



关注土地市场“红绿灯”

“空城”与“地王”并存背后

——就当前土地市场热点问题专访国土资源部有关负责人

核心提示

国土资源部28日发布中国土地市场指数(CLI)显示，在经济下行压力明显情况下，地产景气指数进入红灯状态。经济“平行”甚至“下行”，何以地产“上行”；一线城市“地王”与三四线城市所谓“空城”何以并存？就这些问题，国土资源部法律中心主任孙英辉接受了记者专访。

29.5%，同比上升11.4%，冲高至600点。从成分指标看，消除价格因素后新增信贷规模、商品房销售面积、地产股价指数等3项指标环比分别下滑21.8%、8.7%和8%，但房地产业投资总额则环比上升91.4%、同比增长23.8%，直接拉高了地产景气指数。

国家统计局数据显示，上半年我国CPI同比上涨2.4%，PPI小幅回落，同比下降1.7%，GDP增速回落至7%平台，但上半年全国房地产开发投资36828亿元，同比实际增长20.3%；其中住宅投资增长20.8%。在大部分宏观经济数据出现回落情况下，房地产增速进一步加快，也说明现阶段房地产市场发展仍然是推动土地市场的内生动力，拉动经济增长的作用未明显改变。

“空城”与“地王”对峙背后

——大家都跑，就是“空城”；大家都追，就有“地王”。“空城”、“鬼城”是“只要土地城镇化、没有人口城镇化”的极端现象

记者：怎么看异常交易频发，高价与退地现象并存？

孙英辉：用媒体语言，所谓“空城”“鬼城”与“天价地”“地王”并存，抛开具体案例个别性差异不论，从市场预期来看，最明显的就是上半年地产开发商开始从二、三线城市向一线城市“回归”。

上半年，重点房地产企业拿地呈量价齐升态势，布局持续快速向一线城市转移。在市场景气不断回升的背景下，重点房企住房销售回款迅速增加，“一线供给不足和三四线供应过量”市场分化异常特征更加明显。上半年综合排名前15家重点房企拿地2467.18公顷，同比增加37%；应支付土地出让价款1217亿元，平均购地成本5156元/平方米。

记者：受行政打压资本“回潮”了？

孙英辉：二季度市场规模、供应结构、利用集约和地产景气等分指数均大幅上扬，土地市场

需求呈进一步扩大态势；地产景气分指数环比上升29.5%，同比上升11.4%，显示出在房地产调控政策持续作用下，以行政手段为主的调控政策效应不断消减，市场反弹压力逐渐增大。异常交易频发，高溢价与退地现象并存，表明市场微观管制手段乏力。大家都跑，就是“空城”；大家都追，就有“地王”。

“空城”“鬼城”是“只要土地城镇化、没有人口城镇化”的极端现象。土地市场发展要与新型城镇化进程相协调，土地供应要与产业集聚、人口流动、公共服务布局相衔接。防止土地城镇化快于人口城镇化，要严格控制新增建设用地，充分考虑城市群与大中小城市衔接，优化土地利用空间布局，使得土地供应与城镇化战略相匹配。

重构新型城镇化下的土地调控体系

——土地行政配置，不利于提高效率、产业升级

记者：CLI中地指数推出时正值全球金融危机，当时您就提出行政划拨增多有负面因素，现在怎么看？

孙英辉：从CLI出让价格指数看，经过2009年以来的快速上涨后开始波动趋稳，但这是以行政手段为主调控的结果，市场机制作用尚不充分。土地行政配置，不利于提高效率、产业升级。要逐步发挥市场机制作用，宏观上稳总量保发展，中观上调整结构方式，微观上推改革促集约，逐步建立与“经济增速放缓、结构调整加速”新的经济发展模式相适应的土地调控政策体系。

记者：数据有没有好苗头？

孙英辉：我国以调整结构转变发展方式的路径，在土地市场上已有所反应，供应总量保持稳中微增态势，供地结构持续调整，基础设施用地负增长，工矿用地增速处于较低水平。扣除房地产用地“补仓”效应，经济对土地投入的高依赖

性开始变化。

年初，中央将今年GDP增长预期调低至7.5%，但仍有20余省份确定10%以上。从上半年土地供应情况看，并未出现以高投资促成高速增长的模式。在土地供应总量平稳前提下，全国有23个省份用地总量保持增长，且多数为中西部地区，经济结构调整与土地资源匹配程度进一步提高。

对地方政府“开新途、堵老路”

——既要正视“涉地收入”对地方发展的贡献，又要逐步改革现有土地出让和土地财税管理体制

记者：在新的土地调控体系中，地方政府处于什么位置？

孙英辉：年初国资委调查报告显示当前平台融资规模达到13万亿元，2013年预计到期债务总额约3万亿元，已占地方财政收入的50%以上。从前5个月地方财政收支来看，扣除中央转移支付，部分省份已出现收不抵支情况。地方政府大规模集中推出土地和利用土地大量融资，积累财政金融风险，加大了房地产调控难度。

记者：地方既“天价卖地”又“低价出让”怎么看？

孙英辉：现行财税体制下，中央和地方“财权”和“事权”不尽匹配，地方缺乏建设性财政资金，要实现工业化和城镇化加速发展，一方面依靠经营性用地出让取得的资金输血；另一方面以低价出让、短期税收返还等形式供应工业用地，吸引外来投资，增加就业和税收。

“十一五”期间，工业用地出让平均价格在200元/平方米左右，变化幅度在4%以内，房地产用地出让均价则由工业用地的6倍上升到8.7倍以上。对此一方面要正视土地出让、土地融资“涉地收入”对地方发展的贡献，另一方面要逐步改革现有土地出让和土地财税管理体制，探索实行租让结合的工业用地供应制度和国有土地收益基金，同时建立强化风险防范机制，减少违法违规抵押。

(据新华社北京7月28日电)

中国科学家 备战“大洋第一潜”

据新华社“向阳红09”船7月28日电 “8月初，中国科学家将搭乘本国产潜水器进行‘大洋第一潜’，五彩斑斓、神秘莫测的大洋深海生物令人期待。”“蛟龙”号首个试验性应用航次二、三航段的首席科学家王春生28日对新华社记者说。

如果海况良好、身体条件许可，这位国家海洋局第二研究所的海洋生物学家有望成为“大洋第一潜”的科学家。连日来，王春生接受了模拟舱舱载应急演练，并进入真舱内熟悉环境，为下潜充分做好准备。“若能如期下潜，我们将开展结核试采区沉积物原位工程力学参数测量；近底定高航行拍摄；小尺度结核分布规律研究；采集巨型底栖生物样品和视觉资料；分析比较深海海盆和火山巨型底栖生物多样性和群落结构，为深海采矿环境影响评估和生物多样性保护提供科学依据。”王春生说。



上海65米射电望远镜助力探月工程

7月28日，研究人员在调试设备。“如果你在火星上打开手机，释放出的信号将被这个望远镜接收到。经过后端处理，最快在1分钟左右，数据就可被地面上的人们看到。”上海天文台台长洪晓瑜这样介绍上海65米射电望远镜。他说，经过半年多的调试，届时上海65米射电望远镜将助力探月工程。 □新华社发



唐山地震博物馆科普展馆首次开放

7月28日，市民在观看火山喷发过程演示模型。当日，唐山地震博物馆科普展馆首次开放。该科普展馆是目前国内最大的地震主题展馆——唐山地震博物馆的一部分，布展面积6500平方米，内有地震科学、地震活动观测、地震灾害防御、地震紧急救援等展厅。观众在此可感受地震的强大力量，了解掌握逃生避险自救的相关知识，接受应对多种自然灾害的培训教育。 □新华社发

北京西城区公布

“女童摆摊父亲被打”事件初步调查结果

据新华社北京7月28日电 据北京市西城区人民政府新闻办28日通报，7月25日21时30分许，什刹海景区管理处工作人员和什刹海城管一分队队员在景区巡查时发现一未成年女孩在路边摆摊占道经营。此前，7月24日景区管理处工作人员曾对该女孩在此摆摊进行劝离，女孩的父亲田先生在景区主动收摊。事发当日，景区管理处工作人员在巡查到事发地点时，发现田先生及其女儿又在摆摊经营，即停车进行纠正，在工作中与田先生发生口角争执，继而发生肢体冲突，致田先生和3名景区管理处工作人员不同程度轻微伤。7月26日下午，景区管理处向辖区派出所报案，7月27日19时30分，田先生到属地派出所接受调查。

目前，公安机关正在对田先生等4名伤者进行伤情鉴定，景区涉事的相关工作人员已暂停工作，接受调查。

云南永善发生山体滑坡致10人失踪3人受伤

据新华社昆明7月28日电 记者从云南省永善县委宣传部获悉，7月27日17时许，永善县黄华镇黄坪村四社三转弯处发生山体滑坡，滑坡体横截面宽200米、高250米，约12万方泥石流坠入金沙江中，激起的巨浪还造成四川省雷波县卡哈罗乡遭受灾害。截至28日9时40分的统计显示，灾害已致10人失踪3人受伤，滑坡体仍有泥石流。 □新华社发

目前，永善、雷波两县正组织多个工作组开展失踪人员身份信息核实及搜救、善后处理等工作，目前尚未接到新增人员伤亡情况。

南京4年查办50名“村官” 七成因征地陷入犯罪泥潭

据新华社南京7月28日电 记者从南京市检察机关了解到，南京市过去4年查办“村官”职务犯罪案件44件50人，被查办“村官”主要集中在城乡接合部，而七成多的“村官”是因征地拆迁而陷入职务犯罪泥潭。

南京市检察院提供的报告分析说，城乡接合部处于城市扩张最前沿，征地拆迁和基础设施建设成为该区域的工作重点，被查办的大部分“村官”正是在协助政府征地拆迁和工程建设的过程中，利用“以地生财”的“区位优势”和“发展良机”，大肆受贿或贪污补偿款、工程款。

土地市场总体上是“绿灯”

——地产景气变为“红灯”，既包含了宏观经济企稳并适当回升的可能性，也隐藏着房地产市场强力反弹的严峻挑战

记者：怎么判断上半年全国土地市场走势？

孙英辉：2013年上半年，中国经济运行总体平稳，经济增速放缓但主要增长指标保持在合理区间。相应的，土地市场呈现供应增速放缓和结构调整加速态势。二季度CLI中地指数回升至304点，仍处于绿色正常区间。主要分指数中，市场规模、利用集约、地产景气均快速上升，出让价格、供应结构平稳波动。初步计算，上半年地产市场对于GDP的贡献率在10%左右，拉动GDP增长近2个百分点，对稳定经济增长发挥了积极作用。

但在资源基本国情和生态环境等因素约束下，只有将土地市场这种利好效应转变为经济内源式发展的长期效应，才能确保宏观经济发展的稳定性和持续性。土地市场总体上是“绿灯”、地产景气变为“红灯”，既包含了宏观经济企稳并适当回升的可能性，也隐藏着房地产市场强力反弹的严峻挑战。

记者：地产景气指数为什么会率先进入“红灯区”？

孙英辉：二季度地产景气指数环比上升

如何斩断教师性侵学生的魔爪？

“禽兽教师”魔爪频频伸向学生

7月8日，湖南省新宁县一渡水中心小学教师李某涉嫌强奸11岁女生被依法逮捕。此前，新宁县金石镇水头中心小学57岁教师徐某涉嫌猥亵女生被刑拘。

近期以来，不断有教师性侵学生案件被公开曝光。海南省万宁“校长带女生开房”案件震惊全国。广东雷州市英利镇某村小学校长郑某波，以辅导课程等为借口，将该校两名女生多次诱骗至学校宿舍实施强奸。湖南省祁东县风石堰镇一小学校教师涉嫌猥亵女学生……

“一票否决” 难阻性侵恶性频频

目前，国家出台相关规定，打破教师“铁饭碗”，5年进行一次考核，考核不合格将失去教师资格。而在所有考核项目中，“师德”可以“一票否决”。有专家认为，这为保护学生、减少甚至杜绝教师中的禽兽筑起了一道“防火墙”。但是，“师德”的考核属于“软件”考核，很多地方已经实行“师德一票否决”，但禽兽教师依然屡屡出现。

一渡水中心小学副校长唐乾红介绍，留守儿童容易成为被侵害的对象，很多东西防不胜防。由于父母不在身边，孩子和老人在一起，老人在教育孩子方面是比较欠缺的，更难对孩子进行生理成长的指导。

专家观点

坚持法律制裁与教育并重

要划师德红线。湖南容邦律师事务所律师刘明认为，旧的“师德一票否决”存在漏洞，要用法律来解决校园性侵问题。很多学校在处理校园性侵案时，总有一种“家丑不外扬”的心理，不少教育部门、学校采取的做法是对当事人进行内部处理，而回避用法律去解决问题。应该从机制上避免出现“内部处理”，坚持一切以法律为准绳，加大司法惩治力度，才能彻底打消极少数教师实施犯罪时的侥幸心理。

要完善针对教育，提高师生自我防范意识。湖南师范大学法学教授吴真文认为，校园性侵案频发，暴露出在学校教育、家庭教育中，长期以来对学生进行心理教育和自我保护教育的严重缺失，这一情况在广大农村边远地区尤其严重。学校和家长对防止性侵这类敏感话题讳莫如深，学校相对封闭的环境方便作案以及家长监护的不力等，都是教师性侵案件频发的重要原因。

(据新华社长沙7月28日电)

一些跨国公司通过滥用市场支配地位、大幅抬高产品价格、控制零配件销售等手段获取暴利——

进口汽车：市场垄断的“重灾区”？

刨去高额税收，依然可获暴利？

有的汽车国内外差价几乎3倍

【案例】在加拿大工作的瞿先生不久前从北美购置了一辆排量为3.0T的新款奥迪Q7，花了7.8万加元，约合人民币4.6万元。日前他回到国内，看到同一款的进口汽车价格吓了一跳，号称大幅优惠之后还超过了100万元。

同样的汽车在美国市场大概只卖6万多美元，算起来只有中国的三分之一。”瞿先生对于外国汽车进入中国市场如此“天价”甚为不解。

一位进口汽车经销商介绍，进口奔驰350汽车在中国内地的报价为139.8万元，而海外零售价为56万元左右。还有的汽车差价更为离谱，如路虎牌在中国内地报价为118万多元，而海外仅合人民币30多万元；宝马X5在中国内地报价为88万多元，而海外仅合人民币30多万元，差价几乎3倍。

同一款式汽车，差价为何如此巨大？许多年来，国外汽车厂商一直含糊其辞，宣称中国进口汽车税额高导致了售价提高。事实果真如此吗？“进口汽车需要缴纳三种税，即关税、消费税和增值税，按照我国的税率，排量超过4.0升的进口车按税额最高一档征收，完税后价格增加

一倍左右；但绝大多数进口汽车没有到这个排量，纳税低于这一税率，然而它们在中国的销价却高得离谱。”乘用车市场信息联席会秘书长饶达坦言，“前几年金融危机，很多洋品牌汽车就是靠在中国内地获取暴利渡过了难关。”

中国汽车流通协会常务副会长兼秘书长沈建军说，涉嫌垄断最突出的表现是，销售价格居高不下，厂商利润明显超过全球平均水平。据上海外高桥汽车市场总裁张敏分析：“对于大排量豪华车，我国征税额确实比较高，但不可能有三倍的差价，这里确有暴利问题。”他说，某些外国汽车进入中国的到岸价已经加价，先将巨额利润留在了境外；其次是完税以后，还要加上外国汽车厂在中国公司的利润；另外，还有中国经销商的利润，这些费用最后都要由中国消费者承担。大体而言，外国汽车厂在中国内地销售高档车的利润高于国际平均30%左右，没有市场垄断，哪来的如此暴利？饶达如是说。

运用单一渠道，进行价格操纵？

零配件只能在4S店销售，价格翻了好几倍

不仅在销售环节，而且售后维修、保养环节，进口汽车也是高度垄断的。“比如零配件供应，也

由国外汽车厂商高度控制，只能在4S店销售，价格翻了好几倍。又比如，汽车补漆在普通修车厂只要几百元，到了4S店就要两三千元，其中的暴利不言而喻。”饶达说。百联汽车公司副总经理王仕龙无奈地说：“现在中国每卖18台车，就有一台进口车，而由于涉嫌垄断，外商在华销售一辆进口汽车的平均利润，几乎等于十辆国产汽车。”

上海市商务委机电处处长臧新兴认为，除了市场需求旺盛导致价格坚挺以外，一个重要原因是，国外厂商不当利用了国内某些法规的“保护”。他介绍，中国加入WTO之后，进口汽车大量涌入，为了规范内地汽车市场，2005年出台了《汽车产业政策》和《汽车品牌销售实施管理办法》，进口汽车流通经销服务领域普遍实施4S店为基础的单一模式。

“一些国外厂商滥用这一法规条款，通过境外经销商对定价权、零部件供应、售后服务等进行控制，造成进口汽车售价、配件维修价格十分昂贵。”臧新兴说。沈建军说，在国外，一个汽车品牌有很多经销商来经营，充分的市场竞争很难进行价格操纵，而在中国内地，从汽车销售到零配件服务，只有单一的4S店渠道，因而从产品定价、零配件分拨、商务政策全是国外厂商说了算，很容易形成纵向垄断。

(据新华社上海7月28日电)