

空巢涌现 10 年难消化 海南圈地后遗症爆发

■ 张晓玲 报道

海南动辄占地数千亩乃至上万亩的案例,并不鲜见。中粮集团亚龙湾、鲁能集团盈滨岛、华润集团石梅湾、中信集团博鳌二期、天津万隆新埠岛、中信泰富的神州半岛、雅居乐清水湾……星罗棋布的超大楼盘,覆盖了整个岛屿。

大规模“圈地”的后遗症已经显现。大量批而未用的土地闲置,已经建成的小区形成一个个空城,开发商们除了卖房,似乎并没有给海南的旅游服务业带来任何新模式。

三面海岸儿被瓜分完毕

在海南,如果只拿千亩土地,简直不好意思对外面说。

记者获得的一份调查资料显示,以招商引资之名和旅游地产、分期开发模式作为“圈地运动”的外衣,截至 2010 年中,13 家地产公司共在海南圈地约 18 万亩, 合约 12600 公顷,拿地时间最少也在 3 年以上。各家地产商在海南的土地储备大多以万亩计, 其中富力地产 20000 亩、雅居乐 17200 亩、中信泰富 36000 亩。

最近 3 年,海南圈地潮有增无减。譬如, 中铁与中弘股份合作开发的如意岛, 预估人工岛面积约 612 平方公里;恒大儋州湾,围海造岛 12000 亩。首创和碧桂园的海南项目也是占地数千亩。

从土地储备的分布看, 旅游资源丰富的海南省东、北、南沿线海岸基本被瓜分完毕, 东部组团包括琼海、万宁两市, 中信、华润、海航在此盘踞;南部组团包括三亚、陵水、乐东、保亭四市县,富力、雅居乐、中粮、鲁能、万科、绿城在此安营扎寨; 北部组团包含海口、文昌、澄迈、定安四市县,新世界、海航、富力、雅居乐已入驻。对比之下,那些只有数百亩土地的地产商,仅是小儿科。

记者调查发现, 地产商之所以能够在海南大块拿地,形成“圈地”之势,源于地产商帮助政府进行土地一级开发或进行“土地整理”。

曹雨说,地产商在参与、帮助地方政府制定土地利用规划、平整地块、建设道路和基建设施一过程中, 形成了与地方政府的合作关系,往往可以优先获得土地开发权。这一过程已经非常接近于一级土地开发模式, 不过为规避法律风险, 海南地方政府将这一过程称之为“土地整理”, 拒绝承认其为一级开发。

而在 2010 年之前,海南省曾明文支持土地一级开发。

2003 年, 海南省主要领导提出了海南“大企业进入、大项目带动”的发展战略,引入大型企业进驻海南。2006 年 7 月 19 日,海南

省政府出台了《关于规范企业参与土地成片开发的 通知》,提出:“土地出让收入扣除土地开发成本后余下的纯收益部分,按照市、县政府所得不得低于 30%的比例,确定市、县政府与主开发商的分成比例”。

长期关注海南的知名房地产专家崔元星表示,通过项规定,一级开发商最高可以分得 70%的土地纯收益, 此后众多地产大鳄奔赴海南,疯狂掠地,模式均是基于这一《通知》的低成本一级开发模式。

崔元星说, 以一级开发模式为核心的海南地产开发项目,因为占地成本低,不受两年不开发收回开发权等政策限制,“地主”们都乐于用这种模式与政府周旋。

这一情况持续到 2010 年海南国际旅游岛成立。2010 年 1 月 4 日,国务院发布《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》, 1 月 15 日, 海南省政府宣布在国际旅游岛规划正式获批前,将暂停土地出让、暂停审批新的土地开发项目, 随后,海南政府又正式重申不再新批土地一级开发项目。

然而,海南地产界人士指出,以“土地整理”名义进行土地一级开发在海南“就没停过,一直都有”。

圈地后遗症

“大地主”频出,海南省的建设用地指标变得越发紧张。

根据海南省国土厅的数据,“十二五”期间,海南全省实际新增建设用地达 44 万亩, 而根据土地利用总体规划, 今后海南可用的全部建设用地指标总共才 65 万亩。

海南省于今年 11 月 1 日起施行的《海南省闲置土地认定和处置规定》指出,由于上世纪 90 年代房地产热、土地过量供应等历史原因和近年来土地市场升温导致部分企业存在囤地、圈地苗头,相当部分土地未按规定开发建设, 海南省土地闲置形势严峻。

目前,海南省共有“批而未用”土地 2868 万亩, 其中,“批而未征”547 万亩、“征而未供”1015 万亩、“供而未用”1306 万亩。

对于闲置用地,《规定》提出,非因政府原因和不可抗力造成土地闲置, 超过动工开发日期满 2 年未动工开发的; 超过动工开发日期满 2 年未完成项目投资总额 25%的, 政府可无偿收回。

海南省省长蒋定之于 10 月 29 日表示, 今后规划建设项目, 必须优先考虑开发利用闲置土地,对闲置土地多的市县,要考虑减少甚至暂停用地指标供应, 以督促限期消化处理。而对那些土地储备过量、开发能力严重不足、以囤地为目的的企业,要清理出海南土地市场。

截止到 11 月 7 日,海南省公布了各市县



计划今年 11 月 10 日前依法依规处置完成的 36 宗闲置土地,总面积 3515 亩,其中最大的宗地面积为 938 亩。根据各市县前期的调查情况, 这些闲置土地将主要采取有偿或无偿收回土地使用权方式处置。

记者查阅了已经公示的闲置土地目录, 没有看到知名地产商名列其中。

海南当地知情人士指出, 海南闲置土地问题已经存在多年,“政府已经处理过多次, 每次都是敲山震虎,处理的都是小公司。甚至报纸公示以后, 公示的项目就会立刻动工, 请领导剪彩、搞奠基仪式,最后导致被公示的项目也很难收回。”

10 年消化?

多年的圈地运动与房地产开发, 造成了海南楼市高库存,供过于求。

克而瑞公布的一份报告显示,海南 18 个市县未来 3 至 5 年,包括在售、库存和准备开发的潜在供应量合计达到 1079 亿平方米。如果按照 2011 年海南全年房地产销售面积 880 万平方米计算,未来 10 年内,即使不再增加新的楼盘立项,这些库存也难以消化完毕。

此外,把旅游地产做成房地产项目的海

南房地产市场,因为主打投资、投机客户,在限购限贷的调控之下, 正面临客户群体减少的困境。

房地产企业在海南大规模圈地, 开发旅游地产, 依赖两个优势。一是大规模拿地带来的较低的土地成本和持有成本, 二是随着海南房地产行情见涨, 地块区位优势而带来的较高销售价格。

以雅居乐地产为例, 其在清水湾的旅游地产项目,2007 年拿地成本仅为平均 276 元 / 平方米,2011 年销售价格超过 2 万元 / 平方米,即使在扣除土地增值税后,巨大的价差也为公司带来相当可观的利润。以至于该公司有两年时间的收入相当程度依赖这个项目。但根据雅居乐年报,其 2012 年毛利率下降至 41.4%,主要就是由于海南清水湾的占比有较明显的下降。

上世纪 90 年代初的房地产热,曾经令海南楼市 10 年在谷底徘徊,并使金融机构受到重创。新一轮的圈地热,也波及到银行。截至今年 9 月末, 海南省银行业不良贷款余额 3802 亿元,不良率 0.87%,7 月和 8 月连续两个月出现“双升”。

业内人士指出, 当前海南省不良贷款压力主要来自于房地产行业, 一是房企资金链紧张,供过于求并未改变;二是房地产开发贷

款还款来源中,集团划拨资金占比较大,潜在风险不容忽视; 三是海南省在建工程抵押登记管理存在缺陷,可能导致抵押悬空、重复抵押等问题, 对房地产开发项目的贷款风险管理构成较大压力。

最根本的是,除了开发以住宅销售为主的房地产,海南仍然没有建立一个完整的、真正意义上的旅游市场, 旅游服务业的基础相当薄弱。三亚大小洞天发展有限公司董事长孙冬认为, 旅游地产项目的购房者如候鸟一般前来短期度假,造成拥挤和空城期,在常年人流量不足的情况下,基础设施很难完善。

戴德梁行香港公司董事总经理陶汝鸿表示,人均 GDP 超过 5000 美元以上后,度假旅游兴起。国内度假旅游最好的体现是海南,但在旅游项目的经营上, 季节性会是很大的困难。

他表示, 一个地区在不能形成固定人口的情况下,商业经营就会存在很大风险。这与项目的运营、定位等都有关系,需要把一个地方的特色突出,形成持久的吸引力。

邹晓云认为, 旅游地产应当遵循谁经营谁投资的原则,不要经过开发商中途转手,比如海南之前曾发展产权式酒店, 投资回报的情况不太好。投资者根据市场发展控制自己的投资,政府则应引导市场。

沿线省份激情布局“丝绸之路经济带”

■ 秦菲菲 徐晶晶 报道

作为中国向西开放的战略新维度,“丝绸之路经济带”的概念提出后短短两个多月时间就引发热议:一场场座谈会、研讨会相继召开,一份份发展规划、实施方案陆续出台,沿线各省区正以最快的速度抢滩这一新时期的重大战略利好。

记者获悉, 由于具备得天独厚的区位和资源优势, 陕西目前正积极筹备申报建设我国首个“内陆自由贸易试验区”。

与此同时,新疆、陕西、宁夏、甘肃等多地相继出台规划, 并根据其特点提出不同的定位与发展思路。

陕西:筹备申报首个内陆自贸区

西安市委、市政府日前正式出台《关于加快建设丝绸之路经济带新起点的实施方案》。与此同时, 首个位于该经济带上的自由贸易区也正式提上日程。

陕西省社会科学院经济研究所专家周宾

对记者说, 由于具备得天独厚的区位和资源优势, 陕西目前正积极筹备申报建设我国首个“内陆自由贸易试验区”。以“内陆自由贸易试验区”申报建设为契机和引领,扎实推进经贸等方面的互联互通,逐步充实和拓展“丝绸之路经济带”的内涵和外延,使内陆自贸区能成为带动我国中西部地区发展的新的经济增长极。

根据规划, 陕西规划设立的丝绸之路经济带自由贸易区以西安为腹地,重点打造“一高地,六中心”,即丝绸之路经济带开发开放高地和建设金融中心、物流中心、使领馆中心、文化交流中心、商贸中心、能源储运交易中心六大中心。

与此同时, 陕西还将构建丝路“空中起点”,大力发展临空经济,未来将形成“陆空”两条丝绸之路, 打开立体化向西开放的通道。周宾还说,近日,西安国际港务区已正式获批, 并已开行西安—阿拉木图国际货运班列,此外,政府还规划西安—鹿特丹、西安—莫斯科等国际货运班列,“这也正体现陕西省、西安市,积极落实中央关于“推进丝绸之

路经济带建设”的决定。”

甘肃: 建议申报泛中亚能源交易中心

河西走廊是古丝绸之路的咽喉要道,也是连接东西新亚欧大陆桥的重要通道, 基于这样的通道优势, 甘肃省委书记王三运提出“要把甘肃打造为丝绸之路经济带的黄金段。”

兰州市社科院经济研究所所长牛铮超对记者说, 甘肃全省的自然地形全境贯穿了丝绸之路线路,位居丝绸之路的核心段,尤其是省会兰州居于枢纽和咽喉位置,因此兰州也提出要打造丝绸之路经济带的核心节点城市。

“因此,依托兰州新区,申报在兰州成立中国——泛中亚能源交易中心, 成立中国兰州能源交易所已成为可能。”牛铮超说,泛中亚能源交易中心应成为甘肃建设丝绸之路经济带的核心。

记者了解到,《建设“丝绸之路经济带”兰州市实施方案》已经审议并通过。

新疆:谋建区域性国际金融中心

记者从丝绸之路经济带城市合作发展论坛上获悉, 新疆拟借丝绸之路经济带建设的机 会,谋求建立区域性国际金融中心。

在新疆维吾尔自治区金融办副主任王全新看来,“丝绸之路经济带”区域性国际金融中心应该是依托这一区域所在国家和城市提供的国际金融服务。

近年来,乌鲁木齐依托自身优势,综合竞争实力不断增强,已成为中国西部和中、西、南亚地区新兴的经济金融中心之一。今年 8 月,中国人民银行正式下发《中国人民银行办公厅关于中哈霍尔果斯国际边境合作中心跨境人民币创新业务试点的批复》, 为把新疆进一步打造成为区域性国际金融中心奠定了基础。

王全新认为, 为了将新疆打造成区域性国际金融中心, 新疆首先必须构建“两区一中心”。

一是争取设立“国家金融改革开放综合配套创新试验区”。重点是在乌鲁木齐(昌

吉)、霍尔果斯经济开发区(伊犁)和喀什经济开发区(喀什) 分别建设区域性国际金融中心、人民币离岸中心、金融贸易创新示范区, 探索“丝绸之路经济带”重大金融举措的先行先试, 抢占中国西部和中亚地区金融业发展的制高点。

二是争取建设中国—中亚自由贸易区。借鉴中国—东盟合作模式,以“上合组织”为基础,在喀什、霍尔果斯经济开发区和阿拉山口保税区基础上, 依托乌鲁木齐出口加工区以及吉木乃、巴克图、伊尔克什坦等口岸设立五个综合保税区,将上述八个“支点”建设成为我国向西开放的重要窗口和对外开放的示范区。

三是突出乌鲁木齐金融中心和喀什、霍尔果斯经济开发区战略定位。新疆必须探索设立“丝绸之路经济带”产业投资基金,比如“中国—中亚发展基金”、“中国—欧亚经济合作基金”等,实现政府资源、金融资本和产业资本的融合, 满足现代产业发展对股权投资融资的多样化需求,支持新疆企业对外投资、吸引境外资本进入新疆,促进区域融合发展。

城镇化基建资金 2020 年缺口或达 20 万亿

11 月 28 日,城市中国计划发布“探索更为高效的地方政府投融资模式”项目报告(以下简称“报告”)指出, 根据测算, 在未来城镇化过程中,到 2020 年,如果政府债务控制在 60%以内, 城镇化基础设施建设资金缺口或达 20 万亿元。

专家指出, 由于在现有的地方政府投融资体制中, 政府在市政基础设施建设中融资责任极大, 为避免因此形成的系统性风险, 应大力发展非债融资,拓展城市建设融资渠道。

据了解, 城市中国计划由麦肯锡携手哥伦比亚大学、清华大学共同合作创建,是致力聚焦中国城镇化的独立的公共—私营部门联合智库。

“在未来城镇化进程中, 社会保障和市政公共设施将产生巨大的资金需求。”城市中国计划研究员李晓鹏表示, 据 2010 年发布的《中小城市绿皮书》推测, 到 2020 年我国城镇

化率将达到 60%,这意味着, 期间将有 2.5 亿农村人口进入城市。“根据我们估算, 如果将社会保障方面的开支剔除, 传统基础设施投资需求大约在 20 万亿至 30 万亿元之间”。

除传统基础设施投资外, 传统城镇化与信息化的结合, 也将 在城市基础设施领域创造出不少于 10 万亿元的投资需求。“如果加上城镇化所需的 20 万亿至 30 万亿元, 到 2020 年中国基础设施建设资金可能需要 30 万亿至 40 万亿元。”李晓鹏说。

“与此同时,按照当前价格水平计算, 如果中国政府债务规模控制在 60%左右, 则到 2020 年可新增的政府债务(按不变价格估算, 含国债)不会超过 20 万亿元。”

李晓鹏说, 在政府安全的负债空间范围内, 我们预计, 中国推进新型城镇化过程中, 一般城镇化建设、农民工市民化成本以及信息化建

设等资金缺口, 大概在 10 万亿至 20 万亿元。

对此, 中央财经大学财经研究院院长王雍君表示, 10 万亿至 20 万亿元资金缺口并不离谱。

李晓鹏同时表示, 在现有的地方政府投融资体制中, 政府在市政基础设施建设中融资责任极大, 除负责环境保护、基础教育、公共卫生等纯公共物品提供外, 还需铺设地下管网、公共交通、社会保险等。随着地方政府需要融资支持的领域不断扩大, 其结果必然是债务成本和风险不断上升。

“我国是单一制国家,如果地方政府失去偿债能力, 中央政府负有不可推辞的救助责任, 而政府同时是银行体系的主要所有者和控制者, 这就意味着, 地方债务风险与银行体系安全和国民经济捆绑。”李晓鹏表示, 由于融资主体的单一性, 任何一个方面风险过大

出现危机都会对整个政府支出和债务偿还造成影响, 容易形成系统性风险。因此, 应大力发展非债务融资, 拓展城市建设的资金渠道, 让社会资本参与建设, 以避免政府融资责任过大形成系统性风险。

财政部财料所所长贾康也表示, 在城镇现有居民中, 有 2 亿多人长期居住, 但是没有取得户籍, 没有得到真正市民化待遇。而获得待遇不仅仅是户籍的问题, 还需要有基本公共服务供给。比如基础设施建设就需满足老有所得、老有所养、住有所居, 包括就业机会、养老保障、教育条件、医疗系统, 还需有住房保障。“所有的这些投入肯定是天文数字。因此, 这就需要资金的支持”。

“而资金从哪儿来?”贾康表示, 应利用多方合力, 迅速打开资金支撑空间。他认为, 未来资金将是由财政性资金、商业性金融资金、

企业、民间市场主体的资本财力, 以及一些可能加入公益性资金形成合力, 形成 PPP(公私合作关系)资助模式。

对此, 国家发改委宏观研究院资深研究员刘立峰在接受记者采访时表示, 值得注意的是, 由于地方债务压力较大, 地方政府已明确认识到应吸引民间资本进入。但在面对市场关系问题上, 观念却未能转变, 因此, 虽想吸引但总是失败。“我前一阵去海拉尔印象非常深刻, 海拉尔供水公司希望吸引民营资本, 民营企业也愿进入, 但谈了 30 多个企业后仍未成功, 原因是认为民营企业要价偏高。”刘立峰说。

刘立峰认为, 如果民营企业认为没有盈利空间, 将难以吸引民营进入, 因此, 政府既要看到公共设施的利益所在, 也需要转变观念。

(经济参考报)