

謝旭人：明年續施積極財策 突出5大方面



據新華社27日電 27日在北京舉行的全國財政工作會議上，中國財政部部長謝旭人(見圖)說，繼續實施積極的財政政策是中央在全面分析國內外經濟環境變化的基礎上作出的重大決策。

謝旭人指出，明年財政部門要按照中央決策部署，緊緊圍繞科學發展主題和加快轉變經濟發展方式主線，繼續實施積極的財政政策，處理好保持經濟平穩較快發展、調整經濟結構、管理通脹預期的關係，更加重視穩定物價總水準，促進經濟平穩較快發展以及社會和諧穩定。

謝旭人強調，明年落實好積極的財政政策要著重把握五個方面：

提高城鄉居民收入，擴大居民消費需求。明年要進一步促進調整國民收入分配格局，增加居民特別是低收入者的收入，增強其消費能力。完善有利於擴大消費的財稅政策，積極引導消費需求。

尤其提高低收入者收入

合理把握財政赤字和政府公共投資規模，着力優化投資結構。明年政府公共投資要與擴大消費、調整結構、改善民生等有機結合，重點用於加強經濟社會發展薄弱環節，促進投資與消費良性互動。同時，深化投融資體制改革，引導和帶動民間投資增長。

調整完善稅收政策，促進結構調整和引導居民消費。要結合改革和完善稅制，更好地發揮稅收調節經濟和收入分配的作用，促進加快轉變經濟發展方式。

進一步優化財政支出結構，保障和改善民生。明年要進一步壓縮一般性支出，重點加大對「三農」、欠發達地區、民生和社會事業、結構調整、深化改革等方面的支持力度。

大力支持經濟結構調整和區域協調發展，推動經濟發展方式轉變。加大財政科技投入，推動自主創新，促進產業結構優化升級。大力支持節能減排，加快建立生態環境補償機制，推動資源節約和環境保護。落實相關財稅政策，促進區域協調發展。

《人民日報》文章露端倪 明年樓價或下調

高調狠批「土地財政」 專家：修正已成高層共識

香港文匯報訊 據中通社電，27日，《人民日報》高調批評，指「土地財政」是高房價的罪魁禍首，有悖於國有土地為全民所有這一基本屬性。儘管「土地財政」此前一直被內地專家學者所指責，但《人民日報》如此高調表態，還屬鮮見。專家分析，足見修正「土地財政」這一政策已成高層共識。未來此一政策或將修正，內地高樓價的根基也會因此動搖。



「土地財政」為人詬病，不在於地方政府由此獲得了較為充分的財政收益，而是獲得這一收益的過程不盡合理、公平，以及可能帶來的一系列弊端。圖為深圳市一處在建別墅樓盤外景。

「土地財政」是一俗稱，一般是指一些地方政府依靠出讓土地使用權的收入來維持地方財政支出。屬於預算外收入，又叫第二財政。

近10年來，中國各地方土地出讓金收入迅速增長，在地方財政收入中比重不斷提升。資料顯示，2009年全國土地出讓金達到1.5萬億元(人民幣，下同)，相當於同期全國地方財政總收入的46%左右。有報道說，今年中國土地出讓金有可能突破2萬億元。

《人民日報》的文章引述相關輿論表示：「土地財政」是高房價的罪魁禍首，「土地財政」不除，房價下不來。「在『土地財政』模式下，難免產生高價地進而產生高價房，有悖於國有土地為全民所有這一基本屬性。」

文章直指地方政府

長期以來，房地產商一直是中國廣大「房奴」發泄不滿的對象，指出他們抬高房價、賺得暴利。但也有不少房地產商為自己抱委屈，指出政府賣地拿了大頭，但政府對此一直採取「避而不談」的態度。而歷次政府調整樓市政策，也都是規範房地產商的行為。

收益過程諸多弊端

文章同時指出，「土地財政」為人詬病，不在於地方政府由此獲得了較為充分的財政收益，而是獲得這一收益的過程不盡合理、公平，以及可能帶來的一系列弊端。

文章引述學者的話表示，「十二五」期間，中國中央

和地方政府在事權的稅權分配會更加合理，搞建設項目、抬高地價增加土地出讓收入等地方政府的短期行為將逐步消除，地方對「土地財政」的依賴將逐步減少。

此間人士就此分析認為，《人民日報》如此高調表態，足見修正「土地財政」這一政策已成高層共識。如果有效落實，阻礙中國樓市下調的最大阻力將減少，樓價也會因此趨於合理。

但有觀察者認為，「土地出讓金」畢竟是地方財政的最重要收入之一，中央若想斷其「財路」，想必也是難度極大。

調控並非無效

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導) 地王頻出，全國土地出讓金勢破2萬億，這場如火如荼的盛宴是否意味著地方諸侯不聽號令，中央調控毫無效果？上海中原研究院諮詢部經理龔敏表示，市場有其內生規律，而調控無效的說法有失偏頗。

數度調控 房企謹慎

龔敏表示，今年地價成交總額環比去年大幅上升，但並不表明地價整體在升溫。據上海中原研究院諮詢部數據顯示，2010年1-10月上海住宅用地平均溢價率為102%，環比去年下降41%。由於土地出讓區域、地理位置各有不同，因此僅看成交總地價水平上升並不能說明問題。事實上，今年部分前期曾經被一度炒作的板塊地價還出現了下降。此外，房企對市場過分良好預期而不計後果拿地的現象也基本被遏制，參與最後競拍的房企數量明顯減少，地價亦未出現暴漲。這些現象都說明，房企拿地心態在政策頻出的背景下正逐漸趨於理性。

北京中原三級市場部總監助理張大偉亦表示，北京今年土地出讓金超過09年，主要是在政府數度宏觀調控之前出現了大量高價地的轉讓，調控後的情況已有所收斂。

中國房地產信息集團分析師薛建雄稱，土地出讓價格是由供需關係決定的。從目前情況看，住宅需求仍高於土地供應量。因此，說調控失效未免牽強。政策能夠起到穩定土地市場，不令其暴漲已屬不易，若希望土地市場能「降火」，唯一的做法還是增加供給。

穿梭兩地 成就機遇

落馬洲分行 開幕誌慶



本行落馬洲分行新張營業，分行服務包括為客戶開立一般銀行賬戶及投資賬戶、敘做投資/基金/保險等財富管理事宜，為穿梭兩地客戶在跨境時刻提供服務。新張期內，客戶凡於落馬洲分行惠顧指定產品，除享有額外優惠，更可獲贈精美禮品乙份，詳情請向分行職員查詢。

工銀亞洲 - 落馬洲分行
港鐵落馬洲站大堂 LMC 206 號舖
電話：3404 6222 傳真：3404 6233



www.icbcasia.com 客戶服務熱線 218 95588

ICBC 工銀亞洲

警惕「土地財政」灰色地帶



中國的「土地財政」問題發展至今，已形成一個有趣的套路。地方政府靠土地博收入，拿來的錢一部分用於財政支出，另一部分則繼續用來收購普通老百姓的土地(多數地方是收購農地)。通過廉價收購，政府又積攢到大量土地，繼續高價賣給開發商。在這個循環中，政府既是裁判員，又是運動員；既是利益分配者，又是利益獲得者。因此，容易產生「灰色地帶」。開發商雖也是獲利方之一，但吸金能力未必強過政府。

一個從事房地產的全國政協委員曾與筆者探討過「土地財政」的問題。他的觀點是政府現在已經越來越會「經營」土地了。同樣一塊地，通過什麼方式拿到手，交給誰才能獲得豐厚回報，政府事先會調查得一清二楚。明面上，是看哪家最有資質來開發，暗地裡是拼哪家的老闆能找到最大的「關係」。如果兩家找的關係一樣硬，政府也

有辦法：「今天這塊給你，明天這塊給他」，這就是業界所說的協商機制。那麼公開的「招拍掛」起何作用呢？答：走個形式而已。如果這位委員所言屬實，那麼「灰色地帶」就是在中央嚴令控制地價時「地王」仍頻的最原始衝動。

人大代表痛斥制度毒瘤

另一位地產界的全國人大代表亦對此深惡痛絕。她說，「灰色地帶」的存在已是中國土地出讓制度中的最大毒瘤，這個毒瘤不僅腐蝕官員、地產商，還腐蝕像她這樣的專業評估人士。「一旦你對政府投意的開發商實質產生質疑，下一次土地拍賣肯定不請你做評審」。於是，誕生了一大批「官方」的評審專家。

當然，「土地財政」在目前的中國仍有其積極意義。沒有賣地那麼高的收入，很多地方融資平台可能就此土崩瓦解，政府財政亦會因此捉襟見肘，最終殃及的還是一方百姓的生活。但「灰色地帶」不除，再任由「土地財政」瘋高，那麼長期受損的將不僅是一方百姓。因此，執政者才更應對「土地財政」中的灰色地帶痛下殺手。 ■周逸

土地出讓金勢破2萬億 成地方最大收入

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導) 據中原集團研究中心數據顯示，截至目前，全國12個重點城市中，上海土地出讓金收入已達到1,417億元(人民幣，下同)，高居榜首。北京以1,124億元位列第二。除廣州、深圳、重慶、杭州4個城市的土地出讓金收入較去年有所下降外，其餘8個城市均創歷史新高。2009年，全國土地出讓金收入相當於同期地方財政總收入的46%，分析指出，由於今年土地供應量約為過去兩年總和，上述比例將在今年再破紀錄。全國土地出讓金有望突破2萬億元的背後，「賣地」已成地方政府最大的收入來源。

地王層出不窮

儘管高層三令五申要從源頭遏制房價高漲，但今年各地方仍頻頻釀造單價或總價地王。繼廣州成功拍出總價86億元的「巨無霸」廣鐵南站地塊之後，深圳亦誕生年內「最貴地塊」，總價達29.63億元；而在最為瘋狂的11月前後，上海、廣州、武漢、杭州、南京等城市於30天內接連上演「單價地王秀」，將地方賣地熱

推向最高潮。

據《人民日報》報道，在有些縣市，土地出讓金佔預算外財政收入比重已經超過50%，有些甚至佔80%以上。但這種依靠出讓土地使用權的收入來維持財政支出的做法卻存在高風險。

上海中原研究院諮詢部經理龔敏指，過度的「土地財政」還會造成資金過度流向房地產領域、由土地抵押收入增長造成金融風險、嚴重透支未來收益等問題。

「賣地」改革提速

據悉，相關的改革已開始提速。縮小徵地範圍，提高徵地補償標準，規範政府徵地行為的規定陸續出台。此外，土地出讓金「收支兩條線」管理亦於去年底正式實施。國土部又於12月要求，出讓溢價率超過50%的土地必須上報，嚴控高地價。另有專家指出，在現行制度框架內，房產稅也是一個取代「土地財政」，增加地方穩定財源的選擇。而讓地方政府逐步從土地經營者的角色中淡出，成為純粹的管理者則是改革的終極目標。