

多地采取集体土地入市，“零溢价率”竞拍降低建设成本

增加租赁住房用地让租金“降降降”



降租金 新华社发 徐骏 作

新华社北京11月8日电(记者孔祥鑫、张超)如何让租房者租得起租得久?各地探索从源头入手降成本,“多渠道保障”租赁房地供应。记者了解到,北京、上海、广州、杭州、山东等地采取集体土地入市,“零溢价率”和“自持面积比例”竞拍,以及划拨等多种方式增加租赁用地面积,降低建设成本,让租金更“亲民”。

耗资千万却被拆除,立体停车场为何“叫好难叫座”

据新华社北京11月8日电(记者汤阳、李文哲、邵琨)随着私家车的普及,停车难已成为车主们共同的痛点。近年来,立体停车场开始出现,在一些城市街头。然而,记者日前走访发现,郑州、济南等地的不少立体停车场却面临着“叫好难叫座”的尴尬局面。

记者采访发现,由于经营方入不敷出、车主接受度不高等原因,立体停车场利用率并不高。更有甚者,今年9月郑州有两座耗资千万建设的立体停车场被拆除。

位于郑州市老城区的建文新世界立体停车场,是市最早投入使用的公共立体停车场之一。记者在车库侧面悬挂的机动车停车收费标准上看到,停车场白天20分钟内停车免费,1小时内5元,每超1小时加收2元。而在不远的河南省建筑工人文化宫院内停车场,郑州市机动车收费公示牌显示,这里的收费标准是白天2小时内5元,每超1小时加收2元。

车库安保部经理给记者算了一笔账,车库6层70个车位,每天大概停车100辆左右。即便按一天收费10元,一个月收入也就三万左右。而仅从运营成本看,车库操作需要6个管理员,每人每月工资三千,合计一万八千元,维修一年四万元左右,还有电费、保险费等支出,商场每年其实都在倒贴钱。

济南一家立体车库公司工作人员史先生表示,立体车库属于特种设备,需定期保养。根据机型不同,立体车库的维护保养费用也不同。“以升降横移立体车库为例,按4层来算,每个车位出厂价3万元左右,一个车位每月收取40元保养费用。”史先生说,如果是机器人搬运式的智能立体停车库,每个车位造价约10万元,终生维保费用需要3万多元。

经营者入不敷出,车主接受程度也有待提高。建文新世界立体停车场正在等待停车的王先生,一看到旁边地面停车场有了空位,毫不犹豫选择将车停进了地面停车场。“有的立体车库设计还不合理,特别窄,不好停,只要地面停车

集体土地、“零溢价率”竞拍,从源头入手降成本

今年8月,国土资源部等部门确定13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

北京市住建委相关负责人表示,从2011年起,北京陆续在朝阳区平房乡、海淀区唐家岭地区、昌平区北七家镇等5个集体土地地块开展了租赁住房项目试点,建设租赁住房1.28万套。北京确定今后5年将建租赁住房50万套,主要在集体建设用地上建设。

深圳9月1日宣布,拟恢复划拨方式供地,其中包括只租不售的人才和保障性住房、创新型产业用房地。

上海则加大供应以“租赁住房”为用途的地块,并由国有企业“零溢价率”拍得。上海市规划和国土资源管理局官网显示,近两个月的历史成交地块中有13幅“租赁住房”土地交易,竞得人包括上海地产、张江集团、陆家嘴集团,建筑面积共计37.78万平方米,均为起始价格交易。此外,光明集团、上海电气等15家国企主动梳理存量土地用于租赁住房建设。

上海已明确,今后5年上海租赁住房用地计划将从“十二五”期间的5.9%提升到“十三五”期间的30.9%。

自去年11月起,北京、天津、成都等地陆续采取竞拍自持面积建设租赁住房的探索,绿城、绿地、龙湖、万科等知名开发商均有参与。

帮租客算算账,地价降了租金能便宜多少?

北京平房乡公租房项目建设方北京鸿科鑫宇房地产投资有限公司董事长陈学东介绍,该项目共有2500余套房。根据项目周边及朝阳区租金指导价格,预计租金约为40元每平方米每月,即65平方米二居的每月租金约为2600元,而链家网显示该项目附近一套57平方米商品房每月租金约为3500元。

上海的“租赁住房”项目在租金定价上也比周边住宅有较大优势。以上海地产拍得的“浦东世博会地块政务办公社区15-01地块”为例,该地块位于世博后滩地区,知名企业总部聚集。该项目总面积约4.92万平方米,楼面价约为7700元每平方米。

安居客首席分析师张波据此算了一笔账,世博“租赁住房”项目分建设成本和运营成本。一般土地费用占房价的50%以上,再加上其他费用,世博“租赁住房”建设成本在2万元每平方米左右。而根据安居客网显示,目前世博地区二手房均价约为6万元每平方米,80平方米的两居室租金在每月6000元左右。

可见,在运营成本大致相同的情况下,如按周边住宅相同的租金回报率测算,“租赁住房”项目80平方米的两居租金只是市场价的六成多。当然,这只是理论测算,项目预计在2年后推出,暂未透露租金价格。



▲ 停车库工作人员正在操作车库系统并将一辆汽车升至上层车库。 新华社记者李嘉南摄

场有空位,我就不会停立体停车场。”他说。

在济南,立体停车场也遭遇了尴尬。11月7日下午,当地经四路附近一个能容纳百余辆汽车的立体停车场车架上空空如也。工作人员表示,由于停电无法运转,不能使用。

而在当地文化西路的一家商场地下立体停车场,记者看到,虽然有人指挥,一个私家车主用了5分钟依然没把车停进车位,最后还是把车停在了旁边没有规划车位的空地上。

合肥肥泊集团副总经理赵泽告诉记者,目前合肥的立体停车场都属于商业配建或单位自

建性质,公共立体停车场还属于空白。这其中最主要的问题,是在规划、用地等方面配套措施还不完善。

“现在很多平面停车场用的都是临时用地,如果有规划或者新的用途,没有什么成本。搞立体停车场,如果按照商业开发拿地,收入不可能覆盖成本;而不按商业开发拿地,审批手续如何解决,谁来保证未来不给我们用人?所以建设起来就比较难。”他说。

赵泽建议,可以采用PPP模式化解当前立体停车场遇冷的尴尬。“如果采用PPP模

式,政府将零散地提供出来,用地成本的问题就能够迎刃而解,由投资方来投资,交给专业团队来运营,也能够提高停车场的经营效率。”

调整城市供地结构,盘活存量用地

北京工业大学社会学系教授李君甫认为,集体土地开发成本低、周期快,租金定价优势明显,而且土地面积可观,在政府有序引导下可以持续供应。集体土地入市将会吸引更多开发商进入租赁市场,从而大大增加租赁房屋的供应量,对抑制租金上涨有很大作用。

张波认为,上海的“租赁住房”项目是政府用保障房的方式介入租赁市场,有规划地在产业园区、市中心和新城等重点区域针对特定人群投放租赁住宅,是一剂对症下药的“特效针”,对租赁市场会造成一定影响,部分区域内租金有望调整,也会对现有的品牌公寓运营商造成一定降价压力。

中央财经大学城市与房地产管理系教授王志锋表示,国内城市中工业用地比重偏大,居住用地比重偏低,建议调整城市用地结构比例,增加住宅用地面积,保证保障房、租赁住房用地。对于工商业相对过剩的区域或者利用率较低的闲置土地,可以盘活重新统筹利用。

据新华社济南11月8日电(记者陈国峰、姜刚)近日,“中国网事”记者来到全国大蒜之乡——山东省金乡县调查发现,在“蒜你狠”“蒜你贱”轮番上演之后,今年又上演了“蒜你完”,短短几个月,大蒜价格从谷峰跌到谷底,经历了“大变脸”,到底是谁让蒜价坐上“过山车”?

在金乡大蒜产业信息协会会议室的一面墙上,记者看到一幅金乡大蒜价格走势图,自2009年以来,金乡大蒜价格经历了三次较为明显的起伏。据该协会介绍,金乡蒜价最近的一次上涨始于2015年,涨势一直延续到今年4月,达到历史最高点,最高时突破每斤9.5元。到了5月,蒜价又遭遇了“大跳水”,跌至近三年最低点,当月最低价格暴跌至每斤2元以下。

大蒜价格下跌,首当其冲的是蒜农,蒜农忙活一年是赚是赔?金乡县鱼山街道隋楼村村民隋玉贤种了4亩大蒜,今年一亩地收入4000元,他说:“购买一亩地的蒜种约需1300元,雇人栽蒜的支出是380元,化肥花费800元,再加上农药、塑料薄膜等费用,一亩地投入约为3000元,仅挣约1000元。”

回想起去年4元多一斤的大蒜收购价,再看看今年的收入,隋玉贤无奈地直摇头,“要是落在一斤2元以下,就亏本了。”

大蒜储存商的日子更不好过。金乡大蒜产业信息协会相关负责人告诉记者,目前储存商基本处于全线亏损状态,平均一吨亏一千元。

在金乡干了十几年大蒜储存生意的邹惠明存了800吨蒜,他以2.5元/斤的均价从蒜农手中收来蒜,加上冷库管理费,得保证出库价在2.8元/斤以上才不亏本,而当前蒜价与这一预期相比还有0.5元以上的差距,照此计算,他要亏损80多万元。

金乡大蒜产业信息协会副秘书长袁德景说,看到价格“大跳水”,一些小储存商开始抛售,进一步拉低了价格,冷库蒜最低跌到1.9元/斤,后来出于惜售心理,储存商开始观望,价格又有所回升。目前蒜农还没遭受损失,但从长远看,蒜商今年亏损严重,明年自然会压低收购价格,甚至不再收购农户手里的大蒜。

袁德景说,今年大蒜丰收,金乡冷库蒜存量达208万吨,比去年增长73.3%。大蒜供应量增加了,但市场需求却没有增加。

对于大蒜价格的涨跌,部分网民认为,“炒作”也是一个原因。“本来大蒜的价格就不高,是被某些人抬起来的,跌回正常价在意料之中。”网民“07b0G6”说。

金乡县商务局大蒜产业办公室主任杨洋说,大蒜价格波动与一些地方盲目扩种有很大关系,不考虑行情和销路很容易被“跳跃”的价格“擦伤”,我国中部某省有个县曾喊出“一人一亩蒜,赶上金乡县”的口号,如今大蒜种植面积虽然超过了金乡,但大都拉到金乡交易、加工。

“价涨一跟风种植一价跌一种植减少一价涨,是在很多地方存在的农产品种植怪圈。”中国农业大学教授安玉发认为,要打破怪圈,应在更大范围内进行科学规划、指导。

记者在金乡了解到,由于蒜农购买了大蒜价格保险,该县大蒜的种植面积常年稳定在60万亩,尚不会随蒜价波动产生大的变化。今年大蒜保险的价格为200元/亩,其中农户承担20%,其余部分由政府补贴。金乡县经过测算,大蒜收购价至少要达到2元/斤,农户才不亏本,价格低于2元/斤时,保险公司将对跌幅部分进行赔付。

蒜价一头连着供应端,一头连着消费端。一些基层干部表示,平抑蒜价巨幅波动,不仅要稳定大蒜种植面积,还应下功夫拓展大蒜需求。拉长大蒜产业链条,鼓励发展大蒜深加工,既增加大蒜的消耗量,又提高大蒜的附加值,大蒜产品价格上去了,收购价自然水涨船高。“大蒜深加工的技术门槛高,前期资金投入大,有待政府引导扶持。”杨洋说。

新华时评

治理秸秆焚烧 要有农民视角

秸秆焚烧污染环境是广大农村长期存在的老大难问题,背后是当地农村生活改善、农业生产高速发展与秸秆资源有效利用不足之间的矛盾。要破解这个难题需要有农民视角。

随着农村基础设施的日益完善和农民生活水平的不断提高,农村清洁能源和秸秆替代业逐渐普及,很多牧场直接用青贮玉米做饲料,土地流转集约化经营、产能提高后,过去可以拿来生火、取暖、喂牛羊的秸秆,如今不吃香了。

此外,由于“不划算”,农民有效回收利用秸秆也没积极性——一方面销路难找,即便找到回收企业,人力和运输成本高,只能是赔本赚吆喝;另一方面,秸秆还田要依靠大型农业机械在收割中粉碎深埋,这些“大家伙”的购买和租用价格不菲,小农户负担不起。烧了还田是农民无奈的选择。

烧,污染环境;不烧,没法种地。小秸秆暴露出农业生产方式转变过程中农业社会化服务存在的短板。破解这个难题的钥匙在于让农民觉得划算,设身处地为农民着想,健全农业社会化服务体系,实现小农户和现代农业发展有机衔接。

同时,政府部门还应加大投入,重点解决秸秆处理中的农业设施不足和秸秆加工生产成本高的问题;鼓励生物燃料、可降解包装材料等高新技术企业在村屯附近布点;完善物流体系和半径规划,提升秸秆附加值和销售价格,让秸秆变废为宝,成为农民新的增收项目。

(记者邹大鹏、王建)新华社哈尔滨11月8日电

多地强化问责,秸秆焚烧怪圈怎么破

据新华社哈尔滨11月8日电(记者管建涛、杨喆)黑龙江省北安市城郊乡建民村种粮大户王强,看着上千亩地里满目的秸秆犯愁:烧吧,政府不允许;不烧,地没法几种。他清楚地记得,十几年前,秸秆还是农民的宝贝,是一捆能卖好几毛钱的“抢手货”,如今却成了难以处理的老大难。

近日,北京、天津、哈尔滨等城市均发布空气污染治理,被指空气污染因子之一的农作物秸秆焚烧问题,再次引发关注。

焚烧烟雾呛得人眼泪直流,多地加大问责力度

“新华视点”记者近日驱车行驶在黑龙江的公路上,经常能看到农田里秸秆燃起的烟雾。有的路段烟雾浓重到看不清前方车辆,钻进车里的烟雾呛得人直流眼泪。夜晚的焚烧情况更为严重。哈黑公路两侧近期均有明显的连片火点,松嫩平原一些县城公路旁,秸秆焚烧的大、小火点多得数不过来。

吉林大学环境与资源学院教授房春生说,焚烧秸秆产生颗粒物、一氧化碳、二氧化碳等,在扩散条件不利情况下会对大气造成污染。“钾是焚烧秸秆产生的标志性元素,一些秸秆焚烧地区的空气中监测出钾离子,证明秸秆焚烧是一些地区空气污染因子之一。”

“不同于高达百米的燃煤锅炉烟囱排放的

气体,秸秆焚烧影响的一般都是低空空气,因此对城市、乡村空气的污染更直接。”房春生说。

针对这一现象,多地加大对秸秆露天焚烧问责力度。哈尔滨市要求,一旦出现秸秆焚烧火点,将依法对所在地农户进行处理,并追究包户和包村干部的责任。吉林省对不听劝阻、擅自露天焚烧秸秆的个人,依照治安管理有关规定予以治安处罚;对秸秆焚烧造成大气污染事故,导致严重后果构成犯罪的,依法追究刑事责任。河南省对违反秸秆焚烧禁令的地区开出了大额罚单,发现一个秸秆焚烧火点,扣罚县财政50万元。

但禁令没能阻止秸秆焚烧。环保部环境卫星秸秆焚烧遥感监测周报显示,10月30日至11月5日期间共监测到秸秆焚烧火点1336个,比上一周增加281个。火点涉及15个省、65个市、165个县。东北粮食产区是这个秸秆焚烧监测周期的“重灾区”,黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古四省区监测出火点1259个。

从“一捆几毛钱”到空气污染因子,秸秆处理缺口凸显

“十几年前,每家就种十亩二十亩地,秸秆都不舍得扔。”王强说,各家生火、取暖、喂牛羊都用秸秆,还可以把秸秆卖给他们养殖户,一捆能卖好几毛钱。

如今,秸秆却成了难处理的废品。“一方面,土地流转后承包地亩数多了,秸秆量激增;另一

方面,秸秆替代品多了,农村用秸秆做饭、喂牛的少了。”王强介绍,农民家里都有电饭锅、电磁炉等电器,很多牧场直接用青贮玉米做饲料,以前有用的秸秆越来越没用。

随着秸秆由“宝”变“废”,秸秆处理能力的缺口随之凸显。

“一亩大豆产生秸秆400斤左右,1200亩地的秸秆量就近50万斤,但我家没有秸秆处理机械,整个县城都没有秸秆处理厂。”黑龙江省一位种粮大户告诉记者。

黑龙江省讷河市金洋生物燃料有限公司负责人刘树强说,“公司所在地讷南镇耕地40万亩左右,我们只能辐射附近村子的2万亩,远远满足不了农民需求。”

记者了解到,今年黑龙江省秸秆还田目标面积为5400万亩,但黑龙江省现有耕地两亿亩左右。另有数据显示,东北地区每年可收集的玉米秸秆量在1.7亿吨左右,但利用率不足50%。

有关部门已在农作物秸秆焚烧问题较为突出的10个省区,开展秸秆综合利用试点。黑龙江省整合了3亿元重点用于对翻转型补贴,提高秸秆翻埋还田能力。

加大秸秆综合利用,补齐农业社会化服务短板

农业专家认为,当前要破解日益突出的

秸秆焚烧问题,除了要强化严管与问责,更需要关注其背后的深层矛盾——日益现代化的农业生产与相对落后的农业社会化服务之间的矛盾。

“秸秆焚烧污染的背后,暴露出我国农业产后服务短板问题,这必须靠构建现代化服务体系来补齐。”黑龙江省农科院原总农经师矫江介绍,从美国等发达国家经验看,秸秆的主要出路是依靠先进的农业服务实现还田。可借鉴先进经验,通过开展农业社会化服务,增加秸秆收集、加工等机械装备配置投入,加大秸秆腐熟剂等生产资料补贴力度,解决秸秆处理中的农业设施不足和秸秆还田成本高问题。

讷河市农业局副局长邵启义建议,鼓励大型农机合作社引进秸秆处理机械,以合作社代耕代作业等方式解决秸秆处理机械覆盖面不足的问题。

“还可以秸秆加工企业为抓手,通过政府购买服务的方式减轻农民秸秆处理成本,推动秸秆市场化利用。”黑龙江省兰西县文海生物质能源开发有限责任公司经理王文海建议,要对秸秆产业化研发给予科研立项和经费支持,多方面推动秸秆产业化利用。

