

在经济下行压力明显情况下,地产景气指数却进入红灯状态,“地王”频频产生——

揭秘“空城”与“地王”并存真相

新华社记者 王立彬

国土资源部28日发布中国土地市场指数(CLI)显示,在经济下行压力明显情况下,地产景气指数进入红灯状态。经济“平行”甚至“下行”,何以地产“上行”;一线城市“地王”与三四线城市所谓“空城”何以并存?就这些问题,国土资源部法律中心主任孙英辉接受了记者专访。

土地市场“红绿灯”

记者:怎么判断上半年全国土地市场走势?

孙英辉:2013年上半年,我国经济运行总体平稳,经济增速放缓但主要增长指标保持在合理区间。相应的,土地市场呈现供应增速放缓和结构调整加速态势。二季度CLI中地指数回升至304点,仍处于绿色正常区间。主要分指数中,市场规模、利用集约、地产景气均快速上升,出让价格、供应结构平稳波动。初步计算,上半年地产市场对于GDP的贡献率在10%左右,拉动GDP增长近2个百分点,对稳定经济增长发挥了积极作用。

但在资源基本国情和生态环境等因素约束下,只有将土地市场这种利好效应转变为经济内涵式发展的长期效应,才能确保宏观经济发展的稳定性和持续性。土地市场总体上是“绿灯”、地产景气变为“红灯”,既包含了宏观经济企稳并适当回升的可能性,也隐藏着房地产市场强力反弹的严峻挑战。

记者:地产景气指数为什么会率先进入“红灯区”?

孙英辉:二季度地产景气指数环比上升29.5%,同比上升11.4%,冲高至600点。从成分指标看,消除价格因素后新增信贷规模、商品房销售面积、地产股价指数等3项指标环比分别下滑21.8%、8.7%和8%,但房地产业投资总额则环比上升91.4%、同比增长23.8%,直接拉高了地产景气指数。

国家统计局数据显示,上半年我国CPI同比上涨2.4%,GDP增速回落至7%平台,但上半年全国房地产开发投资36828亿元,同比实际增长20.3%;其中住宅投资增长20.8%。在大部分宏观经济数据出现回落情况下,房地产增速进一步加快,也说明现阶段房地产市场发展仍然是推动土地市场的内生动力,拉动经济增长的作用未明显改变。

“空城”与“地王”为何并存

记者:怎么看异常交易频发,高温价与退地现象并存?

孙英辉:用媒体语言,所谓“空城”“鬼城”与“天价地”“地王”并存,抛开



具体案例个别性差异不论,从市场预警来看,最明显的就是上半年地产开发商开始从二、三线城市向一线城市“回归”。上半年,重点房地产企业拿地量价齐升态势,布局持续快速向一线城市转移。在市场景气不断回升的背景下,重点房企住房销售回款迅速增加,“一线供给不足和三四线供应过剩”市场分化异常特征更加明显。上半年综合排名前15家重点房企竞得房地产用地2467.18公顷,同比增加37%;应支付土地出让价款1217亿元,平均购地成本5156元/平方米。

记者:受行政打压资本“回潮”了?

孙英辉:二季度市场规模、供应结构、利用集约和地产景气等分指数均大幅上扬,土地市场需求呈进一步扩大态势;

地产景气分指数环比上升29.5%,同比上升11.4%,显示出在房地产调控政策持续作用下,以行政手段为主的调控政策效应不断消减,市场反弹压力逐渐增大。异常交易频发,高温价与退地现象并存,表明市场微观管制手段乏力。大家都跑,就是“空城”;大家都追,就有“地王”。

“空城”“鬼城”是“只要土地城镇化、没有人口城镇化”的极端现象。土地市场发展要与新型城镇化进程相协调,土地供应要与产业集聚、人口流动、公共服务布局相衔接。防止土地城镇化快于人口城镇化,要严格控制新增建设用地,充分考虑城市群与大中城市衔接,优化土地利用空间布局,使得土地供应与城镇化战略相匹配。

重构城镇化下的土地调控体系

记者:CLI中地指数推出时正值全球金融危机,当时您就提出行政划拨增多有负面因素,现在怎么看?

孙英辉:从CLI出让价格指数看,经过2009年以来的快速上涨后开始波动趋稳,但这是以行政手段为主调控的结果,市场机制作用尚不充分。土地行政配置,不利于提高效率、产业升级。要逐步发挥市场机制作用,宏观上稳总量保发展,中观上调结构转方式,微观上推改革促集约,逐步建立与“经济增速放缓、结构调整加速”新的发展模式相适应的土地调控政策体系。

记者:数据有没有好苗头?

孙英辉:我国以调整结构转变发展方式的路径,在土地市场上已有所反应,供应总量保持稳中微增态势,供地结构持续调整,基础设施用地负增长,工矿用地增速处于较低水平。扣除房地产用地“补仓”效应,经济对土地投入的高依赖性开始变化。年初,中央将今年GDP增长预期调低至7.5%,但仍有20余省份确定10%以上。从上半年土地供应情况看,并未出现以高投资促成高增长的模式。在土地供应总量平稳前提下,全国有23个省份用地总量保持增长,且多数为中西部地区,经济结构调整与土地资源匹配程度进一步提高。

对地方政府“开新途、堵老路”

记者:在新的土地调控体系中,地方政府处于什么位置?

孙英辉:年初国资委调查报告显示当前平台融资规模达到13万亿元,2013年预计到期债务总额约3万亿元,已占地方财政收入的50%以上。从前5个月地方财政收支来看,扣除中央转移支付,部分省份已出现收不抵支情况。地方政府大规模集中推出土地和利用土地大量融资,积累财政金融风险,加大了房地产调控难度。

记者:地方既“天价卖地”又“低价出让”怎么看?

孙英辉:现行财税体制下,中央和地方“财权”和“事权”不尽匹配,地方缺乏建设性财政资金,要实现工业化和城镇化加速发展,一方面依靠经营性用地出让取得的资金输血;另一方面以低地价出让、短期税收返还等形式供应工业用地,吸引外来投资,增加就业和税收。对此一方面要正视土地出让、土地融资“涉地收入”对地方发展的贡献,另一方面要逐步改革现有土地出让和土地财税管理体制,同时建立强化风险防范机制,减少违法违规抵押。

(据新华社北京7月28日电)

三代粘虫将呈重发态势

“虫口夺粮”进入关键期

据新华社北京7月28日电(记者董峻)据农业部28日预计,今年三代粘虫将呈重发态势,8月上中旬将进入危害盛期,对秋粮生产构成严重威胁。各级农业部门严密监测虫情动态,积极备打防控攻坚战,最大限度降低危害损失,实现“虫口夺粮”。

据全国农业技术推广服务中心研究员姜玉英介绍,粘虫是典型的北迁南回、远距离迁飞性、暴发性害虫,主要危害玉米、小麦、水稻、高粱和谷子等禾本科作物。今年二代粘虫发生程度是近10年来较重的,在东北、华北、黄淮、西南、西北等20个省份均有不同程度发生,发生面积是常年的1.8倍。

姜玉英说,经过各地及时防治,虽然二代粘虫危害得到有效控制,但残留虫量明显高于常年和上年。常年7月底到8月中旬是三代粘虫的集中发生期,据气象预报,今年这一时期大部分玉米产区降雨较多,有利于三代粘虫暴发危害,预计东北、华北、黄淮海等玉米主产区可能偏重发生,部分地区呈大发生态势。

面对三代粘虫重发态势,农业部种植业管理司司长叶贞琴表示,当前已进入秋粮产量形成的关键时期,也是病虫害防控的关键阶段,特别是粘虫等病虫害适期防治时间短,机会稍纵即逝。农业部将加大病虫害监测预警,加强监测网点密度,密切跟踪粘虫等重大病虫害发生动态;在7月下旬至8月中旬,组织一批植保专家和农技人员,深入粘虫等重点病虫害发生程度重、防治难度大的区域,开展技术培训和现场指导,确保技术措施到位和安全用药到位。

针对粘虫迁飞性、暴发性迁移危害特点,农业部还将组织做好应急防治药剂储备和区域联防联控,充分发挥专业化防治组织的作用,调集一批自走式高杆高效施药机械,大力推进统防统治,提高防控的快速处置能力和防治效果,确保不出现大面积成灾危害。

首批淘汰落后产能企业名单

(焦炭行业)

企业名称	淘汰产能(万吨)
天津天铁冶金集团有限公司	56
河北邢台恒阳焦化有限公司	40
山西太原煤气化股份有限公司第二焦化厂	100
山西太原化工股份有限公司	90
山西盛华煤气化集团有限公司	60
山西潞安集团煤化工有限公司	26
山西潞安兴汇洗煤有限公司	25
山西侯马大利焦化有限责任公司	60
山西孝义市东正冶金化工有限公司	40
山西孝义市敬业焦化有限责任公司	60
山西钢宇煤焦有限责任公司	34
山西交口县兴荣冶焦有限公司	30
山西吕梁义兴集团煤气化有限公司	31
内蒙古包钢钢铁集团焦化厂	72
内蒙古包头市大翔金属有限公司	10
安徽长源(淮北)焦化有限公司	40
山东金能科技集团股份有限公司	60
山东新泰华源焦化有限公司	55
山东钢铁股份有限公司	55
山东潍坊市华晨热力有限公司	40
湖南省鑫龙玻璃制品有限公司	35
湖南兴工焦化有限公司	60
湖南省资兴焦铁股份有限公司	22
湖南郴州市恒鑫江中顺焦铁有限公司	17.8
重庆永福实业有限公司	10
四川开江县兴荣焦化有限公司	12
四川攀枝花市恒泰焦化有限公司	45
四川攀枝花市圣达焦化有限公司	30
贵州黔东恒通焦化厂	10
贵州盘县松河华宝焦化厂	20
贵州盘县羊场乡明阳焦化厂	20
贵州盘县天龙焦化厂	20
贵州盘县永民世纪焦化厂	20
贵州盘县板桥镇雄峰焦化有限公司	20
贵州盘县宏盛焦化有限公司	20
贵州盘县永民世纪焦化厂	20
贵州盘县板桥镇雄峰焦化有限公司	20
贵州盘县宏盛焦化有限公司	20
新疆伊宁县伊鑫丰焦制品有限公司	10
新疆金特钢铁股份有限公司	12
新疆呼图壁县旭泰坤煤深加工有限公司	10
新疆新宏兴煤炭制品有限公司	10
新疆玛纳斯矿业能源有限公司	45
新疆鑫磊化工有限公司	45
新疆玛纳斯县宏峰煤化工有限公司	5
新疆哈密煤业集团有限公司	10
新疆呼图壁县新盛煤炭制品有限公司	10
新疆呼图壁县新盛煤炭制品有限公司	10
新疆哈密县万丰工贸有限公司	7.5

严防城市圈地运动卷“土”重来

王立彬

按人均30平方米计算,可满足2.82亿人口住房需要。地产类10大上市公司年报显示,截至2011年底土地储备建筑面积3.58亿平方米,多数公司足够未来5年甚至7至8年以上开发。

土地供应出去了,是否转化为实际住房供应?房子供应出去了,是满足刚性需求还是投资甚至投机需求?实际情况不尽如人意。相关数据表明,我国存量住房、存量住宅用地数量庞大。中国社科院房地产蓝皮书称,从2008年开始我国城镇新增

住房套数已超过新增家庭数,加上存量住房,整体人均住房已达到或超过一套。土地要及时动工建设,住宅要落实为住房民生,否则都属“无效供应”。为此必须加强从土地到住房供给全过程监管,赏罚分明,否则“供地增长数倍于城镇人口增长、房价增长数倍于国民收入增长”局面不能扭转。

铁律之下,必有余房。把闲置房、闲置地“挤出来”,土地供应上要坚持由单一扩大总量供应转向盘活存量,提高用地节约

集约化程度,强化土地供后监管,加大闲置土地处置力度。

盘活存量房地产,能避免国土资源浪费,又能打击房屋囤积,抑制投机炒作。从我国国情看,“银根”“地根”必须协调配合,盘活存量流动性与盘活存量土地要形成合力。作为结构调整的重要手段,土地政策要坚持“从严控总量、集中挖存量”,以存量土地支持新一轮城镇化发展,不允許城市圈地运动卷“土”重来。(据新华社北京7月28日电)

多地持续“烧烤” 高温天气创记录

新华社北京7月28日电 7月份以来,我国多地出现35℃以上持续高温天气。在人们对凉爽的期盼中,气象专家预计,未来晴热高温天气还将持续,甚至有可能进一步升级。

江苏省气象部门最新数据显示,该省7月份多地高温天数创50年最高记录。上海26日出现的40.6℃,刷新了1873年有气象记录以来140年的高温记录,成为“史上最热的一天”。长沙已经连续28天日最高气温超过35℃,打破了2003年的极端记录。

受持续高温影响,江苏用电负荷连续攀升,7月已4次刷新历史记录。24日21时25分,江苏全省用电最高负荷达到8029.5万千瓦,其中电网统调最高负荷达到7618.3万千瓦,比2012年最高记录增长11%。

上海在遭遇40.6℃高温天后,又连续2

天出现38.1℃的高温。当地气象部门称,这是今夏上海的第24个高温日,预计8月初,上海可能再度出现39℃以上的极端高温天气。

在副热带高压持续盘踞湖南的情况下,长沙已连续“暴热”将近一个月,达到重度高温热害标准。据气象专家预计,未来一段时间,长沙的晴热高温天气还会进一步升级,从目前到8月5日最高气温可达39℃或以上。

中央气象台28日继续发布高温橙色预警,预计北京、天津、河北中南部、黄淮西部和南部、江淮、江汉、江南大部、贵州东北部、四川东部、重庆、陕西南部、南疆盆地等地的部分地区有35℃以上的高温天气。未来10天江淮、江南以及重庆等地仍将出现较大范围日最高气温超过35℃的高温天气。其中,江南部分地区持续高温日数可达5-8天,8月1-5日江南东部部分地区日最高气温超过39℃的区域将有所扩大。

(记者 张展鹏 李荣 阳建 许健 董峻)

左图 7月28日,游客正在上海玛雅海滩水公园内戏水避暑。

丁汀摄(新华社发)

记者视点

土地供应是住房供给的基础。国土资源部数据显示,近十年来,全国住宅用地供应年均增长率为城镇人口增长率的3倍。住宅用地供应速度远远超过城镇人口增长速度。2004-2011年,全国住房用地累计供应56.24万公顷,年均住房用地供应7.03万公顷,除2008年供应量同比下降4.2%外,其余年份基本保持增长态势,2007、2009和2010年增长尤为迅速。过去8年间供应的住房用地,按平均容积率1.5计算,可建住房面积约84.36亿平方米;

