

现代快报

2009年12月1日 星期二

责编:陈永忠 主编:江佳 组版:杜敏

财经

发现价值 / 收获财富



新闻报料 投诉求助 报纸订阅 广告咨询 便民服务

不是日进斗金,而是“日进亿金”

各大城市今年前11个月卖地收入曝光,沪京杭居前三名,南京斩获194亿

2008年几乎被“腰斩”的土地出让收入让上海、北京、杭州等楼市重镇捉襟见肘。但如今楼市调整走出漂亮的V形反转,带领这些城市实现了土地财政的全面复活。

记者近日从中国指数研究院获得的最新统计数据发现,今年截至11月23日,全国70个城市土地出让金收入全部“金灿灿”,同比增加超过100%。排在前20名的城市土地出让金总额高达6210亿元,同比增加108%。上海当仁不让,以821亿元(截至11月23日,

下同)的土地出让金收入名列全国第一,北京为639亿元,位列第二名,值得注意的是,北京2008年的土地出让收入为503亿元。排名第三的是杭州,截至11月23日当地土地出让收入约为523亿元,在二线城市中列居头名。

上海821亿元的土地出让金,粗略换算大约“日进2.5亿元”。上海821亿元的土地出让金额和去年全年的382亿元相比,增加了115%,也比历史高点2007年的803亿元增加了2%。

今年上海的住宅用地

溢价水平也位于前列,一共成交66宗土地,平均溢价达到114%。对此,中国指数研究院分析,土地出让金的增加有两个方面的因素:一是因为土地供应量增加,二是因为土地成交价格提高。今年上海住宅用地供应面积为1597万平方米,仅比去年的1500万平方米增加了6%;但是,土地价格达到7445元/平方米,比去年的3215元猛增了132%。截至目前,今年国内住宅用地成交总价十大地王中,上海占据了两席:分别是第一位的徐汇区斜土街道107街坊

龙华路1960号地块和第三位的长风6B、7C地块,分别被上海绿地集团、中海地产以72.45亿元和70.06亿元摘得。

在国内二线城市里,杭州卖地收入最显眼,已经直逼一线城市上海、北京。11月26日一个下午,杭州土地出让进账就高达53.42亿元。至此今年前11月杭州总计卖地收入576.6亿元,远超2007年全年507亿元的高峰。即将到来的12月,杭州也将迎来年内土地出让最高潮,将出让超过1300亩土地,可建建筑面积超过222

万平方米。按保守的1万元/平方米楼面价计算,12月份杭州的土地出让收入有望超过200亿元。

虽然广州前三季度的土地出让收益不足100亿,但截至11月底,广州总共拍出居住类地块总土地收益已经在120亿元左右。如果加上目前已经挂牌的,并将于12月出让的几宗巨无霸项目,广州全年的土地出让收入将突破300亿元。尤其值得关注的是,即将出让的亚运村项目出让底价就高达165亿元,占据全年土地收益的半壁江山。《第一财经日报》

《迪拜世界,又一个雷曼兄弟?》后续报道

迪拜套牢10万中国商人

震动全球的“迪拜债务危机”也波及到了前往“淘金”的10万中国商人。他们从最初的小打小闹卖小商品,到现在的做房产、买电视台甚至买下一个海岛,中国商人在迪拜的追梦路上越走越远,中国商人的热情让阿联酋航空公司在2008年决定将迪拜至中国上海的航班从每天一班增加到每天两班。在这个公交车都是奔驰、50摄氏度高温依然能够滑雪的城市中,房产成了无数淘金者追逐财富的上佳选择。

但是,似乎一夜之间,梦想变得风雨飘摇——

11月28日凌晨,记者联系到了身在迪拜的思诺博集团迪拜中国贸易促进中心执行总经理沈一强。他说,迪拜的房子原来是只租不卖的,但是从2002年开始,迪拜放开了原来的限制,即房产可以买卖,迪拜的房产开始猛涨。他说:“2007年末最高峰时迪拜的房价在3000迪拉姆每平方米,大约相当于近6万元人民币每平方米。”比如迪拜“耶稣岛”的别墅,在2004年刚推出时一幢只卖960万元,2007年的价格则猛涨到近6000万元。

免税和“5年回本”的传奇自然吸引了无数人在此置业,在这里追梦的有来自全世界170多个国家和地区的投资者,克林顿和成龙都在那里购置了房产,摇滚歌手罗德·斯图尔特斥资1800万英镑买下占地11英亩的“大英帝国”;而众多的中国商人,在那里做生意之外,或多或少都投资了房产,有的人甚至专门炒房产。

但是,金融危机之后,迪拜的房地产市场大受打击。买下了迪拜国有电视台阿拉迪尔卫视的浙江商人王伟胜说:“房价跌掉了一半。”很多重金投资房产的中国商人被套牢。其中包括斥资2800万美元买下了“上海岛”的房地产大亨胡宾。

但是,如果说迪拜将因此而崩溃,在迪拜几乎呆了10年的沈一强觉得不太可能:“这次危机其实主要集中在房地产领域,对于其他商贸活动影响不大,这从我们刚刚结束的五大行业博览会的情况可以看出,和以前相比差别不大。尤其对中国商人从事最多的外贸轻纺业和鞋业冲击有限。”

《钱江晚报》

延伸阅读

南京前11个月卖了194亿

在一线城市对土地出让金“排座次”的时候,“屈居”“二线城市”的南京呢?相关数据显示,截止到11月份,南京市共计出让经营性土地70幅出让面积356.5公顷,土地出让金总收入为194.8亿元。

这样的数据,虽然比不上上海日进2.5亿元“骄人”,但每个月也有近18亿元的进账,“日进6000万元左右吧,有业内人士调侃说。和往年相比,2007年,南京共计卖地122幅面积780多公

顷,成交金额386.2亿元;2008年则卖地53幅面积超过515公顷,成交金额137.2亿元。

“今年出让的地块面积偏少,远远少于楼市火爆的2007年。”南京中原地产研究总监张君说,但是土地价格卖得很贵,溢价比史无前例地达到了89.32%。今年1—11月份,南京市土地的楼面地价(折合容积率计算后,房价中的地价成本)达到了4233元/平方米,而2007年只有2991元/平方米。

在二线城市中,南京如此的成绩,仅为杭州的1/3多一点。张君认为,在杭州快速向一线城市看齐的时候,南京显然还停留在二线城市原地踏步。

针对近期有关土地政策调整的传闻,江苏省国土资源厅一名相关人士说:“哪里有什么新政,都是老政策。”该人士表示,国土部关于闲置土地回收的规定、卖地收入上报的规定以及大城市单块住宅地出让面积上限等,这些在江苏早就一直在实施的。

至于下一步会不会有新的土地政策出台,该人士表示“土地政策主要是国土部制定,地方国土部门无条件执行或细化后予以执行”,因此是否有新政策,要等国家的通知。 快报记者 尹晓波

评论

土地财政复活不是好事

土地财政复活了,不能不让人五味杂陈。按照业内人士说法,“土地财政”属于预算外收入,又叫第二财政,是指一些地方政府依靠出让土地使用权的收入来维持地方财政支出。在一些地方,土地财政早已成为第一财政,所以土地财政复活了,首先高兴的当然是地方政府。

但以土地财政为核心

的地方财政显然是并不健康,在土地财政的魔棒指挥下,政府必然把地价抬到尽可能高的位置。多年来,在“经营土地”的冠冕堂皇口号下,卖地生财成了他们自觉的追求和强烈的利益选择,难怪会有人惊呼:地方政府成了最大开发商。

地总是有限的,地卖完了怎么办?正如有论者所剖析的那样,卖地冲动会将数

十年后的公共财政收入提前透支,一旦大规模的城市化进程结束,可供开发的土地日益减少,未来的公共财政状况将会面临严峻考验。现在这样干,实际上是不负责任的,是拿后代的幸福开玩笑。而且,在土地财政中,地方政府只是暂时受益,长久下来,这种竭泽而渔的方式会陷入危机。

《中国青年报》

相关新闻

国土部部长:土地管理制度逼近重大变革临界点

国土资源部部长、国家土地总督察徐绍史日前在中央党校推进土地管理制度改革省部级研讨班上说,在面临保障发展和保护资源这个两难命题时,土地管理部门要把“前门”开得大大的,把地用好,支持发展,改善民生,服务社会;把“后门”堵得严严的,对违法违规问题绝不手软,坚决查处。

徐绍史说,十七届三中全会已经做出决定要改革农村土地管理制度,在推进过程中碰到了很多现实问题,比如小产权房的问题,

高尔夫球场的问题,都事关重大,而且面还在扩大,量还在增加,处理难度很大。可以说我国目前的一些重大经济问题、社会问题,相当一部分都直接或间接与土地管理制度有关,现行土地管理制度逐渐逼近了重大变革的临界点,需要统筹考虑加快推进。

徐绍史还强调土地要更加有效地参与宏观调控,要进一步研究探索土地参与宏观调控的目标、调控工具、传导机制、配套政策,研究探索土地调控如何与国

家财政政策、货币政策、产业政策、区域发展政策配套协调,真正通过土地供应的总量、布局、结构、时序,对经济结构调整、固定资产投资规模和社会事业建设进行调节。

此外,怎样通过财税改革避免土地财政的弊端,怎样通过经济社会发展评价和考核指标体系的改革,特别是把资源合理开发利用纳入进去,实现资源的优化配置,促进经济发展方式转变,也是国土部下一阶段进一步探索的要点。《人民日报》

A股指数

开盘	3114.29	深证成指	13015.48
最高	3195.88		13486.77
最低	3114.29		13015.48
收盘	3195.30		13486.77
涨幅	3.20%		4.74%
成交额	1637.76亿		1070.59亿



30日外汇牌价

货币种类	现汇	现钞	现汇现钞
美元	681.43	675.97	684.17
港币	87.92	87.22	88.27
欧元	1023.37	1001.79	1031.59
日元	7.8358	7.6706	7.8987
英镑	1126.74	1102.98	1135.79
瑞士法郎	678.24	664.07	683.96
新加坡元	491.75	481.58	496.1
瑞典克朗	97.88	95.86	98.76
加拿大元	643.75	630.43	649.44
澳大利亚元	623.88	610.17	628.64



新思维·心服务

浦发银行人民币个人专项理财产品火热发售中 先到先得,售完为止

产品名称	期限	起售金额	预期年化收益率	预约销售期
114期信贷盈	335天	5万	3.90%	11月26日至12月2日
117期信贷盈	364天	5万	4.10%	11月30日至12月7日
118期信贷盈	140天	5万	3.40%	12月1日至12月9日
120期信贷盈	277天	5万	3.80%	12月1日至12月9日

购买前请详细咨询我行理财经理

轻松理财 快乐生活

投资有风险 购买需谨慎

客服热线 95528 www.spdb.com.cn 网上银行 ebank.spdb.com.cn

南京分行各分支机构(南京地区)

南京分行营业部	025-84579315
鼓楼支行	025-83236977
新街口支行	025-84690077
城北支行	025-83581555
城中支行	025-84538413
北京西路支行	025-83737377
大厂支行	025-58380689
城东支行	025-84550808
城西支行	025-81607768
城南支行	025-83591630
城南支行	025-84539496
江宁支行	025-52137782
龙江支行	025-86266628
秦淮支行	025-58170500
莫愁支行	025-86569090