

》财经纵横之叶檀专栏

“回收地王”恐怕只是游戏的另一集



最近地王回收事件频发,很多人将其解读为地方政府打压房价的信号。但尴尬的是,一边是被回收的地王增多,另外一边,更多更夸张的地王却不断涌现。这足以证明,土地市场的政策并未对开发商们形成足够的约束,也许这些地王被回收,只是一些地方政府与开发商合作的拍地游戏的续集。

挤压房地产泡沫的标志就是收紧地根与银根。收紧地根从去年年底开始,标志性事件是地王回收事件频发。

去年12月14日,南昌市国土资源局依法无偿收回一家开发商闲置的地块,政府获得3517.136万元的定金收入。今年1月4日,广州市国土房管局证实,恒大地产一块闲置的地王也已经被政府收回,罚没1.3亿元保证金。2月1日,国土资源部公告称,将收回天竺22号地,并没收北京大龙地产2亿元拍地保证金。该地块于去年11月20日被大龙地产子公司以50.5亿元竞得。

我们在为收回闲置土地欢呼的同时,不应该遗忘以下事实:据国土资源部副部长■小苏披露,

截至2009年底,全国仍然有约1万公顷闲置土地,其中企业自身原因造成闲置的就占46%。

尴尬的是,在回收地王的同时,新的地王还在诞生。在《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》发布当日,即2009年12月17日,保利地产以30.4亿元竞得北京朝阳区的一个地块,楼面地价为2.35万元/平方米,成为今年北京普通住宅地块单价“地王”。新年伊始,中海地产以59.7亿元的总价竞得北京丰台区一地块,再次刷新北京地王纪录。2009年12月23日,央企中建地产以37.2亿元拍得上海新江湾城C6地块,高达32484元/平方米的楼面价,创造了新的全国单价“地王”纪录。2月4

日,上海证大置业以92亿2千万元的竞拍价格拿下上海外滩8-1金融地块项目用地,再次刷新上海地王纪录。

收回地王不能制度化,所谓的重拳处置闲置土地就会成为一场秀,甚至成为开发商与政府合演的双簧。

被收回的南昌地王,折算楼面价明显偏高,还不如退还给政府等价跌再买;又如某些上市公司本身就是地方政府抬高地价的托,他们出高价是为拉高区域内的房地产价格;大连曾有开发商表示政府设置出让门槛、公告时间只有一两天,为意向开发商“量身定做”竞买资格;将于今年3月初推出的中服地块,位于北京市CBD核心地区,这块正在酝酿中的准地王也深陷被内定的质疑。甚至地方政府修改规划、拆迁等等不可抗力,都会成为开发商的免罪金牌。

此次被处罚的北京大龙地产是典型个案。其资金实力根本不足以成为地王,因其控股股东为顺义区政府下属开发企业北京市顺义大龙城乡建设开发总公司,当初颇受市场质疑,却无惊无险拍得地王。拍地潜规则屡

见不鲜。按照此前北京市的规定,土地出让收入扣除开发成本后,市八区按照市财政和区财政“五五分成”,其他区县的土地出让金,则直接返还到区里。而大龙地产控股股东是顺义大龙城建,其公司资料显示,它是隶属于顺义区政府的全民所有制企业。因此,顺义区政府和大龙地产之间,有机会左手倒右手——大龙地产将地拍下后,未必一定要真金白银付出50.5亿元。此次大龙地产走了背运,2009年12月17日,财政部、国土部等五部联合下发了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》,要求地方将土地出让收入全额缴入国库。此次处罚大龙地产的是北京市国土资源局,顺义区政府挥泪无法保马,唯一的办法恐怕是低价给予其他地块作为补偿。

地王秀场猫腻多。要让土地市场常态化,形成明确预期,最重要的是进行制度变革,令行禁止,切忌三天打鱼、两天晒网。如此一来,大龙地产不过是特定时间内的典型案例,毫无制度价值,指望从这些地王被回收中解读出打压房价的信号,也是徒劳。

(作者系资深财经评论员)

》相关评论

应当说,政府收回闲置“地王”本不是也不该成为新闻,之所以成为新闻,是因为不少地方过去普遍该收未收。开发商拿地后两年没有开发,按规定就该强制收回。更何况,在当下不少地方房价远超过多数居民承受能力,中央明确要求地方“抑制投资投机购房需求”、国务院出台“国11条”调控的背景下,收回闲置“地王”是应有之举。

早在金融危机爆发前,就有“国6条”等调控政策出台,但

收回“闲置地王”不能看一时之功

房地产调控政策并未得到有效执行。房价不仅没降,反而在2009年出现报复性的疯涨。以对房产商闲置土地作出相关处理说事,由于开发商囤地利润远高于房产开发,加之心照不宣的方面利益纠结,许多地方政府部门与开发商达成默契,“闲置满两年无偿收回,重新安排使用”等规定成为一纸空文!因为一些地方政府早已经成为地王利益链条上的一环。

取消营业税优惠政策,到拿

地首付提高到50%等“组合拳”接踵而来,但开发商似乎并未受到很大影响。一方面中央连环拳为楼市降温,另一方面天价“地王”照样疯狂,“地王”纪录依然不断刷新。可见,个别地方政府收回闲置“地王”,现在还不能说已经产生为楼市退烧的作用,政府收回闲置“地王”产生的执行公信力,还需要各地群起跟进加速放大回归。

纵观2006年、2007年和2008年地产调控轨迹,相关部门

土地政策执行力差是老问题。闲置满两年及以上土地将被“坚决无偿收回”这个刚性政策,虽被多次重申,但一直未能得以有效执行,导致“拳头打在棉花上”,乃是众多问题中的典型问题。在地价依旧推动房价的当下情势下,这显然是房价的焦点之一。

既然一些地方政府深陷土地财政是“冰冻三尺,非一日之寒”,重树政策权威,当然也不能看一时的举措。

(陈庆贵 作者系高级经济师)

》热点纵论

深圳大举砸破铁饭碗 成败看执行

深圳市公务员将实行分类管理制度改革。就是把大部分从事政策执行、执法的公务员从综合管理类中划分出来,归为行政执法类和专业技术类,使晋升渠道独立,待遇与行政职务级别脱钩。职务统称称为执法员,设7个职级。同时采用聘任制,各部门将根据公务员的工作表现决定是否留用。涉及人数达24000多人,约占35000人的行政机关公务员总数的69%。部分公务员“官帽”将被摘掉,“铁饭碗”变成“瓷饭碗”。

(2月4日《广州日报》) 这样的公务员分类管理制度改革,已经让人清晰地听到了“意识革新”的拔节成长之声。因为这不正是之前各地小打小闹式的面向特殊人才的政府雇员制,那几条寂寞的“高薪养廉”,根本无法激活机关的“沙丁鱼池”。我国之所以年年“公考”队伍剧增,去年还惊人地刷新了百万人的纪录,核心原因还是在于公务员的饭碗太大。此外,一些政府部门人浮于事的现

象屡禁不止,这种机关病的制度性成因也是源于公务员铁饭碗。要提高公务员队伍的整体素质,强化其服务意识,要引导人们不要一窝蜂地去考公务员,就必须加大公务员“能进能出”管理机制的构建步伐。

深圳的这次改革,动作很大,足见其决心不小。但要想真正实现改革的初衷,至少还要跟进两点措施:其一,尽快完善配套的法律法规保障。深圳特区可订立地方性法规,进一步理清

24000名去除“官味”的公务员与11000名仍戴官帽者之间的关系;其二,要严密设计这批聘用公务员的绩效评估和考核办法,并跟进监督措施。再好的聘任制,若不跟进公正透明的程序,就可能令改革的初衷沦为空谈。鉴于这一点,不妨大胆加大公众对公务员业绩评判的权重,压缩人治色彩浓厚的权力认定空间,只有这样,出钱请雇员的纳税人才能看到公仆尽职尽责的那一天。(周明华)

》热点纵论

经济刺激政策还没到退出的时候

2010年,经济刺激政策是退出还是继续?这将是今年最受关注的全球问题。2月3日,北京大学国家发展研究院院长周其仁表示,现在已经是经济刺激政策退出的恰当时期。否则,下一个危机可能就是财政性的危机。

(2月4日《潇湘晨报》) 经济刺激政策是“权宜之计”,退出是必然的,但何时退出才合适,却是一个大问题。早了,可能无法取得刺激经济的效果,甚至还可能前功尽弃;晚了,如周其仁所言,就可能引发财政性危机。鉴于目前世界经济复苏基础不稳,如果政策不连续,就可

能造成新的经济衰退。世界银行高级副行长林毅夫日前警告说,世界经济复苏的基础还异常脆弱,不排除再度陷入衰退的可能性。国际货币基金组织总裁多米尼克·斯特劳斯特和美国哈佛大学经济学教授马丁·费尔德斯坦等知名人士,近来也都有类似的研究。

中国经济是不是有别于世界大趋势呢?应该说,我国在世界经济复苏中的贡献是有目共睹,而且我国去年的GDP增长率也是世界独有的,但也有基础不稳这个共性问题。国家信息中心首席经济师范剑平撰文说,“数

据超预期不代表经济真正复苏”。经济真正复苏不仅要看GDP是否增长,还要看创造社会财富的企业是否步入健康发展轨道,还要看社会就业情况等。同时,我国的经济好转有一个世界独有的特点——我国地方财政收入有一半来自卖地收入,最热的经济不是制造业,而是房地产业。而房地产业俗称“空心产业”,即没有多少技术含量。

虽然我国去年成功实现“保八”的目标,但对经济质量的提高和就业拉动不明显,因为就业“蓄水池”之称的中小企业并未真正复苏。有资料

显示,我国约99%的企业是中小企业,中小企业对GDP的贡献超过60%,对税收的贡献超过50%,提供了75%以上的城镇就业岗位。经济是否复苏,中小企业的现状是一个重要的指标。换言之,从中小企业的现状看,中国经济还需要政策刺激。2010年,调整经济结构是我国的重要任务,如何进一步加大对中小企业的扶持力度,让房地产复苏能转化为实业的全面复苏,是个大问题。因此说,至少在今年上半年,我国经济刺激政策还没到退出的时候。

(遐迩)

》热点纵论

“3元失两命” 讨薪悲剧根源在哪?

为讨要三元钱,河南郑州俩农民工把命都搭进去了。一人喉咙被刀划破,失血而死,另一人被刀捅死,而嫌犯是工程包工头。(2月4日《河南商报》)

古有“二桃杀三士”,今有“3元夺两命”。3块钱在今天是个什么概念?能买一瓶饮料,或者一包方便面,但他们这么做,真的是认死理吗?

近年来,各地纷纷设立农民工劳动监察大队,建立农民工工资保障制度,让我们常会产生农民工地位已经今非昔比的错觉,但春节前集中爆发的农民工讨薪事件,足见现在的农民工保障体系是多么脆弱。

3块钱不多,但却是工资的一部分,两位农民工讨要的不仅是这3块钱,更是捍卫自身劳动权益不被侵害的神圣权利。通过这件事,我们要反思的是,为何农民工工资不能像公务员工资那样准时足额到账?

企业三角债难解,应付资金不付,工程款被挪用,政府搞形象工程导致巨额债务链,管理部门协调不力……上述种种都有可能造成农民工工资得不到及时发放。不要把所有责任都推给包工头,包工头不过是整个社会信用体系严重失常的一个突出环节而已。

在两农民工为3块钱送命的前两天,同样是在郑州市,上百名农民工堵路讨薪,浪费了社会约2.52万小时时间,也让该市举办的“冬日暖阳——讨薪进行时”大型援助农民工公益活动,进行得十分尴尬。讨薪农民工称“知道违法但迫不得已”。由此可见,前些年盛行的“跳楼讨薪”虽然现在渐渐少了,但农民工讨薪“不违法就要不来钱”的本质仍然没变。

政府应该考虑从大环境入手,为彻底解决农民工欠薪做更宏大而细致一些的工作了。比如说,能不能把工资按时足额支付纳入地方政府的绩效考核中,让民工的工资与官员的官帽挂钩?

(韩浩月)

》公民发言

问题奶粉归谁查 职能部门不清楚?

广州市卫生局新闻发言人透露,有一批问题奶粉流到广州市从化面包坊。但广州市卫监所有关负责人却说具体情况他不清楚,因为面包坊不归他们管。他分析,如果是生产加工厂,应该归质监部门监管,如果是销售的面包坊,就有可能归工商部门监管,具体要看什么单位给它发证,谁发牌谁监管。

(2月4日《羊城晚报》) 三聚氰胺再度作恶,全国食品安全整顿工作办公室近期已派出8个督查组分赴16个省份,督促各地严查各类食品违法案件。三聚氰胺能重出江湖,有关部门要检讨和反省的失职和疏漏,实在是太多太多,可悲的是,“前车之鉴”,似乎“鉴无可鉴”,即使是在“亡羊补牢”的声势浩大的食品安全整顿行动中,民众也惊讶地听到了职能部门“问题奶粉归谁查处尚不清楚”的说辞,轻描淡写、令人心寒。那么多监管部门,一旦他们都不清楚,那么,该是谁最清楚?难道是消费者?难道是那些丧尽天良的奸商?

2月3日上午,陕西省公安厅通报渭南乐康乳业“毒奶粉”案件的侦办情况。其中有个细节令人惊讶:乐康乳业毒奶粉的来源是社会人员马双林,马双林的毒奶粉又来自陕西大荔荔华乳业公司,而在这家乳业公司,卖给马双林20吨毒奶粉的销售记录早已清除。在这些丑恶的交易进行时,当地质检部门居然还是驻厂监管的。

就算我们不愿意地原谅了以前类似的“亡羊”,可在今天的“补牢”中,当卫生部作了通报,相关部门还是一口一个“不清楚”,这样的食品安全整顿,能令人放心吗?能彻查毒奶粉吗?“民以食为天”,这更让我们对“各管一段”的食品安全监管体制产生了深深的担忧,对轰轰烈烈的运动式执法产生了怀疑。(吴抗民)