

Real Estate

利多? 利空? 农村土地改革触及楼市神经

◎本报记者 李和裕

农地改革与楼市无关

首先需要明确的是,很多人都把目光聚焦在宅基地流转和房地产的关系上,但这是不成立的。”世联地产上海公司有关人士向记者表示。

从政策出台的背景来看,其实是农村发展中遇到问题。我国改革是从农村开始的,从1978年起我国农村发生了巨大变化,但是近几年增长缓慢,改革遇到了瓶颈,而农村发展的制约因素恰是融资难、产权不清、技术水平低下、基层政治体制不合理。”该人士介绍,如农民所拥有的主要财产是土地经营承包权、宅基地使用权及房屋所有权,因为农村房屋价值低、承包经营权及宅基地使用权不可以流通抵押等导致农民难以从银行获得贷款,严重制约了农业发展;每户农民平均拥有7.2亩土地且分散于集体土地之中,因承包经营权不能流转导致农民无法规模化经营;国家取消了农业税,乡镇政府所能获得的财政收入有限,导致乡镇一级违规征地等时有发生……在此背景下,党中央提出了稳定和完善的农村基本经营制度,健全严格规范的农村土地管理制度,完善农业支持保护制度,建立现代农村金融制度。

从国际上经验来看,也未有任何国家不限制大资本进入农村。”该人士又介绍,全世界的土地管理都是采取用途管制原则,基本含义有两条:农地农用,农地农民用。农地农用,因为每个国家都要保护它的耕地,这关系到一个国家的粮食安全;农地农民用,全世界的趋势都是城镇化、工业化,农民向城镇转移,但转移的规模和速度要根据这个国家的经济发展实际情况逐步转,有条件转了,留在农村的土地逐步扩大经营规模,这是好事而且不会出问题;但如有外力强制打农,把农民从土地上赶出去,这就不是土地规模经营而是土地兼并,导致的后果便是大批农民无所依靠。

业内专家也普遍认为,此次农地改革是基于宏观面的需要。对土地产权制度进行重大变革的基本思路是以资源的优化配置,要素的合理组合,资产的不断增值”为目标,以家庭经营为核心,通过“还权于民”重建土地和生产者之间的血缘关系,促进农业发展。”上海财经大学房地产经济研究中心主任印晓华如此认为。

复旦大学房地产研究中心主任华伟表示,“使得农民资产可变成资金,也是激活内需的一部分。”而在上海社科院城市与房地产研究中心主任张泓铭看来,“农民富起来,经济就起来了。”

市场局面不会突变

当然,一旦涉及土地入市,与房地产市场之间的联系必然产生。业内提出,一方面,在18亿亩耕地“红线”仍卡得很紧的情况下,宅基地作为农村非农用地,一旦可以自由流转,一些政府便可增加建设用地,是一个腾挪用地指标

■投资风向

上海古北“赶制”步行街

记者在日前举行的虹桥区域发展论坛上了解到,比浦东还要早5年开发的虹桥开发区已在国家级开发区中位居首位,且0.65平方公里的现区域日后将成为核心区,虹桥开发区还将借在建的亚太地区最大交通港虹桥枢纽工程拓展至3.15平方公里。

眼下虹桥开发区正酝酿商业升级,其中最大看点便是在境外人士入住比例达60%以上的古北打造黄金城道步行街。据介绍,体量约5万平方米的黄金城道步行街走高端、精品路线,业态以特色、定制为主,如已经引入路易威登在此开设旗舰店。黄金城道计划明年国庆节前“开街”,而目前租金水平已达15-30元/平方米的高价。

商业街的开发也使周边楼盘的开发商受益。正在古北销售御翠豪庭的香港和记黄浦有关人士表示,古北现已拥有约12000套高档住宅,且入住率很高,如御翠豪庭开盘一年来销售已过七成,回笼资金近40亿元。黄金城道的打造对提升区域商业能级,提高业主生活品质,无疑具有极大的助推力。(李和裕)

汉宇地产逆势扩张

虽然上海二手房市场仍然处于低迷态势,但仍有发展稳健的中介机构在



随着十七届三中全会通过《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》,我国农村发展将迎来新纪元。决定指出,按照依法自愿有偿原则,允许农民以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权,发展多种形式的适度规模经营;而土地承包经营权流转,不得改变土地集体所有性质,不得改变土地用途,不得损害农民土地承包权益。

显然,此次农村改革的重点之一是农地改革,而农地改革的关键就是土地流转。一方面,农地流转的细节问题,如给农民发放土地产权使用证以进行确权,据悉目前已在个别地方试点,持证人在产权期限内按规定用途可依法使用、经营、流转,也可以作价、折股作为资本从事股份经营、合作经营或抵押担保;另一方面,有关宅基地自由流转、“小产权房”合法化乃至对房地产或利多或利空等的议论也颇为热闹。

的潜力空间;另一方面,随着宅基地流转由“非法”转为“合法”,此前在民间私下买卖的“小产权房”也面临“转正”,这对商品房市场更是一次挑战。

对于建设用地是否会增长的问题,世联地产上海公司有关人士表示,我国现有的土地政策是土地分为国有土地和集体土地,做房地产开发需要经过国家审批将集体用地转化为国有土地后进行开发。按照《中华人民共和国土地管理法》中相关规定,农业用地征收补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费,总额不得超过土地被征收前3年平均年产值的30倍,一般为6至10年产值,每亩土地补偿标准约为6000到10000元,远远低于地上附着物和青苗的价格。其中农民的利益被侵害,因此,集体土地与国有土地应实行同地同价。而国家站在社会稳定经济发展的整体角度,制定的政策必然是土地可以流转,但是不能随意改变土地性质。至于建设用地增加与否不取决于土地流转,而是取决于政府的规划与审批,或者说批准土地转变性质的数量,因此,房地产市场土地供给不会大幅度增加。”

对于“小产权房”存在的问题,该人士则认为,目前的“小产权房”未经过国家审批,违反了国家关于土地用途管理的限定;未纳入城市规划,水电煤等公共设施不足,集资建房因无资质施工等问题,存在安全隐患;主导主体往往是乡镇政府,未经过招、拍、挂,存在权利

寻租、农民利益被侵占的空间;缺乏集体土地拆迁补偿标准,农民所能获得的补偿太低;拆迁之后农民安置问题如就业等得不到解决;不符合不动产公示公信要求,购买者所有权益得不到国家的认可和保护。此次农村改革的真正含义是承包期的延长,不改变土地用途基础上的流转,完善农村建设用地拆迁补偿标准,正由于土地所有权性质不会发生变化,所以目前存在的较大数量的“小产权房”也不会一次性解决掉而变成大产权房流转。不过,对于“小产权房”产生的原因——权利寻租会严格控制,规范农地的使用。”

从对市场心理影响角度考虑,中房指数研究办公室的分析师向记者表示,从经济学意义上来说,当前新一轮农地制度的深化改革和完善,那些被城市化土地的级差地租增值将回归到农民手中,这样农民可以平稳顺利地转化为永久城市居民,同时也给城市房地产市场发展输送新的规模巨大的增量资金。由美国房地产次级贷款和衍生品爆发的金融“海啸”扩展到全球,外部环境的恶化超出了人们的预期,我国经济下滑趋势也已显现,在接下来的时间里,“三驾马车”之一的出口将继续回落,经济发展只能依靠消费和投资,房地产是在消费和投资中最能发挥作用的产业之一,正值经济调整关键时刻,激活农村土地存量资产,加速真正意义上的城市化运动,提升包括房地产在内的市场需求。”

房企积极投身公益

投身公益已成为树立企业良好形象的选择方式之一。由亚洲国际名品牌认证监督管理中心、国务院国有资产监督管理委员会研究中心等多家单位共同主办的,第三届亚洲品牌盛典暨感动中国2008十大公益品牌人物日前揭晓。此次活动旨在弘扬国际人道主义和无私奉献公益精神,通过树立公益品牌人物,以促进社会公益事业的发展。

上海中凯企业集团董事长边华才、中绿食品集团董事长孙少锋等荣获了感动中国2008公益品牌人物称号。边华才表示,承担企业公民社会责任,是在市场经济条件下发展的现代企业的必然选择。中凯已将企业最根本的出发点定位为:让企业未来发展更有利于社会,同时应承担的企业公民责任融入企业的战略和文化中,并予以执行。(唐文祺)

首家会员制养老社区现身沪上

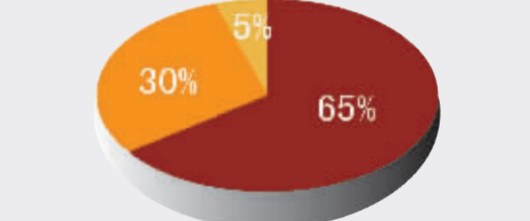
随着上海人口老龄化程度的日益加重,如何养老成为上海市政府与社会普遍关注的重要问题。与以往的老社区不同,一种新型的养老模式即会员制养老社区已经在上海出现。据了解,这种养老社区将居家养老和机构养老相结合,并将多家国际专业化服务机构予以整合的管理服务模式,

■联合调查

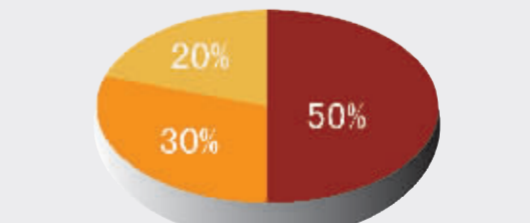
合同中相关节能信息是否了解? 65%受访者称“从未听说”

◎调查策划:本报记者 李和裕
统计整理:实习生 朱宇琛

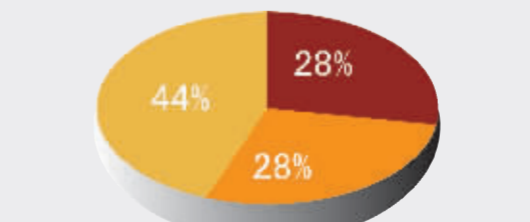
从10月1日起,《民用建筑节能条例》已正式实施。该条例明确指出,房地产开发企业销售商品房,应当向购买人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息,并在商品房买卖合同和住宅质量保证书、住宅使用说明书中载明,否则将受到处罚。住房和城乡建设部有关官员指出,条例对消费者权益的维护,主要体现在消费者在得到舒适的室内热环境的同时,能够降低能源消耗,减少能源费用支出。此外,消费者还可以根据该条例进行维权。那么,《民用建筑节能条例》是否已经引起了购房者的关注?本期的《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站搜房网(www.1soufun.com)进行相关调查。



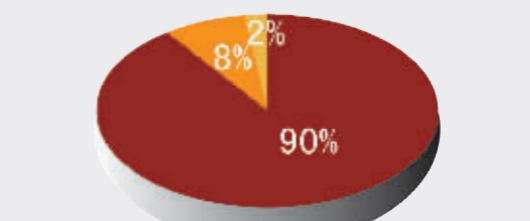
您是否了解建筑节能条例及其要求将房屋节能标准写入合同的相关内容?
A.从未听说。 65%
B.听说过,但不了解相关内容。 30%
C.已了解相关内容。 5%



您购房时是否关心房屋的各项能耗指标和节能措施?
A.关心。 50%
B.不关心。 30%
C.无所谓。 20%



节能卖点的话,您认为是否会导致开发成本增加乃至房屋售价增长?
A.会。 28%
B.不会。 44%
C.不确定。 28%



如果导致购房成本上升,您可以接受多大涨幅?
A.5%以下。 90%
B.5%-10%。 8%
C.10%以上。 2%

第一演播室 | 中国证券网

各地救市旨在维稳 楼市“放量”还需看房价脸色

活动策划:唐文祺
主持/整理:唐文祺
嘉宾:千城机构董事总经理 刘承健

从遮遮掩掩到大张旗鼓,18个二、三线城市陆续出台了救市政策,以试图挽救低迷的当地房地产市场。虽然中央尚未有明确的“松绑”政策出台,但暖风频吹的态势已经十分明显。在重塑楼市信心已是必然趋势的情况下,购房者是择时入市还是继续观望?具备刚性需求的购房者应该如何进行选择?此次上证第一演播室请来业内人士为网友答疑。

主持人:各地政府纷纷出台救市政策,房地产市场难道真的面临崩溃了吗?

刘承健:房地产市场是地域性很强的产业,从各地的楼市反应来看,其实每个城市的发展程度很不均匀。有的地方快,有的地方慢,就此表现出来的抗跌性也是不同的。这一轮当地政府的“自发”救市起自二、三线城市,从地方政府的角度来看,属于比较积极。究其原因,还是怕房地产业的滑坡会带来一系列上下游产业链的影响。

房地产市场的调整,感受最为直接的便是价格。上一轮发展过快导致透支之后,填补这部分空间会有一个缓慢的复苏过程。一般来说,先稳定再复苏是正确的解决之道,因此,各地政府的首要职责是先要使得房地产市场趋稳。

主持人:救市政策能否起到成功“回暖”的作用?

刘承健:其实就地方政府的角度来看,不用担心成交价格的走势如何,成交量上来了才是乐观的发展形势。成交价格只会对开发商产生实质性的利益影响。但是,现在有部分地方楼市的价格并没有下来,救市政策就出台了。我认为,观望主要源于价格问题,价格下来

■投资百宝箱

金融业需求锐减致写字楼市场趋冷 上海写字楼租金第三季度首现下降

◎本报记者 唐文祺

对写字楼的需求锐减。DTZ戴德梁行北亚区策略发展顾问部主管陶汝鸿认为,全球金融市场表现波动,对金融、保险、房地产等行业造成明显影响,而这些都是香港地区写字楼需求主力。戴德梁行的报告指出,金融行业在经营方面趋于审慎,导致香港地区甲级写字楼市场在第三季度表现沉寂,出租率低于上一季度。

全球性的经济不景气使得许多跨国企业扩张计划推迟,搬迁至新大楼的需求和紧迫性有所降低。虽然许多跨国公司在中国的业务仍然保持增长,但迫于来自公司总部的压力,纷纷缩减各项开支预算。有迹象表明,许多租户开始选择续租,以留在原来的办公楼。由于市场转向租户市场,预计租户下调。

仲量联行写字楼部负责人表示,由于许多跨国企业调整其业务增长目标和办公空间的需求,第三季度上海写字楼需求开始放缓,从而导致租金产生下调。与此同时,自2003年第二季度之后,香港地区甲级写字楼市场部分区域的吸纳数量首次出现负数,既产生供大于求的情形,同样反映出金融业

