

### 6月上海新房市场继续狂飙

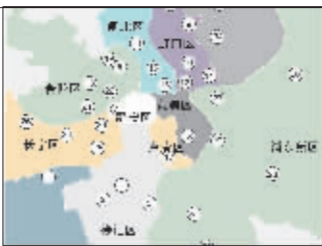
商品住宅成交量刷新前一月记录



详见 C10

### 6月上海二手房市场保持上行

二手房挂牌均价达到14021元/平方米



详见 C11

### 上证第一演播室特别节目

楼市患上“供求失衡综合症”



详见 C12

# 政策风变 “土地供给门”选择性开启

## 紧守土地“闸门”的国策未变

◎本报记者 于祥明 李和裕

虽然土地政策的“风向”正在向扩大供应转变,但这并不代表政府对土地“闸门”放松看管,特别是18亿亩耕地红线依旧不能越雷池一步。“土地执法要严起来,要硬起来。”国土资源部部长、国家土地总督察徐绍史在上周国土资源部举行的新闻发布会上表明了态度。

根据国土资源部发布的数据,今年1-5月份,全国共立案查处土地违法案件24245件,涉及土地面积22万亩,同比分别下降了3.6%和12.14%。不过,虽然非法批地案件只占所有案件宗数的20%,但从涉及违法的用地面积来看,非法批地占80%,也就是说,80%违法用地的主体是地方政府和有关部门。

土地资源的违法违规始终是土地管理中的“痼疾”之一,而这背后又与地方利益交换联系,使问题更加复杂。徐绍史也坦言,虽然今年土地违法问题较去年有所好转,但仍未得到有效遏制,“我们一些市、县政府默许、纵容乃至在背后操纵违法违规用地,未批先用,以租代征,擅自设立和扩大开发区,擅自调整土地利用总体规划以及违规侵占基本农田的现象还不同程度地存在。形势依然严峻,坚守18亿亩耕地红线的任务十分艰巨。”

记者了解到,针对上述问题,国家土地督察办已经明确今年的任务之一就是建立审核机制,即严格审查省级及计划单列市人民政府农用地转用和土地征收两项审批事项是否符合法律法规规定的权限、标准和程序,位置、地类、面积等是否真实准确。同时,今年国家土地督察还将建立纠正机制,对监督检查中发现的问题提出整改意见,有效遏制土地违法违规行为。

监察部和国土资源部近日还发出通知,要求集中力量再查处一批土地违法违规典型案例。通知要求,地方各级监察机关和国土资源部门要对2006年10月以来开展查处土地违法违规案件专项行动的情况进行“回头看”检查。并且通知强调,要严格执法,坚决纠正以罚代法的行为;要严格执行问责制,严肃追究有关地方政府负责人的领导责任。

◎本报记者 于兵兵

“我们关注到最近一段时间房地产价格上涨的问题,根据国务院房地产市场调控的要求,今年国土资源系统加大了房地产的土地供应。”国土资源部高官日前的一句表态,在房价“且调且涨”的中国房地产市场掀起巨浪。

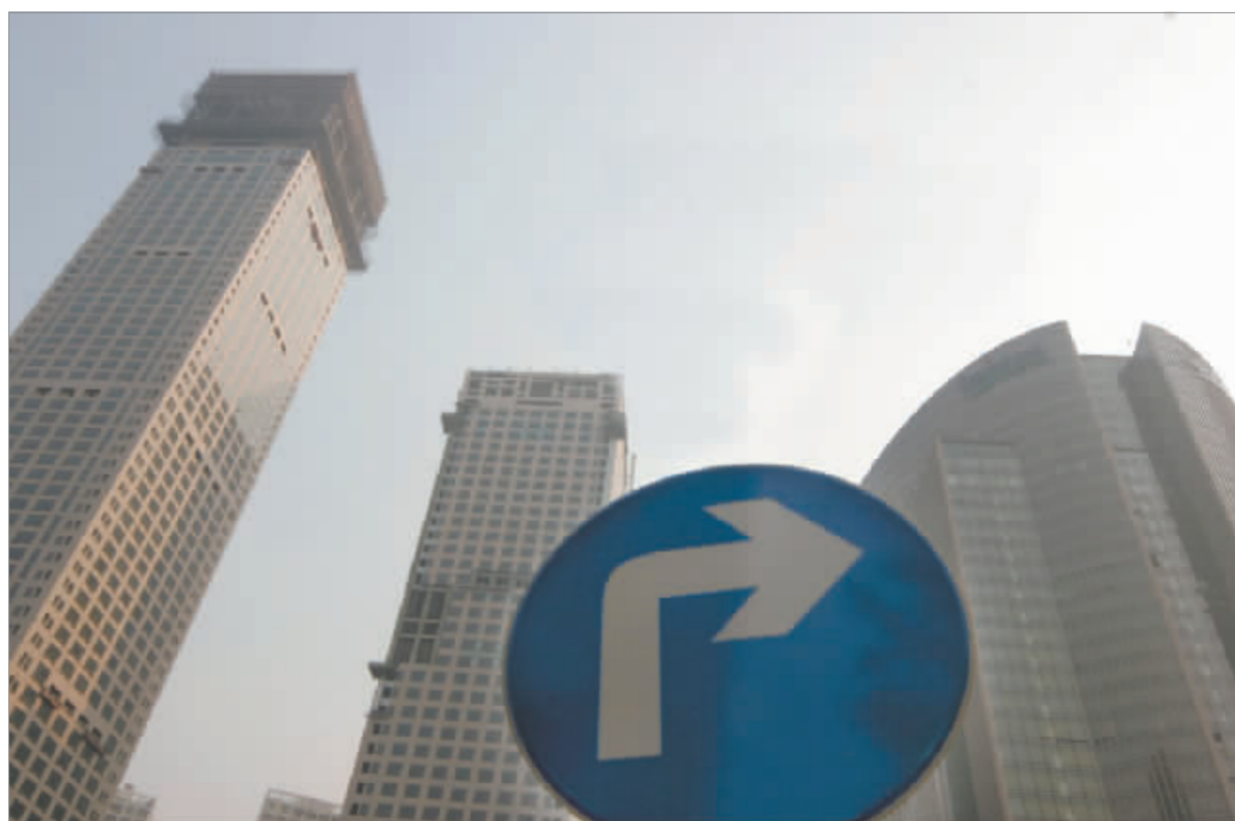
国土资源部公布的数据显示,今年1-5月全国住宅用地土地供应同比增长35.5%,普通商品房的土地供应同比增加76.3%,经济适用房土地供应同比增加166%。

旋即,市场关于这一表态的评论如潮水涌现。上海易居房地产发展研究所所长李战军以“喜见”、“纠偏”等词形容大多数市场人士对政府这一举措的感受。

然而,全国土地供给总量的增加真的给市场带来住宅供给增加的现实了吗?以上海为例,去年总共才发布了5个土地出让公告,而今年4月至今就已经发布了5个土地出让公告。但是,去年住宅供地面积占全部供地面积的65%,而今年以来住宅供地面积占比仅15%。市场几乎达成共识,二季度上海房价重拾升势,与住宅供给锐减密不可分。

为什么全国土地供给增加,而在地方却不一定能见效?专家分析,这与不同城市的土地政策考虑有关。同时,即便已经审批的土地供给落实到位,一些开发商的捂地不建和捂盘不售也会进一步使商品房供给“杯水车薪”。

另一方面,要解决加大土地供给与保护耕地之间的矛盾,这是国土资源部又需要平衡的一个课题。“解决之道



土地调控政策思路在“转弯” 资料图

是既要节流又要开源,走出节约、集约利用土地的新路。”徐绍史此前表示。

据了解,目前全国建设用地当中闲置土地、空闲土地、批而未供土地大约有400万亩;各种人为因素造成的废弃地2亿亩,未利用地39亿亩。加上目前我国城镇人均建设用地过高、开发区和工业园区土地利用效率低下以及农村居民点建设用地的总量数倍

于城镇的建设用地等方面情况,现有土地利用仍有很多潜力可挖。只是此间的执行问题,目前没有实质性突破。随着土地政策问题讨论的深入进行,还有不少业内人士指出了一个矛盾核心,即地方政府从财政来源这个最大的利益源头考虑土地供应,“以地生财”的牢固思想无法真正从稳定楼市的动机中摆脱出来。

经济学家谢国忠建言,可以给予部分大城市发行债券的权力,来满足发展基础设施和城市化的融资需要,摆脱城市对房地产GDP贡献的依赖。地价得以有效控制之后,地方政府依靠征收房产税而不是卖地来保障财政,并有助于完成房地产业从“土地抵押-银行贷款”模式向“大规模工厂开发”模式的转型。

## 地价、房价互相影响,无法忽视的事实

◎本报记者 李和裕 实习生 倪珊珊

地价与房价,谁在影响谁?这个问题就如“先有鸡还是先有蛋”一样,从2005年此轮房地产调控大幕拉开伊始争论至今。而日前国土资源部的表态,让我们窥见了政府的立场。一方面,国家对于土地这扇“闸门”的把关依然“严”字当头;另一方面,政府也意识到了土地对房价的作用力,国土资源系统今年就加大了土地供应,从供应“源头”调节市场。

回顾2005年以来不少地方所走的土地路线,不难看出,地根紧缩首当其冲。以上海为例,有数据显示,2005年土地出让的成交面积为385万平方米,不足2004年的十分之一,2006年土地出让的成交面积为648万平方米,但和宏观调控前的数量相比差距也非常大。

而与调控下的土地供应紧缩形成强烈反差的是,开发商的土地增持需求越来越强烈。同时在地价与房价之间存在的相互作用力下,开发商对有

限土地的追捧刺激了地价,高昂的地价又刺激房价进一步上升。再以上海为例,当今年5月浙江绿城以高达12509元/平方米的楼价拿下杨浦新江湾城D1地块后,周边几个在售楼盘价格随即上涨30%。

难怪有专家认为,地根紧缩并不能减缓房价快速上升的势头,反而容易在土地“有限”的信号下生成一股无形的反作用力,造成未来新房供应也将有限的心理影响,直至间接危及相关区域的房价走势。“也许这(供应偏紧)才是目前上海开发商囤房惜售、房价回热的根本原因。”

当然,面对开发商和购房者的双重需求,政府也开始反思以往调控思路的不利之处。如上海今年的推地频率已明显提高,4月底至今已连续5次发布土地出让公告,隐约显出上海加大土地供应、平抑房价的努力。只是,其中住宅供地比例仅占到15%左右,而上海每年的商品住宅成交量可占到全部商品房成交量的80%以上,所以未来要起到平衡供求进而平抑房价的作用恐怕还有难度。

## 楼市评弹

### 精英的自嘲



◎柯鹏

这个世界,尽管我们有时回避或拒绝承认,还是有着身份之差异,有着所谓精英和草根之分。

当然,谁也离不开谁。即便是伟大的鲁宾逊,也需要一个“星期五”来推磨拉纤。“没有谁能像一座孤岛,在大海里独踞;每个人都是小小的泥土,互相连接而成整片大陆”,海明威这样解释。于是,为了保证精英和草根之间的团结或不缠斗,精英们常常需要找到一些拉近双方关系的小技巧。

自嘲是最常用的。自嘲是一门学问,因为首先要摆正“面子”——也就是许多人所误解的所谓尊严——像废品一样扔掉。越有名气的人,越要懂得自嘲,在公众面前先自贬,让他们分享“名人普通化”的快乐。公众觉得名人降级了,和自己一样“倒霉”了,就会满意了,名人也就借机抚平了不少矛盾。王子孙孙,与庶民“同罪、同苦”,要的就是这种平衡。

前几天,国土部部长徐绍史说,“我现在已经有一套房子,暂时还没有买房的考虑,恐怕也买不起第二套。”官员们说自己买不起房已经不是第一次。广州天河区副区长说过,广州市政协前副主席也说过。当然,也有更高级别的高官认为他们“是睁着眼睛说瞎话”。我不知道国土部长买不起第二套房能够说明什么,是现在房价太高了?可是,即便是省部级大员都买得起房,也不能代表房价合理到适合普通购房者吧?当然,至于国土部长需不需要买房?工资到底多少?则只能由网友们姑且一问了。

跳出争论,我更倾向于这是徐部长的一次“自嘲”,要拉近和普通购房者的距离,让他们能稍微庆幸:在“买不起房”这一点上,原来“我和部长是一个级别的,享受同等待遇”,好歹也可以心平气和一点。精英和草根之间,暂时得到了一种奇异的平等。对比看来,任志强实在是口不择言、错误太多,把“富人、穷人、富人区、穷人区”挂在嘴边,这不是纯属挑战草根们的自尊底线么?

精英的自嘲,真的是门学问。

更多精彩,请见 <http://mumlake.blog.sohu.com/>

## 多声道

### 控制性政策影响楼市供应

董藩(北京师范大学房地产研究中心主任)

我们国家发展的实践已经证明,过去那种计划经济体制和行政管理方式是搞不好经济的。历史经验告诉我们,必须让市场、经济规律发挥作用,让价格发挥调节作用,才能最好地配置资源,才能追求长期的、稳定的、有效率的发展。所以应该用市场化的方式来解决,应该重新检验我们的调控措施是否恰当。

从全国范围来看,宏观调控存在着思路上的偏差。我们过去一直偏重于压投资、压信贷、严格控制土地投放规模,这严重影响了房地产下一步的供应,而需求并没有受到太多的干预,所以供求关系继续处在失衡状态。尽管有很多购买力处在观望状态,但是市场上的价格依然表现为明显的上涨。房价的问题主要还是一个经济问题,将房价问题视为一个政治问题,不利于政府把工作重心放到调整供求关系等经济事务上来,也不利于从根本上解决房价上升的问题。

### 政府“纠偏”振奋人心

李战军(上海易居房地产研究所发展研究所所长)

尽管国土资源部还不认同高房价源自高地价的说法,但是从上周国土资源部的新闻发布会上,我们看到了振奋人心的信息,国土资源系统已根据国务院的调控要求,加大房地产的土地供应。这是徐绍史部长上任不到3个月的重大的“纠偏”举措,这是我国房地产调控过程中带有转折点的重要事件,这样的调控政策才是有意义的、才是受欢迎的、才是可持续的。

近几年的房地产调控实践表明,那种以压缩土地供给为手段,盘活存量土地,从而指望房价下跌的思路是多么的不符合实际。实际情况是,在快速的城市化进程中,土地供应一被控制,马上在市场上就表现为商品房价格我行我素;政府一边禁止别墅用地批租,一边倡导90平方米以下小户型,别墅和大户型价格就犹如脱缰之马;批租出去的土地总有相当一部分沉淀下来不能按期进行开发。

### 地方楼市“扩供”不积极

高海燕(深圳社科院城市营运研究中心主任)

房价要两手抓,就是政府和市场都有责任。政府要扩大供应,市场也要加强监管,行政干预是要参与的,市场调节也是要参与的。房地产目前所出现的价格过分上涨,很大程度上是我们中国社会长期发展以来,经济高速发展所产生的贫富悬殊的问题,只是在房地产领域被放大,是个社会问题。

而站在市场层面,房价过高是供需不平衡产生的,但是谁也不愿意承认这点,都认为是开发商的问题,这是过去宏观调控带来的话语上的一个偏颇点。事实上,我们扩大有效供应的力量不足,地方政府在扩大供应的积极性上不足,扩大供应的方法上也不足。什么叫有效供应?第一就是批地,还有你批的地在什么地方,很多地方出现土地流拍,看着好像是扩大了土地供应,但是土地的居住价值和开发条件存在矛盾,规划要求和市场需求存在矛盾。

## 上证房地产6月指数

