

关注房地产业

大宗地块开发过多被指带动区域房价飙升

土地一次性出让规模有望受控

□本报记者 于兵兵

关于房地产市场大宗地块开发带来的“大盘”负面效应再次成市场关注热点。昨天有消息称,建设部关于“大盘”的调研报告正在整理完善阶段,并将于近期上报高层。合理设计并控制土地一次性出让的规模,以提高土地使用效率或将成为未来土地审批的原则之一。

江苏一家大型开发商总裁称,目前决策层已日益认识到,有效供给不足是目前房价居高不下的原因之一。虽然“超大盘”的数量并不多,但是“超大盘”开发确实存在问题,且从两方面变相压缩了市场供给,并进而推动房价上涨:一是其过长的建设周期导致了土地变相闲置,住房供给不足;二是大盘造成地区性房价垄断,使开发商具有推高房价的客观条件。因此,控制房地产市场的“大盘热”,成为缓解供给难题的又一方法。

大宗地块出让颇为盛行

市场人士介绍,目前市场对“超大盘”的定位一般指建筑面积上百万平方米,或占地面积近千亩的大型房地产开发项目。而最近几年,各地大宗地块出让颇为盛行。

据记者了解,上海某特大型房地产开发企业在不少地方的单个楼盘占地面积均在千亩以上。其中一项目占地面

积1160亩,总建筑面积120万平方米。去年7月,该集团又一个超大盘项目开工,规划建筑面积约130万平方米。开盘后直接报价2300元/平方米,比当时同区域房价高出近50%,直接引领地区其它楼盘价格上升。

与此同时,一些城市也将引入大型开发商,推出千亩大盘作为城市发展业绩之一,大力鼓励。“成片开发土地在特定的历史条件下起到过一定作用。但从目前情况看,一次性大规模出让土地弊大于利。”建设部某人士在接受采访时表示。而随着建设部对大盘开发的调控政策出台,这种政策倾向性将随之改变。

由鼓励转向控制

“大盘开发周期过长是核心问题之一。”一开发商表示,动辄10年以上的开发周期直接导致土地变相闲置,发生了开发商手中握有大量土地,住房市场供给却严重不足的情况。另外,大盘规模效应容易造成区域住房价格垄断,推动房价地价上涨。“徐州的西部房价就是在上海一家开发商的楼盘开盘后直线上涨起来的。”徐州一位房地产代理商介绍。

对此,建设部积极酝酿大盘调控对策,除控制一次性出让规模外,还包括限定销售周期和开发周期,在土地出让合同中明确开工竣工时限等,以确保供应的土地及时形成市场供应。



从目前情况看,一次性大规模出让土地弊大于利 徐汇 资料图

而北京、上海、福建等地似乎已经开始在土地审批中“暗合”这一原则。北京广渠路36号地块从去年预告,今年10月正式出让时已一分为二,总建筑面积也缩小一倍。上海此前一幅占地560亩,总建筑面积53万平方米的地王也因技术原因出让流产。业内有观点称,大盘地块出让价格过高是搁置出让的主因。福建则规定,福州、厦门、泉州城市中心区和旧城改造区,凡经营性房地产开发用地一次性出让宗地面积上限为8公顷,城乡结合部和新区为20公顷。

“预计目前已出让的大宗地块不会再纳入调控范围,这或将导致部分开发商在政策未明确前大力争取巨幅地块的开发。”一位华东房地产商表示。

规模萎缩引发移师质疑

单大伟:明年还要在上海办住交会

为期三天的第八届中国住交会刚在上海落下帷幕,而业界对于这个已在上连办三届但规模逐年缩水的地产盛事依旧有所质疑,下一届住交会将移师其他城市举办的报道也传出。昨天,中国住交会创始人、组委会秘书长单大伟向记者表示,中国住交会目前所遇到的困难主要是受楼市大环境的影响,也有其他城市向其抛出绣球,但明年的中国住交会初定还要在上海办。

中国住交会从2004年自深圳移师上海以来,已经连续举办了三届,从前年的共襄盛举,到去年的未起预期,再到今年的疲态尽显,中国住交会的的确确面临着压力。在业界看来,中国住交会正在变得名不副实,如本届仅3个展馆的展览规模较之往届的5个展馆大幅缩水,房地产巨头特别是上海开发者的悉数缺席也冲击了中国住交会的号召力。

“我们是在面对规模萎缩的事实,但大家也应该明白,这其中也是受到市场环境、行业发展等方面的影响。”单大伟指出,“在调控的大环境下,我们已经尽了全力,中国住交会的精髓这一届仍被保留下来了。”(李和裕)

到2010年我国小煤矿数量将控制在1万处

记者从国务院安全生产委员会赴黑龙江省煤矿整顿关闭督查组获悉,为从根本上解决小煤矿问题,关闭非法生产矿井,淘汰落后生产能力,我国已提出了包括减少伤亡事故、提升安全条件及减少矿井数量三项内容的煤矿整顿关闭目标,力争到2010年将全国小煤矿数量控制在1万处左右。

2005年以来,为实现国务

院确定的“争取用三年左右时间,解决小煤矿问题”的目标,我国各有关地区和部门集中开展对非法小煤矿和不具备安全生产条件的煤矿的整顿关闭工作,共取缔非法采煤矿点1万余处(次),关闭不具备安全生产条件的煤矿5900多处。但煤矿数量多、规模小、布局不合理、破坏资源和环境的状况尚未得到根本改善;一些煤矿非法开采和超层越

界开采屡禁不止;一些地方煤炭资源整合不规范,煤矿建设项目违法违规问题比较突出,煤矿安全生产形势依然严峻。

为此,国务院办公厅不久前转发了安全监管总局等部门《关于进一步做好煤矿整顿关闭工作的意见》,明确提出我国煤矿整顿关闭工作的三项目标:减少伤亡事故。到2008年煤炭开采秩序明显好转,无证开采和超层

越界开采等违法行为得到有效制止,小煤矿事故有较大幅度下降,特别是重特大事故得到有效遏制;提升安全条件。小煤矿基本实现正规开采,安全设施得到较大改善,煤矿安全管理水平和从业人员技术素质有较大提高;减少矿井数量。小煤矿数量大幅度减少,到2010年力争控制在1万处左右。

为实现预期目标,我国近期

整顿小煤矿的重点将主要集中在三方面:一是依法取缔无证开采,关闭不具备安全生产条件、严重违法越界开采的煤矿;二是淘汰落后生产能力,限期淘汰不符合产业政策、布局不合理、破坏资源、污染环境的煤矿;三是清理煤矿建设项目。清理纠正违规越权核准和不符合安全标准的新建、改扩建煤矿项目。

(据新华社电)

请问,开发商是谁的“丫环”

□陈予军

继“富人市场论”、“无责任论”、“违法论”、“分区论”、“只涨不跌论”和“不盖房论”之后,地产界名人任志强先生又抛出了令人耳目一新的“丫环论”。

据报道,在11月11日于上海举行的第八届中国地产节的一个论坛上,当被记者问及“房地产商对社会应承担什么责任”时,任志强说:“国有企业家,国有资本,政府让干什么就干什么,不让我们干房地产我就不干房地产。我们只是当丫环的,都是政府说了算。”

严格地说,任志强先生的这句话属于答非所问。记者问的是房地

产对社会应当承担什么责任,“丫环”的说法与社会责任没有任何关系。当然,任志强先生通过这一崭新的理论,巧妙地回避了他不喜欢面对的社会责任问题。

开发商是政府“丫环”的说法,其中似乎包含着对政府“干涉”过多不满的意味。就连被采访的专家也表示不认同这种说法,他们认为我国早已走出政府强势干预企业的时代,将个别现象当作普遍现象是谬误的。事实正是如此,开发商在市场经济中拥有越来越大的自主权,而且,政府干预就意味着企业可以不承担社会责任吗?恰恰相反,正是一些开发商丢弃社会责任,为了追逐利润,不断

哄抬房价,才促使中央出台宏观调控政策进行干预。

可以说,开发商不承担社会责任是政府干预的原因,而非政府干预的结果。

其实,不仅政府没有把开发商当成“丫环”,开发商也没有把自己当成“丫环”。“丫环”是主人的奴仆,应该恭恭敬敬听从主人的,按照任志强先生的说法,就是“政府让干什么就干什么”,如果真是这样,当中央出台房市调控政策的时候,为何还有那么多的开发商提出异议?开发商的那种恃强可有一点“丫环”的谦卑?当政府为房价的持续上涨大为头痛的时候,一些开发商却不断鼓吹,房价还要上涨多少多少倍,如此公开

唱反调,可有一点“丫环”的恭顺?当中央三令五申不得囤积土地的时候,一些开发商依然我行我素,可有一点“丫环”的顺从?

显然,“丫环”这个称号对开发商来说,实在是太委屈他们了。

事实上,开发商不仅不像“丫环”,在某些时候还常常表现得非常强势,故意隐瞒利润,偷逃税款就是一个很重要的表现。2005年,财政部对全国39户房地产开发企业进行了检查,发现这些房地产开发企业隐瞒利润现象相当普遍。财政部监督检查局局长耿虹说:“有的企业是非常严重的,比如说,我们反映的平均利润率是26.79%,比房地产开发企业的账面的12.22%应该说高了一

一倍多。但是这当中有的企业根据我们的检查结果,它的实际利润率是达到了57%。”

隐瞒利润意味着少缴所得税,这种做假账、偷逃税款的行为,在任何国家都是为人所不齿的,也是涉嫌触犯刑法的行为,一个“丫环”有这么大的胆子吗?退一步说,我们承认开发商是“丫环”这一说法成立,那么,房奴又是什么呢?

透过“丫环”说,人们隐约可以感受到开发商对社会责任逃避。无论称呼自己“丫环”还是别的什么,都改变不了地产商强势的角色。房地产商没有必要如此矫情,他们应该义不容辞地承担起社会责任。

交通拥挤之困源于务虚不务实

□珑钰

现在,交通问题困扰着国内许多地方,北京等大城市尤其甚。据报道,北京市市长王岐山在第十届京港洽谈会前夕,特别提前于11月13日抵港,其中一项重要内容就是专程赴香港紧急事故交通协调中心,和香港地铁参观、取经,要实实在在向香港学习先进有效的交通管理运作经验。

香港的街道比内地绝大多数城市狭窄,香港车辆的密度比内地绝大多数城市高出一大截,但是,香港却成功地解决了困扰我们的交通拥堵问题。去香港时,如果留心一下,就会发现一个细节:香港的车辆

过一个红绿灯后,到下一个路口往往恰好绿灯亮,可以一路畅通。而我们许多城市的红绿灯,常常是等过了一个红灯,到另外一个路口又面对一个红灯,运气不好的时候会一路红灯。如果管理者将时间计算好,就不会出现如此不协调的状况。因而,交通拥堵不仅仅是硬件的问题,软件即管理方面也是一个很重要的因素。

笔者认为,中国许多大中城市陷于交通拥堵的困扰,根源在于务虚不务实。解决交通问题,国际上有一个公认的成功经验,就是发展公共交通。以法国巴黎为例,为了解决堵车问题,巴黎市政府以“公交优先”为原则,建立起了四通八达的公

交网络,开辟了畅通无阻的“公交走廊”,只允许公共汽车、救护车、消防车等公共服务车辆在公交快车道上行驶,政府的公车则无此“特权”。

中国许多城市交通拥堵,就是公共交通落后导致的。以北京为例,目前北京的轨道交通发展还比较慢,通车里程数比较低。即使在建的轨道交通全部通车,比照东京、伦敦这样的城市,北京轨道交通的数量还是少得多。轨道交通投资巨大,全靠政府投入远远不够。尽管发展公共交通网络的资金不足,北京市却花费巨资购进了号称世界上最贵的公交车——每辆价格高达180万美元的氢燃料电池

车。180万美元相当于人

民币1400多万元,可以购进几十辆普通公交车。

如果从务实的角度来看,肯定应该选择购买更多的普通公交车,而不是将本来就有限的资金投入豪华公交车上。事实上,在不少城市,在对待公共交通问题上,都经常采取一些华而不实的措施,偏重于单纯的交通问题本身。

公车过多是交通拥堵的另一个重要原因。在中非合作论坛北京峰会召开的时候,北京市封存了49万辆公车,结果,北京交通一改过去拥堵的情况而变得畅通无阻。引人深思的是,北京49万余辆公车入库封存,却并未见到机关、事业单位办公效率受到严重影响的报道。这说

明,公车的确应该大幅“裁减”了。

事实上,早在北京之前,韩国就大刀阔斧地这样做了。韩国首尔曾经拥有2777万辆车,市政府连各课室(处级)都配备公车,为解决交通拥堵和停车难问题,首尔市政府进行公车改革,公车数量减少到47辆,其中给行政长官配备的“官车”仅有4辆:市长一辆,三位副市长各一辆。在完成一天的公务后,“官车”必须返回市政府并登记就位,如果没有紧要公务的话,市长也经常乘地铁上班。通过这一措施,首尔告别了交通拥堵。

总之,解决交通拥堵,关键是要务实,踏踏实实围绕主题去努力。

国家将强化对垄断行业成本监审

作为政府定价的基本依据,成本监审今后将在国家对垄断行业定价过程中得到强化。

国家发展和改革委员会近日下发的强化成本监审的通知明确要求,抓紧制定各垄断行业定价成本监审办法,明确定价成本构成、审核标准和方法。

“对垄断行业重要商品价格和收费,要建立定期成本监审制度和定价成本公布办法,加强成本约束。”通知说。

成本监审是指政府价格主管部门制定价格过程中在调查、测算、审核经营者成本基础上核定定价成本的行为。定价成本是指企

业或一定范围内经营者生产经营活动中同种商品或者提供同种服务的社会平均合理费用支出。

发展改革委有关负责人指出,凡列入成本监审目录的商品和服务,未经成本监审的,不得制定或调整价格。需要举行价格听证的,必须进行成本监审,成本监审报告应提前印发听证代表。

记者从发展改革委了解到,实施成本监审是完善价格决策行为的有效形式。通过成本监审提供相对合理的定价成本,提出加强和改进经营者管理、压缩成本的建议,体现价格管理的科学性和前瞻性。(据新华社电)

轿车用户满意指数连续5年提高

中国质量协会13日公布2006年度全国轿车用户满意指数。结果显示,中国轿车行业2006年度用户满意指数为73.7分,比去年提高0.4分,并连续5年满意度水平稳步提高。

纳入2006年度测评的生产厂家18家,测评品牌车型34个,占全国生产轿车全部销量的72%以上。结果显示,今年我国轿车用户满意度提高的主要拉动因素是用户感知服务质量有了明显的改善,感知服务质量提升近6分。影响满意度的另一个因素是感知产品质量,用户评价的结果今年下降1分。另外,今年新车故障次数明显提高,由去年的每百辆车246次上升到338次,并且用户抱怨率由去年的21.1%上升到29.0%。

分不同级别轿车的测评结果看,5万元以下轿车用户满意度比



去年略有下降,5万元至10万元轿车用户满意度比去年有较大提升,10万元至15万元轿车用户满意度比去年略有上升,15万元至20万元轿车用户满意度与去年基本持平,20万元至30万元轿车用户满意度有的车型提升有的车型下降。(据新华社电)

国内钢材有色金属价格回落

从2006年11月1日起,国家对铁合金、生铁、钢坯等30项钢铁产品出口加征10%的暂定关税,对铜、镍、电解铝等11项有色金属产品出口加征15%的暂定关税。据国家发改委有关部门监测,受此影响,从上周开始国内钢铁和有色金属价格回落。此外,水泥价格保持稳定。

据悉,全国22个重点城市钢材交易市场监测数据显示,上周国内四种主要钢材综合平均价格为每吨3719元,比上周每吨下降19元,降幅为0.5%;较上年同期每吨上涨195元,涨幅为5.5%。其中,线材、中厚板和冷轧薄板价格分别为每吨3192元、3693元和

4824元,比上周分别下降14元、34元和29元,降幅分别为0.4%、0.9%和0.6%。

有色金属价格也全面下降。华东有色金属现货市场上周电解铜和电解铝平均价格分别为每吨69920元和20592元,比前一周分别下降1060元和722元,降幅分别为1.5%和3.4%。

据中国物流信息中心监测数据显示,上周普通42.5级和普通32.5级硫酸盐水泥市场平均价格分别为每吨328元和290元,与前一周持平;与去年同期相比,每吨分别下降1元和6元,降幅分别为0.1%和2%。(徐虞利)

官民的环保冲突是个危险信号

□王平

山西省环保局日前公布的一项问卷调查显示,在接受调查的人群中,93.3%的群众认为,环境保护应该与经济建设同步发展,然而却有高达91.9%的市长(局长)认为加大环保力度会影响经济发展,仅有6.5%的市长认为“不会”。在环境保护和经济建设的关系上,一些干部的认识仍然模糊。《中国青年报》11月13日。

公众与官员在环保认识上的差距,并不仅仅停留在“理论”层面,在一些地方,甚至演变成了冲突。据新华社报道,以内蒙古中润制药有限公司为主的几家制药企业,从年初开始,日排放约6000吨污水,通过引黄渠灌渠进入数千亩庄稼减产,近百只牲畜死亡,群众不同意污水继续排放。4月24日,当地一位副县长带队,十几辆小车、警车和救护车开到村头,冲突中,几位村民被救护车送往医院。村民只好无奈地看着污水流进灌溉渠道。

实际上,污染已经成为影响社会稳定的大隐患,那么,是什么导致官民之间,在环保问题上存在如此大的差距呢?

对于群众而言,污染直接影响了他们生存和生活的环境,毁坏了他们的家园,给他们带来了最直接的损失,对他们的影响是切身的,也是长久的。但是,官员往往缺乏这种切身感受。官员都有一定的任期,任期期满后到哪里高就连他们自己都不知道,而现在很多官员根本做不到任期满,这使得他们对环境污染问题很麻木。举一个比较典型的例子:从1993年9月到2004年3月的10年中,冀南地区的工业重镇邯郸市,先后有7任市长施政,根据《地方人民政府组织法》规

定,一届市长任期5年,邯郸市7任市长没有一位工作到法定任期(《瞭望东方周刊》2004年6月21日)。

现在,这种情况还是比较普遍的,干部频繁流动是导致他们不重视环保的一个重要因素。

另一方面,在现行的干部政绩考核体系中,GDP占据了最重要的位置。对于官员而言,只要经济发展迅速,GDP增幅快,就有更多的升迁机会,而环保至今尚未纳入干部政绩考核体系,干部们对环保的重视程度只能由官员的自觉来决定。从趋利避害的角度来看,官员不惜通过污染环境来换取经济更快的发展,也几乎是其本能的选项。

近年来,随着沿海地区原始积累的完成,这些地方对环境的要求越来越高,环保意识也越来越强,而西部地区的许多地方正在拼命地寻找发展机会,导致污染企业有明显的从沿海向内地迁移的倾向。据10月24日的《光明日报》报道,在浙江把高污染企业向外送的同时,一些其他省份的招商团进驻到浙江当地的高级宾馆,开出上好的条件,热情邀请这些高污染企业到本地安家落户,有时候甚至是环保局局长亲自出来招商。

污染企业成为香饽饽,反映出中西部地区对经济发展的渴望,也反映出官员们对自身政绩的强烈追求。但是,不重视环境保护的经济发展,甚或通过污染环境换取的经济发展,无异于杀鸡取卵。国家环保总局和国家统计局日前联合发布的《中国绿色国民经济核算研究报告2004》指出,2004年全国因环境污染造成的经济损失达到5118亿元,占当年GDP的3.05%。

许多地方正在通过欠环境债谋求发展,而这种欠债总归是要还的,甚至要加倍还的。