



# 贵阳楼疯?

贵阳房地产超级大盘在国内首屈一指，这是房地产经济的极致反应。

比最疯狂的城市还要疯狂，贵阳（包括郊县）建筑面积超千万的超级大盘有5个，花果园城市综合体1800万平方米、中天假日方舟1400万平方米、中铁生态城1200万平方米、大川白金城1600平方米和西南商贸城1420万平方米，加起来建筑面积高达7420万平方米；16个超百万大盘，建筑面积为12815万平方米，两者相加共20235万平米，以每户100平米计，共容纳家庭202.35万家庭，人口约600万。考虑到其中很大一部分为配套商业、旅游地产，大约可以容纳400万左右的人口。

再造一个贵阳，就是当下贵阳房地产的现状。与贵阳相同的情况不少，很多地方的新城面积大多与旧城区相当，国务院发展研究中心农村部副部长刘守英表示，2000年至2012年的12年间，城市建成区面积扩增了一倍多，土地出让收入增加了45倍多。

贵阳情况是地方政绩压力下的疯狂。据《21世纪经济报道》披露，贵阳大盘林立主因是开发商经营城市，地方政府想在短时间内提升城镇化率、提升GDP，想美化贵阳，除了大规模卖地、让开发商介入城市经营之外，别无他法。

贵州省这两年GDP连续两位数上升，2011年，贵州省贵阳市财政总收入突破400亿元，达到401.3亿元，比上年增长31.75%，创历史新高，财政支出为277.43亿元；2012年，财政收入上升到488亿元，同比增长21.6%，当年财政支出351.44亿元。即使如此，贵阳的人均GDP与人均收入依然在全国排名靠后，2012年人均GDP为39317元，经济基础与财富无法支撑大规模的基建。超大规模的楼盘才是支撑当地基础设施的基石，无论是旧区改造、新区开发、道路铺设还是地铁施工，开发商战场前移，转移到生地变熟地的一线市场中。

这是非常容易理解的逻辑，贵阳如果不开发，就吸引不了常住人口，地价就不会上升，而现在，政府通过低价出让土地，建成成熟社区与配套设施，贵阳因此成为房地产热土。

地方政府并不疯狂，他们失去的是土地与独特的建筑文化，获得的是政绩与新城市。

正因为房地产变现能力强劲，才维持了地方政府的高投资，才使地方债不至于崩盘。越是土地价格不高的地区，出让的土地面积越多，越是寸土寸金之地，越是可以待价而沽。贵阳大规模出让的地块越多，说明贵阳土地并不怎么值钱，当地处于发展初期、求钱若渴。

贵阳的风险远大于上海与广州，

小于鄂尔多斯。贵阳对全国投资者缺乏足够的吸引力，按照全国销冠花果园项目统计的数据显示，贵阳本地的客户仅占购买量的35%，贵州地州市和省外客户则分别占据50%和15%，这与海口占比80%的全国投资者形成了鲜明对比。而贵阳作为省内惟一具有吸附力的城市，吸引了地级市的富豪与中产收入阶层人士。

贵阳市常住人口规模也能印证这一点，增速远不及武汉、西安等城市。根据2010年第六次人口普查数据，贵阳市常住人口432.46万人，比10年前增加60.61万人。2011年达439万人，2012年抽样调查的结果是445.17万人，贵阳常住人口大致在以每年6到7万的速度增长。

即使是贵阳房地产的辩护者，也无法否认这是一场风险极大的赌局。考虑到贵阳人口占贵州省的比重高达13%左右，贵阳的房地产风险可能首先在其他地级市爆发，贵阳的大盘如吸水机，吸走了贵州省内其他地区的资源。如果贵阳房地产市场不崩盘，那么省内其他房地产开发激进的地市，就难免债务滞胀之忧。

贵阳大盘是中部城市崛起的标志，可以印证土地变现能力才是衡量地方经济、城镇化水平的试金石。当大家疯狂的时候，清醒者无容身之处。

每日经济新闻

## 银行房贷占比骤降 警示楼市风险显现

央行政策未变，各商业银行总行也没有下达停贷要求，但是一些基层行房贷收紧却是不争的事实。一些基层行房贷占个贷比例已经由此前的80%下降到55%。笔者认为，这完全是商业银行特别是基层银行内部掌控的结果。

目前，商业银行按照基准利率吸收存款作为资金来源已经越来越困难了。无奈之下，通过发售理财产品来吸收资金，但其成本畸高，按照这个成本发放房贷特别是首套利率优惠住房贷款，银行根本不赚钱甚至赔钱。同时，目前银行业资金普遍紧缺，对及时回收变现的流动性要求越来越高，而个人住房贷款动辄10年、20年甚至30年，流动性极差，又没有资产证券化市场转让渠道。

除了利差小、不赚钱、流动性差

等原因以外，笔者认为，更加重要的原因是商业银行已经感受到房地产市场的泡沫。

泡沫风险正在加剧，吓退了银行房地产贷款包括个人住房按揭贷款。

从国内看，目前一线和省会城市房价已经远远超出百姓收入的承受能力，过高的价格已经使得需求完全丧失了信心。同时银行业已经纷纷收紧房贷，使得需求者的最重要资金来源被卡死。畸高价格将需求打压下去，高房价已经快走到头了。

留给我们的政策选择有二：一是主动调控和引导，使得房地产泡沫有控制地慢慢消退；二是放任市场自由调节，让无形之手刺破房地产泡沫，代价也许大一些，对经济冲击也许猛烈一些。

京华时报

## 农村土地征收 需保障农民公平博弈权

国土资源部一位官员近日表示，不赞成单纯大幅度提高征地补偿标准。国土部这位官员的这个谈话，其背景是深化土地制度改革将成为未来改革的一个重要取向，农村集体建设用地使用权流转试点工作的大局也已定下，同时，包括农村宅基地和集体建设用地在内的农村集体土地确权登记发证工作正在进行，而确权之后是否能够上市交易，农村集体土地是否可以直接进入市场运转，已经引起社会的高度关注。

目前，我国对农村集体土地的征收补偿标准依据的是2004年8月由十届全国人大常委会第十一次会议通过的《土地管理法》修正案，该法第47条规定，对于农村土地的征收，其补偿标准以被征收土地的原来用途为依据，补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的30倍。这种由法律设置一个最高价格的做法并不符合市场经济自由交易的原则，也与党的十七届三中全会提出的“同地、同权、同价”、“建立城乡统一土地市场”的指导思想不合。

因此，国务院在去年底向十一届全国人大常委会第三十次会议提交了土地管理法修正草案，对土地补偿标准作出了重大修改，删除了这种“上有封顶”的补偿规定，这实际上是打开了按市场化原则征收土地的大门。但是很可惜，这一修正案当时虽然经过了全国人大常委会会议的初次审议，但最终并未付诸表决。在全国人大换届以后，新组建的人大常委会也未再审议土地管理法修正草案。与此同时，一度被媒体热传的将于今年八九月间出台的《集体土地征收补偿条例》至今也未见公布。

在这样一种背景之下，国土部官员放出不赞成单纯大幅度提高征地补偿标准的风声，虽然不能简单地认为是一种官方的正式表态，但是否表明政策面上正在出现微调甚至转向，显然是值得高度重视的。

农村土地征收的补偿标准，是一个长期被主流舆论忽视的重要命题，这与农民在我国现实的社会公共事

务中缺少话语权有直接关系。农村土地与城市土地不同的是，土地对农民来说，既是重要的生活资料，又是重要的生产资料，但是在农村土地被视为集体所有后，农民对自己生活资料和生产资料的土地却失去了自由支配的权利。当政府征收土地的时候，政府可以自行定一个价格，而将农民对土地的权利彻底架空。很显然，对于农村土地征收，从根本上说，不应该由政府制订一个补偿标准，让农民无条件地执行，而是必须依据市场化的原则，赋予农民充分展开市场博弈的权利。征收农村土地，实际上是政府在赎买农民的生活资料和生产资料，因此政府在农民之间，农民不能仅仅是无条件的服从者，而应该是与政府公平博弈的一个交易者。

但是，目前对于征收农村土地，政府仍然习惯于凌驾于农民之上的姿态来要求农民，特别是对于大幅度提高征地补偿标准态度消极。国土部这位官员认为，提高征地补偿标准，不但解决不了征地难的老问题，还会产生诸多新问题，农民对补偿标准的过高预期，会使土地征收工作更为艰难，也将使地方财政不堪重负。这种观念其实只考虑了政府的利益，将农民视为必须服从政府利益的奉献者。在土地征收过程中，由政府制订补偿的“一口价”，并且剥夺农民在土地征收过程中的利益博弈权利，这是计划经济体制下的陈旧模式，在我国已经确立了市场经济体制的现实情况下，不应该再有市场。在目前城镇化正在大规模推进的背景之下，政府借着城镇化的名义壮大“土地财政”，扩大财政收入的冲动十分强烈，如果以这样的理念来指导征地，那么，城镇化对农民来说就不是一次提升生活品质的机遇，反而会演变成对农民利益的戕害。

在城镇化大力推进的今天，加紧修订《土地管理法》，赋予农民公平的土地交易博弈权，已经成为当务之急。与此同时，政府也必须在转变行政职能的基础上，在土地征收中恪守市场化的基本原则。

周俊生

## 温州人“弃房”的多重警示

“看空”中国楼市的人再次落空，除了温州，全国楼市“一片红”，房价、地价依旧奋力向上。就连出现“弃房”的温州，也再现千人抢房、彻夜排队盛况。然而，在“全国向上、温州向下”的格局下，尽管只泛起一点浪花，“弃房”发出的警示也需认真对待。

北上广深等城市房价狂飙上升，各地“地王”频出，地方政府率先赚了个盆满钵满。在这样火热的楼市现状面前，温州“弃房”似乎给“看空者”带来了久违的新证据，不过购房者明白，房价该是怎样还是怎样。

这是让购房者失望的事实。尽管不少人说温州“弃房”是好事，并希望温州再做“风向标”，让“弃房”成燎原之势，但“这把火”就是烧不起来。温州还是温州，既有投资者豪宅无人接盘的苦恼，也有刚需人群买不起房的无奈。真实的温州楼市，既没能让“看空者”满意，也没能让“看多者”宽心。

“弃房”是对温州的警示。昔日的明星楼盘，如今入住者寥寥，问津者几无。想当年，温州全民炒房，全民参与，每到周末，几十辆看房大巴载着温州看房团穿梭在全国各地，温州当地更甚。温州这样的三线城市缺乏有效需求支撑，除了能够炒房的本地人外，聚集在温州的外来人群主要是购房能力不足的务工人员。两极分化严重、缺少中间阶层，这种消费结构决定了温州楼市不存在长期上涨的基础。如今，房价深跌，仅留下空置的房屋、被掏空的实业以及破灭的神话。热衷于房地产业的二三线城市有许多，尽管大多数仍未出现温州这样楼市下行压力增大的现状，但难说没有潜在风险。

“弃房”更是对刺激政策、信贷“放水”的警示。炒房并非发源于温州，但温州人让炒房走向全国。几乎被访的每个温州人都提到，当时的经

济刺激政策、信贷放水对楼市投资起到推波助澜的作用。在那场击鼓传花游戏里面，只要你参与进去就能赚钱，鼓停花落，“最后一棒”不得不饮下苦酒，“放水”的银行也难全身而退。

大多数城市的房价依旧狂飙而进，但事实上温州楼市所具有的过度投资、信贷放水在很多城市都存在，所以“泡沫即将破灭”的论调总有市场。但畸形的市场也是市场，在高房价的无奈与无措中，政府总是祭出扬汤止沸的行政调控，结果“十调九空、屡调屡涨”。

今日之果源于昨日之因，经济刺激政策与信贷放水，加上地方的“卖地财政”是如今高房价的根源。新的市场化楼市调控长效机制正在酝酿之中，希望相关部门认真对待“弃房”发出的警示。

经济参考报

