

■上证观察家

土地出让金制度不改革土地违法难消

地方财政在土地出让金分配中的比例上升过程,恰是其违法现象日渐泛滥的过程!土地违法泛滥的真正动力源于我国土地出让金制度。要制约地方政府的土地违法冲动,必须从源头上解决问题。

◎贾图

最近,中央对土地违法现象的查处力度明显加强。12月10日,监察部和国土资源部联合召开新闻发布会,通报了土地违法违规典型案例查处情况。截至2007年初,各地共自办案件22395件,涉及土地32872.84公顷,包括开平市委书记赵瑞彰在内的多名涉案官员受到撤销党内职务、行政警告等处分。12月11日,温家宝总理主持国务院常务会议,以极为严厉的口吻强调将重点查处严重破坏、浪费、闲置土地资源的违法违规案件。

土地违法现象为何屡禁不止?通常,人们都把问题归结于我国对违法官员的处罚过轻。土地违法泛滥的确与此有关。统计显示,2001年至2005年间,土地违法只有1%的党政纪查处风险,0.1%的刑事责任追究风险。

对占用耕地违法案件处罚轻,导致违规成本远远低于收益,促使土地违法案件连续多年呈现增长趋势。但是,这只能说是导致土地违法泛滥的因素之一,是从结果层面来看的。实际上,土地违法泛滥的真正动力源于我国土地出让金制度。

所谓土地出让金,就是在土地国有的情况下,国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,土地使用者一次性或分次支付的一定数额的货币款。我国土地出让金制度经过了几次变革。

1988年11月开始实施的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》,正式将土地使用费改为土地使用税,标准为每平方米0.2元—10元不等,每年收取一次。土地使用税的收入分配,是中央和地方政府对半分。1989年5月,国务院出台了《关于加

强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知》,规定凡进行国有土地使用权有偿出让的地区,其出让收入必须上交财政,中央与地方四六分成,即40%上交中央财政,60%留归地方财政。

1993年,财政部公布了《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》,明确把土地出让使用权所得称为“土地出让金”,并将地方政府上交中央财政部分的比例下调为5%,即地方财政留95%,中央财政得5%。1994年实行分税制后,土地出让金作为地方财政的固定收入全部划归地方财政所有。

值得强调的是,地方财政在土地出让金分配中的比例上升过程,恰是地方政府违法现象日渐泛滥的过程!土地出让金从此开始逐步成为地方政府的“第二财政”。国务院发展研究中心发布的一份调查报告指出:在一些地方政府,土地直接税收及城市扩张带来的间接税收占地方预算内收入的40%,而土地出让金净收入占政府预算外收入的60%以上。发达地区的土地出让金成为名副其实的“土地财政”。

由于土地出让金悉数归地方财政,并且,土地出让金以非税收入的形式游离于预算之外,使得地方政府

不仅尽享土地出让金带来的丰厚收益,在支配这笔庞大资金的时候也不受相关法律的约束,因为截至目前,还没有法律对土地出让金收益管理作出规范,处于空白地带。土地出让金不仅没有明确的法律规定,甚至也鲜受权力约束。土地出让金可以被地方政府游刃有余地使用,在支配和使用过程中充满了暗箱操作,相应地,也强化了地方政府通过违法手段追逐自身利益最大化的冲动。土地出让金显而易见地受到地方政府的厚爱。由此导致了几个不良后果:其一,土地违法现象愈演愈烈。其二,地方政府为了自身利益最大化,尽可能地压低征地补偿款,并且在与动迁户未达成补偿协议的情况下就强行拆迁,由此引发严重的群体性事件。其三,地方政府为了获取更丰厚的土地出让金,不断通过自身所独有的垄断特权抬高地价,导致“地王”在各地不断涌现,并因此间接推动了房价的上涨,使中央调控楼市的部分努力被化解。其四,违法侵占耕地行为的增多,导致耕地面积大幅减少,直接对我国的粮食安全构成威胁。

目前,监察部和国土资源部严查土地违法违规案件,将在一定程度上和一定阶段减少土地违法现象的发

生。但是,也应该认识到,由于土地出让金所具有的非预算特征和土地出让金对于地方财政难以替代的重要性这两大因素,在不能通过土地违法违规获取利益最大化的情况下,地方政府很可能变本加厉地通过其对土地的垄断特权,在不违法违规的情况下,刻意提高单位土地的土地出让金标准,这显然可以弥补土地供应政策收紧和中央清查土地违法行为给地方财政带来的“损失”。当然,地方政府这样做必然进一步抬高房屋的构成成本,从而使中央对楼市的调控变得更为艰难。

可以说,只要现有的土地出让金制度不改革,地方政府违法滥批土地的违法冲动就一直存在,为了改变这一局面,全国人大代表黄河教授曾在“两会”期间提交《关于修改与完善〈土地管理法〉的议案》,建议将建设用地土地出让金统一收至中央财政,明确该部分财政收入的使用时间和具体用途。笔者认为,这不失为一个好的解决办法,因为它从源头上制约了地方政府的土地违法冲动,当然,具体到相关细节可以通过调研和征求各方意见等环节逐步完善起来,使其更具有可操作性。(作者为北京人,房地产资深评论人士)

民生问题 政策预见性很重要

◎倪小林

今年猪肉问题最终还是成为物价上涨的主要矛盾,早在年初出现猪肉价格小幅上扬时,不少市场人士就已有反映,认为对于这种中国人餐桌的必需品价格波动不可掉以轻心。世上虽然没有先知先觉,但是已经过去的情况表明,那些来自市场的呼声,还是值得重视的。结束不久的中央经济工作会议,已把解决民生问题列为今后工作重点,在具体的操作和政策层面,增加其预见性将更加重要。

近来有消息报道,国家发改委已开始关注猪肉价格在今后一段时间可能大跌的问题。当然猪肉在现阶段世界各国通胀此起彼伏的状态下,不是会出现价格大跌另当别论,起码有关部门意识到猪肉经过价格暴涨之后将引起猪肉供求市场变化,提前进入角色监控市场,比问题一旦出现毫无准备,或病急乱投医要好得多。毕竟全球通胀即是“温”和“二”字定义,也不可能在短时间内完全消失。

在去年12月笔者曾经提出不要轻言通胀不再来,理由是当时粮食价格出现波动,多年粮食丰收使人们不易觉察粮价波动影响市场的程度,加之近几年海内外对于粮食的应用早已大大超出了餐桌范围,美国用玉米制作清洁能源还发展出了新的产业。由此下去市场对粮食价格波动会无所谓吗?此刻全球流动性过剩问题正为商品和资源价格上涨推波助澜,有不少人理性判断如此下去“粮价平价”的问题很有可能再次出现。当然有人也不以为这是个问题,在价格不停地上升的时候,有关部门还出面为粮食价格波动费心解释;那是一时的现象,粮食替代品很多等等。可是没想到粮价波动如今依然是物价持续攀升的市场先行指标,全球货币过多必然引起市场上实物产品的价格变化,而粮食又是一种基础性产品,“粮价平价”这一规律虽然古老,但是决不会失效。可见如果我们对于市场的细微变化缺乏敏感,就不能够在政策上预见物价波动对经济发展的严重影响。

在今年的中央经济工作会议上已经明确提出了明年经济要做到“两防”,其中一防就是防止结构性通货膨胀演变为全面通货膨胀,并提出在实行从紧的货币政策的同时实施稳健的财政政策,这一变化本身就表明宏观调控将更加强调政策的预见性。因为经济均衡发展在现代社会已被无数事实证明它只是暂时和阶段性的,而经济的非均衡状态才是现代经济的灵魂,在宏观判断上不抓住这个要领,人们就会解决眼前问题,而对于接着出现的新矛盾措手不及,即使使出高招弄不好也是“头疼医头脚疼医脚”。

我们必须注意除国家发改委提出的价格问题不确定三大因素外,目前国际环境对于我国明年经济有更多的不确定影响因素,一是美国次级债风波对世界经济的影响未定,二是世界流动性泛滥会不会出现新的情况,三是全球经济面临资源和能源供应与需求矛盾将如何发展。而以任何一种条件的变动,都必然导致我国经济出现新情况。

坚持政策预见性很重要,旨在希望凡关系民生之事有关方面多投入一些精力和目光,这样比那些缺乏深入实际,随意得出的结论要明智很多。

房贷新政“补丁”能否发挥威力?

◎王莘

为进一步贯彻落实《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(下称《通知》),人民银行、银监会于12月11日在北京联合召开了加强商业性房地产信贷管理专题会议,并在当天下午公布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》(下称《补充通知》),进一步明确了“严格住房消费贷款管理”的规定。

与央行9月27日下发的《通知》相比,《补充通知》对此前争议最大的关于第二套房的界定问题进行了明确,那么,这份迟来的“补丁”能否使房贷新政发挥应有的效果呢?

央行9月27日下发的《通知》规定:对已利用贷款购买住房,又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍,而且贷款首付比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高。”

但是,关于第二套房的界定,央行没有制定统一标准,而是要求各家商业银行应根据本通知制定相应的实施细则”,由此,各家银行根据自己的理解,对于第二套房的界定给出了四种版本:一,以个人为单位,还清以前贷款的,享受“第一套房”待遇;二,以个人为单位,有房贷经历的,不管贷款是否还清,以后购房都不享受“第一套房”待遇;三,以家庭为单位,还清以前贷款的,享受

“第一套房”待遇。四,以家庭为单位,有房贷经历的,以后购房都不享受“第一套房”待遇。

这四种版本对于第二套房的制约效果,可用“差之毫厘,谬之千里”来形容。比如,第一个版本对于炒房这种投机行为几乎没有任何约束力。原因有二:第一,炒房者可以在还清贷款后,继续享受“第一套房”待遇炒房,形成以个人为主体的循环炒房链条。第二,炒房者可以用家庭其他成员的名义购房,并且享受“第一套房”才能享受的优惠待遇,从而形成以家庭众多成员为主体的循环炒房链条。

很显然,在商业银行选择第一种版本的情况下,央行发布的房贷新政



漫画 刘道伟

对于炒房的制约力量将全部被架空。而商业银行的逐利本能,使它更愿意为自己留下宽松的回旋余地,尽可能大地规避政策对其商业逐利行为的制约,由是,造成第一个版本被更多商业银行所采纳的局面。

央行显然认识到了《通知》的缺陷,因此,在12月11日正式发布政策“补丁”,明确“以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)为单位认定房贷次数”,而且对“利用银行贷款购买首套自住的家庭”作出了极为严格的界定。

央行的这一“补丁”严谨到了几乎无懈可击的地步,它堵住了此前《通知》中留下的诸多漏洞,最大限度地压缩了商业银行的政策回旋空间,

使得房贷新政变得不仅具体和刚性,在可操作性上也大大提高。这将彻底结束各银行间在第二套房界定方面的乱局。但是,房贷新政“补丁”能否发挥威力还需要重视两个方面的问题:

首先,对信息真实性的确认。央行在《通知》中要求商业银行在接受个人住房贷款申请后,及时通过央行个人信用信息基础数据库对借款人信用状况予以查询,贷款申请批准后再将相关信息及时录入该数据库,以此确保对“第二套以上住房”的认定准确无误。但是,在房贷被各家银行普遍视为优质贷款项目的情况下,倘若借款人在贷款合同中不如实填写相关信息,商业银行会愿意承担核实相关信息真实性的成本?另外,央行个人信用信息基础数据库是否全面?

其次,外资银行。央行的《补充通知》主要针对的是国有商业银行,而外资银行在房贷中的作用是不容忽视的。目前,确认第二套房贷主要通过央行个人征信系统查询,但目前鲜有外资银行加入央行征信系统,即使金融业发达的上海市,至今也尚未有一家外资银行加入央行征信系统,如果购房者第一套房贷来自其他外资银行,经办的外资银行就无法查询相关贷款记录。那么,外资银行该如何执行房贷新政呢?

这两个问题如何解决,或将影响房贷新政的最终效果产生重要影响。(作者系新浪华东地产专题策划、财经专栏作家)

“对冲先生”在给我们上课

之所以目前对冲大多以其负面示之于众,主要是还没有被合理地设计进我们的“晴雨表”的缘故。其实,对冲的正面功能正在被越来越多地得到认识,同时,也越来越多地得到利用。一定的包容性和对冲性是市场走向成熟的表现。

◎黄湘源

一个叫做“对冲”的幽灵在中国的上空游荡。

没有对冲基金,没有股指期货,但是,不等于没有对冲。对冲,其实在沪深股市比比皆是。即使中国股市据说已经具有“晴雨表”功能,对冲却免不了“晴雨表”失色。

中国股市的“晴雨表”功能目前主要是通过股市规模扩容来实现的,但是,“市场快速发展和它现在所处的环境还不匹配”。正因为如此,有时,只要一点点小小的对冲力量就有可能瓦解本身结构并不那么合理的积木,就像一个小小的蚁穴就可以摧毁千里大堤一样。更何况,在由于政出多门而变得横七竖八的对冲互为对冲的情况下,小概

率变为大概率也是家常便饭,“晴雨表”之弱不禁风一点也不足为奇。

熊视犹耽,牛步蹒跚。这是目前大家都看眼里的对冲。一向隔岸观火走立行情的沪深股市,现在因为美国次级债危机在一定程度上波及了中国而开始丧失安全感了。迄今为止的三波次级债风暴,每次都至少令港股一退千点,沪深股市无不深受牵累。对此,有人喜欢称之为“联动”。不过,在笔者看来,由于美国经济和中国经济总体发展趋势相异,美元与人民币定位变化方向相反,华尔街对沪深股市的影响与其说是联动,不如说是对冲。对冲才是美洲熊对中国牛动手脚的本质。他们抓住A股、H股股价落差大做文章,一边逼低A股,一边拉高港股,一手抄底,一手套利,利用对冲机制赚钱。这不仅是投机资金常用的对冲

手法,而且其中也不乏对冲基金的身影,显然不是联动所能说明问题的。

从总体上说,沪深股市眼下还没有太多的外来资金,影响股市波动的主要因素还是在于内部力量的对冲。有些人弄起对冲游戏来比谁都更热衷,不知搭错了哪根筋。

若把视线再扩展些,其实央行调整货币政策的基本手法也可以说是对冲,用收紧银根的方法对冲流动性过剩。但在财政政策与货币政策锣鼓不齐,中央宏观调控和地方政绩工程不唱一个调的情况下,对冲突遇反对便成了常态。“小算盘”对冲“大算盘”,在对外收紧流动性的同时,银行通过上市和利息差放大了自己的流动性,信贷投放反而有增无减,流动性也就格外地“抽刀断水水更流”起来。

值得我们深思的是, IPO 全球第一、大盘市值第一、基金规模扩张一个月超过近十年等股市流动性的加速度分流不仅没有对冲全局的流动性,反而在很大程度上起到了某种助推助涨的作用。在这方面,发生在房地产市场的事情或许是最好的说明。在宏观政策集中全力对付楼市过热的同时,开发商却从股市找到了一种抗衡调控的力

量和勇气。通过上市、增发等手段从股市大圈其钱,然后又到政府手里大圈其地,以至于面对调控的步步紧逼依然可以大言不惭地说:“房价还要涨。”始料所不及的是,在某种意义上,股市恰恰成了流动性对冲房地产调控的帮凶。

被称之为对冲风险的权证,不是平抑了风险,而是放大了风险,这也可以说是始料所不及的。权证以及连续创设权证非但没有按照设计者的意图对对应权证“认”助“沽”逆的规律循规蹈矩,反而出现了认购权证认同沽权证一起爆炒、正股和权证统统失控的局面。那么,接下来的股指期货会不会成为“权证第二”?不能不让人担忧。

现在,“对冲先生”来给我们上课了。股指期货虽然没有正式出台,但最近有一位OPPII首席信息官已经明确表示,一种叫做“算法交易”的交易模式将会被引入其中进行各种套利。所谓“算法交易”其实也就是期现同时建仓的对冲套利模型。股指期货其实本身就是对冲工具。就眼前而言,围绕中石油上市所进行的机构对冲洗筹造成了近期力度不小的调整,不排除是为了消化前期上涨对多未来股指期货时间表出台的压力的一种主动对冲。这种对冲

资源价格改革应以公共利益最大化为中心

◎马红漫

11月份的价格指数再创高位。国家统计局公布的数据显示,受食品价格持续上涨的影响,今年11月份我国居民消费价格指数(CPI)同比上涨了6.9%,1月至11月累计上涨4.6%。

月度及年度两个宏观经济数据都显示,CPI涨幅均达到了1996年以来的最高水平,这让市场对宏观经济过热的担忧进一步加剧。不久前的中央经济工作会议明确,货币政策将会“从紧”,防止经济由偏快转向过热,防止结构性物价上涨演变为全面通货膨胀。这更是表明了宏观调控的指向。以此为观察点,最新的CPI数据显然难以令人乐观。

更为关键的是,在2007年年末展望2008年的价格趋势,更为严峻的物价上涨形势正逐步逼近。资源定价体制改革将会在明年全面推开,这将对市场价格趋势和产业发展状况产生实质性影响。对于宏观调控政策而言,将不得不面对一道非常困难的题目,那就是如何才能能够在推进资源定价体制改革和控制经济过热之间取得合理平衡。

尽管民间对于资源定价体制改革不乏反对之声,但是站在理顺价格机制的角度看,改革的必要性早就无需再争议。事实上,当下中国宏观经济过热的“罪魁祸首”,也就是所谓的流动性过剩问题,就与资源定价偏低有着密切联系。由于水、电、油、煤等产品价格一直较市场正常水平偏低,这在事实上形成了对企业的成本补贴。由此,这才会让看似“低价”的“中国制造”通过出口行销全球,最终通过贸易顺差回流境内,再经过央行的结汇和货币创造机制,形成了过剩的流动性供给。

由此,包括水价在内的一系列资源价格改革问题,绝不是“要不要改”的问题,而是如何能够尽快改的问题。

资源价格体制改革的细节安排考验调控部门的智慧。尽管货币政策是宏观调控的主角,但是在推进改革的问题上,财政政策则应该是当仁不让的。基于中国较为严重的贫富差距现状,财政政策定位理应在保证经济增长的投资财政体制彻底转型,尽快实现向公共财政的转换。也就是把实现二次分配的公平性,保障低收入居民和家庭的基本福利作为财政开支的首要追求。

以水价改革为例,一方面,我国平均家庭用水支出只占我国家庭平均可支配收入的2%左右,同国际平均水平相比还处于中等偏下的水平;但另一方面,由于贫富差距问题的存在,如果一次性实现水价回归,也就是平均达到5-6元/立方米的定价水平,那么低收入群众将很难承受。可见,改革水价定价机制,要各方合理分担价格上涨的比例,要充分考虑到百姓和社会的承受能力,逐步推进,而不是把改革成本全部推向民众。从成本分担的比重看,近些年来政府财政实力大增,财政收入达到了5万亿,这为政府落实财政责任提供了基础。

除此之外,资源定价改革的另外一个问题在于,资源供给企业的垄断问题。截至目前,重要的基础资源企业几乎都被国有大型企业所垄断经营,这也成为社会公众反对资源提价要求的重要理由。毕竟,垄断机制下的成本核算以及定价体制,因其都没有经过市场竞争的洗礼,很难拥有现实的公众说服力。这一问题的存在,让资源改革在“道义上”处于劣势,而在构建“和谐社会”的历史背景下,甚至可能成为阻碍资源提价的最重要因素。

当然,无论具体的矛盾和争议如何,实现公共利益的最大化始终是改革和调控的根本目标。这一点,不管是对抑制过热趋势的“从紧”货币政策,还是短期内推高价格的资源改革,概莫例外。既然以此作为化解一切矛盾的根本原则,那么如果开放资源市场对民营经济的进入门槛,则有益于公共福利的提升,自然也当顺应民意。否则就会让改革推进与公众期望的矛盾有所激化,甚至背离改革的初衷。(作者系经济学博士)

特别说明

评论版投稿邮箱已经正式改为 plb@ssnews.com.cn,请各位作者继续惠寄稿件。请勿一稿两投。

带来的波动,也可以说是股指期货行情的预测。而机构筹码的趋同扎堆则不免造成未来股指期货的做空将对对冲前期做多成果的强烈预期。

对冲目前之所以大多以其负面示之于众,笔者认为主要是还没有被合理地设计进我们的“晴雨表”的缘故。其实,对冲的正面功能正被越来越多地认识,同时,也越来越多地得到利用。这正是股市越来越成熟同时也越来越变得诡秘难测的一个重要因素。

对冲为我所用的最新一个例子是,建行在沪发行的国内首只挂钩B股的外汇理财产品,为了规避境内法人机构不能开具B股投资账户也不能直接投资B股的规定,将选择一家香港中介机构专门开发一组关于6只选定B股的“指数篮”,建行则通过购买一只数字化产品以对冲相关风险。按照笔者的预计,目前的公募基金虽然在很大程度上有点像是美国的共同基金,但随着私募基金浮出水面和国际资本的加盟,中国早晚也会有自己的对冲基金。

一定的包容性和对冲性是市场走向成熟的表现,同时,也是我们对于未来的“晴雨表”将可以寄予更多期待的希望所在。(作者系独立撰稿人)