国土部门在前面收,后面一群人围着政府领导要返还的局面。

“目的除了个别的寻租考虑外,更多的是吸引项目投资,达到招商指标并彰显业绩。其结果固定资产投资不断拉大,而政府真实收益却越来越少。”上述土地专家表示。

目前,土地出让金占据了地方财政预算外收入的绝大部分。“地方政府需要土地出让金解决征地补偿安置、改制企业资产处置,以及其它基础设施建设等很多问题。如果土地出让金不够,政府甚至需要财政倒贴。”浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任李战军表示。

近日,国务院副总理曾培炎在土地调控座谈会上强调的土地管理与监督,其意

直指各种低价卖地的方式,专家介绍,以工业用地为主的协议出让土地方式及各种贱卖土地方式将成为下一轮土地调控的关注焦点。

但是,对于以上返还土地出让金的做法,目前并没有直接的法规监管。“土地出让金收益管理基本是法律空白,没有明确的法律规定,也没有权力约束。”国土资源部昨天发文表示。按现行做法,土地出让金收取后,如果做好了征地补偿安置,收缴入库部分完成后,剩余的支出使用确实由地方政府负责,国土部门无权干预。

业内人士认为,要避免地方政府对土地出让金的过分依赖和随意支配,目前提出的纳入地方财政预算,“收支两条线”管理应该是有效的防范手段之一。毕竟,此后的土地出让金不再是预算外的独立循环,对预算

“伪房地产股权信托”或遭封杀

□本报记者 但有为

为加强和改进银行业金融机构房地产信贷管理,银监会昨日发布通知,要求进一步规范信托投资公司房地产贷款业务。业内人士指出,根据通知内容,房地产信托中大量的假股权投资将被封杀。

《通知》重申了银监会去年下发的《关于加强信托投资公司部分业务风险提示的通知》(212号文)的内容,即信托公司新投的房地产业务必须具备自有资金超过35%、四证齐全、二级以上开发资质三个条件,并增加对房地产股权信托的限制。

“信托公司开办房地产贷款业务,或以投资附加回购承诺等方式间接发放房地产贷款,要严格执行业务‘212号文’有关规定。”通知指出。

很明显,此项政策是针对去年以来房地产信托方面出现的“假股权”问题制定的。据了解,‘212号文’下发后,将信托公司的房地产贷款信托提升到和银行房地产信贷同样的门槛之上。此后,有些信托公司便将房地产贷款项目用投资附加回购条款的方式将其包装为房地产股权信托。

而业内人士指出,多数信托公司所谓的股权信托只是一种变相的贷款方式,而真正意义上的股权信托方式要拥有开发商一定的股权,但在实际操作中并不容易做到。据粗略估计,90%以上的房地产股权信托都是间接房地产贷款。

对于《通知》,中国信托业协会会长、中诚信托有限公司董事长王忠民指出,“这是针对‘212文件’后出现的夹层融资业务的规定,文件严禁的是假股权信托方式。”他还透露,信托业协会正在就文件进一步征求各方意见,并将制定更利于行业发展和金融安全的实施细则。

用益信托工作室李旸认为,《通知》在短期内将对贷款类房地产信托有较大影响。根据该工作室最新统计数据,今年二季度,房地产信托产品第三大投资行业,投资金额达73.66亿元,创造了有史以来单季房地产信托发行规模的最高纪录。

但与此同时,李旸指出,贷款类房地产信托仍然是房地产信托资金运用的主流方式。二季度33个房地产信托中,贷款类产品20个,贷款金额57.62亿元,分别占全部房地产信托的60.61%和77.56%。因此,此类“假股权”信托业务预计将受到很大冲击。

的使用和支出就因此纳入了中央财政的监管范围。这样,想返还的土地出让金将不再“任意而为”。

另据了解,除了土地出让金返还外,为招商引资而折价出让土地的行为也已不是个案。日前有消息称,江苏省某经济龙头城市土地开发成本为每亩20万元,但为了引进外资,却将地价压至每亩15万元。在恶性竞争的驱使下,周边的吴江、宁波、杭州地区只好将地价压到每亩5万元的超低水平。甚至某经济开发区常年以半价出让土地,这些也在一定程度上推高了固定资产投资。

据此,国土资源部副部长仇小苏日前表示,针对一些地方非法压低地价招商引资,国家将建立土地成交价格申报制度,对低于市场价成交的土地,政府可优先购买,以防非法交易。

上海房地产开发投资又见反弹

□本报记者 李和裕

在房地产调控新政正式实施的第二个月,上海的房地产开发投资增幅又略有回升。

昨天,上海市统计局的报告显示,今年1月至7月,上海完成房地产开发投资726.82亿元,比去年同期增长4.5%,增幅比今年上半年高出了4.1个百分点。

统计数据表明,今年1月至7月,上海

全社会固定资产投资为2164.3亿元,比去年同期增长10.8%,增幅比今年1月至6月回升1.3个百分点。其中,房地产开发投资占726.82亿元,比重为33.58%,与今年上半年基本持平。

而在房地产开发投资的增长速度上,同比4.5%的增幅虽比全社会固定资产投资低了6.3个百分点,但与今年上半年的0.4%相比,又高出了4.1个百分点。

中国指数研究院华东分院的分析师认为,与昨天国家统计局综合司公布的全国数据相比,今年1月至7月上海全社会固定资产投资10.8%的增幅比全国30.5%的增幅要低许多,房地产开发投资4.5%的增幅也比全国24.0%的增幅要低许多,说明上海的投资增速趋于稳定。

另据了解,自国家发改委等五部委在8月1日以特急形式要求各地在1个月内全面

清理整顿新开工项目后,上海市统计局已在对全市1000多个计划总投资在1亿元以上在建的固定资产投资项目进行全面核实。内容包括项目名称、上报计划总投资、批准计划总投资和今年1月至6月完成投资情况等。

业内人士表示,要遏制固定资产投资过快增长,房地产开发依然是其中的重要一项,需要继续严把土地和信贷两大闸门,开展对投资热的调控。