

5月7日,本报发表的《供求失衡房价面临全面失控》在业界引起强烈反响。据不完全统计,截至记者发稿,各大网站转载量已超过500条。同时,这一话题也引起广泛热议。

虽然业内人士观点不一,但话题均围绕“房价是否已经面临失控危险”“新国五条调控效果是否有助抑制房价”而展开。《中国企业报》记者也对此进行了跟踪调查。

地王频现或倒逼调控新政

本报记者 张艳蕊

受新国五条细则出台影响,土地市场在经历了3月的沉寂,4月的冷清后,终于在5月有了供应放量的迹象,特别是在北京、上海、广州等一线城市,土地交易十分活跃,地王纪录屡屡刷新。

从4月份以来,房企拿地热情高涨,多城土地交易价格被刷新,“地王”再现。数据显示,今年4月全国21个城市经营性用地出让成交楼面均价为2982元/m²,环比上涨31%,同比上涨高达84%。进入5月份,土地价格上升势头仍然猛烈。

地王频现 面粉贵过面包?

5月6日下午,广州上演了一次土地拍卖盛宴,白云一块建筑面积14万m²的居住用地,吸引多家房企参与,经过近200轮竞拍,佳兆业力压中海,以总价18.67亿元竞得,剔除配建面积,此地块折合楼面地价约2.56万元/m²。这创下了广州实施“限地价、竞配建”以来的新高,成为区域“地王”。

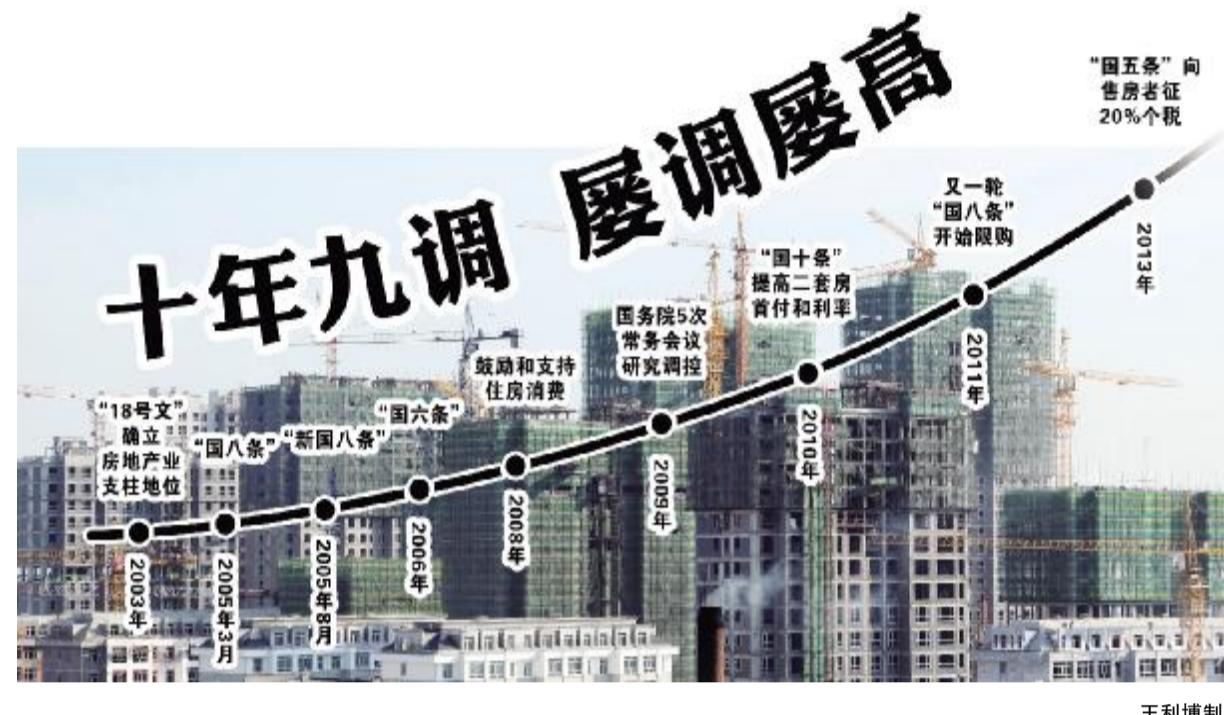
5月9日,上海世博板块土地拍卖又掀高潮。经过200多轮的竞价,世博板块A09A-02商办地块以12.12亿元溢价成交,最终楼板价39932元/平方米,再度刷新黄浦江沿岸E20地块(E-4-1地块)36059元/平方米的楼板价,台企Maxbase Holdings, Limited成为上海新单价地王。

“高溢价”、“数百次举牌”等信息反映出各地土拍现场竞争激烈,也似乎释放出土地市场进一步升温的信号。

“开发商不是慈善家,开发商拿地后不可能盖了房子赔钱卖。”一位房地产从业人士向《中国企业报》记者表达自己的担忧,“面粉比面包贵,这可能吗?”

库存下滑 或再度推高房价

来自亚豪房地产综合运营服务机构的统计数据显示,截至5月5日,北京商品住宅期房存量约3.4万套,现房存量约2.7万套,整体一手房市场存量降至60869套。这一数据同比跌幅为25.6%,创下了2010年



王利博制图

1月以来的最低水平。北京入市的房产如同流进沙漠的小溪,瞬间就被市场消化,而库存房产也开始下滑。

一方面是需求的持续释放,一方面是推盘量的减少,直接导致的结果就是库存减少。五一期间,南京由于大量新房源的入市,徘徊在“3字头”的库存量终于重新进入4万套。然而仅过了一周多时间,从上周一至周日,库存量以逐日递减的态势持续下滑,如今已跌至37000多套。库存量减少在反映需求旺盛的同时,也意味着控制房价的难度又多一分。

《中国地产》指出,北京等一线城市,城市化已经接近结束,不具备大幅增加供应的可能性。空气、环境、水、能源、教育、医疗等资源都已经证明了北京、上海、广州、深圳等一线城市的人口容纳能力已经到了极限。在这样的城市,供应不能增加,需求大幅集中,到底是越调越涨,还是越涨越调,似乎无论哪个方式,都是一个难题。

而另一个事实是,来自广州的最新消息,“限”字政策下,4月市场成交突然下跌并不真实,目前广州十区大多数项目未拿到预售证,拿到证的项目则人气火爆,普遍升价。而5-6月十区1.2万套的新货中,也有52%未拿到预售证,供求或失衡。另外,项目中有洋房和别墅,均价便会低于纯别墅上报的价格,从而规避限价的规定。

亚豪监测数据同时显示,2013年4月,北京市住建委总计批准22张预售许可证。相比2012年同期,这一数据同比降幅约在18.5%左右。

某研究机构总经理李智将此前为控制房价而出台“新国五条”形容为“捅了一个马蜂窝”。“这个马蜂窝并不是不应该捅,时机也是对的,但政策出的意图和最后达到的效果是背道而驰的,现在成交和价格都上来了,可见这个调控手段并不很高明。”他在《中国地产》预计,在这样的市场情况下,后面5-7月份间可能还会有一轮调控。

内地、香港地产调控为何成效迥异

(上接第一版)

一边限房价,一边涨地价,地方政府与中央政府的利益博弈,是新“国五条”骑虎难下的尴尬局面的原因。显然,地方政府悄然绑架了中国经济。房地产业在暴利刺激下迅速发展已有12年,成为地方财政收入的主要来源。

房地产泡沫已经成为中国经济面临的最大隐患。这不是危言耸听,因为中国内地的房地产越来越多地充当投资增值的功能,空房越来越多。一旦这个大泡沫被破灭,热钱如洪水猛兽般

跑出来,便是天大的风险。

前车之鉴,犹在眼前。上世纪90年代香港的土地制度已经造成了严重后果,楼价长年的迅猛高涨,终于导致楼市泡沫的爆破。港府的调控是痛定思痛后的正确选择。一个城市的土地财政便能触发不可控制的风险,更遑论幅员辽阔、遍地如此的内地。楼市泡沫在内地的爆破,看来只是时间问题。

因此,要想真正解决房价上涨问题,必须拿出壮士断腕的勇气,斩断土地财政的推手,改变地方政府依赖的卖地财政,改变地方政府推高地价带

动房价的逻辑链条。要大力改革税收体制,涵养税源,并通过对中小企业、第三产业等的扶持,培育新的、稳定的经济增长点。

当然,最重要的断腕之举是什么,就是调整税制分成比例,把中央财政拨一大块给地方财政,使财权与事权统一起来。摆脱地方经济增长对房地产市场的过度依赖,才是地产调控的终南捷径。这件事肯定要办,早觉悟早办,早办早主动。

惟其如此,房地产调控的“中国梦”,才不至于总是破灭。

矿山机电设备的“技术大拿”

——记全国煤炭工业系统劳动模范、燕赵金牌技师、开滦集团职工白宝增

白文刚 王维华

开滦国家矿山公园南门外有几间不起眼的小平房,这里就是开滦集团唐山矿业公司开拓区机电队。金牌工人、河北省五一劳动奖章获得者白宝增在这里已经工作了33年。

进矿33年,白宝增从普通矿工到钻车司机再到机电队长,从只会换零件到全面掌握矿山机电设备的操作、装配、维修,已经成为这座矿山的技术骨干。

33年中,白宝增收获了一大堆荣誉:全国煤炭工业系统劳动模范、燕赵金牌技师、全国技术能手、省五一劳动奖章……说起白宝增,很多工友都会说:“他可是个矿山机电设备方面的技术‘大拿’!”

今年50岁的白宝增,个子不算高,壮实的身子显得很有力量。

1984年,进矿3年的他被从采煤一线调出来,学习新从法国引进的液

压钻车。然而,带领他的老师傅,一个月后就病休了,白宝增既要当操作工,又要管机械维护。他从只会换零件的“换师傅”做起,一点点摸索着掌握了液压钻车的全套技术。

“钻车阀芯上的那个小孔,比头发丝还细,一旦堵了,想要修好,千万别用棉纱去擦,只能拿高压风去吹!”白宝增一开始挑战的就是当时煤矿中最先进、最精细的液压机械,他成功了。

勤学苦练,用心钻研,白宝增掌握的技术日益增多:钻车、猴车、耙岩机、侧卸装岩机……“开拓区机电设备几乎没有修不了的。”他的名气开始叫响:上世纪90年代初,他就在开滦矿务局的矿车司机技术比武中脱颖而出;2007年在全国煤矿钻车技术大赛中,他又击败了众多选手,获得了第一名。

身处一个辅助性的机电保障岗位,白宝增在思考这样的问题:唐山

矿开采100多年了,井深巷远,工人从下井到掌子面的时间很长,能不能想办法降低工人的劳动强度?他开始了探索。

为提高效率,解放人力,他带着机电队在井下刮起了一股“旋风”,将井下施工使用的“压力风”拓展到多个领域:过去井下需要用人来搬铁轨道,而今在风泵房里遥控着用风力就可以完成;斜井内的挡车器,也从用人改成了用风……

效率提高了,效益也在彰显。2012年,白宝增带领机电队先后推出了4070丙下90千瓦绞车越位保护装置、0270弯道报警器等多项技术革新,为企业节约资金410余万元;其中的井下除尘用软水管卷轮,还获得了国家专利。

笔者翻阅白宝增在劳模创新工作室所开展的项目,其中有将近一半都是从增强井下安全角度来考虑的。——0044斜井起伏不平,用于拖

拽物体的钢丝绳在操作中有时会突然弹起伤人,他就带人设计了锁绳器;

——巷道施工架设U型钢棚子时,施工人员常会在未架设好防护设施的空顶下作业,他就和焊工组设计了前探梁,用其代替人力托举U型棚梁;

——0270斜井有一段是弯道,下方的把钩工不能看到矿车运行位置,常无法及时打开挡车器,他就设计了一种触发式的信号报警器……

机电队里一些老人陆续退休,很多没有实际经验的大中专毕业生补充了进来,白宝增就担负起了培养新人的任务。

他利用技术课和劳模创新工作室活动的时间,将自己的工作方法、检修技术悉数教给这些青工,这些青工成长很快,2012年,有9人获得了中高级工技术职称,有2人晋升为技师。

区域

浙江淳安: 既定项目遭一人否决

一份强调个人权威的会议纪要,使一个招商引资项目一波三折。变故背后,还有多少经济行为遭遇公权干预?

本报记者 金开尔 周慧敏 实习生 汪跃

一人之意有多大力量?在甘肃信源建材有限公司总经理许小裕看来,一个人可以改变一家企业的命运。

2012年,甘肃信源建材有限公司(以下简称信源公司)被浙江省淳安县经济开发区(以下简称开发区)招商引资,在当地投资建设年产值1.2亿元混凝土生产项目。

但谁也不会想到,2013年2月17日下午,根据县委书记凌志峰的指示,当地多个部门召开协调会,以会议纪要的形式否决了信源公司在所拍得的地块建设混凝土生产项目。

对此突然变故,当地许多职能部门负责人表示不能理解。

既定项目被否

自2012年3月开始,经过8个月的考察、商谈,开发区与信源公司于2012年12月5日签订了投资协议书。经多方论证、慎重筛选和双方协商,开发区最终决定将位于文昌生态工业区一山坳的40亩土地作为信源公司项目用地。随后,信源公司在当地注册成立了杭州龙澳建材有限公司(以下简称龙澳公司)。甲方(开发区)承诺:在整个项目的筹建和企业创办过程中,将给予乙方(信源公司)大力支持。

今年1月22日,经淳安县人民政府批准,淳安县国土局下达了淳政工出【2013】5号国有建设用地使用挂牌出让文件。该文件明确标注龙澳公司的土地用途及产业准入为混凝土项目(地块坐标为文昌A-40.XY),并告知龙澳公司依法取得该块出让挂牌竞买资格。

通过招、拍、挂等法律程序,龙澳公司于今年2月20日接到了当地国土局《建设用地使用权挂牌竞买成交通知书》,合法取得该地块使用权,并按规定付清了所有约定款项。

然而,令所有人始料不及的是,2月17日,淳安县政府召开了一个由常务副县长余力行牵头,县府办、发改局、工信局、建设局、环保局、经济开发区等多个职能部门“一把手”参加的协调会,并形成会议纪要。在这个会议纪要上,原本经过严谨、严格的项目选址和土地用途、产业准入审核的地块,被认定“不适合作为混凝土项目的选址”。

从“纪要”中不难看出,得出这一认定的关键词是“根据凌志峰书记的指示”而非政府及相关部门的科学认定。就此,一个总投资8000万元、建成后销售产值1.2亿元,且当地政府及各职能部门一致认可的混凝土生产建设项目,因一人之意受阻。

朝令夕改背后有何隐情?

《中国企业报》记者调查得知,信源公司的投资项目,从洽谈之初就一直得到淳安县政府的高度重视,突然的变故,不仅投资方想不通,就连淳安当地的许多领导也始料不及。

了解项目进程的淳安县原人大主任胡柏木告诉记者,该项目的投资洽谈、项目选址、土地竞拍等工作都进展的极为顺利,县长也十分关心,曾敦促相关部门尽快落实,国土、发改、开发区等部门也给予了积极配合,特别是选址,经过多次筛选论证,十分严谨,土地用途及产业准入也十分明确。“从一开始就是作为混凝土项目选址的地块,且一切符合法律程序,却被告知项目选址不适合混凝土项目,这是极不严肃的,也是不负责任的决定。”胡柏木表示。

负责该项目选址的开发区主任江灵强表示,在项目引进、选址、土地拍卖等环节上,相关部门没有任何瑕疵,开发区的规划布局也是科学的。他坦言,虽然对县委主要领导的指示持不同意见,但“纪要”还得执行,具体怎么执行却很为难,找不到任何有效依据。

江灵强认为,A-40-XY地块三面环山,很合适作为混凝土项目用地,也是经过再三筛选后的最终选择,之所以要引进该项目,也是基于淳安县混凝土市场供不应求的现状考虑。

尽管“会议纪要”否决了信源公司的项目选址,但并未阐述充分理由,只是提及县政府2009年对当地一家名为华科建材有限公司有过承诺。调查发现,所谓的政府承诺并未形成相关文书,是政府承诺还是某官员的个人承诺也无从考证,到底是怎样的承诺,涉及哪些内容,连当地的职能部门领导也不知情。

《中国企业报》记者电话要求淳安县府办主任童月山提供该纪要,被对方告知没有关于信源公司项目选址不适合的会议纪要,只是开了个会。

事实上,记者早已得到这份“会议纪要”。

记者获悉,至截稿时,信源公司的混凝土项目已被“默许”在原选址上建设。这一戏剧性的变化,却再次打乱了淳安县关于抓紧研究全县混凝土项目的规划布局方案,明确具体地块选址、面积、投资强度,待该方案明确公布相关信息后,具体地块竞标公开出让的决定。

知情者称,信源公司的混凝土建设项目,从选址被否决到重新被认可,毫无程序可言。

朝令夕改的背后有何隐情?本报将持续关注。