

上证第一演播室 特别节目

政府酝酿预售款
专户管理令开发商头疼



详见 C10

调控下“破财消灾” 的金沙雅苑

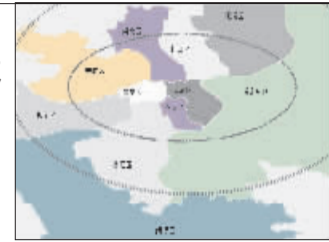
普陀区知名大盘主
动降价、赔偿以应对调控



详见 C11

上海楼市环线区域 楼盘一周表情

上周双休日上海商
品住宅成交创出新高



详见 C12

楼市揭黑录(四)

击碎土地黑洞:财富吞噬和暴利之源

圆桌会议

加大查办土地案件力度

孙文盛自今年春节以来就多次强调,今年土地调控的关键是落实已经出台的政策。包括按照国务院要求,进一步完善调整后的城市建设用地审批方式;继续落实国家土地督察制度,重点加强对地方政府耕地保护责任制目标落实情况、土地利用年度执行情况和工业用地最低价标准执行情况的监督检查;进一步加强土地开发整理有关资金使用的监管,做到专款专用,按项目管理;规范土地出让收入,将其全额纳入地方预算,实行“收支两条线”管理。



孙文盛(国土资源部部长、国家土地总督察)
史丽摄

国土资源部已向各地提出,要围绕加强土地调控、矿产资源有偿使用和维护群众权益等一系列重大政策措施的落实情况,加强监督检查。今年要加大查办案件力度,严厉惩治腐败行为。去年,国土资源部会同监察部门联合开展专项行动,公开查处了7起重大土地违法案件,直接查处27起土地违法案件。

土地招拍挂有四大问题

彭磷基在今年“两会”上所交的提案引起业内人士关注,他指出,目前全国已普遍执行的国有土地使用权出让招拍挂制度存在四大弊病:一是政府部门的土地出让信息披露不充分,令开发商对未来缺乏预期准备,导致很多开发商盲目参加竞买;二是人为设定稀奇古怪限制条件,以合法形式规避限制规定;三是竞买人恶意串通进行“围标”、“陪标”;四是一些国有企业或上市公司为了完成考核指标,盲目高价竞买。

针对上述问题,彭磷基认为,政府部门应建立完善的土地供应信息发布和披露制度,将今后几年准备出让的土地向社会公布,让开发商能够从长计议。同时,建立严格的土地招拍挂出让监督机制,追究违法者的相关责任。此外,要规范和限制国有企业、上市公司的行为,防止不责任和不正当竞争局面的蔓延。

国家拿捏土地管理渐自如

近年来,国家在房地产调控过程中出台了不断加强土地调控的措施,作为房地产业最关键的要素,土地的“闸门”没能得到有效控制是重要的原因之一。如今年,国土资源部发布的《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》中,把建设用地审批权部分“交”给省级政府。



杨红旭(易居房地产研究院高级评论员)
徐汇报

杨红旭认为,从土地管理层面上考虑,这一做法具有很大的现实意义。事实证明,包括柳州龙子湖高校园区在内的诸多土地违法案件,都反映出一个问题:地方政府在土地利用上普遍存在先斩后奏、甚至不奏的现象。而现在实行的方法,可以看作是在把“权”下放给地方政府同时,也把“责”套在了地方官员的脖子上。另外,既然去年已经开始实行土地督察制度,并且向地方派驻了九大土地督察局,那么完全可以让地方的土地督察局贴身监督地方政府。所以从中央角度考量,总有一条绳子牵着地方政府,也可以更加松紧自如地拿捏土地管理了。

土地反腐可填补制度漏洞

林戈(嘉凯行销有限公司总监)自去年房地产调控步入“攻坚阶段”,一批与房地产有关的腐败案件相继得到查处或正在调查过程中。林戈认为,土地反腐的影响比较大,虽然在短期内看到的效果可能并不明显,但有利于填补制度的漏洞。如果有完善的制度,房地产市场就不会出现波动,腐败的官员也不会有机可趁,这是最核心的部分。

他表示,房地产腐败最重大的元素就是政府可以直接控制的元素,政府无法控制水泥、钢筋的价格,也不能去控制农民工的工资,可以直接控制的就是土地。还有虽说没有办法影响到中央管辖的银行业,但有地方政府影响地方银行,所以我们也看到不少的腐败案件是和地方银行相关联的。此外,所谓的腐败就是某一些职能部门或者是官员拿了其不应该拿的那一部分,如果说这一部分的收益可以回馈于老百姓,把腐败的成本解决掉,便能够平抑房价泡沫中的一部分。

(主持人:李和裕)



房地产调控从源头开始,土地反腐成为最核心内容之一 资料图

权力寻租 储备阶段“国资流失”

□本报记者 于兵兵

“如今真正的土地黑幕多存在于储备环节。”土地专家章林晓开门见山。尽管公开招拍挂制度实施后,经营性用地的出让表面上已经实现透明化,但众多前后环节仍留有“协议”性质。此外,有地方的农民可能因土地流失而更加贫困,有购房者可能因土地升值而透支购房支出,有开发商可能因土地倒手而一夜暴富,有部分掌权人可能因土地交易而中饱私囊……

2006年9月5日,国务院正式下发《关于加强土地调控有关问题的通知》,概括当前主要土地问题为建设用地总量增长过快,低成本工业用地过度扩张,违法违规用地、滥占耕地现象等。

章林晓分析,由上述提法可知,目前加强土地调控的侧重点并不是房地产一个方面,而是着力于整个宏观经济的土地资源保护,并打击各类以地生财的土地违法行为。“土地储备环节、规划调整和土地审批是滋生腐败的主要方面。”章林晓说。了解土地储备流程,需要以2004年的经营性用地全部实现公开招拍挂出让的“8.31大限”为节点。“土地储备环节的不透明一直是土地市场最大的黑洞,

但是形式在‘8.31大限’前后各有不同。”专家表示。北京一家开发商就介绍,在实行全部招拍挂以前,土地的来源主要是工厂、旧城改造、集体土地征用为国有土地,或从其他开发商手里买的二手地。由于土地市场信息的不透明与不对等,能够掌握这些资源的人会抢先控制大家想要的地皮,而且拿地的成本也比较低。“各种关系在土地市场起到了决定性的作用。”这位开发商称,“一块地没关系的人拿5亿元,有关系的人拿3亿元甚至2亿元。”

正因为土地市场并未完全透明公开,开发商经常通过各种关

系进行土地的囤积、炒卖,以牟取暴利,最终导致土地价格的隐密性和爆炸式的增值。“此次国家重点提出工业用地也要实现招拍挂,就是因为此前工业用地在协议出让的阶段,存在类似上述钱交易的黑暗。”专家表示。

更有开发商向记者表示,尽管不少重要城市已经实现大部分土地的公开招拍挂出让,仍有大量中小城市的土地出让存在由地方政府“意向”企业拿地的现象。南京一家开发商就称,通过各种关系将工业用地转为其他建设用地,或以“租用农村集体性质土地”的名义占耕地为建设用地的做法屡见不鲜。

“招拍挂”出让就没有了意义。”市场人士严肃地表示。此外,土地招拍挂出让中的另类做假还体现在意向方的锁定。即在土地招拍挂出让时,先以苛刻的规划条件“吓跑”以正常途径进入的有意向的开发商,只留下那些“心中有底”的、与一些部门和官员达成“默契”的企业。或者邀请一些愿意“友情客串”的开发商,帮助炒高价格,将土地高额托付

给“外来户”。华中某三线城市的一家开发商就向记者反映,因为作为外地企业首次进入该市,在一次土地的公开竞拍中明显感受到另一家小企业的紧跟叫价,“直到我们最后拿到了那幅土地的使用权,才发觉价格已经高出太多了。”该开发商感慨,“说不好是不是那家小企业有意来抬高价格,但土地交易中,‘托’是一直存在的。”

我们的态度是什么?于右任赠蒋经国一联说得极好:计利当计天下利,求名应求万世名。知识分子是时代的先驱,是批评的先锋,当然应该有认知和分寸;说有把握的话,发表成熟而有益的言论。

哗众取宠、以言博名,那是在没有把握好自己的度。批判者,本身就不应当置身于批判之外。谨言慎行,就值得骄傲。

【策划人语】

从房地产交易市场、住房保障体系、楼市金融格局,再到今天的土地市场摸底调查。我们《上证·地产投资》的“楼市揭黑录”系列也走到了尾声。这一期,我们着重剖析和试图击碎的,是那些长久以来笼罩在房地产市场的源头——土地市场的阴霾和黑洞,那些纠葛和缠绕在土地储备和出让领域的不良现象。正是因为这些暗箱的存在,房地产市场的健康发展遭遇了根本的阻力。

顽疾不除,房地产调控依旧难免“空调”的风险;黑洞不灭,百姓安居的源头哪有活水来?

(柯鹏)

楼市评弹

骄傲的批判者



□柯鹏

知识分子是否应当、又当怎样参与历史的变革?施蛰存曾有否定的观点,他说,“我这一辈子就是旁观,只看不参加。”他主张,知识分子只写“史记”来记录历史,不必直接参与社会的变革。

施先生的话不无道理。历史变革、改革和发展的过程中,群情聚焦,有部分人不可避免会成为公众关注的焦点。这期间,特别是那些喜欢说话、敢于说话的知识分子,常常成为批判、嘲讽的对象。

远的不说,这几年的文化界、财经界,余秋雨、郎咸平、谢国忠、易宪容……这些知识分子没有像施先生那么做,他们不旁观而是参加,甚至引导理论的潮流,于是都引来不小的争议,当然,也有名声。特别是后两位,在这几年的房地产舆论界,每每因为特立独行的言论掀起不小的风波,最后甚至危及到自己的职业,留给后人一片唏嘘——他们是不是太傻了?

撇开观点的正确与否,从个人的立场,我对敢于说话的知识分子致以敬意。

福柯曾无奈地说:如今专家很多,但知识分子却历史性地消失了——这实在是他那个时代的落寞。真正的知识分子,从来不和历史、社会以及民众脱节,他们的任务就是社会批判、潮流反思和趋势预判。知识分子常常因为自己的言论被批评,这是正常的,因为谁都要为尝试付出代价,这些在不久后就将成为社会和历史的财富。

当然,敢于说话和勇于批判,从来不代表可以乱说话、胡乱批判,为谋求“语不惊人死不休”的效果,弄一些噱头去娱乐乃至误导大众。房地产业论界,时有这样的趋势和人物,每每站出来危言耸听,弄得市场一片茫然,却未予半分益处。

我们的态度是什么?于右任赠蒋经国一联说得极好:计利当计天下利,求名应求万世名。知识分子是时代的先驱,是批评的先锋,当然应该有认知和分寸;说有把握的话,发表成熟而有益的言论。

哗众取宠、以言博名,那是在没有把握好自己的度。批判者,本身就不应当置身于批判之外。谨言慎行,就值得骄傲。

上证房产周指数(上海)

全市	1032.2点	↓0.05%
内环内	1051.3点	↓0.05%
中内环	1037.4点	↓0.08%
中外环	1031.6点	↓0.04%
外环外	1025.3点	↓0.03%