

土地市场

升温了吗？

本报记者 于 猛

这一段时间,富力 10.22 亿元北京购地,绿地 12 亿元刷新上海今年土地最高出让价……表面看,地产市场似乎又“繁荣”起来了,有人称土地市场骤然升温,“圈地运动”再起。这些消息让那些期盼“我想有个家”的购房者神经再一次紧张起来。那么上半年土地市场到底怎么样?全年地价走势如何? 地价上涨会不会推升房价?

◆部分地区地价有所上升,但幅度不大,“天价地”只是极个别现象,土地市场没有骤然升温

国土资源部中国土地勘测规划院的地价动态监测表明,全国一季度商业、居住、工业各类用途地价与 2008 年底水平相比全面下降;二季度,预计全国 105 个监测城市中,地价同比仍在下降和基本保持不变的还会占大多数,上半年地价水平不会高过去年同期,上涨幅度较大的现象仅在个别城市发生。

“从目前的监测数据看,土地市场没有骤然升温,更没有出现有些媒体所言‘抢购潮’,近期出现的‘天价地’只是个别现象。”国土资源部中国土地勘测规划院地价所所长赵松说。她分析,当前,地价确实有心理标杆作用,这些“极个别”成了一些开发商和个别媒体炒作的对象,企图通过制造“天价地”现象,误导舆论,影响社会预期,抬高房价。但从理性上讲,地价不会有突发性波动。作为个案出现的“天价地”并不代表土地价格的整体上涨,更不能推动房价的飙升。

就一些地区土地价格升高的现象,中国人民大学公共管理学院副院长、土地规划研究中心主任严金明教授分析说,这首先和我国当前的经济形势企稳回升有关,再者由于一些房地产降价促销,回笼了一些资金,开发商们纷纷谨慎增加“土地储备”以满足未来的发展。另外,在地价上升较快的地区,有一部分是由于城市中心区的地价较高带动了该地区平均地价的上升。

◆市场土地存量充足,今年地价将基本保持平稳。到 2020 年,解决居民住房预留了足够的土地指标

“近几年,已供出的住宅用地,按照平均容积率计,可建房屋面积大于同期住宅的竣工面积和销售面积,市场上根本就不缺地。按照《城市用地分类与规划用地标准》确定的人均居住面积和《全国土地利用总体规划纲要(2006—2020)》确定的新增建设用地指标,以及目前房地产用地的结构比例测算,在确保 18 亿亩耕地红线的情况下,所预留的民生用地完全能满足新增人口住房需求。在当前国家‘保增长、扩内需’的宏观大背景下,民生用地的保障被提高到重要位置,国土部门‘明确要求要加大保障房供地力度。”赵松说。

“不管中国的土地多么紧缺,居民正常的住房用地需求都会得到保障。”国土资源部副部长鹿心社表示,他说我国在土地利用总体规划对各类用地安排的时候,既把 18 亿亩耕地红线保住,同时为发展建设、特别是住房用地留下了足够的空间。

有人认为,当前房价的上升与当前的国家严守 18 亿亩红线,从而造成土地供应偏紧,地价偏高有关。对此国土资源部做了系统调查。在东部、中部、西部等不同地区,调查了 620 个房地产开发项目,结果表明,目前我国地价占房价 15%—30%,平均是 23.2%,而且多年基本维持在这一水平。“这说明,一些房产开发商所宣传的地价推高了房价没有根据,上述数据反映了地价占房价的成本比例,从中可以看出,房地产开发企业的利润还是较高的,房价完全有下降的空间。”赵松说。

◆房地产业调整远未到位,政府部门要加大土地供应量,打击囤地和各种投机行为,防止房地产市场泡沫累积

“目前,市场土地存量充足,关键是要把这些供出去的土地及时形成房屋的供应量。有些开发商以种种理由拿着土地并没有开发,从长远看,由于土地的稀缺性,地价会逐步升高,自然就转化为开发商的利润了。政府部门要加大力度打击囤积土地行为,严格按照两年不开发就收回的规章办事。”赵松说。

严金明认为,房地产业对经济的恢复有一定拉动作用,但如果住房市场投机气氛过于浓厚,这一促进因素将转变成重大阻力。他说,上世纪 90 年代亚洲金融危机前夕,日本很多开发商囤积了大量土地,过分把土地作为一种资产而囤积炒作,拿到手的土地不是为了开发,而是利用土地的稀缺性特点等待升值,这样供应出去的土地就在开发商手中来回炒作升值,形不成商品房供应量,导致土地的实际有效供给减少,进而推高房价,风险不断累积的房地产泡沫最终破灭,极大地伤害了日本的经济。“目前,我国已经出现这种囤地、炒地的现象,反思日本的教训,我们要及时有效进行调控,充分发挥土地作为一种生产要素的作用,促进经济发展,改善民生住房需求,防止房地产泡沫对实体经济的伤害,防止经济大的起落,保持经济的平稳增长。对不按政策办事,纵容开发商囤地的地方政府也要严厉问责。”

“房地产是民生领域的重要组成部分,不适宜炒作。”赵松说。支柱产业也好,先导行业也好,不论怎么定位,首先不能忽视的是,它与公共资源的利用、与广大民众的生存、与社会的和谐稳定密切相关。因此,对房屋这一既是商品又是民生保障的特定产品,政府应当切实发挥调控和监管作用,一方面,在节约集约用地的原则下,调控土地供应总量和结构,保障民生用地,另一方面对投机性需求进行抑制,对开发商违规囤地、捂盘销售,假按揭等行为加大打击、管理力度,维护一个正常的市场秩序,促进房地产市场健康发展。

今年一季度,湖南 GDP 增长 13.1%,规模工业增加值增长 18.8%;广西 GDP 增长 12.9%,比全国高 6.8 个百分点;江西 GDP 增长 10.2%,比全国高 4.1 个百分点……在国际金融危机面前,这些中西部省区的发展速度令人瞩目。

分析人士认为,是泛珠三角区域开展的成功合作,形成了抵御国际金融危机的强大实力和底气。这是广西、湖南等省区经济持续向好的重要因素。

产业转移显成效
为中西部发展提供机遇,为东部推开一扇更具回旋余地的“大门”

泛珠三角区域,包括广东、广西、福建、江西、湖南、海南、四川、贵州、云南 9 省区和香港、

泛珠三角区域开展区域合作,加快产业转移,形成了抵御国际金融危机的强大实力——

泛珠合作：应对危机显底气

本报记者 杜海涛 鹿革平

澳门特别行政区(即“9+2”),面积占全国 1/5。2004 年 6 月,在广东省倡导下,首届泛珠三角区域合作与发展论坛成功举办,泛珠各方签订了《泛珠三角区域合作框架协议》,拉开了区域合作的大幕。

专家认为,泛珠各方在经济上存在着天然的互补性,泛珠“联姻”可谓天作之合。

从生产要素上看,中西部省区拥有丰富的自然资源、劳动力资源以及广阔的消费市场,广东是影响全球的制造业基地,澳门是富有特色的区域性商贸服务平台,而香港则是国际金融、物流、信息中心,一个完整的经济链隐然成形。从企业发展需求上看,泛珠东部地区部分企业,特别是劳动密集型企业正加速向内地转移;为了提高抵御风险能力,一些企业正在寻求合作伙伴,增强综合竞争力。

两广山水相连,地域相连,广西在泛珠区域产业转移中取得先机。2004 年—2008 年,两省区共签订经济合作项目 2711 个,广东投资到广西的合同金额达 1414 亿元。湖南主动融入珠三角产业分工体系,加快郴州、岳阳、益阳、永州 4

个重点承接地建设。2004 至 2008 年底,湖南与泛珠区域各方共实施合作项目 1.26 万个,合同引资 7841 亿元。2004 年泛珠合作机制建立以来,云南从其他 8 省区共引进资金 650 亿元,占省外投资的 1/3。

产业转移为泛珠中西部地区经济发展提供了机遇,也为东部地区推开了一扇更具广阔回旋余地的“大门”。自 2006 年以来,深圳市迁出企业 1083 家,却为高新技术、现代金融、现代物流和文化四大支柱产业腾出了发展空间。2008 年,深圳实现生产总值 7806.5 亿元,增长 12.1%,人均 GDP 达到 13153 美元。

江西省社会科学院副院长汪玉奇说:“产业的转移升级,生产力的布局优化,提高了产业集聚度和国际竞争力,形成了应对危机的坚实基础。”2004 年至 2008 年,泛珠区域内地 9 个省区生产总值年均增长 12.9%,高于全国 2.3 个百

分点。2008 年,泛珠区域的经济总量(不包括港澳)已占全国的 31.4%。

“联动效应”待发掘
泛珠三角区域合作仍处于起步阶段,还有许多问题需要解决

作为涵盖我国东、中、西部三大经济带的经济区,泛珠区域呈现层次多、差异大等特点。总体上看,泛珠三角区域合作仍处于起步阶段,合作形式还比较松散,区域经济发展的“联动效应”仍待充分发掘,还有许多问题需要解决:

首先,泛珠三角区域合作缺少利益协调机制。目前,还没有专门机构来开展区域内的协调组织,各种行政壁垒、政策壁垒仍未根除。在一些地方,“诸侯割据”的思想依然严重。

其次,泛珠区域产业结构存在很大的相似性。除了经济发达的广东省这一辐射中心外,其周边的 8 省区产业结构“同质化”问题较为严重,如何在合作中明确分工定位、实现良性竞争,是面临的一个迫切问题。

暨南大学东南亚研究所所长曹云华认为,“明确各自在区域合作中的优势,充分发挥合作各方的互补性,是泛珠三角地区区域合作走向共赢的基础。”在承接产业转移方面,中西部省区要结合自身区位、资源等优势,尽量避

免相互之间不良竞争,促进区域间资源分配的优化组合。

广东省副省长佟星提出,泛珠各方要联手制定有关政策,共同推进项目的合作与落实,大力开拓国内外市场。同时,打破行政界限,使各种生产要素更充分地流动起来。

为消除行政“壁垒”,加快跨省区项目建设和产业转移进程,日前举行的第五届泛珠三角区域合作与发展论坛期间,泛珠各方提出,2009 年将探讨建立产业合作联席会议制度,设立产业合作专责小组,研究合作共建跨省区产业园区的财税、金融、土地、环保、能源等配套政策,推行企业产品检测报告互认制度等。

“随着这些举措的落实到位,泛珠区域内的经贸交流与合作将更加畅通和便利,‘联动效应’更加明显。”广西壮族自治区主

席马飏说。

携手并肩向大海
泛珠经济圈的未来,值得期待

6 月 10 日晚,南宁。湖南省副省长甘霖和广西壮族自治区副主席杨道喜的手紧紧地握在了一起。双方签署协议,湖南将在广西钦州市建设临港工业园区及专业配套码头,从此,湖南企业有了属于自己的出海通道。

泛珠区域联系东盟,辐射南亚,是我国对外开放的重要区域。然而,远离出海口,也是泛珠区域内陆省份发展外向型经济的主要障碍。

甘霖说,湖南不沿边、不靠海,一个货柜从郴州运到广州黄埔港的物流成本一度高达 6000 元,到深圳盐田港高达 6600 元,比珠三角地区企业的运输费用多 5000 元。究其原因,除客观上远离港口以外,通关不畅、手续烦琐也是重要原因。

为提高通关效率,降低物流成本,今年 5 月 25 日,泛珠三角 9 省区口岸管理部门签署合作备忘录,共同构建区域口岸通关合作平台。区域内各海关大力推进“属地申报、口岸验放”和“直通式放行”通关模式,通关时间将原来的 1—2 天缩短到几十分钟。“这为企业在金融危机中抢占国际市场,送来了‘及时雨’。”一位出口企业负责人说。

在交通基础设施方面,为打通“断头路”,扫清“拦路虎”,2005 年至 2007 年,泛珠 9 省区的



交通基础设施投资累计达 6000 亿元。泛珠区域国家重点支持建设的“五纵七横”国道主干线已建成近 90%;厦深铁路、贵广铁路、南广铁路、韶赣铁路相继开工建设。到 2012 年,广西高速公路通车里程接近 4000 公里,与周边国家、邻省建成的高速公路通道有 14 条;到 2015 年,云南境内陆路骨架网将全面完成,昆明将成为中国走向东南亚、南亚的交通枢纽。

此外,民航、海运、内河水运等基础设施建设也取得积极进展。泛珠区域内陆省份还积极与沿海省区合作,在沿海港口建设专用码头,实现借港出海。

泛珠经济圈的未来,值得期待。

纸伞俏销

江西省婺源县是江南工艺伞传统产地。如今,纸伞工艺品不仅销往全国各大中旅游城市,还远销日本、新加坡和欧美各国,备受游客喜爱。图为一些外国游客在婺源县民俗园的纸伞坊内选购工艺纸伞。

王国红摄



找饭碗，还要保饭碗

►►要千方百计扶持农民工实现就业、稳定就业

高云才

堂弟找工作很辛苦,从广东辗转到四川,最近终于在乐山一家建筑公司找到了活儿。我也一直为他忙乎,人家不是嫌他没技术特长,就是担心他没经验。这下子,我这颗悬了半年的心也就踏实了。

堂弟是幸运的,他是去年以来全国约 1800 万农民工受金融危机影响失去工作的一页,现在又返城重新就业。但像他这样的幸运儿还不多,农民工就业的形势仍很严峻。

一方面,全国总体就业压力很大。今年,我国将总体安排 900 万人就业,新增农村剩余劳动力将不断加入农民工寻找就业门路的

大军,而新增大学毕业生就达 600 万人。另一方面,农民工职业素质良莠不齐,相当多的农民工缺乏相应技能,难以满足企业的岗位要求,加大了就业难度。

就业是民生之本,农民工就业尤显重要。大的方面讲,农民工是我国社会经济发展的重要支撑,是我国城乡基础设施建设、建筑业、城市服务业繁荣的生力军。小的方面看,一个农民工的背后,寄托着一个农村家庭脱贫致富、改善生活的希望。粗略统计,农民工的务工收入甚至占到农民家庭收入的一半以上,这份收入如若没有了,农家孩子上学、

老人治病都将陷入困境,扩大消费更别指望。

针对当前就业形势,国务院要求采取多种措施促进农民工就业,加强农民工技能培训和职业教育,大力支持农民工返乡创业和投身新农村建设,确保农民工工资按时足额发放,做好农民工社会保障和公共服务,切实保障返乡农民工土地承包权益。这样要求就是为了让堂弟这样的农民工不仅要有饭碗,还要帮助他们保住饭碗。人力资源和社会保障部表示,2009 年维护农民工权益行动计划以防止欠薪为重点,进一步解决农民工工资拖欠和偏低问题,继续开展“春暖行动”,提

高农民工劳动合同签订率。要加强农民工工作协调配合机制,发挥农民工联席会议的作用,共同做好农民工工作。

堂弟是幸运的,终于找到了工作,但接下来的未知数还很多。这份到手的工作能不能保得住?能干多久?商议的月薪是 1200 元,能否拿到手,将来会不会增长?堂弟的小孩已经 6 岁了,要在打工的城市上学还是在原籍上学?能不能在就业当地参加社会保险?这一系列问题都需要各级政府、各个部门高度重视,协调配合,把稳定农民工就业的各项政策落到实处。特别是,要扶持众多中小企业,给农民工提供更多的就业机会;在国家重点投入的建设项目中,优先安排农民工就业;为农民工创造大量短期、频繁的非正规就业机会。当然这里面困难很多,需要解决问题的耐心,不断创新思路,一步步扎实推进。

经济茶座