

# 紧随廉租房 经济适用房新规有望出炉

可能对“经济适用房转让须向政府交纳的土地收益价款”、“经济适用房建设的金融支持办法”、“经济适用房建设和租赁的税收支持政策”等一系列相关事项进行细化

◎本报记者 于祥明

昨天,上海证券报记者从权威渠道独家获悉,继建设部等九部门联合发布《廉租住房保障办法》后,经济适用房管理办法也有望于近日浮出水面。将出台的经济适用房管理办法,将以此前发布的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(下称《意见》)为蓝本,将有限产权、政府优先回购”等关键点纳入其中。今年8月份,《意见》已经明确表示,加快建立健全以廉租住房制

度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。”一位接近建设部的专家说。他向上海证券报表示,经济适用房管理的主要内容已经在其中有所体现。

记者注意到,此前《意见》曾透露,《经济适用房管理办法》将于年内修订完成。而且,此《意见》明确指出,经济适用住房属于政策性住房,购房人拥有有限产权,其今后上市交易将受到种种限制。这意味着,包括经济适用房在内的混淆于保障性住房与普通商品房的历

史被彻底终结。”该专家说。

据《意见》规定,过去享受过福利分房或购买过经济适用住房的家庭,不得再购买经济适用住房。已经购买了经济适用住房的家庭又购买其他住房的,原经济适用住房由政府按规定回购。购买经济适用住房满5年,购房人可转让经济适用房,但应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳土地收益等价款,具体交纳比例由城市人民政府确定,政府可优先回购;购房人向政府交

纳土地收益等价款后,也可以取得完全产权。”并且,根据《意见》规定,今后经济适用住房建筑面积要控制在60平方米左右。“上述条款都可能纳入《经济适用房管理办法》。”另一位房地产专家表示。

值得注意的是,即将出台的管理办法,可能将对“经济适用房转让须向政府交纳的土地收益价款”、“经济适用房建设的金融支持办法”、“经济适用房建设和租赁的税收支持政策”等一系列相关事项进行细化。

另据透露,建设部还将会同民政部,根据当地统计部门公布的家庭人均可支配收入的比例,结合城市经济发展水平和住房价格水平,制定城市低收入家庭资格认定办法。

实际上,记者了解到,一些地方的经济适用房管理办法已经出台,特别是在申请人把关上都更为严格。以北京为例,不久前北京市建委等五部门共同下发了《关于印发北京市廉租住房、经济适用住房家庭收入、住房、资产准入标准的通知》,该通知对申请者家庭收入、现有住房、资产三项指标进行细化。

## 廉租住房保障资金新增三条渠道来源

——财政部有关部门负责人就廉租住房保障资金管理办法答记者问

◎据新华社电 记者 韩洁 罗沙

为规范廉租住房保障资金管理,提高廉租住房保障资金使用效益,近日,财政部印发了《廉租住房保障资金管理办法》。对此,财政部有关方面负责人27日就该管理办法接受了记者采访。

问:目前,廉租住房保障资金来源包括哪些?与此前资金来源相比,发生了哪些变化?

答:按照《廉租住房保障资金管理办法》,廉租住房保障资金来源于八个方面:一是住房公积金增值收益扣除计提贷款风险准备金和管理费用后的全部余额;二是从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金;三是市县财政预算安排廉租住房保障专项资金;四是省级财政预算安排的廉租住房保障补助资金;五是中央预算内投资中安排的补助资金;六是中央财政安排的廉租住房保障专项补助资金;七是社会捐赠的廉租住房保障资金;八是其他资金。

与以往资金来源相比,此次规定的资金来源更加明确、更加具体,发生的变化主要体现在以下三个方面:一是新增了三条资金来源渠道。即:除中央财政安排廉租住房保障补助资金、中央预算内投资安排补助资金以外,省级财政预算也要相应安排廉租住房保障补助资金,进一步增加了资金来源。二是提高了土地出让净收益用于廉租住房保障的资金比例。即从原来的5%左右,提高到不少于10%。三是明确住房公积金增值收益扣除计提贷款风险准备金和管理费用后的全部余额均要用于廉租住房保障。这主要是考虑,从近几年实际执行情况来看,住房公积金增值收益用于廉租住房保障的资金未完全落实到位。截至2006年底,账上各地约有80亿元的住房公积金增值收益,这部分资金也必须按照规定全部用于廉租住房保障。此外,部分省区省直住房公积金分中心产生的增值收益在扣除计提贷款风险准备金和管理费用后也要全部用于廉租住房保障。

问:廉租住房保障资金与廉租住房租金为什么不能混用?

答:廉租住房保障资金是专用于解决符合条件的低收入家庭住房困难的资金,只能用于发放租

赁补贴和购建廉租住房,不能用于其他开支。廉租住房租金是专项用于廉租住房维护和管理的资金。两项资金性质和用途均不相同,因此,不能混用。

问:在安排廉租住房保障资金项目预算时,为什么要先安排住房公积金增值收益计提贷款风险准备金和管理费用后的余额,以及土地出让净收益不低于10%部分?

答:目前,在廉租住房保障资金来源多渠道的情况下,必须按照编制综合财政预算的要求,先充分利用好现有的资金渠道,不足部分再由财政预算拨款安排。只有这样,才能进一步提高财政资金使用效益,使预算编制更加科学、合理。因此,廉租住房保障资金管理办法规定,市县政府在安排年度廉租住房保障支出项目预算时,首先要确保将住房公积金增值收益计提贷款风险准备金和管理费用后的余额全部用于廉租住房保障;其次要按规定将土地出让净收益不低于10%的比例用于廉租住房保障。上述两项资金不足的,可以适当提高土地出让净收益用于廉租住房保障的比例,仍不足的由市县财政通过本级预算以及上级补助(包括中央预算内投资补助以及中央财政和省级财政专项补助)予以安排。

问:为什么廉租住房保障资金要实行国库集中支付?

答:国库集中支付是财政管理制度改革的一项重要内容,其目的在于减少财政资金的中间流转环节,避免中间环节的滞压和挤占,使财政资金能够直达支付对象,从而提高财政资金的使用效率。廉租住房保障资金实行国库集中支付,有利于加快廉租住房保障资金的拨付进度,确保廉租住房保障资金更快、更好地落实到廉租住房购建项目以及符合廉租住房保障条件的低收入家庭。

问:为什么要建立廉租住房保障支出项目决算制度?

答:廉租住房保障资金是公共财政资金的组成部分,这笔资金安排和使用不仅要讲究社会效益,更要体现政策执行效果。这样,一方面,可以检验这项政策是否执行到位,产生的效果如何;另一方面,也为各级财政更好地安排下一年度廉租住房保障资金预算提供必要的参考。因此,廉租住房保障支出要建立项目决算制度。

问:廉租住房保障资金与廉租住房租金为什么不能混用?

答:廉租住房保障资金是专用于解决符合条件的低收入家庭住房困难的资金,只能用于发放租

## “面粉贵过面包”

——透视地价房价集体疯狂的背后



有些公司获得土地的目的,未必是为了即期建设可售房源,只是作为资本市场的融资筹码 徐汇 资料图

◎据新华社电 记者 陈芳 徐寿松 邓华宁

近来土地出让市场呈现出的状态令人震惊:“地王”不断推陈出新,动辄每平方米过万元的地价成本,早已高出周边房价。

眼下相当多的房地产企业,不是已经上市在增发,就是走在上市的路上。“随着国内房地产市场格局的不断改变,房价上涨——地产股升值——巨额融资圈地——土地储备充足抬高股价、高地价再拉高房价……一幅房、地、股联动图不时浮现到人们眼前。

### 土地市场频爆“天价地”

11月8日,上海郊区青浦区赵巷镇一幅面积14.4公顷的地块,挂牌底价为4亿元左右,最终被重庆龙湖地产有限公司以15.42亿元的天价一举摘牌,创下上海郊区地价之最。在挂牌现场,当报价员报出这一价格时,许多开发商不敢相信自己的耳朵,让报价员再说一遍。

上海城区新江湾城出让的第四幅住宅用地的地价也创出新高:

与一些开发商高价竞地大量

楼面地价高达每平方米2万元。而4个月前新江湾城11号地块的地王价是每平方米12500元,上涨了60%。

SOHO中国有限公司董事长潘石屹感慨:地价已超出常理,就是“面粉贵过面包”。他的一些地产商朋友也开始对土地估价困惑不解,因为“怎么测算也没有办法做出这个价格来”。

怕了!“易居中国研究地产分析师杨红旭表示。

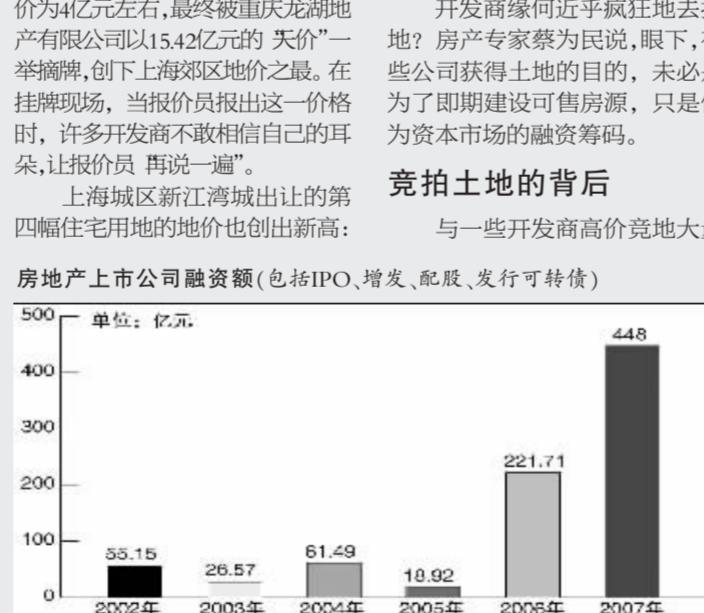
闪亮登场的“地王”不断创造着记录:北辰实业等以92亿元竞得长沙新河三角洲地块,创下国内单宗土地拍卖总价最高纪录;苏宁房地产开发有限公司拍得上海南京路地块,楼面单价高达6.69万元/平方米,成为国内单价最贵“地王”……

开发商缘何近乎疯狂地去抢地?房产专家蔡为民说,眼下,有些公司获得土地的目的,未必是为了即期建设可售房源,只是作为资本市场的融资筹码。

### 竞拍土地的背后

与一些开发商高价竞地大量

房地产上市公司融资额(包括IPO、增发、配股、发行可转债)



储地的现象相反,潘石屹在11月8日公布,新收购了民源大厦等两个烂尾楼。

在他看来,过去开发商在拿地时只要利润空间低于15%便不敢接手,而现在由于地价与房价同向拉扯互动,市场越来越不理性。“土地储量越大,企业实际上就承担了越大的未来市场变化风险。盘活烂尾楼,利用闲置土地其实是一个缓解土地供应不足、规避市场风险的有效办法。”

开发商在土地市场疯狂竞拍会带来什么后果?记者在调查中发现,一是直接导致地价加速上涨。江苏省统计局统计数据显示,今年1月至6月份全省房地产开发企业购置土地面积同比仅增长9.2%,而土地成交价款同比增幅高达60%以上。

二是“面粉涨价引发面包涨价”。每有地块高价卖出,周边房价必应声大涨,这几乎成为普遍现象,购房者深受其累。”佑威地产研究中心分析师举例说,上海杨浦区的合生江湾国际公寓,受11月8日新江湾城拍出楼面地价2万元/平方米新“地王”的利好刺激,11月13日推出的套公寓房源报价迅即由9月份上市时的每平方米1.7万元,飙升到每平方米2.4万元。

在新一轮宏观调控中,如何应对“片面追求地价高涨”给楼市带来的负面影响,加大对开发商大量闲置土地的处置力度,不仅是中央宏观调控着力解决的重点,也是地方政府面临的一大考验。

## 服务贸易将获政策扶持发展

进一步发展旅游业,促进海洋运输为主的运输业

◎本报记者 薛黎

商务部副部长易小准昨天在首届中国服务贸易大会暨中国服务贸易协会成立大会上表示,我国将推动重点行业服务贸易发展,进一步发展旅游业,大力促进以海洋运输为主的运输业。各部将研究制定扶持政策,为企业服务贸易创造条件。

会上同时发布的《中国服务贸易发展报告2007》称,2006年中国服务贸易领域(含银行、保险、证券)实际使用外资211.39亿美元,占全国实际使用外资金总额的30.4%,占比较2005年增长11.1个百分点。

易小准说,我国将推动重点行业服务贸易发展,积极开拓对外文化贸易,发挥文化传统优势,增强中华文化国际影响力,并进一步发展旅游业,大力促进以海洋运输为主的运输业,扩大建筑服务出口,积极发展金融保险服务、注册会计师服务、中医药服务、技术服务出口,把承接国际服务外包作为扩大服务贸易的重点。

“中国服务贸易指南”网站也在当天正式开通,将为国内从事或有意从事服务贸易的机构、企业和个人提供专业化和全口径的信息服务,帮助他们了解国际服务贸易发展趋势,熟悉目标市场的法律法规和市场环境,发现贸易和合作机会,有效地规避市场潜在风险。

易小准表示,我国将建立各部门密切配合、中央和地方互动、政府和企业紧密联系的全国服务贸易协调管理机制,使政府管理更加务实、高效。同时,各部将研究制定扶持政策,简化工作程序,为企业发展服务贸易创造条件。

## 首次中日经济高层对话聚焦四大领域

商务部亚洲司司长吕克俭27日介绍说,即将于12月1日在北京举行的首次中日经济高层对话,将重点围绕加强宏观经济政策交流、加强节能环保合作、加强贸易投资合作和加强多边和区域经济合作四大领域展开讨论。

11月27日,商务部、发展改革委、财政部、质检总局、环保总局等部门联合召开新闻吹风会,向中外媒体介绍即将举行的中日经济高层对话的有关情况。

吕克俭表示,中方将本着“合作共赢和协调发展”的精神,同日方探讨如何共同努力构筑经贸领域的战略互惠关系,谋求实现中日经济共同发展、共同繁荣的目标。

他说,在加强宏观经济政策交流方面,中国将深入贯彻落实以人为本、全面协调可持续的科学发展观,转变发展方式,努力实现经济又好又快发展。中国加入世贸组织后,市场进一步开放,消费需求旺盛,由此产生的“中国特需”效应对日本经济复苏和中国经济的快速发展均发挥了重要作用,双方宏观经济政策的关联性不断扩大。

在加强节能环保合作方面,通过中日经济高层对话,双方将就进一步落实《关于加强两国在能源领域合作的联合声明》、《关于进一步加强环境保护合作的联合声明》以及气候变化问题等进行深入讨论。

在加强贸易投资合作方面,中方希望推进两国在高新技术和中小企业领域开展合作。《中日经贸合作中长期发展规划联合研究报告》是中国商务部同日本经济产业省共同研究制订的,双方愿借此次高层对话共同发布该报告。目前,两国经贸合作中尚存在着一些亟须解决的问题。例如,日本承认中国市场经济地位问题、部分中国实体被列入日本“出口管制外国最终用户名单”问题以及日本“肯定列表制度”的影响等问题。中方愿本着平等互利、合作共赢的精神,同日方开展积极对话,通过友好对话和协商,化解摩擦,解决问题。

在加强多边和区域经济合作方面,通过中日经济高层对话,双方将就共同推动世贸组织多哈回合谈判进程、推动东亚区域经济合作、加强东亚财金合作等交换意见。

## 食品安全法草案已提交全国人大常委会审议

国家质检总局局长李长江27日在“国际食品安全高层论坛”闭幕后召开的新闻发布会上说,食品安全法草案日前经国务院讨论通过后已提交全国人大常委会进行审议。

李长江在回答记者提问时说,食品安全法草案主要根据中国实际情况提出了对食品安全监管的具体措施和要求,确保从农田到餐桌的食品安全。

他透露,该法明确提出企业是食品质量的第一责任人,要加强企业对食品质量的有效监控。

该法也提出各级政府要加强对食品安全工作的领导,确保各地的食品安全。有关行政执法部门应该严格执行,依法办事,把食品安全监管和有效执法落到实处。

此外,该法还提出加大对食品安全问题的社会监督,包括舆论监督。明确提出,对生产假冒伪劣和不合格食品的企业负责人要追究相关责任,严重的将追究法律责任;同时,对政府部门和有关公职人员渎职失职的行为也要追究相关责任,直至法律责任。

## 乌镇成为首家获信用评定的旅游景区

我国首个旅游景区信用报告出台。27日,中国诚信信用管理有限公司和嘉兴市信用企业在浙江乌镇西栅景区联合向海内外发布《中国·乌镇景区信用报告》,反映乌镇景区的信用状况,为游客提供参考。

这是我国首次发布针对旅游景区的信用报告,填补了旅游景区在中国信用评价领域的空白。

报告认为乌镇景区作为国家AAAA级景区,环境、消费服务质量良好;政府各相关部门、景区管理公司对景区的信用监管措施有效、力度较强,景区投诉率低。

有关专家认为,这次浙江省工商部门首次采用市场化运作方式,依托信用中介机构发布区域经济信用报告,与国际通用做法接轨,实现了政府部门从对单个企业的信用监管向对区域整体的信用监管的转变。

(以上除署名外均据新华社)

## 发改委首次鼓励国有炼厂和民营炼厂开展合作

该措施将使地方炼厂的总产量提高20%以上

◎本报记者 李雁争

记者昨天从国家发改委了解到,发改委将首次组织中石油和中石化集团与东三省、山东、陕西、四川等地的地方炼厂开展合作,向符合条件的地方炼厂提供原油,收购其合格的成品油。

27日下午,记者从东北一家地方炼油厂了解到,因为得到了中石油的供油承诺,该公司的长期搁置的一架炼油装置重新开工在即。

进入10月份以来,部分地区柴油供应趋紧。国家发改委人士表示,这是由于国际市场油价持续上涨,国内成品油价格倒挂,部分地方炼厂开工不足,加之进入冬季柴油消费增加造成。

这位东北地方炼厂的董事长也表示,根据协议,公司将在11月底得到中石油集团的首批原油。目前,中石油分公司的负责人正在总部开会,研究12月的原油供应数量。

除促使国有和地方炼厂开展合作外,发改委还要求两大集团提高现有装置产能,通过调整检修计划、提高加工负荷等措施,开足马力生产成品油;从生产、管输、销售企业三个环节深挖库存,努力增加市场份额投放量;调整产品结构,减少化工用油,增产柴油。

现有装置产能,通过调整检修计划、提高加工负荷等措施,开足马力生产成品油;从生产、管输、销售企业三个环节深挖库存,努力增加市场份额投放量;调整产品结构,减少化工用油,增产柴油。

根据发改委部署,各地经济运行主管部门将加强对成品油供应、销售、库存及市场变化等动态情况的监测与分析,积极协调解决成品油供应中出现的问题。对囤积成品油,特别是有油不卖,擅自停供、限供、转手加价倒卖以及白天不卖,晚上加价倒卖等行为,坚决制止和严厉打击。

发改委有关人士表示,随着上述措施的贯彻落实,成品油市场供应将会很快恢复正常。