

国务院:

# 土地出让收益按比提取教育金

据新华社消息 近日召开的国务院常务会议,研究部署进一步加大财政教育投入工作和促进物流业健康发展工作。会议要求从土地出让收益中按比例计提教育资金。

会议指出,在中央和地方各级政府的共同努力下,我国财政教育投入持续大幅增长,已成为公共财政第一大支出。2010年全国财政教育支出相当于公共财政收入的17.6%。但要清醒地看到,到2012年实现国家财政性教育经费支出占国内生产总值比例达到4%的目标,任务仍然十分艰巨。

今明两年,各地区、各有关部门要以更大的决心调整财政支出结构,将新增财力着力向教育倾斜,更加突出教育优先发展的战略地位。会议要求拓宽财政性教育经费来源渠道,统一内外资企业和个人教育费附加制度。

按照《教育法》的规定,全面开征地方教育附加。从土地出让收益中按比例计提教育资金。

各级政府安排支出预算时,要保证财政教育支出增幅明显高于财政经常性收入增幅。对预算执行中的超收部分,也要按照这一要求安排教育拨款。同时要把支持教育事业作为公共投资的重点,提高预算内基建投资用于教育的比重。

解读

## 土地国有收益应全民享有

国土资源部公开数据显示,“十一五”期间,我国共批准新增建设用地3300多万亩,土地出让收入高达7万多亿元。2008年全国土地出让

总收入为9600多亿元,2009年就猛升至1.59万亿元,同比增加63.4%;2010年更是高达2.7万亿元,同比增逾70.4%。

与“收”相比,土地出让金的“支”值得高度关注。由于土地出让金全额纳入地方基金预算管理,近几年土地出让金大涨,其已经成为地方政府不折不扣的“钱袋子”。

对于土地出让收益的使用,有关专家认为,中国是土地国有政策,是属于全体人民的,土地用作商业开发必须给予一定补偿,但是难以达到分配到每个人。因此土地出让收益应该投入到公共服务中去,按比例计提教育基金,提高教育水平,全民受益。另外,按照规划,到2012年,国家财政性教育经费支出在国内生产总值占比要达到4%,通过提取土地出让收益,有利于达到这个目标。

住建部:

## 保障性住房质劣 负责人将被约谈

住建部要求实施最严格质量监管 严禁擅自简化建设程序

据新华社消息 住房和城乡建设部部长姜伟新近日在全国保障性安居工程质量管理电视电话会议上表示,各地要把加强质量管理贯穿于保障性安居工程建设的全过程,真正将保障性安居工程建成放心工程。

“十二五”时期,全国保障性安居工程建设任务为3600万套,其中今年要建设1000万套。在短时期内集中建设如此大量面广的保障性安居工程项目,工程质量管理面临着前所未有的挑战和压力。

为此,住房和城乡建设部要求,切实加强保障性安居工程质量管理工作的组织领导,建立健全层层负责的工程质量责任制,严格执行基本建设程序和质量管理制度,任何人都不得擅自简化基本建设程序。

大力强化工程质量监督管理。要在工程建设全过程实施最严格的质量监督管理。凡是保障性安居工程发生质量问题的,省级住房城乡建设主管部门要对问题查处情况进行挂牌督办,对市县主管部门负责人进行约谈;凡是发生重大质量问题的,住房和城乡建设部将实施重点督办,并进行通报,必要时直接查处。

认真开展保障性安居工程质量执法检查。今年住房和城乡建设部将组织开展以保障性安居工程为主的全国建设工程质量监督执法检查,各地自查工作要做到对保障性安居工程全覆盖,不留死角,对检查出的问题要坚决整改,严肃处理,特别要强化企业资质、资格和招投标等方面的处罚,强化对不良行为的曝光。

楼市PK台

## 住建部房价监控名单“增员”

# 限购令或扩至三四线城市

据中国经营报消息 近日,国土资源部向各地国土部门下发了《关于严格落实异常交易地块上报制度有关问题的函》,要求各县级国土部门对2011年以来的成交地块进行清理,对漏报的地块应在6月30日前补充上报。几乎与此同时,部分房价上涨较快或成交较为活跃的中小城市,也已经登上住建部“城市房地产价格直报系统”的名单。与此同时,中央政府已经在考虑,对房价上涨压力较大、涨幅较快而当地购房支付能力不足的中小城市有选择地推广限购政策。

### ●中小城市纳入监测视野

在住建部对于各城市房地产价格、市场成交状况的重点监测体系中,人口200万以下的部分中小城市终于“上榜”,这些城市按照习惯可以划分为三四线城市。记者了解到,目前已经纳入这一房地产价格、成交重点监测体系的中小城市包括内蒙古鄂尔多斯、陕西榆林、山西大同、河北廊坊下属的香河、大厂、固安等城市。在2008年前,这些传统意义上的“中小城市”,因房地产市场起步较晚、发展较为平稳,一直并未卷入房价上涨与房地产过热的漩涡。

在此之前,福建厦门、山东青岛、烟台等沿海省份的主要非省会城市的房地产市场价格、成交走势等重点交易数据,已经被纳入住建部重点监控的视野。浙江温州、

金华、江苏无锡等一批非省会城市,也已经在住建部的施压之下,陆续出台了严厉的“限购令”。

### ●限购令不会“挑三拣四”

之所以部分传统意义上的三四线城市被纳入房地产价格的重点监测体系,主要是由于2010年以来部分中小城市房地产价格出现快速上涨现象。在此背景之下,中小城市是否应该逐步纳入“限购”的范畴,开始进入决策层的考虑范围。中国房地产指数研究院的数据显示,4月份北京、天津的房价环比出现下降,而北京更是四个一线城市中唯一住宅均价环比下降的城市。北京周边的河北情况却截然相反。邯郸以1.95%的涨幅位居房价涨幅榜之首,廊坊的房价涨幅居全国百城第五位,保定、石家庄、秦皇岛也都表现出不同程度的房价上涨。一线城市的“限购令”意外地成为周边三四线城市的短期利好,这一现象已经引起相关部门的重视。

记者了解到,房产“限购令”的实施范围很可能会继续扩大,最主要的就是防止投资资金涌向三四线城市。“不是所有的中小城市一刀切,而是有步骤、有选择的考虑,第一步可能陆续从受到大型热点城市楼市影响较大、房价上涨压力较大、本地居民住房支付能力较低的城市展开,比如环首都经济带的一些城市。”一位消息人士向记者表示,目前国务院已经开始考虑这一问题。

## 市场陷入纠结

# 限购令明后年或取消

据东方早报消息 “限购令持续时间不会很长,明后年或会取消,不取消压力太大。”6月7日,在“中国商业地产博览会新闻主题研讨会”上,中国央行中房价格指数研究员陈湛匀如是判断“限购令”的执行期限。

陈湛匀作出这一判断之际,市场对限购令正陷入纠结:一边是有报道称楼市限购令可能扩大至三四线城市,一边是海口和大连等地近期先后传出限购令松动的消息。

虽然已遭当地政府否认,但有观点称,二三线城市的地方政府,背负着既要控制房价又要解决保障房建设资金的双重压力,对取消限购或放松限购的期望较为迫切。

另据财新报道,此前不久,某央企开发商曾称,“北京高端项目的限购有可能在年底前放开”。据称,其消息也来源于政府内部人士。

对上述种种未获证实的“传言”,中国指数研究院副院长陈晟分析,这至少反映出,此前地方政府过于依赖土地财政的情况亟待改变。但经济结构转型时间长,目前不少地方政府又面临债务平台清理,房地产低迷对紧

张的地方财政而言可谓雪上加霜。

相比于不欲轻言改变“土地财政”现状的地方政府,面对调控,开发商的布局调整已然展开。

保障房是方向之一。中国建筑国际行政总裁周勇告诉媒体,该公司希望今年拿到300万平方米建筑面积的保障性住房项目,截至目前,公司已拿到超过140万平方米。

陈晟称,投建保障房是开发商在特殊时期的应对布局。短期看,如果没有适当的布局调整,不少企业甚至无法生存下去,熬到限购政策的结束。

商业地产是部分开发商眼中的另一避风港。但陈湛匀认为,虽然商业地产前景广阔,但对于中小企业而言依然风险重重,“不少企业投向三四线城市,但当地的人均GDP还很低,尚不具备商业地产的条件。”

关于保障房,陈湛匀说,现有的保障房资金缺口达8000亿元,即使现有的保障房计划全部落实,也只能覆盖20%的群体,“未来房价会继续涨。”6月5日,新华社报道称,截至5月底,部分省市的保障房项目开工率不足三成。

大限已至

## 各地保障房信息 仍养在深闺

据每日经济新闻消息 昨日,是住房和城乡建设部要求各地地方政府公布保障房建设信息的最后期限。但在记者查阅的多个热点城市政府网站上,尚未发现有按要求公布保障房建设计划、开工和竣工相关信息的。

### ■10月底前难保开工任务

按照住建部于5月11日印发的《关于公开城镇保障性安居工程建设信息的通知》,各地要在20个工作日内,对保障房年度建设计划、开工项目信息、竣工项目信息予以公示。即意味着,6月9日将是信息公开的“大限之日”。

《通知》要求,新开工和竣工信息的公布要细化到项目,其中包括:项目名称、建设地址、建设方式(集中新建、改建、配建)、建设总套数、开工时间、年度计划开工套数、年度计划竣工套数、竣工时间等。

根据已经公开的建设进度,保障房开工情况并不乐观。截至5月底,上海经适房项目约完成开工计划的25%;江苏省45万套保障房任务的总体开工率约为30%;浙江省18.5万套保障房任务目前已开工建设6.16万套,进度为33.2%。重庆的开工率较高,截至4月底已开工保障房20.4万套,占年度建设总量的41%。

上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭向记者表示,房地产开发的前期准备工作较多,上半年开工建设缓慢,高峰期通常在下半年。

据了解,开发商仅办理“四证”就需要至少4个月时间,到银行申请贷款审核还需2个月,前期手续是影响开工的重要因素。

按照住建部的要求,今年的1000万套保障性住房必须在10月底前全部开工。距离上述期限,仅剩不到5个月的时间。而去年的情况是,不少城市在12月还在“抢收”保障房开工任务。

杨红旭认为,今年10月底之前完成开工任务的难度较大。一方面由于今年的保障性安居工程建设任务达到创纪录的1000万套,规模空前;另一方面,无论政府投入还是银行融资,都将受到大环境的不利影响。

### ■地方支出或远超4000亿元

资金向来是保障房建设的“短板”,今年的情况可能更为突出。由于商业银行对信贷的严格管理,以及存款准备金率的逐步上调,面向保障房建设的贷款额度势必收紧。

杨红旭还认为,在今年以来房地产市场持续低迷的态势下,地方政府的财政收入将受到较大影响,对保障房建设的投入也不容乐观。

数据显示,今年前5个月,全国128个城市的土地出让金总额仅6659亿元,同比下滑5%。而北京、上海,降幅分别达到56%和37%。

按照住建部的测算,完成1000万套保障性安居工程的建设任务,共需资金超过1.3万亿元,其中5000亿元将由各级政府筹措。除去中央补贴,地方政府需要投入近4000亿元。

实际投入或远不止这个额度。华远地产总裁任志强近日发文表示,1.3万亿元仅是保障房的建安成本,而地方政府的实际支出还将包括土地开发、征地拆迁、市政交通配套设施、教育医疗配套设施、园林绿化和能源供给等各项成本。“细算一下账,大约要翻一倍地支出。”

目前地方政府公布的保障房建设投入颇为可观。河南省表示,截至4月底,已筹措建设资金213.04亿元,占计划总投资的58.5%。