

北京上海同日诞生地王 调控直指土地财政

■ 王 莹 陈光义 报道

7月3日下午三点半,备受瞩目的“准地王”北京夏家胡同地块进入现场竞价环节。最终,经过62轮激烈竞拍,该地块由懋源置业摘得,总价为177亿元,剔除保障房折合楼面价约41万元/平方米,溢价率约35%。尽管最终楼面价略低于去年成交的万柳地块,但仍然是北京今年年内单价地王。

同日,一向号称不拿地王的万科在上海以总价487亿元获得浦东新区张江高科技园地块,折合楼面单价21415元/平方米,溢价率近90%,再次刷新上海年内总价地王。“开发商对土地争抢得如此厉害,政府应当全面地好好地反思。”一位参与夏家胡同的品牌开发商老总在接受记者采访时说。

“狼多肉少”致争抢激烈

开发商所看不到的另外一面是,针对舆论对于频出地王的指责,政府也在紧张。据北京地产界知情人士透露,就在夏家胡同地块竞拍的前一天,北京市国土局已经紧急召集部分业内人士以及媒体进行了小型内部交流会。

在该场会议中,北京市国土局相关负责人传递的信息是,他们已经拟好了针对地价过热等相关情形的调控措施,目前已经上交到市长办公室,该方案一旦获批就将对外界公布。

“狼多肉少。”一位在竞拍现场观战的央企负责人这样评价。

作为近年来北京三环内唯一入市的住宅用地,在出让之前,夏家胡同地块就被冠以“准地王”的名号,甚至还曾因地块过热被国土局中途因故暂停一次。但最终进入现场竞拍环节,争抢场面过于激烈仍令开发商唏嘘不已。

当天现场,除了中粮、九龙仓、融创、中铁、首城置业、招商、合景泰富、懋源、中化方兴、万年基业、融辉置业、泰禾、保利首开联合体、恒大等14家房企参与了现场竞拍环节以外,在国土局大厅外观战的开发商也不在少数,当天国土局至少聚焦了40家房企。

夏家胡同地块自6月13日被重新挂牌出让,恢复挂牌后起始价为135.9亿元(恢复交易后的第1次报价135.9亿元将作为该地块第8次报价)。就在该地块开拍前,就已收到21次网上报价,报价上限至145亿元。在现场竞拍环节中,该地块在竞争到177亿元的时候触碰最高限价环节,而转入公租房竞拍。

经过62轮竞拍,懋源最终以177亿加38万平方米公租房摘得该地块,溢价率35.1%。

上述品牌开发商在夏家胡同竞拍结束后一个小时情绪仍然未能平静。该人士称,“现在各家开发商销售情况都特别好,基本上今年均能超额完成销售目标。可是开发商面临的窘境是,手中的库存正在急剧下降。但另一方面,政府却不加大土地供应。

这两年政府表面上是在加大供地,但90%都是六环边上的,偶尔抛出来一块三环边的,大家能不抢吗?”

实际上,这正是开发商普遍面临的现状。夏家胡同地王竞得者懋源置业目前正在销售的项目只有位于北京太阳宫的红玺台项目。

该公司相关负责人告诉记者,他们公司自去年开始就不断在北京、上海等一线城市寻找地段相对稀缺适合做豪宅的土地。从去年北京东直门的香河园地块到万柳地块,懋源置业均高调参与了竞拍,但均因现场竞价过高而无所斩获。该人士认为,他们公司在不断参与土地竞拍的过程中,心理预期已经开始被迫提高。

夏家胡同另外一家激烈竞争者是首次进京的恒大地产。由于懋源置业在竞拍公租房环节强势杀出,恒大地产公租房环节中举牌至275万平方米放弃追加。但随后,恒大经17轮竞拍以356亿将昌平沙河地块收入囊中,建筑面积超五十万平米,楼面价6964元每平米。

恒大地产内部人士对记者表示,公司对这块地还比较满意,认为价格也属合理范围。

熟悉恒大操盘的人士介绍,对于恒大来说,恒大的市场化集团集中采购,可以帮助恒大以低于行业平均资金成本进行开发。另外,由于全部是政策性房源,不担心销售问题,可以节省一笔营销和销售费用。

即使退一步讲,该项目不赚钱,恒大也能用其他高利润的项目来平衡掉此项亏损。据恒大2012年年报显示,其去年的土地储备平均成本仅724元/平方米,远低于万科的2790元/平方米。

地王的威胁

可怕的并不是地王,而是由此引发的未来预期。夏家胡同地块未来售价7万只是保守计算。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,这是一宗“名副其实”的住宅单价地王。由于夏家胡同地块周边二手房(次新房)价约在32万-38万之间,此番竞拍后,“面粉”高于“面包”的情况再次出现,这对当前房地产市场预期的影响在所难免,今年以来的调控成果很有可能不复存在。

胡景晖强调,不从根本上解决当前土地财政的问题,地方政府很难在限制地价方面有所作为,究其原因,在金融系统流动性饥渴情况下,地方政府还债压力较大;另一方面,更多保障房开发还得依靠土地出让金收入,土地低价出让使得土地财政收入减少,在一定程度上不利于低端收入家庭更快地解决住房问题。在上述双重压力之下,加上多数企业在一线城市储备土地愿望强烈,倘若土地与财政制度不作出调整,未来各类“地王”还将不断涌现。

在调控高压下,地王也令地方政府担心。在7月2日北京市国土局内部交流会上,北京市国土局相关负责人不无委屈地

表示,“外界对于政府卖地误解较多,近年来拆迁成本也在不断增加,地方政府所获得的土地收益占比在不断降低。而北京也并不像其他城市一样主要靠土地财政,实际上,北京市在抑制地价过热也采取了诸多措施,比如配建保障房。”

政府上述表态是想获得舆论的理解。实际上,北京市对于抑制地价的态度在夏家胡同地块上也有所体现。从该宗地块的价格上限来看,相比其最初的底价溢价率也仅35%,甚至距离50%的溢价红线也有一定距离,由此可以看出土地部门在有意识地控制地价水平,防止“地王”出现。

“表面上看,这是政府控制地价的态度,但实际上,溢价率降低就意味着配建的保障房面积增多,这仍然会分摊到企业运作商品房的成本之中。”上述央企相关负责人称,由于加入了保障房面积,因此房企的开发成本并未减少,仍然高企。

记者整理发现,夏家胡同地块规划建设面积为76630平方米,却配建了一半的公租房;恒大所获得沙河地块总建筑面积为51万平方米,却需要配建26万平方米的公租房。

融创中国北京公司总经理荆宏告诉记者,融创最终放弃夏家胡同竞拍,其中一个考虑因素就是由于配建的公租房面积占了一半,该项目所剩余的商品房操作空间过小,而这不适合融创一贯操盘的豪宅产品路线。中化方兴相关人士也对记者道出类似的放弃理由。

思源经纪北京公司副总经理任莉甚至直言,一天之内上海、北京分别出现两个高价地王,这有力地证明:“只要土地财政不变,任何调控都是杀鸡取卵!”

7月3日这一天,北京共计出让了4地块土地,合计土地出让金66.9亿。整体市场未如预期火热。除了夏家胡同地块和恒大在沙河拿下的“巨无霸”地块以外,万科9亿夺房山长阳地块,溢价率11%;北京城建4.6亿夺大兴魏善庄地块,溢价率11%。

北京市国土局相关负责人透露,接下来北京市会针对土地市场过热采取一系列措施,其中就包括推出大规模“限地价,竞房价”地块。

地价疯涨的背后

北京市国土资源局数据显示：截至6

2013年3月部分大中城市新建住宅价格指数				
城市		新建住宅价格指数		
		环比	同比	定基
北	京	102.1	108.6	110.8
天	津	101.4	104.3	107.6
石	家 庄	101.2	104.5	112.4
太	原	100.7	103.2	104.9

注：环比以上月价格为100,同比以去年同期价格为100,定基以2010年价格为100。

月30日,北京市推出的经营性用地面积相当于去年同期的37.8%。其中住宅用地同比去年增加297%。土地出让成交额则同比大增390%,约649亿元。

事实上,全国土地出让金收入已整体呈爆发式增长态势。据K8土地网数据显示,1-6月,全国百城土地出让金为762.9亿元,同比增加47%,土地溢价率为16%。今年前五月,土地出让金各月同比增幅均在三成以上;溢价率也高位运行,5月创新高,达21%。住房和城乡建设部政策研究中心综合研究处处长赵路兴表示,现阶段流动性紧张,地方负债又高达临界点,宏观经济压力不断加大,因此,部分地方政府不得不选择可以补充财政资金的房地产市场,而土地却又是其拥有的最大可利用资源。

而以土地出让金作为偿还地方债的主要来源,是地方政府公开的秘密。近日,审计署公布的数据显示,截至2012年底,在抽样审计的36个地方政府本级中,4个省、17个省会城市土地出让收入占偿还债务的54.64%,比2010年增长118.397亿元。

清华大学土木水利学院副院长刘洪玉表示:“土地、金融、税收和住房这四个方面是密切相关、相互影响、共同作用的,所以在任何一个方面单独突破,都难以达到理想的效果。”这似乎也表明,当前政府一方面以行政手段限制房价,一方面用大肆卖地捞金的做法,难以让房价下跌。

据国家统计局数据,2013年6月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10258元/平方米,环比5月上涨0.77%,这已是连续第13个月环比上涨,涨幅比上月缩小0.04个百分点,其中71个城市环比上涨。

土地财政如饮鸩止渴

此前,国务院发展研究中心曾有报告指出,一些地方的土地收入占到了当地财政预算收入的60%甚至更多,地方财政已是名副其实的土地财政。在现有的法律框架内,地方政府得以大量低价征地,再通过控制供给,“饥渴式”的向市场投放。

这样做的效果,一方面是炒高了地价和房价,二是聚敛了社会财富。失去“土地”这颗摇钱树,地方政府的财政必将难以为继,这也是为什么地价、房价在近年屡受政策打压,却连攀高峰的最根本原因。

像北京这样一个资源高度集中大城市,人均土地面积相对匮乏。有限的区域空间负担着几千万人口,地方政府不得不通过“土地财政”获利的收入,来加强保障房建设、发展交通和教育投入等,有专家断言仅轨道交通一项,就足以让地方政府要在“土地财政”之路上走很多年。

面对地方政府如此不遗余力地依赖于“土地财政”,相关职能部门应当也必须出台更加强有力的政策措施,倒逼地方远离“土地财政”,将精力放在支持实体经济发展上。此轮“钱荒”已警醒我们,没有实体经济做支撑,无论是债务还是资产,都将是泡沫泛滥,都会给国民经济发展带来巨大的风险。

一周热点

地方政府自行发债 试点扩至六省市

自2011年地方政府自行发债的闸口开启之后,自行发债试点省市在2013年再次扩围。根据财政部4日发布的《2013年地方政府自行发债试点办法》,在首批试点的上海市、浙江省、广东省、深圳市之外,经国务院批准,江苏省和山东省在2013年也加入到自行发债试点的行列中。至此,我国地方政府自行发债试点已扩至6个省市。

业内专家表示,虽然发债额度和规模占地方财政收入比例不是很高,但推进自行发债试点对改革和完善目前财政体制和发展债券市场是一种有益的尝试。要彻底解决正在扩张的地方政府性债务问题,亟须探索一整套完善、透明的地方发债制度和规则,替代不够规范的地方融资平台负债。

(张 莫 赵东东)

国内多地启动 水价调整方案

近期,国内多地启动水价调整方案。计划上调或已经上调的包括上海、武汉、遵义和芜湖等多个城市。水价上调固然是趋势,但如何在涨价中尽量减轻居民负担,需要更合理的政策设计。

6月底,上海举行居民用户水价调整听证会。听证会提供的两套调价方案,涨幅均达到30%。

事实上,水价的上调这两年频频发生。去年有长沙、广州等,今年有上海、武汉等城市。全国工商联环境服务业商会秘书长骆建华表示,水价和电价、油价等不同,后者由国家发展改革委统一调控,而水价由地方自行决定。全国多个地级市,调价步伐不可能一致,难免给人涨价“此起彼伏”的印象。

此外,从国外经验看,水价调整的周期为3到5年。我国上一轮水价调整期是在2009年—2010年,以此推算,目前调价比较集中是正常现象。

(何欣荣 叶锋)

收入分配“提低”进程加速

7月1日起,江苏、四川和辽宁这三个省份上调最低工资标准。至此,2013年以来,全国已有18个省市上调了最低工资标准。

大幅提高劳动者收入是国家发展的需要,是收入分配改革的需要。根据《关于深化收入分配制度改革的若干意见》,“提低、扩中、控高”是收入分配制度改革的原则和主线。 舆论普遍认为,“提低”难度较小,而“控高”难度较大,所以目前的一系列措施着力点更多是在“提低”和“扩中”。

首创证券研发部副总经理王剑辉认为,目前我国80%的工薪阶层上缴了占税收总额60%的税收,这是不合理的,要充分发挥税收在二次分配中的调节作用,逐步完善我国的税收制度,未来在税收设计上更应该向财产性收入倾斜,避免造成富人交的税相对较少,穷人交的税相对较多,加剧了贫富的分化。

(郑文)

中央财政拨168亿 支持资源枯竭城市转型

据财政部网站3日消息,2013年中央对地方资源枯竭城市转移支付总规模为168亿元,比上年增长5%。

转移支付资金主要按照资源枯竭类型、非农业人口、所在省的财力状况、该城市的财政困难程度等客观因素进行公式化分配。据悉,享受资源枯竭城市转移支付较多的地区分别是:黑龙江20.4亿元、辽宁16.4亿元、吉林15.27亿元。接受补助的地方政府可统筹安排此项资金,重点用于生态环境治理、城市基础设施建设、社会保障等领域。

为了帮助资源枯竭型城市化解历史包袱、加快推进资源枯竭城市转型,2007年,中央财政设立了资源枯竭城市转移支付。经国务院批准,阜新、辽源、伊春、石嘴山、抚顺、乌海、钟祥、万山区、井陉矿区等69个城市(县、市辖区)分三批陆续纳入资源枯竭城市转移支付范围。

(新财)

■ 实习记者 张璐 成都报道

6月30日,城乡立体绿化与生态文明研讨会在成都召开,参会人员提出了多数城市的大量高大建筑对我国城市生态环境破坏的担忧,表示会影响到社会的可持续发展以及城市经济的可持续发展,并且危害公众的身体健康。建议要积极响应十八大的号召,紧抓城乡的立体绿化,建设宜居宜商的绿色城市,建设美丽中国。

专家:建筑破坏环境

研讨会上,建筑、绿化和环境保护方面的专业人士以及房地产等行业的企业家们齐聚,共同就会议主题进行探讨交流。中国绿建委立体绿化化学组副组长王仙民等专家、企业家出席了研讨会。

随着经济的不断发展,人与环境的矛盾不可避免。人口的持续增加,各大城市大力发展房地产、大量建设高楼建筑,建筑挤占绿地,城市植被逐渐减少,绿化面积不断缩小,造成水污染、光污染等,加之工地的不断建设,形成扬尘天气、污染空气,对城市生态环境造成破坏,也破坏了自然环境的平衡。王仙民表示,城市建筑对城市环境造成了破坏,也影响到了经济的可持续发展。

各个城市的绿化问题迫切需要提上日程,专家表示修建园林对城市环境有益。

四川省建筑设计院地域建筑文化研究工作室主任白令讲解到西蜀园林的建设发展,西蜀园林所体现出的社会意识、政治意识、文化意识和历史精神以及园林的物质

建构对环境的影响与改善,体现出了城市园林的修建与分布对城市环境的影响。

自上世纪80年代以来,我国的城市园林绿化建设也取得了较快的发展,极大促进了城市环境的改善。

立体绿化是补偿

如今地面绿化趋于饱和,城市建筑与破坏城市环境的矛盾仍需要寻求并采取其他措施以缓解或者解决问题。城市要发展就一直有大量的人员涌入城市,就需要大量的建设新建筑,如此势必会挤占绿地空间,使地面的植被减少,进而对环境造成破坏,但也不能因为环境制约城市发展,不能二择其一,就需要共存。立体绿化是解决人和建筑物两者与绿化争地的矛盾,满足城市绿化要求的最佳措施。

立体绿化是指利用城市地面以上的各种不同立地条件,选择各类适宜植物,栽植于人工创造的环境,使绿色植物覆盖地面以上的各类建筑物、构筑物及其他空间结构的表面,利用植物向空间发展的绿化方式。目前广泛使用的形式有屋顶绿化、墙面绿化、阳台绿化、柱廊绿化、立交桥化和围栏、棚架绿化等。

立体绿化能拓展绿色空间,提高城市绿化面积,维持碳氧平衡,缓解温室效应,缓解城市热岛效应,减少粉尘,降低噪音,促进城市生态环境改善。

多个国家在立体绿化方面取得了重大成果,如新加坡、德国、日本、马来西亚等国家。有立体花园城市之称的新加坡的建筑物、街道两侧、屋顶、阳台以及墙面都被绿

色所覆盖。在面临国家如何发展壮大小时,新加坡决定采用打造花园城市以吸引外资促进国内经济发展的方式,将种树绿化作为国策来实行。新加坡以大力发展立体绿化来打造花园城市,在发展立体绿化方面,政府大力推广建设空中花园且有专门的编制即国家公园局空中花园中心,国家公园局有城市生态平衡中心专门负责科研,国家建设局有详细的绿色建筑标准和评价体系。立体绿化改变了城市的面貌,新加坡滨海湾金沙酒店顶部蔚为壮观的空中花园、滨海公园等成为见证。发展至今,新加坡如今良好的城市环境与发达的经济是世界有目共睹的事实。

“一说起立体绿化,人们立刻会想到屋顶绿化,屋顶绿化也是如今立体绿化最常见的一种形式。德国屋顶绿化有着最悠久的历史,在技术和推广执行上也都相对成熟,可以说是拥有世界顶级屋顶绿化水平。德国在1957年提出,屋顶绿化是建筑破坏自然的一种补偿。”王仙民说。

经过多个国家的验证,立体绿化改善了城市生态环境,促进了绿色经济的发展,也符合我国的科学发展观、可持续发展观。王仙民提倡中国应该大力发展城乡的立体绿化,达到降温、降噪、吸收辐射、释放氧气、净化空气、保护民众身体健康等作用,新加坡、德国等国家为我国发展立体绿化提供了可借鉴的实践经验。

成都屋顶绿化相对较好

王仙民在会上表示,此次研究会之所