

# 全国住房供地计划连续两年减少

一线城市略增 区域“分类指导”将成常态

□本报记者 张敏

国土资源部16日公布2013年全国住房用地供应计划显示,今年全国住房用地计划供应15.08万公顷,是过去5年年均实际供应量 9.77万公顷)的1.5倍,但从计划额度年度计算,已经连续两年减少 2011年为21.8万公顷,2012年为15.93万公顷)。其中,一线城市(北、上、广、深)计划供应量同比增加2.8%。

近些年土地供应呈现出差异化特征:一线城市和部分热点城市供地相对不足,二三线城市土地供应规模较大。业内人士认为,今年供地计划的制定,已针对区域分化进行调整。但随着楼市调控政策的落地,土地市场降温预期明显,或将影响到今年的土地有效供应。

计划额为近三年新低

国土部16日表示,据各地上报汇总,2013年全国住房用地计划供应15.08万公顷,其中“三类住房”保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房)用地计划占住房用地计划总量的79.4%,符合调控政策要求。

具体来看,保障性安居工程用地计划供应4.15万公顷,能够充分满足2013年新开工630万套保障性安居工程用地应保尽保的要求。

按照国土部的说法,今年的供地计划是过去5年年均实际供应量 9.77万公顷)的1.5倍。但从计划额度来看,我国土地供应计划已逐年减少,数据显示,2011年为21.8万公顷,2012年为15.93万公顷。

对于出现这种情况的原因,一位不具名的专家表示,出于对“土地财政”的依赖,不少城市此前几年大量供地,挤压了后续的供地空间。此外,拆迁等土地一级开发成本的提高,也给政府部门土地储备增加了难度。

他还认为,上述情况的存在,将会影响到今后几年的土地供应规模,并促使土地供应更加依靠盘活“存量”,而非开发“增量”。

国土部公布的数据还显示,今年商品住房用地计划供应10.92万公顷,占住房用地供应计划的72.4%,其中中小套普通商品住房用地计划供应7.82万公顷,占商品住房用地供应计划的71.6%。

为**做好2013年住房供地计划**实施工作,国土部还要求各级国土资源主管部门采取有效措施,对今年“新开工630万套”保障性安居工程用地实现应保尽保。认真做好房

地产市场形势分析,稳步推进商品住房用地供应,对房价较高、上涨较快的地区,适当增加并优先供应中小套型普通商品住房用地。

另悉,今年7月,国土部将根据市场运行状况,组织各地调整住房用地供应计划并向社会公布。知情人透露,由于地方上报供地计划存在“虚报”成分,使得调整后的供地计划往往有所下降。

“分类指导”将成常态

从区域分布来看,供地计划更多地向热点城市倾斜。国土部公布的数据显示,与整体供应计划的核减不同,今年一线城市(北、上、广、深)的住房用地供应计划同比增加2.8%。

近几年来,一线城市的供地计划完成不甚理想,并导致房屋市场出现严重供需失衡的局面。为此,今年年初,国土部曾在内部文件中,专门要求一线城市增加住房用地供应。

相比之下,随着一线城市土地门槛的提高,以及房企进军二三线城市的大潮兴起,近几年广大二三线城市的土地供应规模较大,给部分区域的房地产市场带来库存压力。因此,这些城市今年减少供地规模也在意料之中。公开数据显示,今年佛山、沈阳、济南

等地均缩减了供地计划。

据中国指数研究院统计,从2009年到2012年上半年,武汉、沈阳、天津等部分二线城市成交住宅用地建筑面积均超过8000万平方米,远高于其他城市,重庆、哈尔滨、青岛、大连、成都等地成交量也在5000万平方米以上,土地供应规模突出。相比之下,北、上、广、深四城市住宅用地成交总和只有1.1亿平方米左右,仅相当于武汉一个城市的成交量。其中,北京、上海住宅用地成交面积均在4500万平方米以下,广州不到2200万平方米,深圳则只有650万平方米左右。

按照住建部政策研究中心主任秦虹的观点,当前房地产市场的供应量处于一个较高的水平,市场的最大问题在于住房占有量不平衡,不同人群、不同家庭之间,人均住房面积差距较大。不同区域市场之间,同样有着较大的差别。

具体而言,由于土地供应情况的差别,未来一段时间内,一线城市楼市将继续面临供不应求的局面,房价上涨压力也将持续存在。部分二三线城市则面临库存压力,区域房价将维持平稳。

知情人士向中国证券报透露,针对区域市场形态的不同,未

来国土部在供地环节将采用更多的分类指导。其中,一线城市将被要求增加土地供应规模,并采取有关措施平抑地价。广大二三线城市未来将以消化存量用地为主,供地规模难有大幅提升。

土地市场恐陷低迷

与供地计划的连年核减相比,土地有效供应更为外界所关注。数据显示,2012年全国住宅用地实际供应总量仅为11.08万公顷,完成供地计划的比例不足7成。2011年,这一比例更低。

土地实际供应量更多取决于市场形势。多数业内人士分析,随着“新国五条”的落地,房企的拿地热情受到影响,或将导致整体土地市场陷入暂时低迷。来自国家统计局的数据显示,今年1-3月份,房地产开发企业土地购置面积6134万平方米,同比下降22.0%。

如今土地成本明显提高,一些区域市场的房价走势存在很多不确定因素,为保证利润,我们只得暂时放缓拿地节奏。”北京某上市房企负责人向中国证券报记者表示。去年下半年,该企业曾频繁出手拿地,但今年以来尚无拿地记录。

这种担心颇能反映当前的市场情绪。据介绍,在企业进军区域市场的过程中,除经济发展水平

和人口净流入等指标外,土地供应量也是重要考量因素。后者将决定区域市场的竞争态势和房价上涨空间。

业内人士表示,对于一些此前供地规模较大的城市,可以预期未来市场竞争激烈,房价上涨空间和利润空间有限,多数房企不愿意在这些城市获取新增土地。再加之楼市调控政策的影响,可以预见,二三线城市的土地市场将陷入一定程度的低迷。

相比之下,一线城市已出现另一种局面。根据北京市土地整理储备中心的数据,自“北京版”调控细则出台至今的半个月间,北京共成交6宗经营性用地,交易节奏可谓密集。但其中有两宗土地的溢价率超过100%,其余土地也均以高价成交,土地市场“量价齐升”态势明显。

亚豪机构市场总监郭毅分析认为,由于供需严重失衡,企业普遍预期北京房价走高,因此在拿地时也不惜成本。事实上,由于不少二三线城市市场接近饱和,大型房企已有向一线城市回潮之势,但这种势头能持续多久尚存疑问。

业内人士认为,受调控政策落地的影响,整体土地市场或将陷入短期低迷。受此影响,今年的供地计划完成情况恐不容乐观。

## 房企慎入三四线城市 中小户型项目供应加大

□本报记者 姚轩杰

沈阳市规划和国土资源局公布的《沈阳市2013年度国有建设用地供应计划》显示,2013年度沈阳市(含三县一市)国有建设用地供应总量控制在8150.8公顷以内,比去年的8664公顷减少了513公顷,幅度约为6%。计划供应住宅用地1588公顷,比去年的1963公顷减少了375公顷,减少幅度为19%。

沈阳今年要举办全运会,建设节奏会有所放缓,所以今年的整体供地量有所减少。同时,沈阳存在供地结构失衡的问题,一些板块存在涨价动力,但供地却不是很充分或供地后未形成有效开发,地方政府与房企都比较谨慎。”沈阳当地一位房产销售经理表示。

佛山市公布的2013年度国有建设用地供应计划显示,全市(除顺德区)计划供地2109公顷,较2012年减少113公顷,减少幅度约5%。其中,住宅用地为350公顷,为5年来供地量最少。

“佛山一季度房地产市场成交量较低,房企对后市态度不如广州等地积极。”亚太城市房地产

研究院院长谢逸枫认为。自2009年开始,佛山的土地供应量猛增,造成商品房库存积压导致政府调整供地节奏。

《济南市本级2013年度土地供应计划》中提出,2013年度济南市计划安排土地供应总量为2000公顷,比去年减少37.5公顷。其中,2013年度计划供应城镇住宅用地510.13公顷,比去年693.35公顷减少183.22公顷,减少幅度为26.4%。

事实上,济南自2011年起土地供应计划一直在减少。当地业内人士表示,济南楼市仍需去库存,土地供应保持平稳比较合理。

房企慎入三四线城市

部分线城市土地供应减少,反映全国楼市“两极分化”依然明显。大型房企拿地热情不减,但也主要集中在一线城市和部分热点二线城市,对楼市疲软的三四线城市仍保持谨慎。

从今年一季度来看,房企在拿地积极性比去年同期更为积极,尤其是万科、保利等实力型房企。据CRIC统计,保利地产一季度

拿地412万平方米位居榜首,万科和绿地拿地则都超过了350万平方米,分位列第二和第三。

金地集团董事长凌克表示,金地今年拿地速度会加快,今年金地预计拿出150亿元用于土地储备。其一季度分别在北京、杭州等地入手9个项目,累计斥资70亿元。

不过,从拿地的区域来看,大型房企主要选择环渤海、长三角、珠三角等区域里的一二线城市。而对于三线城市,大型房企拿地普遍谨慎。

此外,由于各地土地供应均加大中小户型项目的供应,房企在产品设计上也转向中小户型。因力推中高端产品在2012年实现业绩增三成的招商地产日前表示,今后会尽量推一些偏向中低价位、中小户型的产品,从而均衡产品结构。金地集团总裁黄俊灿也表示,公司今年新推的346万平方米产品中,中小户型产品占比将达80%,加上此前库存的产品,全年可供销售房源达546万平方米,中小户型产品占比65%。而在2011年,中小户型产品在总供给中仅占49%。

上交所市场质量报告指出

## 沪市证券化资本效率高于全社会水平

□本报记者 周松林

企业资本形成总额的比重。2011年,沪市证券化资本形成率为9.3%,其中,上证180成份股证券化资本形成率达到6.5%,占比超过沪市A股的一半。从行业分类情况来看,采掘业、制造业的证券化资本形成率相对较高;农、林、牧、渔业和传播与文化产业则相对偏低。

证券化资本产出率衡量上市公司当年新增资本的产出贡献(边际效率),即当年新增增加值与当年固定资产增加值的比值。近几年来,沪市证券化资本产出率增长迅速,2010和2011年沪市证券化资本产出率高于全

社会水平,2011年为全社会资本产出率的1.9倍。从板块分组来看,上证50成份股和180成份股的产出率分别为74.1%和68.2%;从行业分类情况来看,房地产业、金融和保险业的证券化资本产出率相对较高,而农、林、牧、渔业则较低。

证券化资本综合贡献率反映了证券化资本对国民经济的综合贡献,是反映证券化资本形成率和证券化资本产出率的综合指标。2011年的证券化资本综合贡献率为17.6%。从板块分组来看,上证180成份股的综合贡献率为15.6%;从行业分类来看,房地

所占比重最高,其次为金融保险业和制造业。

报告认为,总体来看,2012年沪市证券交易市场质量保持良好水平,市场质量指数达到330。从流动性看,由于市场交投活跃度有所下降,市场流动性略有下降;从波动性看,2012年沪市波动性水平继续改善,日内波动率、超额波动率均有所下降,分别较2011年下降了2.5%、4.0%。从订单执行质量看,尽管2012年订单每笔申报金额较去年有所下降,但执行效率呈持续提高趋势。

(报告全文见A06版)

财政部、国家税务总局下发通知明确

## 排放达标方可享受资源利用增值税退税

□本报实习记者 毛万熙

两部门表示,相应的污染物排放标准,是指污染物排放地的环境保护部门根据纳税人排放污染物的类型,所确定的应予执行的**国家或地方污染物排放标准**。达到污染物排放标准,是指符合污染物排放标准规定的全部项目。

通知要求,纳税人在办理资源综合利用产品及劳务增值税退税、免税事宜时,应同时提交污染物排放地环境保护部门确定的该

纳税人应予执行的污染物排放标准,以及污染物排放地环境保护部门在此前6个月以内出具的该纳税人的污染物排放符合上述标准的证明材料。已开展环保核查的行业,应以环境保护部门发布的符合环保法律法规要求的企业名单公告作为证明材料。

此外,对未达到相应的污染物排放标准的纳税人,自发生违规排放行为之日起,取消其享受资源综合利用产品及劳务增值税

退税、免税政策的资格,且三年内不得再次申请。纳税人自发生违规排放行为之日起已申请并办理退税、免税的,应予追缴。

业内人士表示,近年来我国环境污染破坏日益严重,国家出台了不少政策鼓励环保产业的发展。此次财税部门从税收上采取了进一步的监管措施与鼓励措施,有利于提升企业纳税人的环保意识并规范其行为,加快环保产业发展。

### 商务部:打造中加经贸合作新亮点

4月16日,商务部部长高虎城在北京会见加拿大国际贸易部长爱德·法斯特,双方就促进双边经贸关系平衡发展、中加投资保护协定的生效、中加经济互补性研究后续工作、中加节能环保合作等议题交换意见。

高虎城表示,中方希望深挖两国经济合作潜力,打造中加经贸合作的新亮点。希望加方尽快完成国内法律程序,确保两国已签署的促进和相互保护投资协定尽早生效。中方希望通过中加经济互补性研究,确定进一步深化两国经贸关系的具体形式。加强两国在节能环保领域的合作,引导鼓励两国企业、机构积极参与中加节能环保产业园建设,共同打造节能减排和绿色低碳发展的典范。中国将致力于进一步改善

投资环境,鼓励吸引包括加拿大在内的各国企业来华投资。希望双方能充分利用经贸联委会和贸易救济工作组等双边机制保持经常对话和沟通,推动双边贸易健康发展。

法斯特表示,近年来,中加经贸关系稳步发展。过去两年,两国贸易额每年增长50亿加元左右,这是在全球贸易总额下降的背景下取得的,实属不易。加拿大重视优先发展对华经贸关系。加方承诺将尽早完成相关程序,批准两国已签署的促进和相互保护投资协定。加方同意通过沟通对话机制,解决两国经贸发展中存在的贸易摩擦问题。希望双方加强在农产品贸易、节能环保、能源、金融等领域的合作,实现互利共赢。(倪铭铨)

### 谢庚:正逐条细化新三板准入规则

全国中小企业股份转让系统公司总经理谢庚16日表示,此前颁布的“新三板”相关业务规则中设定了5条准入“底线”;依法存续、业务明确、合规运作、权属清晰及主办券商推荐。目前,股转公司正抓紧将其逐条细化成清晰的标准线,而不再是原则性规定。

谢庚是在出席武汉东湖高新区主办的全国股份转让系统规则解读暨拟挂牌企业培训会时做出上述表示的。

谢庚提出,将从四个方面着手,加紧解决全国股转系统的流动性问题,这四个方面主要包括股权分布、股份锁定、投资者准入以及交易制度。

谢庚表示,“新三板”选企业,要优先考虑选择那种已经发展到开始要从内源融资走向外源融资,

开始引入外部股东阶段的企业。在制度设计上,要尽可能对股份锁定做出宽松安排;投资者准入方面则要实现多元化,除了一般法人机构、非法人经济组织(合伙制企业)和符合标准的自然人外,还要引入各类理财产品。交易方式上采用协议转让、开收盘集合定价以及做市商方式,券商每天双向报价,要形成连续的价格曲线。

谢庚指出,要强化定向发行的功能。今后“新三板”公司可融资、挂牌同步进行,既可满足企业的阶段性融资需求,又有利于解决股份的流动性问题。

关于融资问题,谢庚表示,对定向私募坚持“小额、快速、按需”原则。募资额按实际需求,不存在超募,两次融资也无时间间隔要求。(毛建宇)

人社部官员:

### 企业年金投资应确保绝对收益

人社部基金监督司副司长张浩16日出席由社科院举办的解读和实施企业年金第23和24号文件座谈会时指出,中国企业年金未来发展将有很大空间,企业年金投资管理人在确保绝对收益、追求资金安全等放在突出位置。第二,过度依赖于二级市场,固定收益类产品相对较少。第三,投资效率较低。

目前企业年金的管理模式,多数按大型企业情况进行一对一管理,年金组合是为单个单位设计的专门组合。另外,企业年金同质化的情况也比较多,存在组合数量过多、平均资产规模过小、基金经理精力分散、投资效率低等问题。(陈莹莹)

方面原因。第一,投资理念的问题。人社部此前的调查发现,企业年金投资管理以前没有相关养老性质基金的投资管理经验,大多管理普通金融资产,所以没有把确保绝对收益、追求资金安全等放在突出位置。第二,过度依赖于二级市场,固定收益类产品相对较少。第三,投资效率较低。目前企业年金的管理模式,多数按大型企业情况进行一对一管理,年金组合是为单个单位设计的专门组合。另外,企业年金同质化的情况也比较多,存在组合数量过多、平均资产规模过小、基金经理精力分散、投资效率低等问题。(陈莹莹)

### 外汇局两月未批RQFII额度

国家外汇管理局16日公布的人民币合格境外机构投资者(RQFII)投资额度审批情况表(截至2013年3月31日)显示,今年2月、3月,外汇局未批出RQFII额度。

截至3月底,外汇局共批出700亿元人民币RQFII额度,其中基金系593.5亿元,证券系106.5亿元。

去年11月,经国务院批准,中国证监会、中国人民银行及国家外汇管理局决定增加2000亿元人

民币合格境外机构投资者(简称RQFII)投资额度,至此试点总额度达到2700亿元人民币。

RQFII2011年8月17日推出,起步金额200亿元人民币。到目前为止,RQFII已经历两次扩容。具体运作流程是证监会允许符合一定资格条件的基金管理公司、证券公司的香港子公司作为试点机构,运用其在港募集的人民币资金在经批准的人民币投资额度内开展境内证券投资业务。(任晓)

### 市场化改革

### 不能成为变相涨价的幌子

(上接A01版)同样的问题存在于不少涨价品上。也正是由于涨价行为的特点,涨价受益者可能仅仅是数家行业巨头,而不是一线的产品生产和服务提供者。

从2005年至今,油价多次上调,城市汽油价格已翻一番。但油企与下游行业利润分布并未更加平衡。如上调资源品价格没有很好地发挥节能减排和结构优化作用,历经8年仍与改革推出时的目标有很大距离,那么应该反省的是改革推进的路径和措施。

价格是市场经济的核心,市场化改革目的是通过市场竞争发现真实价格,能让资源自由流向价格高的领域,从而提升效率。如果各种涨价,既不能发挥价格杠杆作用,吸引资金流向这些行业,也无助于提高生产效率,那就值得深思。价格改革是市场化改革组成部分,但不是先决条件。

实际上,成功的价格改革不是脱离其他改革独立实现的。类似我国价格改革的发达国家价格监管重构主要走两条路

径。一种是以美国为代表,在1975年后改革政府职能,通过一系列法案,放松对航空、铁路、公路、能源、银行、电信和有线电视等领域监管,进行监管的成本收益分析,提高政府监管效率。在强自然垄断领域引入价格上限监管、社会契约制度等激励性价格监管模式。这实际与目前我国机构改革、简政放权类似。

另一种是英国、日本及一些欧洲国家的经验,在上世纪70年代末80年代初对民航、电信、电力、天然气、自来水和铁路等公用事业领域进行大规模私有化、民营化,寻求以市场方式提供公共服务,鼓励市场竞争,优化资源配置。这与我国目前鼓励民间投资有异曲同工之处。

这些例子证明价格改革要依附市场化改革这一系统工程,不是单纯靠涨价实现。对目前我国市场化改革来说,要树立明确的改革方向和预期,合理的时间顺序安排。例如,破除垄断、改善民间投资环境是当前众多矛盾的症结,应成为所有改革重中之重。