

2013年9月6日 星期五  
 责任编辑:王娟 电话:6203145  
 版面设计:祁琰 校对:陈亚莉

楼市调控长效机制落地预期增强

# 限购限贷短期不会退出



地方政府对政策的微调,体现出不同的市场形态和调控诉求。但分析人士强调,这种短期之内的政策反复,与楼市调控长效机制的缺位有很大关系。随着三中全会召开日期临近,多个经济领域的改革被提上日程,其中有关房地产调控长效机制的出台预期空前强烈。据悉,从去年下半年开始,住建部、发改委、国土部等多个中央有关部门便着手制定房地产调控的长效机制。

在一些地方政府调整楼市政策同时,上述长效机制出台的预期也日益强烈。按照中国房地产业协会副会长兼秘书长朱中一的理解,长效机制的内容应包括:更多地采用税收、信贷等经济的和法律的手段来进行调控,在完善住房和住房用地供应体

系、房地产税收制度、金融制度和推进住宅产业化等方面健全长效机制。

万科集团执行副总裁、北京万科总经理毛大庆则建议,在土地政策上,提高土地供应潜力,包括实施农村土地制度改革,建立农村集体建设用地流转机制等。

从上述观点不难看出,长效机制的建设涉及相当多的方面,是个系统工程。其中,单是土地制度的改革,就面临地方政府和现行法律的双重障碍,要想在短期内“破冰”殊为不易。根据《中国证券报》记者的了解,虽然房产税试点可能在11月之后扩围,但其覆盖范围仍然有限,要想实现全面覆盖需要较长的时间。

不过分析人士认为,以限购、限贷为主的调控手段短期内不会全部退出,地

方政府只能在上述政策的基础上进行微调,而不是对现有政策进行大幅调整。事实上,按照业界的普遍预期,即便长效机制出台,也不会再遵循以往“一刀切”式的调控思路。而是根据各地楼市发展阶段和市场形态的差异,允许地方政府进行有针对性的调整。今年年初,国土部要求一线城市加大房地产用地供应,同时也警示三四线城市楼市的供大于求风险,便已体现出差异化的政策思路。

多数分析认为,从各地进行的方向不同的政策微调不难看出,楼市调控政策的差异化特征,未来还将愈加凸显。在短期内,收紧或放松政策的尝试还将持续出现,但不会超出有政策的框架范围。

(据《中国证券报》)

## 上市房企再融资 “雷声大雨点小”

上市房企再融资持续喧嚣一个月,宣布定增预案的声音远远大于实施定增的实际案例数量。

“8月,共有12家房地产行业上市公司宣布定向增发预案,预计融资306.7亿元。”昨日,CVResearch投中研究院发布的最新统计数据显示,8月已经实施定增方案的企业并未出现上市房企。

统计显示,8月有16家A股上市公司实施了定向增发方案,环比减少11.1%;融资金额总计179.4亿元,环比减少2.5%。从实施定向增发的上市公司所属行业上来看,8月16家实施定增的上市公司行业分布较为分散,制造业上市公司完成定向增发数量居前,能源及矿业公司紧随其后。

在已经实施定向增发的上市公司中,中国西电以每股4.4元的价格非公开发行7.7亿股,募集资金33.8亿元,在8月已经实施定增的上市公司中融资规模居首位。通用电气新加坡公司作为战略投资者,认购中国西电此次发行的全部股份,认购完成后持有公司15%的股份,成为中国西电的第二大股东。

定向增发收益方面,8月完成定增的16家上市公司定增上市首日平均收益率为17.9%,较上月有所回落。

与此同时,8月宣布定向增发预案的上市公司数量和预计融资金额出现井喷,共有69家A股上市公司宣布了定向增发预案,环比增加53.3%;预计融资金额总计1463.9亿元,同比增加15.6%,再创年内新高。

从宣布定向增发预案的上市公司所属行业上来看,8月,69家宣布定增预案的上市公司主要集中在制造业、房地产、能源及矿业等行业。

CVResearch投中研究院分析师李玲表示,自2010年以来,作为房地产调控政策的一部分,房地产企业的上市、再融资和并购重组已经停滞三年多时间。8月2日,南湖中宝披露了55亿元的定向增发预案后,上市房企再融资方案陆续出炉,8月共有12家房地产行业上市公司宣布定向增发预案,预计融资达到306.7亿元。

(据中国经济网)

## 地王再现!

新鸿基217.7亿加冕上海总价新地王

继北京被拍出“单价地王”后,5日上海诞生“总价地王”的头衔也被易主。上午,经过半小时激烈竞价,新鸿基旗下公司217.7亿竞得徐家汇中心项目地块,成交价格在全国仅次于广州亚运城地块,溢价率24.4%,折合楼面价37264.4元每平方米。

新鸿基、九龙仓、融创、复星、万科等房企均参与了现场竞拍。业内人士预计,这也可能是今年全国总价地王。根据预告,“徐家汇中心项目”地块包括57、150、151三个街坊,土地用途为商办、餐饮、旅馆业用地。地块出让面积为99188.80平方米,建筑面积为58.42万平方米,起始总价175.26亿元。

据媒体不完全统计,从2009年以来,全国出让的超出175亿元的地块仅有两块。2010年1月,广州亚运村地块拍出了255亿的地价;2010年9月,中冶置业以总价200.34亿元竞得南京下关区两块相邻巨无霸地块。

事实上,“徐家汇中心项目”曾在1995年入市被韩国大宇公司获得,后因韩国大宇资金困境被徐汇区政府收回,2005年转至当时徐汇区国资旗下的上海城开集团等公司。今年5月,上实城开正式宣布放弃,如今,该地块才得以重新出让。

此外,或许是为了防止“囤地”,项目要求的开工时间为“交地后12个月内”;竣工时间为“动工后60个月内完成总建筑面积的70%,动工后84个月内全部竣工”。(据新华网)

# 城镇化理应让农民获土地市场收益

据新华社报道,国土部门目前已形成关于改革完善土地管理制度的框架建议。未来,在原有制度模式上,通过总结当前一些试点城市的经验,“农地”有望通过招拍挂等方式进行市场化流通,权益进行市场化分配。

这是一个好消息。“农地”如能通过招拍挂等方式进行市场化流通,则与城市建设用地获得了一样的市场流通渠道。“农地”权益进行市场化分配,也就意味着,“农地”的征收和补偿价格,将不再按照土地产出计算,而按照土地的市场价值计算。被征地农民也将获得城镇化发展的土地红利。若能如此,舆论呼吁多年的农村土地与城市建设用地“同地同权”,将基本得到实现。

李克强总理多次谈到,新型城镇化是人的城镇化。“人的城镇化”怎么实现?这个问题的核心就是尊重公民的各项权利。其不仅仅是让公民公平享有社会保障、公共服务,更实质的问题是财产权利得到公平对待。新型城镇化必然会带来城市规模的扩张,无论如何都绕

不开土地问题。新型城镇化的关键在土地,理应让农民获得土地市场化收益。

现在,关于新型城镇化的官方表述多是:政府引导,市场主导。但除了政府和市场,城镇化不可忽视的另一个主角是民众。城镇化本身就是政府、市场和民众,这个“铁三角”共同博弈、妥协的结果。新型城镇化应该在政府、市场和民众之间寻找,并实现新的权利和利益的平衡。

在既往城镇化的过程中,政府、市场和民众之间的博弈和妥协一直存在,农民的权益并没有得到足够公平的对待。2012年12月18日,中国社科院发布的2013年《社会蓝皮书》指出,近年,每年因各种社会矛盾而发生的群体性事件有数万起甚至十余万起。其中,征地拆迁引发的群体性事件占一半左右。层出不穷的征地拆迁群体性事件,就是这种博弈最为尖锐的体现。

或者是出于对群体性事件的担心,很多地方政府在实际征地过程中,“农

地”的补偿标准已经和城市土地几乎没有差别。另外,有一些地方政府也在通过制度创新,让农民获得更多补偿。如重庆綦江在过去的重庆全国统筹城乡综合配套改革试验中,就采取了“地票”制度,让农村集体受益不少。

进一步的农村土地改革,只是将这些在某些地方已经实质实现的,或者获得地方性制度保护的农民土地权益,升华为一种全国性的制度保障。将“同地同权”制度化,已是水到渠成。让各方从改革中都能获益,才能大大减少改革的阻力,大幅减少征地群体性事件的发生,降低新型城镇化的社会成本。

十八届三中全会很快就要召开了。各方都对未来的改革充满良好的期待,希望在广泛征求意见的基础上,有关方面设计出更加公平合理的农村土地改革方案,激活农村土地市场,让农民分享更多城镇化红利。(新京)

楼市时评