

控制单宗土地供应规模 国土部严防开发商“囤地”

◎本报记者 于祥明

国土资源部有关负责人昨日表示,要控制单宗土地供应规模,以增加土地供应宗数,吸引更多中小开发商参与竞争,防止部分房地产开发企业凭借其资金实力“囤占”大面积土地,形成“垄断”。同时强调,开发商付清全部出让价款后才能领取国有建设用地使用权证书。

每宗土地开发建设时间不得超过3年

国土资源部有关负责人说,最近有的房地产开发企业大量囤积土地成为媒体关注热点。如果房地产开发企业“囤积”土地不及时开发,会进一步加剧房地产市场土地供求紧张程度。人为哄抬地价,不利于

市场健康发展。为防范房地产开发企业“囤积”土地,缩短土地开发周期,促进供应土地及时开发,尽快形成商品住宅供应,国土资源部已于近日发文,明确规定一系列具体措施:除了控制单宗土地供应规模外,还要求实行“净地”出让。对于拟出让的土地,要在理顺土地产权和经济关系的前提下,进行统一规划,统一进行基础设施建设,形成基础设施较为完备的熟地,按“净地”分宗出让;规定每宗土地开发建设时间。每宗地开发建设时间原则上不得超过3年,确保供应出去的土地能够及时形成住房有效供应;加大闲置土地处置力度。对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的,要依法征收土地闲置费,并责令有关企业限期动工、竣工。土地闲置费原则上按出让或

划拨土地价款的20%征收。满两年未动工开发,坚决无偿收回。

付清全款方能领取土地使用证

对于一些地方存在受让人只缴纳部分出让价款,地方政府就按土地受让人缴纳出让价款的数量分割发放建设用地使用权证,土地受让人再用该建设用地使用权证申请抵押,并用抵押贷款支付剩余土地出让价款的现象。

上述负责人表示,这种行为违反了国家有关土地出让的规定,给开发商以少量资金囤积土地留下余地,容易造成新的土地闲置、工程烂尾,不能形成有效住房供应,增加了金融风险。

为此,国土资源部近日颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使

用权规定》对土地出让价款缴纳和建设用地使用权证书发放进行更明确规定。要求受让人付清全部国有建设用地使用权出让价款后,才能领取国有建设用地使用权证书。未缴清全部出让价款的,不得发放国有建设用地使用权证书,也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。也就是说,开发商取得建设用地使用权可以按合同约定分期付款,但地方政府不得为开发商分期办理建设用地使用权证。

优先安排低收入家庭住房用地供应

上述负责人昨日再次强调,各地要及时落实有关规定,调整土地供应结构,保证并优先安排用于解决城市

低收入家庭住房困难的用地。

这位负责人说,为贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见,国土资源部已下发文件,要求各地保障住房供应量,重点保证住宅用地需求,特别是要优先安排低收入家庭住房用地的供应。每年1月15日前,市、县国土资源管理部门应将上一年度土地供应计划编制情况报省级国土资源管理部门,直辖市、计划单列市和省会城市要报国土资源部备案。对列入年度供地计划的廉租住房用地和经济适用房用地,要优先安排、优先供应。对没有完成廉租住房、经济适用房年度供地计划的,第四季度不得供应其他商品住宅用地。对收回的闲置土地,也要优先安排用于廉租住房、经济适用房建设。

城市基建通过股市融资超700亿

正在安徽黟县召开的第四届全国小城镇建设发展论坛上,建设部政策研究中心专家介绍,我国公用设施类上市公司已经在中国股票市场占有一定的比重,公用设施类上市公司总数近100家。据不完全统计,仅主营城市基础设施建设的上市公司通过首次公开发行已经在股票市场上融资700多亿元。

公用设施类上市公司募集资金投向,包括城市道路桥梁、自来水、污水处理、燃气和公共交通在内的城市基础设施的各个方面。此外,2002年以来已经有30多家其他上市公司开始投资或者加入对公用设施的投资。建设部有关专家表示,从已经取得的经验看,股票市场融资可以作为城市基础设施建设的重要融资方式。

(新华社电)

国际油价再创新高 截至昨晚10时30分,纽约油价盘中最高达92.22美元/桶

◎本报记者 李雁争

截至北京时间26日22时30分,纽约油价盘中最高达到92.22美元/桶。此前的25日,纽约商品交易所12月份交货的轻质原油期货价格每桶比前一个交易日大涨3.36美元,收于90.46美元,盘中曾达到90.60美元。

虽然还没有人因此认为第三次石油危机已经到来,但是目前的价位较1980年4月份创下的经通货膨胀调整后的最高水平101.70美元/桶仅仅低了11%。当年是因为两伊战争爆发而导致了全球第二次石油危机。

专家指出,前两次石油危机都是因为运输中断导致,而目前的局面丝毫不比当时更乐观:上周起,土耳其与伊拉克北部库尔德族激进分子间的矛盾升级,给原油市场带来了更多的供应不确定性;25日,美国国务院宣布对伊朗实行大规模经济制裁,该决定已经引起了伊朗的强烈不满;25日,苏丹的局势也并不平静,达尔富尔的反政府武装声称,他们攻击了邻省一个外国公司的油田。

除了冲突引发的运输风险外,现在的供需矛盾也较上个世纪更加紧张。美国能源部公布的最初库存报告显示,19日当周,美国原油库存下降了530万桶,而分析师此前的平均预期为上升30万桶。瑞银证券经济学家Jan Stuart指出,当前的原油库存仅够满足21天的炼油需求。

库存减少意味着需要增加进口。但是欧佩克秘书长巴德里表示,他尚未听说有该组织在50万桶增产计划外进一步提高产量的任何会谈。这个表态使如饥似渴的油市更加灰暗。此前有媒体报道称,欧佩克正考虑在已达成11月1日开始增产计划的基础上每日额外再增产50万桶。

出于以上原因,巴克莱资本在研究报告中称,现在的问题已经不再是油价是否会达到每桶100美元,而是何时会达到。“期货、期权经纪商MF Global分析师Rob Laughlin也表示:油价连续突破阻力位,这是一种顺势操作的行为,还有更多投资者准备进入,在我还没有看到有什么因素能阻止价格上涨。”

与前两次石油危机一样,现在的高油价也对全球经济造成了负面影响。法国兴业银行分析师韦罗妮克·里奇斯的新研究指出,如果价格维持在目前水平上下或者冲高,那么全球经济将更难消化原油价格最新走势所产生的影响。

即便是总能从高油价中受益的中国石油天然气公司也将产生“恐高”反应。该公司内部人士在接受《上海证券报》采访时指出,受递进式特别收益金、以及成品油价格限制的因素影响,实现油价在70美元/桶以下时,公司才能实现利益最大化。而从目前的油价走势来看,今年的平均油价可能在72-75美元/桶之间。

楼市9月两大指数 同创2006年来新高

(上接1版)中房上海指数办公室的分析师就此表示,从长远观察,我国经济的后发优势、人口红利、城市化的长期进程等因素,使房价上涨成为一个长期趋势,但如今房价上涨过快,超出了民众承受能力和扩大了基建投资规模,可能伤害我国宏观经济和房地产业自身的可持续发展,还可能孕育金融危机。9月底央行和银监会《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》出台,是让房地产降温的明确信号,但绝非要冷冻房地产,而是运用差别化金融政策,达到软着陆的调控目标。

“我们认为要实现软着陆,一是要继续保持宏观调控的连续性,即保持紧缩政策态势;二是要扩大住房供应,适时降低特别是90平方米以下中小户型的预售标准,以大面积缓解当前滞后的供应缺口,同时土地供应的弹性也要与市场需求相匹配甚至超前;三是要推进房地产税制创新,筹划多年的物业税应加紧制定和推出。”分析师称,“从市场方面观察,虽然房贷新政出台,但能否软着陆要看今后几个月的住房交易是否缩量,从而能使房价稳定或稳中有降,人们正在等待市场的进一步演化。”

两项价格指数小幅回落 未来CPI增速或放缓

央行和统计局昨天分别公布了9月份企业商品价格指数(CGPI)和工业品出厂价格指数(PPI)变动情况。在9月份CPI出现小幅回落后,PPI同比上涨2.7%;CGPI同比上涨6.2%(8月份同比涨幅为6.5%)。根据价格传导机制,未来CPI涨幅可能放缓。但也有观点认为,几项价格数据走势并未出现反转,未来央行货币政策预期仍偏紧。

◎本报记者 苗燕

畜产品价格链出现回落

央行每月发布并编制CGPI,反映企业间集中交易的投资品和消费品的价格变动水平,与CPI一起能比较全面地描述了物价波动轨迹。据介绍,价格指数的传导路径是PPI-CGPI-CPI。

从昨日公布的CGPI数据看,此前一直处于涨幅前列的畜产品价格出现了快速下降。其中活猪价格较上月下降6.8%,鲜冻猪肉价格较上月下降5.7%。但较上年同期仍有超过6成的涨幅。此外,加工食品价格较上月下降0.3%,但仍较上年同期上升10.8%。

作为CPI走势的先行指标,尽管PPI工业价格指数8、9月份以来重回升升压力,特别是9月份数据显示,食品类价格上涨仍然较快,同比上涨8.2%,但比起8月份也出现了小幅回落。由此,传导到CPI的结果表现为食品价格上涨的速度在9月份有所下降。特别是肉禽及其制品价格上涨幅度有所降低。

四季度CPI或回落

在今年CPI上涨的众多因素中,最为重要的就是食品价格的上涨,尤其是猪肉价格的上涨。对于PPI、CGPI、CPI三项指标中均出现食品价格涨幅回落,中国人民大学金融与证券研究所副所长赵锡军判断是:CPI未来有可能走低,但主要还是看未来市场对猪肉的需求如何。

赵锡军认为,CGPI和CPI于9月份同时出现小幅回落,有很大的一

部分原因是前期的宏观调控政策起到了一定作用。此外,也与进口了一定量猪肉有关。

尽管猪肉不是决定CPI走向的唯一因素,不过,已有多位人士判断,四季度CPI将回落。此前,中金公司研究部董事总经理研究部董事总经理邱炳刚预测,7、8月份将是年内CPI的顶峰,此后将开始回落。而央行行长周小川不久前也公开表示:今年5月份以来,由于猪肉价格上涨,导致了物价上涨较快,这个现象并非只是中期或者长期存在的。他还预测,今年12月份CPI同比增速会出现明显下降。

央行货币政策预期仍偏紧

需要注意的是,国家统计局新闻发言人李晓超提醒说,由于基础并不牢固,因此未来居民消费价格仍存在着一定的压力。

有观点认为未来央行货币政策的预期仍偏紧。原因在于几项价格数据走势仍未出现反转,依据在于:自8月份CGPI同比涨幅达6.5%,创下近3年来的新高之后,9月份该数据仍然在高位运行。另外,9月CPI虽小幅回落,但今年以来增长也一直较快,9月是CPI年内第二次出现回落的月份(今年4月份出现过一次回落)。而PPI在7月份回落至2.4%后,8、9月份又重新出现上涨。

赵锡军认为,年内再度加息以抑制通胀是很有可能的,但是时间不太好说。雷曼兄弟中国首席经济学家孙明春则预计,未来1-2周内,央行再次加息27个基点的可能性非常大。



有观点认为7、8月份是年内CPI的顶峰,此后将走向回落 本报见习记者 王志远 资料图

9月企业商品价格较8月升0.2%

◎本报记者 苗燕

央行昨天发布报告说,9月我国企业商品价格(CGPI)较8月上升0.2%,较上年同期上升6.2%。

在9月的企业商品价格中,畜产品价格开始出现快速下降。家畜、禽

价格较上月下降3.7%,较上年同期上升4.4%。其中活猪价格较上月下降6.8%,鲜冻猪肉价格较上月下降5.7%,但较上年同期仍有超过6成的涨幅。

粮食价格仍然保持了小幅上升趋势。其中,原粮价格较上月上升

0.2%,较上年同期上升11.5%;小麦价格较上月上升1.2%,较上年同期上升10.8%。

9月份,煤、油、电价格与8月持平,较上年同期上升1%。原煤、成品油价格分别比8月上升0.9%和0.3%,而原油价格则比8月下降2.1%。

前三季度城乡居民现金收入稳步增长

◎新华社电

据国家统计局26日发布的统计数据,前三季度我国农村居民人均现金收入3321元,扣除价格因素,实际增长14.8%,增速比去年同期提高3.4个百分点。同期,城镇居民人均可支配收入实际增长13.2%。

国家统计局对全国31个省(区、市)6.8万户农村住户的抽样调查显

示,今年前三季度,农民人均工资性收入达到1139元,同比增长20.2%。其中,农民人均务工收入为1013元,增长21.0%。在务工收入中,本地人均务工收入为583元,增长19.1%;外出人均务工收入430元,增长24.1%。

同期,农民人均出售农产品的收入为1429元,同比增长19.8%。其中,出售种植业产品的收入为人均786

元,增长16.4%;出售牧业产品的收入人均552元,增长26.8%。

国家统计局对全国5.9万户城镇居民家庭抽样调查显示,前三季度城镇居民人均可支配收入为10346元,同比增长17.6%,扣除价格因素,实际增长13.2%。同期城镇居民人均消费性支出7395元,同比增长14.1%,扣除价格因素,实际增长9.8%。

贯彻落实十七大精神系列评之五

提高开放型经济水平 实现对外开放战略升级

◎本报记者 薛黎

党的十七大报告两次提到“开放型经济”,强调“开放型经济进入新阶段”,要“提高开放型经济水平”,将中国以往对外开放的境界提到了新的高度。十七大报告用“内外联动、互利共赢、安全高效”这12个字定位的开放型经济体系,正彰显了我国对外开放战略在新形势下的新特点、新趋势。

“开放型经济”不同于“外向型经济”

商务部政策研究室姜荣春指出,开放型经济与以前外向型经济的提法有所不同,外向型经济以出

口导向为主,总体上是一种政策性开放;而开放型经济则以降低关税壁垒和提高资本自由流动程度为主,总体上实行中性化政策,是一种制度性开放。

根据报告,“提高开放型经济水平”意味着不但要发展对外贸易,还要优化贸易结构,促进国际收支平衡;不但要成功“引进来”,还要顺利“走出去”;不但要沿海开放,也要开放内地和沿边,实现对内对外开放相互促进;不但要努力推动WTO多边自由化进程,也要积极实施自由贸易区战略;不但要紧紧抓住经济全球化带来的良好机遇,同时也要注重防范国际经济风险。

环保指标调整出口结构

在优化贸易结构方面,今年6月以来我国连续对外贸政策进行了调整,加紧了对于高耗能、高污染、资源性生产领域的管理,对这些产品的出口退税率进行了大幅下调。就在十七大召开前夕,商务部、国家环保总局还联合发出了《关于加强出口企业环境监管的通知》,要求率先在冶金、化工、水泥、纺织、轻工等行业顺规模大、增长快的企业推行企业环境监督员制度,对不符合环保要求的企业可中止其一年以上三年以下期限的对外贸易经营活动。

该通知的初衷就是发挥各类出

口企业在环境保护方面的带动作用,有效控制“两高一资”产品出口,加快转变外贸增长方式,同时也能促进国内经济产业结构的调整和升级,可谓一举两得。这也符合了十七大报告中的要求,加快转变外贸增长方式,立足以质取胜,调整进出口结构,促进加工贸易转型升级。

创新利用外资方式

有关数据显示,我国外贸顺差很大部分要归于外商投资的企业,但在过去相当一段时期内,由于我国早期在宏观政策上缺乏对如何利用外资优化产业结构的研究,以致低层次的劳动密集型工业项目重复

引进,而高新技术产业比重不大;忽视了服务业和农业领域的直接投资,不利于产业的整体优化;外资在地区上“东重西轻”的不平衡现象也比较突出。

在当前引进外资规模已经相当大、国内资金(包括外汇)相对充裕的新形势下,吸引国外资金已不是我国利用外资的主要目的,十七大报告中提出的“创新利用外资方式,优化利用外资结构,发挥利用外资在推动自主创新、产业升级、区域协调发展等方面的积极作用”给地方引进外资具体的做法提出了更高更新的要求,要解决的是经济、环境和谐发展,突破资源能源瓶颈,实现产业升级社会可持续发展的长远问题。