

地价与房价之争再起波澜

“土地财政”当适时调整

近日，国土资源部公布了全国620个楼盘地价房价比的相关数据。在所调查的案例中，地价占房价的比例最低为5.3%，最高为58.6%，平均为23.2%。从数据上看，土地成本所占比例不到四分之一。由此，国土部门可借此驳斥地价推动房价论。

但需要注意的是，这600余个楼盘项目均为在售楼中，绝大部分获取土地的时间是在“招拍挂”实施的早期，已属“过去时”；而地价对房价上涨的指示性影响，主要体现土地交易的“现在时”上。更为重要的是，在土地财政的驱动下，地方政府存在推高地价的动机不可忽视。而这种模式很可能会形成开发商与地方政府利益的捆绑。

业内专家指出，国土资源部此次调查，有利于公众了解楼盘项目的成本构成，也有利于公众判断房地产市场的运行。通过信息公开，可

减少房地产业的“灰色地带”。但调研后管理部门能做什么，针对近期主要城市地价飙升，相应的土地监管政策能否调整，更值得关注。

今年上半年，国内土地市场局部过热，开发企业拿地热情空前高涨，国企成为当前市场购地主力，重点城市热点区域地王频出，不断推动房价上涨。而其背后，作为既得利益者的地方政府，受益颇丰。以北京为例，单是6月份，土地收入便超过百亿元。

土地出让金历来是地方政府的一大财源。除去征地、拆迁、补偿、税费等成本，土地出让的净收益一般在40%以上。土地出让金在一些较高地区能占到地方财政收入的50%以上。国土资源部的统计显示，2006年，全国土地出让金总额达7676.89亿元；到2007年增长至1.3万亿元，其中“招拍挂”土地出让收入超过

9000亿元；受房地产市场低迷影响，2008年全国土地出让收入缩水，但仍然维持在9600亿元的高位。

在4万亿投资计划下达后，地方政府为完成配套投资目标，面对的财政压力空前巨大，因此“卖地生财”再次在一些地方兴起。数据显示，6月全国财政收入增幅大升，主要是由于非税收入同比增长1.61倍，其中不乏土地出让收入。而在天量信贷投放中，国企廉价融资——高价竞拍土地——流入地方财政成为新的利益链条。这一信贷资金流向又可能是将地方财政风险转嫁给金融系统。

另外，土地财政可能滋生开发商与地方政府的“共谋”行为。由于开发商是“财源”，因此，在房地产开发中，地方政府往往会给予诸多“绿色通道”。中国证券报记者了解到，在上一轮房地产热中，珠三角、长三

角等城市的很多地王以“修改规划”的方式实现退地，无疑，地方政府在其中扮演了“合谋者”的角色。

显然，这种土地财政模式并不可持续。专家指出，一方面，“土地财政”对抬高房价有推波助澜的作用，而房地产税费最终会转化为商品房成本，由购房者买单；另一方面，卖地冲动会将数十年后的公共财政收入提前透支，一旦大规模城市化进程结束，可供开发的土地日益减少，未来的公共财政状况将会面临严峻考验。

因此，专家指出，“土地财政”当适时调整。地方政府应将一定比例的土地集约化经营，向市场提供保障性质的房屋，以租金收入逐步替代土地出让收入。这一政府公共职能的完善，既可以增加保障性住房的供应，平抑商品房价；同时又能为政府提供稳定的收入来源，减少地产“灰色收入”。

(新华)

图解楼市

要打“捂盘”背后的真老虎



“捂盘”的各种消息卷土重来，政府监管部门被推上了风口浪尖，“约谈”了之后，网上的舆论本周不依不饶，通过各种渠道敦促政府要公开捂盘开发商名单，严打捂盘涨价之风。

在舆论的追问下，北京市建委本周公布了四家存在违规行为的房企，但是“捂盘”二字却未以建委的名义直接发出。

尽管媒体后来分析出了这四家企业都存在捂盘的嫌疑，为何政府部门不直接以“捂盘”做依据？原因很简单，“捂盘”一词并没有十分明确的界定，开发商回旋的余地很大，监管部门做出有效政策干预的可操作性其实很小。

买房人希望政府严打“捂盘”，是因为它后面跟着另外两个最关键的字“待涨”。“捂盘”是纸老虎，“涨价”才是真老虎，上半年大家不捂盘，房价也没少涨，因此政府打击捂盘，有其必要性，但意义也并不大。

关键是，如果只是打“捂盘”这只纸老虎，似乎主要只是建委的职责，而打“真老虎”——房价猛涨这件事，显然不是单个部门能做好的，政府各个环节就都不可推卸了。严打捂盘的舆论很火热，但大家的头脑要冷静。

(张家齐)

风向标

超级可爱的卡通收纳盒

大家还为没地方放零钱而烦心吗？现在这个小小的东东帮你解决大问题哟。除了漂亮美观还可放好多东东。

(小华)



欢迎参加“全省看楼团”，乘免费直通车到郑州看房

全省看楼团郑州看房

■ 周口乘车地点：周口饭店门口

■ 报名电话：0394-8162668 0371-86056210

■ 乘车时间：8月1日（周六）7：30准时出发

“全省看楼团郑州看房”反响热烈：是由中原主流媒体房产联盟联合举办的首次“全省看楼团郑州看房”反响热烈，全省有2630多人参加了本次活动，1200多人实现在郑州购房置业梦想。为了让更多的人能在郑州买房人享受到这项服务，看房团活动将在7月25日—8月1日再次举行。大河报看房直通车全体服务人员为来自全省各地购房者提供专业服务。

● 免费乘直通车到郑州看房 ● 周六、周日集中看18家热销品牌楼盘 ● 专业人员全程讲解及指导 ● 提供贴心的餐饮住宿服务

看尽郑州优秀楼盘，成就入主省会梦想

买房好时机稍纵即逝

全国楼市回暖，成交量大增，郑州房价也呈现强烈的上升趋势。今年前6个月郑州销售商品房886万平方米，同比增长5.5%以上，但同期供应量只有193万平方米，同比下降30%，一升一降，市场存量房大减，房价有可能再次出现快速上涨的局面。如果您想到郑州购房，现在或许正是出手的最佳时机。

邀您免费乘直通车到郑州看房

楼市回暖，外地到郑州看房的人数猛增。为了让外地购房者到郑州看房更方便，中原主流媒体房产联盟再次推出“全省看楼团郑州看房”活动：组织全省看楼团集中到郑州看房。本次活动将在全省各大城市：开封、周口、焦作、许昌、南阳、安阳、新乡、商丘、平顶山、驻马店、巩义、鹤壁及郑州市设置直通车，直接接送购房者到郑州各楼盘看房。

一站式服务，帮你买好房

购房是件大事，为了更好地服务购房者，在看房过程

中，将邀请大河报·房产广场看房直通车活动的专业服务团队全程讲解指导，让您迅速了解郑州楼市，选称心如意的好房子！

在直通车到郑州的途中，有专业人员讲解并赠送各参展楼盘资料、楼市单页等资料，让购房者提前了解郑州，了解郑州楼市和楼盘，选房有的放矢，省时、省力。另外，专业人员还将和看房人互动交流，根据每个人的需求推荐最适合的楼盘。

本次活动还将邀请专业人士组成强大的顾问团，从专业知识、市场形势、楼盘信息、法律法规、选房技巧等多方面为购房者提供指导。

凡参加本次活动的购房者，还可以享受大河报·房产广场购房俱乐部会员相关服务及待遇。

18家热销品牌楼盘集中看

参加本次展示活动的楼盘是按严格的标准，从郑州400多个在售楼盘中优选的最新热销楼盘，并综合考虑开发商的品牌、实力、信誉以及楼盘的规模、品质、性价比等综合因素，集中了郑州最优秀的楼盘。第一阶段的活动还在第一阶段的活动参加楼盘的基础上，去掉了大家关注度低的楼盘，补充了现在市场上热销的楼盘。虽然只选择了18家楼盘，但他们的销售早

占2008年郑州市上半年总销量的50%以上。这些楼盘无论是自住型楼盘还是投资型楼盘，无论是从日后生活品质还是从投资回报率来看，都是郑州其他楼盘无法比拟的，它们代表了省会楼盘的整体形象和水平。

本次活动所参观的楼盘既有普通住宅、公寓，也有写字楼、商铺；既有建筑面积超百万平方米的超级大盘，也有下热销的品质楼盘和新楼盘；既有高性价比楼盘，也有中低价位楼盘，完全能够满足您在郑州购房的需求。

参观楼盘：曼哈顿广场/中原新城/升龙国际中心/六合之家/远大·理想城/一处庭院/兴泰·龙腾盛世/郑州国际城/汉飞·金源国际/管城/湖光山色/御泰城/泰苑·景园/管城新都/五洲新城/美味家园/美景鸿城/博澳·福泽门/上城口。

参加办法：如果您想参加本次活动，打电话即可报名预约。如果您有到郑州购房打算，就赶快打电话报名吧！

报名电话：0371-86056210