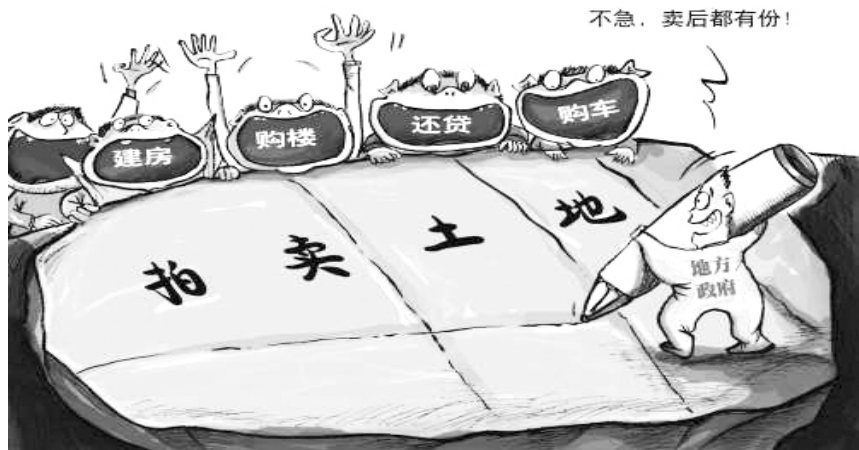


# 各地巨额土地出让金去向不明

## 透视“土地盛宴”：三问土地出让金大涨



出让金总额达2.7万亿元，同比增长幅达70.4%。国土资源部负责人7日在全国国土资源工作会议上披露的数据，揭示出2010年国内土地市场的一场“盛宴”。对此，有三个问题值得探究：土地出让金缘何能在“最严调控年”里创下新高？巨额的“卖地”进账如何使用？地方的“土地财政依赖症”是否会进一步加剧？  
据新华社

### 土地出让收入缘何逆势创新高？

中国指数研究院的监测数据显示，2010年全国120个城市土地出让金总额为1881.44亿元，同比增加50%。其中三个城市土地出让金收入突破1000亿元。“价量齐涨”是去年地市的“成绩单”如此“靓丽”的主要原因。增加土地供应是去年楼市调控的重要举措。价格方面，去年120个城市住宅用地楼面地价波动频繁，并在7

月以后震荡上行；至当年11月，全国120个城市住宅用地楼面地价为2134元/平方米，环比上涨29%，同比上涨10%。自11月起，随着优质地块入市，杭州、广州、温州等城市又重新冒出“地王”。价格因素对一些城市土地出让金的贡献率十分突出。比如，武汉、南京等城市2010年住宅用地出让面积同比增幅不到20%，但出让金的收入

增幅却超过125%，地价之高可见一斑。复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说，与购房者动辄因调控而陷入观望不同，开发商更看重市场中长期的发展态势，只要长期看好，其购地、投资行为不会因调控政策波动而轻易变化。供地增加、流动性充裕、销售形势良好，诸多因素共同造就了一个繁荣的土地市场。

### 各地巨额土地出让金去向如何？

与“收”相比，土地出让金的“支”值得高度关注。土地出让金全额纳入地方基金预算管理，是地方政府不折不扣的“钱袋子”。然而一些地方土地出让金的使用有“猫腻”。比如，按有关规定，各地从土地出让净收益中提取廉租住房保障资金的比例不得低于10%。但审计署公布的报告显示，

2007年至2009年，有22个城市的提取比例未达到要求，共计少提取达146.23亿元。大幅增长的土地出让收入如何使用，对地方政府管理、服务的理念与能力是一次考验。不少业内人士在接受采访时均指出，土地收入不是政府手中的私房钱，它是加快城市基础设施建设的重要财源，关心

土地收入的增长是正当的；但当大多数群众的居住问题成为社会问题之时，如果过分强调土地收入，而不愿为居民的保障性住房建设提供资源，则将背离群众的利益，影响城市的可持续发展。业内人士建议，随着土地出让金收入的显著增加，对其收支情况的监管亟待进一步加强、完善。

### “土地财政依赖症”是否会加剧？

土地出让收入是地方财政的重要支柱。财政部的数据显示，2009年土地出让收入为14239.7亿元，增长43.2%。当年的土地出让收入占地方财政收入的43.7%。业内人士预计，2010年全国土地出让收入总额或将突破2万亿元，在地方财政收入中的比重也有可能进一步上升。

把今后50年或70年的收益一次性收取、以土地为抵押物获取城市开发建设巨额贷款、通过房地产开发获得GDP和大量税收——地方政府的“土地财政”，某种程度上可说是中国快速城市化的一大“奥秘”。在一定时期内，“土地财政”的存在有一定的必然性。不过，一旦形成“过度依赖”，无疑将使经济运行风险加大，房地产调控难度增加。

越来越多的人士认识到，“土地财政”不可持续。业内人士还建议，破解“土地财政依赖症”还需进行一系列制度改革。财政部财政科学研究所所长贾康说，“十二五”期间，中央和地方政府在事权、税权分配上会更加合理，抬高地价增加土地出让收入等地方政府的短期行为将逐步消除，地方对“土地财政”的依赖将逐步减小。

### 重庆确定开征高档商品房房产税

据新华社电 记者9日从正在召开的重庆市“两会”上获悉，重庆市政府将对房地产市场加强财税调节，并确定开征高档商品房房产税。重庆市市长黄奇帆在政府工作报告中提出，重庆将完善“双轨制”住房供应体系，今年新开工公租房1350万平方米，通过加强土地供应、税收约束等调控，促进房地产市场结构合理、供求平衡、秩序规范。“十二五”期间，重庆将加强财税调节，开征高档商品房房产税。据悉，财政部已经原则同意重庆开征商品房房产税，具体实施方案由地方政府制定，报财政部备案。重庆市正抓紧完善相关方案，有望在今年一季度出台文件开征高档商品房房产税。

### 太原市委号召官员每周工作六天

据《山西晚报》报道 “要求下级做到的，上级首先要做到，要求一般干部做到的，领导干部首先要做到，要求班子成员做到的，‘班长’首先要做到。”2010年12月25日结束的太原市委九届七次全会上，市委号召：要从市委常委、市级领导做起，带领广大干部坚持一周工作六天，一天多干两小时。1月8日，是2011年第一个星期六，记者分头进行了走访。1月8日上午，在太原市委办公厅会议室，新年过后的第一次市委常委会召开。山西省委常委、市委书记陈川平亲自主持，13位市委常委无一缺席。1月8日，太原市国土资源局2010年度工作汇报暨调研成果交流会召开，10县(市、区)国土分局“一把手”、国土局机关各处室负责人、局直属事业单位负责人等80多位国土系统负责人悉数到场。据悉，从1月8日起，太原市婚姻登记机构每周六正常上班。太原市各殡葬单位也在周末休息安排上作出相应调整。

# 公开征集巢湖农村商业银行发起人公告(摘要)

长交所公字(2011)第3号

巢湖农村商业银行股份有限公司(以下简称“巢湖农村商业银行”)筹建工作小组和居巢区联社委托我所对外公开征集巢湖农村商业银行发起人及募集股份并发布公告。  
**一、居巢区农村信用合作联社基本情况**  
居巢区农村信用合作联社(以下简称“居巢区联社”)是一家具有法人资格的地方性金融机构，成立于2006年6月28日，股金为7095万元人民币，现有10个职能部门，18个信用社、16个分社、2个储蓄所。  
截至2010年9月30日，居巢区联社总资产为330,434.78万元，总负债315,600.71万元，所有者权益14,834.06万元，每股净资产2.0926元。2010年1月至9月，营业收入11,316.10万元，实现利润总额1,508.09万元，净利润1,258.09万元。(财务数据未经审计)  
**二、清产核资、资产评估情况**  
1、根据安徽诚信会计师事务所出具的《清产核资报告》(皖诚信审字[2010]416号)，清产核资后截至2010年9月30日资产总额为326,400.78万元，负债总额为312,036.03万元，所有者权益为14,364.74万元。  
2、根据安徽诚信资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告书》(皖诚信评报字[2010]48号)，以2010年9月30日评估基准日，居巢区联社的总资产评估值为326,400.78万元，总负债评估值312,036.03万元，所有者权益

评估值为14,364.74万元，每股净资产2.0265元。  
**三、征集发起人及股份募集的基本情况**  
**(一)募集股份规模**  
巢湖农村商业银行股份有限公司的股本划分为等额股份，每股面值为100元人民币，募集股份总额不低于27000万股(以银行监管部门最终核准数额为准)。  
**(二)股份募集方式**  
股份募集方式分为两种：  
1、由原居巢区联社社员以原居巢区联社的股金转为巢湖农村商业银行的等额股份7073.7万股。  
2、扣除将原居巢区联社股金转为巢湖农村商业银行股份有限公司的7073.7万股股份后，剩余巢湖农村商业银行股份有限公司20000万股股份(该部分以下称“新募集股份”)通过我所采取公开挂牌的方式，向社会广泛征集符合相关条件的发起人并采取竞价发行的方式募集股份。  
**(三)新募集股份的募集对象**  
新募集股份的募集对象为：自然人、境内非金融机构。  
**(四)新募集股份的募集对象应符合的条件**  
新募集股份的募集对象应符合《农村中小金融机构行政许可事项实施办法》(银监会令[2008]第3号)、《关于向金融机构投资入股的暂行规定》(银发[1994]186号)之要求。

**(五)新募集股份的认购报价及认购规则**  
新募集股份的每股面值为人民币1.00元，意向投资人认购时需按每股价格不低于1.00元人民币报价，另每认购1股并再出资0.3元认购居巢区联社不良资产。  
意向投资人认购新募集股份的报价不得低于认购价格的起始价1.00元/股，且加价幅度为0.02元/股或其整数倍，方为有效报价。  
**(六)新募集股份数量认购规则**  
1、单个自然人认购新募集股份不少于50万股，且增幅为10万股或其整数倍；上限不得超过540万股。按此规定认购的股份数量为有效认购数量。  
2、单个境内非金融机构认购新募集股份不少于500万股，且增幅为50万股或其整数倍；上限不得超过2700万股。按此规定认购的股份数量为有效认购数量。  
3、职工自然人合计投资入股比例不得超过农村商业银行股本总额的20%(即5400万股)。  
4、居巢区联社原股东参与认购的，其认购的新募集股份数量与已确认的由原居巢区联社的股金按照1:1的比例转为巢湖农村商业银行股份数量之和不得超过上述单个自然人、单个境内非金融机构认购股份的上限要求。  
**(七)新募集股份发行价格的确定方法**  
参照新股累计投标的方式确定新募集股份发行价格，投资人及其认购股份数。

**(八)公告期限**  
自2011年1月10日至2011年2月10日。  
**(九)报名认购事项**  
1、报名认购时间：自2011年1月17日至2011年2月10日(工作日8:00-16:30)。  
2、报名认购地点：安徽长江产权交易所有限公司(安徽省芜湖市北京东路98号工行大厦二楼)。  
3、征集发起人文件：意向投资人报名前应购买征集发起人文件及报名资料，每套人民币500元，不论成交与否，资料费概不退还。  
4、认购保证金：意向投资人在办理认购手续时应向安徽长江产权交易所有限公司指定的账户按每认购一股新募集股份交纳0.2元认购保证金，认购保证金应以到账时间为准并在报名期限内，否则均视同弃权。认购保证金和认购价款均不计息。  
**(十)联系人及联系方式**  
安徽长江产权交易所有限公司  
联系电话：0553-3117729  
传真：0553-3117971  
联系人：叶小姐  
联系地址：安徽省芜湖市北京东路98号工行大厦二楼  
《公开征集巢湖农村商业银行发起人公告》全文详见公司网站：[www.ccjex.com](http://www.ccjex.com)  
安徽长江产权交易所有限公司  
2011年1月10日