

上证第一演播室 | 中国证券网

# 土地调查大幕再掀 楼市格局暂难改变

活动策划:柯鹏 李和裕  
主持人:李和裕 整理:李和裕



朱锋  
上海中瑞市场研究有限公司总经理

国务院决定,自2007年7月1日起开展第二次全国土地调查。据部署,至2008年上半年基本完成东部地区调查。至2009年上半年,完成全国调查工作。第二次全国土地调查的内容包括逐地块实地调查土地的地类和面积,掌握全国耕地、园地、林地、工业用地、基础设施用地、金融商业服务、开发园区、房地产以及未利用土地等各类用地的分布和利用状况等。2010年以后,全国还将每年进行一次土地变更调查,保持调查成果的现势性。

市场人士认为,此前国土资源部就已要求各地对当地闲置土地情况进行摸底调查,并公布有关调查的结果。结合此次全国土地调查,可以使房地产开发更透明,有效打击囤积土地者。此外,有关对开发商进行土地增值税清查的工作也进入地方落实阶段。那么,政府近期针对土地的这些举措会对楼市产生什么影响,本期的上证第一演播室就请来业内人士与大家进行交流。

## 三大土地问题要注意

主持人:开展第二次全国土地调查的意义何在?

朱锋:第二次全国土地调查的重要意义,首先是,掌握土地利用状况,是科学制订发展战略和规划,促进可持续发展的重要基础;第二,掌握土地利用状况,是严格土地管理、加强土地调控的现实需要;第三,掌握土地利用状况,是合理使用土地、优化空间布局的基本前提;第四,掌握土地利用状况,是完善市场经济



体系、理顺土地权属关系的必要条件。同时,明确土地权属关系,实行土地确权登记,对于贯彻执行即将实施的《物权法》,依法保护公民和法人的土地权益,也具有重要意义。

主持人:目前土地市场内存在哪些影响房地产市场健康稳定发展的因素?

朱锋:在我看来,有三方面问题目前比较突出:一是房地产开发企业囤地现象严重,这里指的是一些超战略性的囤地行为,这一方面表示开发商对楼市未来的预期是向好的,但另一方面也会带来不利于房价稳定等方面的问题;二是变相利用工业用地的情况比较多,一些项目拿地较早,在所谓的“总部经济”等开发旗号下,开发商在工业用途的土地上造办公、商业甚至住宅性质的项目,此类打“擦边球”的现象为开发商带来的是暴利,对市场则

带来一定混乱;三是土地受开发商“追捧”的情况越来越多,这里的追捧应该说反映的是开发商的一种狂热,不计成本拿地,地价创新高的消息现在很多,而其中不少行为是不理智的,还会影响到未来的房价。

## 土地政策影响楼市

主持人:从去年5月底“国六条”出台至今,在这一年多时间里,政府出台了哪些调控政策,您认为对楼市影响较大的与土地有关的政策有哪些?是否已经发挥作用?

朱锋:从去年至今的土地调控来看,我认为以下几方面是值得关注的:一是对地方用地指标严格控制,这一点我觉得目前发挥的作用较大。本周一是第17个全国“土地日”,国土资源部再次表示,将对年度实际新增建设用地超出计划指标

的地方追究责任。凡国家规定的禁止类项目,一律禁止供地;严格实施调整后的城市建设用地审批管理,防止建设项目中的“搭车用地”;对城市农用地转用和土地征收方案要严格审查把关。

二是工业用地的全面公开出让,这一点也实施得比较好,目前各地陆续落实工业用地招拍挂挂牌出让制度,实施全国统一制订的工业用地出让最低价标准。

三是土地税收方面的一些举措,如对房地产开发企业的土地增值税清算,这对开发商的影响最大,不过目前各地细则出来的不多,具体效果还得看地方执行的情况;另外,土地使用税翻倍、取消优惠等,也对开发商造成一些影响。

最后要提的是在土地市场限制外资的措施,政府已经注意到外资收购项目公司、根本目的是获取土地

行为,对于其中存在短期套利的行为应该予以警惕,而目前限外政策在土地环节发挥的影响还较小。

## 严征土地税费影响大

主持人:国家从去年起就加强了金融政策在房地产调控内的运用,包括土地税费方面。如对开发商进行土地增值税清算管理,土地增值税清算对开发商影响如何?

朱锋:前面我也提到了土地税费方面的问题,其中对房地产开发企业的土地增值税清算,一旦严格执行,对开发商的影响将是巨大的。我觉得影响主要有三方面:一是开发商的项目利润显然会降低;二是心态上的影响,会打击开发商的投资热情;三是可能影响开发商今后的操作甚至发展战略,不排除会有一些规避税收甚至违规行为出现。

## ■ 博客论谈

# 房地产暴利是权钱交易的最终结果

◎ 易宪容

房地产行业的暴利早就是不争的事实,可以说,只要有一点经济常识的人都知道。

最近,一位在珠三角和广西、云南多年从事楼盘开发的房地产开发商坦言:“楼盘开发成本只占房价20%,开发商能够拿到其中40%的利润,余下超过40%的利润全部被相关职能部门‘层层消化’掉了。”也就是说,尽管房地产市场权力与金钱的交易不容易披露出来,尽管这种交易能够找到制度性的理由,这些都是当事人心知肚明的事情,但是只要稍微有一点良心的人,把真相告诉社会,房地产市场的权钱交易肯定是触目惊心的。从这些事实中,我们可以看到,国内房地产市场之所以问题多,正是这种金钱与权力的交易成了暴利的根源。

房地产业的暴利先是来自于政府官员权力的无约束。假定政府工作人员都是道德人时,那么他们都会出于公心来处理国有财富,让整个社会的每一个公民都从中分享到财富增长福利。但是当我们的这个假定不成立,并且政府官员的权力不能够受到严格约束时,那么政府官员不仅会利用其权力来侵占每一个公民都可分享的财富,而且他们还会借助公民事务的公共性来侵害国有财富,来设定为其谋利益的制度。

在房地产业的各个环节,只要有政府权力在,只要经过政府权力审批,如果这种权力不能够有效约束与监督,那么这种权力与金钱的交易就不可能避免。还有,既然政府官员能够轻易地滥用手中权力,既然政府的权力可以轻易地交换成财富,那么房地产开发商要他减少利润,他们是愿意干的。在这种情况下,房地产开发商就会借助房地产市场的特征,或房地产产品的异质性,对房地产的产品进行垄断性定价,甚至于操纵房地产市场的价格,让房地产企业利润最大化。

房地产市场暴利根源在一些地方政府,在政府的权力没有约束,在权钱交易,但是仅是地方政府是不够的,很简单,权钱交易盛行,如果没有买权力的一方,那么这种权钱交易也无法完成。地产开发商进行权钱交易,就是希望用少量钱来牟取更大的暴利。因此,揭露权钱交易的根源,是在严厉谴责政府官员权钱交易的同时,也得对房地产开发商的暴利行为进行全面清理,对房地产开发的非法经营进行全面清理。否则,国内房地产市场无法回归理性。



总之,目前国内房地产市场暴利的问题早就是不争的事实,政府部门要严肃查处此事,并制定新规则来遏制。这样,国内房地产市场才能够回归理性。

(整理 柯鹏 嘉宾博客言论不代表本报观点)

## ■ 上证调查

# 2007楼市半程预测

更多>>

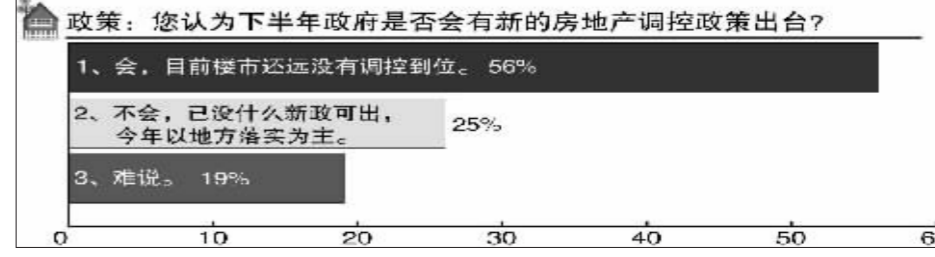
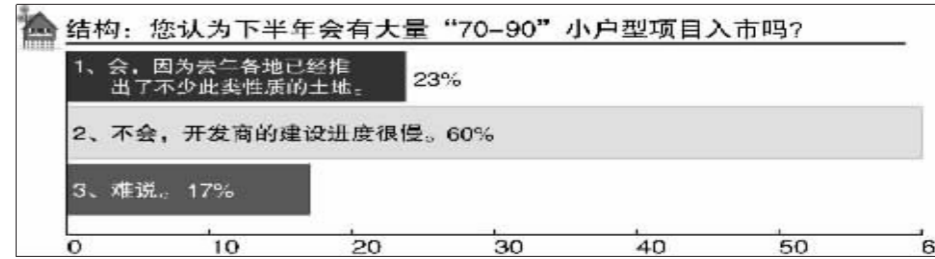
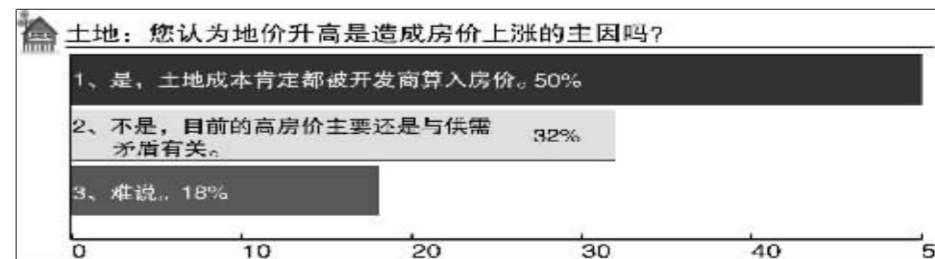
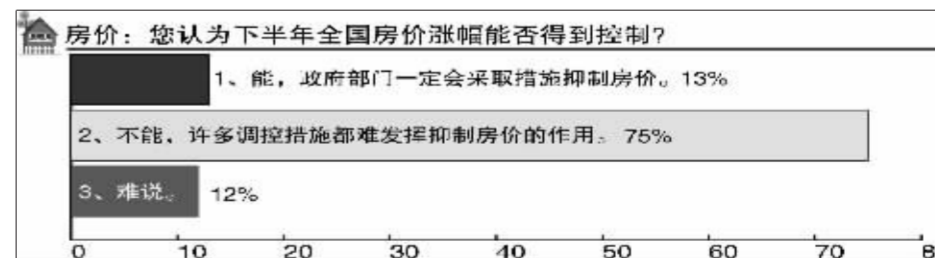
(上接 C9 版)

## 75%受访者:今年房价涨幅难控

◎ 调查策划:柯鹏 李和裕

《上海证券报·地产投资》上周的半年回顾性调查表明,房价持续回升,结构比例失调,财税政策难行、检查难有实效等房地产市场的焦点问题,尽管已经或多或少得到了改善,但依旧是普遍担心的问题,也是留给下半年调控落实的巨大考验。本期,《上海证券报·地产投资》与房地产门户“搜狐网焦点房产网”再次合作网络调查,让大家一起参与预测下半年的楼市走向。

调查显示,在大家最为关心的房价问题上,75%的受访者并不抱乐观态度,认为下半年全国房价涨幅不能得到控制,因为许多调控措施都难发挥抑制房价的作用;而认为下半年全国房价涨幅能得到控制的则占13%。不过,对于政府的调控行为,多数人还是寄予厚望,56%的受访者认为,由于目前楼市还没有调控到位,下半年政府会有新的房地产调控政策出台。



张大伟 制图