

国土资源部严查囤地的背后——

大量闲置土地未被开发

进入2009年下半年,土地市场不断发出一些新信号:一边是“新地王”频出,一边是“老地王”长满杂草;一边是各地不断加大土地供应力度,一边是大量闲置土地未被开发。

针对这一轮土地怪象,8月24日,国土资源部发布“禁令”:在确保拉动内需项目和民生项目的情况下,要加强土地的批后监管,防止趁机搭车囤地造成住宅市场供应紧张和“地荒”现象。

人们不禁要问:开发商为何热衷囤地?囤地会对楼市有哪些危害?严查囤地能否抑制楼市高房价?



要求实行“净地”出让
对于拟出让的土地,要在理清土地产权和经济关系的前提下,先行履行“净地”出让程序,统一进行基础设施建设和配套设施建设,形成基础设施完备的熟地,或“净地”分宗出让。

合理控制单宗土地出让规模
大宗土地出让不利于市场调控,要控制单宗土地供应规模,适当增加土地供应宗数,吸引更多中小开发商参与竞争,防止部分房企通过资金优势囤积土地,形成“垄断”。

规定每宗土地开发建设时间
每宗地开发建设时间原则上不得超过3年,确因供应出去的土地未能及时形成有效供应。

加大闲置土地处置力度
对合同约定动工开发日期满一年未动工开发的,要依法征收土地闲置费,并责令有关企业限期动工;超过1年未动工的,要依法无偿收回国有土地使用权。

国土资源部防止开发商囤地的措施

“地荒”真相:“批而未用”

在不少开发商看来,他们之所以不断囤地,是因为“地荒”。然而,事实真相如何?

中原地产研究中心20日发布的研究报告称,40家知名地产商自2003年以来在土地公开市场上获取的270幅地块样本,除去在销售和售完的土地,有57%的土地没有人市。其中,27%的土地还处于待开发状态,30%依然处于规划在建。

房地产市场的囤地现象已经不是个例。广州市国土房管局此前通告,该市2007年产生的27块“地王”仅有7宗动工,20宗的地块未见动工建设。

来自上海市规划和国土资源管理局的有关数据也印证了这一点:全市目前共有1077公顷住宅用地处于“批而未用”状态。其中相当一部分在开发商手中,涉及70多个房地产项目。相关负责人透露,开发商拿地后不开工,可能跟企业的经营状况有关,也不排除他们有“囤地”目的。

今年以来,各地用地量持续增加。今年1到7月,广州、武汉、杭州、北京、成都等5个城市住宅用地供应量同比大幅增加。北京计划投入上千亿元用于土地储备,广州计划供应商品住宅用地250万平方米,大大超出去年的供应量。

国土资源部耕地保护司负责人表示,今年新增用地同比增加20%。鉴于今后拉动内需还将持续一段时间,

因此下半年各地除坚持更加严格的用地审批外,还要开展对已审批用地的核查、监管行动,重点查看用地比率、是否存在囤而未建现象。

开发商囤地:房价冲高的后遗症?

事实上,早在2007年,国土资源部就加大了对闲置土地的清理力度,对囤地开发商进行查处,规定开发商不付清全部地价款不得分期发放土地证。然而,进入2009年,新一轮拿地大战愈演愈烈。在拿地凶猛又闲而未用的背后,究竟隐藏着哪些奥秘?

土地出让的终极目的,是在两三年之后,在房地产市场上把房子卖出去。然而,来自国土资源部门的数据显示,从2006年到2008年,全国至少有3.3亿平方米已购置土地尚未被开发,市场存量一直未被消化。

一边是各地不断加大土地供应力度,一边是大量闲置土地未被开发。为何会出现这样的怪现象?

如果担心下一顿没有了,房地产商肯定是要囤地的,手里有粮心才不慌。”华远地产董事长任志强在近期对2009年下半年楼市新格局进行预测时公开表示,国土资源部门说增加了不少的供应量,但其大量是经济适用房,现在商品房的供应指标并不多。

与开发商的抱怨相对应,其利用土地追逐高利润的心态日益显现,土地逐渐变成一些上市房企资本运作的工具——为保持在资本市场价值的提升,公司要不停拿地。越是“地王”,就越容易变成上市房企融

资的“题材”,公司储备有大量土地,便会更加吸引股民购买股票。

究竟是什么导致了囤地现象?房地产专家、上海城市经济学会高级经济师顾海波分析认为,这种现象是2007年房价冲高时的后遗症,今年“地王”的出笼还将在未来制造大规模闲置土地。据悉,当时的高地价导致地房价格比在38%的高位,远高于25%的平均水平。

而今,现有的楼市较之2007年并没有根本改变,加上金融危机背景下保增长目标指向和适度宽松的货币政策下,一些政府卖地和开发商囤地具有共生的利益关系,楼市的开发动力强劲。

开发商囤地意在何为?一方面,过高的地价与周边地区的房价形成倒挂,造成开发商土地闲置不敢轻易入市;另一方面,有些大开发商疯狂竞价,赚取名声,他们要么再承包给下级开发商,要么囤积等待合理的市场价格。这两者势必加大房价成本,形成更深层次的隐性价格倒挂格局,因而囤积土地炒高价获取暴利成为他们的选择。

遏制囤地:虚高房价能否得到平抑?

顾海波认为,开发商这种贪大求全、囤囤囤地而无力消化的现象不符合市场的理性原则,加剧了土地资源紧缺,浪费了资源。更重要的是,通过囤地,开发商可以根据市场房价增加或减少商品房的生产,维持高房价、高收益的格局。囤地还加剧了资产泡沫,一旦此链条断裂,可能产生房价下跌,甚至影响

到经济运行。

要确保严查囤地落到实处,显然政府在其中起着关键作用。中国社科院金融研究所专家尹中立坦言:土地问题的复杂性决定了开发商与地方政府之间的关系微妙。”

此前,北京、上海、广州等许多城市都出台了清理闲置土地,盘活存量土地的相关政策,但多是以整改的方式收场,真正处罚的少,收取土地闲置费或者收回的就更少,政策文件在有些地方成了“纸空文”。

处理闲置土地,相关的法律法规都有,主管部门也是三令五申,为什么仍然得不到解决?中国社科院专家认为,一是有的地方政府与开发商已经形成了利益联盟,因而大多对开发商的所作所为“睁一只眼闭一只眼”。二是房地产领域腐败严重。由于钱权之间的交易,使得一些地方政府明知开发商在囤地,就是装做什么都不知道,甚至为开发商囤地打掩护。

闲置土地形成原因复杂,无偿收回难度相当大。相对开发商当初取得这些土地的增值收益来说,被征收的闲置费其实微不足道。一些专家表示,对于土地闲置的明确界定值得引起有关部门重视。如什么叫土地闲置一年?是从发土地证,还是从发开工证算起?挖一个坑算不算闲置?多次改规划延迟开工又算不算闲置?等等。

按照国土资源部严查囤地的最新精神,必须防止借拉动内需为名违法违规囤地和搭车用地,真正坚守18亿亩耕地“红线”,把闲置的、长草的住宅土地变成“长”房子的土地。国土部门人士表示,只要是闲置土地,不论是否“地王”,都必须按照土地管理的有关规定严格处理。

专家建议,为配合严查囤地,必须大力挖潜存量土地,充分利用闲置土地,一是需要加大执法力度;二是土地出让须改为净地出让,避免拆迁影响土地实际供应;三是要提高规划效率;四是打击囤地要与治理工程建设腐败相结合。显然,保证土地平稳有效供应,挤出楼市多年累积的泡沫,实现健康可持续发展,才是中国房地产市场应有的常态。

新华社“新华视点”记者 陈芳 任芳

我国汽车行人保护标准有望明年获批

道路交通安全因为“杭州飙车案”及近段时间开展的严查醉驾而引起人们的空前重视。保护行人生命安全的根本在哪里?汽车安全设备的完善是一个极其重要的方面。上周,记者从中国汽车技术研究中心获悉,中国的汽车行人保护标准已通过汽车标准委员会审查,成为推荐性国家标准,并有望在2013年汽车行人保护全球法规实施时同步采用。

从2005年起,中国道路交通事故虽然得到一定程度的缓解,但是行人占总死亡人数的比例始终高居26%左右。中汽研中心主任赵航认为,近年来,汽车安全设备的装车率很高,但都主要集中在乘员保护的主、被动安全方面,没有涉及到

行人、骑自行车人的保护。在此背景下,实施行人保护碰撞被提上日程。

中国的行人保护研究项目从2005年开始进行,这个历时两年半的项目在北京、南京、宁波等城市采集了200多个数据,作为国内汽车碰撞行人事故的一些基础性数据,为接下来起草、制定中国行人保护标准提供了技术支持。今年3月,中汽研中心从法国BIA公司引进的行人碰撞保护试验系统,在试验所零部件室成功安装调试完成并投入使用,为相关标准的出台奠定了技术基础。目前,通过了汽车标准委员会审查的中国汽车行人保护标准已经上报,预计将于2010年底之前得到批准。

据《重庆晚报》

这五种假药你要当心

据新华社北京8月25日电(记者 崔静)国家食品药品监督管理局日前根据群众举报,查处了一批在互联网上借虚假机构的名义,违法宣传销售治疗男女泌尿等疾病的药品。经核查,宣传的药品均未经注册。

这些违法宣传销售的具体药品名称分别是:借“北京国际泌尿疾病研究院”名义销售的药品“冀净神贴、瑞克欣胶囊、舒清

软胶囊”;借“北京九洲男科医院前列腺疾病诊疗中心”销售的药品“前列通·黄金胶囊”;借“中国国际帕金森脑萎缩基因工程”名义销售的药品“安枢瑞”;借“中国医药科学研究院骨病研究总院”名义销售的药品“辉瑞·壮骨王”;借“中国航天医学药物研究总院糖尿病钻研中心”名义销售的药品“强肾活膜胰岛素降糖胶囊”。

这辆扫地车贵过“宝马”



8月24日,广州市环卫局最新引进的4台多功能保洁设备在北京路全新亮相,引来了大批市民的围观和赞赏。

“这4台机械车不仅外形像变形金刚,而且功能还真像变形金刚那样百变多样!”8月24日下午,广州市环卫部门引进的4台多功能保洁机械车在北京路步行街上一亮相,就引起了一阵人潮骚动。现场市民纷纷拿起手机拍照。据介绍,这4台机械车个个身价不菲,最少要价30万元,最贵100万元,比宝马车还贵。

最吸引市民眼球的当属“多功能扫地车”。据介绍,新型车辆集扫路和清洗功能于一体,主要用于主干道,不仅能洗路面,还能同步刷洗路侧石。由于车辆装置了真空灰尘控制装置,清扫时不会出现扬尘,清扫完的路面不会有积水和尘土。

另外,价值100万元的集成式扫洗一体机也让人惊叹,这台车主要用于商业步行街、广场,不仅可以吸扫垃圾,而且可以对油污、香口胶等顽固污渍进行有效清洗。

据《广州日报》

新闻快讯

“莫拉克”台风在台湾已造成461人死亡

台湾灾害应变中心25日表示,截至当天18时,莫拉克”台风造成全台461人死亡、192人失踪、46人受伤。

到目前为止,死亡人数最多的是高雄县392人,该县甲仙乡小林村死亡人数达318人,六龟乡新开部落死亡26人,那玛夏乡死亡20人。

另据了解,莫拉克”台风灾害造成台湾农林渔牧损失逾新

台币145亿元,其中农作物损失达44亿余元。 新华社

成都:学生集体诵读国学经典每周不少于1小时

新学期将至,四川省成都市教育局出台规定,为推进国学经典诵读活动深入开展,全市所有中小学校和幼儿园新学期都要增设国学经典诵读教育课时,并且学生每周集体诵读学习经典时间不得少于60分钟。新华社

0利率

购车贷款

新 CAMRY 凯美瑞

3周年答谢季

品质 / 服务 / 安心

免费热线: 800-8308888
手机可拨打: 400-8308888 (只需付市话服务费)