

报告显示：

20 个城市 6 月份新房成交首次下跌

本报综合消息 上海易居房地产研究院近日发布《6 月份典型城市新建商品住宅成交报告》显示，6 月份，20 个典型城市新建商品住宅成交面积为 889 万平方米，同比下降 11.2%，环比下降 3.3%。这是 16 个月以来首

次出现同比下跌。
报告称，1~6 月，新建商品住宅成交面积月累计值的同比增幅，较 1~5 月有所下滑，该增幅已连续 5 个月保持回落态势，预计未来几个月仍将继续下滑。分城市来看，与一

线城市趋于分化相比，二、三线城市的反应较为迟滞。
易居研究员严跃进指出，上半年楼市成交数据表明“国五条”政策效果正初步显现，下半年的市场反弹将面临诸多不确定性因素，

在房地产调控持续深入、经济低迷、银行流动性偏紧等情况下，第三季度仍将延续第二季度的调整态势，加之高温天气的影响，市场成交将趋于平淡，7 月楼市将进入“暑假”。
(潘秀林)

卖地收入越来越多 “土地财政”越走越险

本报综合消息 严厉调控难以遏制土地市场的火爆。统计数据显示，今年上半年全国 300 多个城市的土地出让金比去年高出六成，一些热点城市半年卖地收入已接近去年全年。企业不差钱，政府急需钱，两相“互补”，土地市场不火都难。“土地财政”沉痾不解，楼市调控或将难以走出“调、涨”怪圈。

土地出让金半年增幅超六成

伟业我爱我家市场研究院统计数据显示，今年前 6 个月全国 306 个城市共交易土地 15493 宗，土地出让金达 1.13 万亿元，同比大幅增长 60%。其中北上广三地上半年经营性土地出让金已超 1739 亿元，接近去年全年的 1934.92 亿元。

7 月 3 日，京沪两地各出“地王”。北京夏家胡同地块经过 62 轮激烈竞拍，由懋源置业摘得，总价 17.7 亿元，剔除保障房折合楼板价约每平方米 4.1 万元，溢价率约 35%。浦东新区张江高科技园区一商住地块经过 323 次加价，被万科以总价 48.7 亿元竞得，楼板价每平方米 21415 元，溢价率达到 88.6%。值得注意的是，一直声称不拿“地王”的万科自 6 月以来已连续两次竞得“地王”。

市场统计数据显示，6 月全国 306 个城市成交地块楼板价为每平方米 1235 元，环比、同比分别上涨 14%、44%；其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)成交楼面均价为每平方米 1575 元，环比、同比分别上涨 7%、41%。

万达集团董事长王健林认为，目前土地市场火爆与土地供应长期短缺有关。而现行的土地招拍挂制度，虽然能够防范腐败，但“价高者得”的逻辑必然推高房价。

房企抢地，地方政府找钱

房企不差钱，政府急需钱，使地市火爆一再上演。

一方面，外围的“钱荒”并未太多影响到房企尤其是大型房企的资金情况。“对排名前 100 位的房企，银行态度没什么变化。目前银行对我们的授信额度、贷款利率和放款条件等保持不变，企业今年的拿地和开发计划也没有变化。”一上市房企负责人告诉记者，由于去年以来销售活跃、前期贷款到位等原因，目前企业资金状况没有受到太大影响。

统计数据显示，今年前 5 个月，房地产开发企业到位资金 45115 亿元，同比增长 32.0%。

另一方面，债务缠身的地方政府急于“以地换钱”。审计署日前发布的地方政府本级政府性债务审计结果公告显示，36 个地区 2012 年底债务余额共计 3.85 万亿元。其中，超过半数地方政府指望卖地还钱，21 个地方政府承诺以土地出让收入为偿债来源的债务余额有 7746.97 亿元，占这些地区债务余额的 54.64%。

“地方政府很差钱，急需土地出让金，所以部分城市推出了优质地块。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭说。

江苏住房和城乡建设厅一位官员表示，目前地方政府没有其他可以替代的财政收入来源，短期内仍然要靠土地出让金支持一些项目，“在地方政府偿债及保障房开发支出等多重压力下，要求限制地价很难奏效”。

楼市调控面临关键抉择

财政部公布的数据显示，今年前 5 月，全国公共财政收入 56214 亿元，同比增长 6.6%，增幅回落 6.1 个百分点。至 5 月份，全国公共财政收入增速连续第三个月停留在 6% 左右的低位。两相对比，不难想象“点土成金”的卖地行为对地方政府的诱惑有多大。

发展改革委城市和小城镇改革发展中心主任李铁认为，中国经济能够保持长时期高速增长，除去低劳动力成本等因素外，廉价的土地成本是最为重要的原因。地方政府依靠土地红利，补贴了低价提供的城市公共用品，支撑了大量非农就业，这正是土地财政发挥的积极作用所在。

但一些专家担心，地方政府已经过惯了“土地财政”的好日子，没有耐心再通过发展实体经济慢慢积累财源。如果这样，“土地财政”之路将越走越艰难，越走越危险。从 2010 年起，中央明确要求地方政府通过“土地财政”获利的收入，重点用于改善民生和偿还政府债务，用于保障房建设、教育投入等。但是实际情况并不乐观。地方政府的土地获利，更多是继续与扩大政府负债相“配套”，进行城市建设与改造、甚至大拆大建。

而对房地产调控来说，不解决“土地财政”，限购、限价等行政手段只能是权宜之计。“只要地方政府对‘土地财政’的依赖度不变，即使增加再多的土地供应，也阻止不了地价、房价的上涨。”复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说。

业内人士称，房价问题与住房需求、财税关系、“土地财政”等多方面问题相关。目前房地产调控面临诸多关键抉择，必须统筹考量、坚定决心，形成完备的制度设计。
(叶锋)

广告