

地方玩弄饥饿式供地令人忧

国土部部长徐绍史日前称：“去年全国土地出让成交总价款2.7万亿元，同比增加70.4%，城市发展对土地的依赖有增无减，利益分配不合理，社会矛盾突出，土地出让制度亟待进一步改革完善。”徐部长还透露去年全国30个省市区城市住房供地计划近270万亩，比2009年实际供应增加约80%。

2.7万亿的卖地收入是一个什么样的概念？2009年，全国财政收入中地方本级收入一共也不过32581亿，假设2010年增长20%，则2010年卖地收入相当于当年地方财政本级收入的69%。“土地财政”的说法可谓毫不夸张。2009年，全国商品房销售额为43994亿元，2010年前11个月，商品房销售额增长17.5%，假设全年增长18%，则2.7万亿的卖地收入相当于当年商品房销售额的52%。到底是不是地价推动了房价，也就一目了然了。

但卖地收入“大跃进”未必是国土部的本意。国土部2010年全国住宅用地供应计划18.5万公顷，同比增加约140%。如果这一计划能不折不扣地完成，并且土地在全年均衡投放，房企无地可买的焦虑将不复存在，地价

可能持续下跌。但这显然不符合地方政府卖地收入最大化的利益。

假设一个国家年产粮食1亿吨，需求也有1亿吨，如粮食能敞开供应，一切囤积行为被严厉打击，粮价将非常平稳。但假设上半年只供应很小一部分，在为避免饿肚子而高价买粮的企业或居民的推动之下，粮价必然大涨。在整个2010年，实际上几乎所有的地方政府都非常成功地让土地出让市场保持一种“饥饿感”，也顺利实现了高价卖地的计划。

2010年上半年，在一线城市中，广州上半年实际供应量为32万平方米，而计划全年的供应量为500万平方米，仅完成全年计划的6%。深圳实际供应量只有20万平方米，而计划供应量为147万平方米，只完成全年计划的14%。北京实际供应量为320万平方米，而计划供应量为1470万平方米，只完成全年计划的22%。二线城市供应量明显高于一线城市，但也不足40%。一方面房企在2009年销售款大幅增长了83%，市场对房产的需求仍非常大，但2010年上半年地方政府却收紧了土地出让，地价在2009年大幅上涨的基础上稳中有升，地王频出

就是顺理成章的事了。

下半年，地方政府仍非常有耐心地按自己的节奏供地，保持土地市场的饥饿感。据中原地产的数据，2010年前8月11个城市完成全年商品住宅供地计划的47%，土地出让金收入却已达2009年同期的76%，除上海外，一线城市只完成2010年供地计划的20%-30%。中国指数研究院的数据显示，前9个月，全国105个城市累计供应住宅用地同比增加58%。前11个月，全国120个城市住宅用地供应和成交面积分别同比增加43%和40%。12月，地方政府才给饥饿的土地市场投放了较多的土地，全国120个城市共有5966万平方米的住宅用地入市交易，达到本年度峰值，同比增长11%，环比增幅则高达35%。最终全国120个城市全年住宅用地累计供应高达4.58亿平方米，同比增加38%。这远远低于全国平均80%的增幅。

最终，仍有不少城市未完成供地计划，半数城市住宅用地完成率偏低。一线城市（含杭州）仅上海超额完成土地供应计划，深圳、北京完成率分别为76%和61%，广州完成率最低，仅为41%。二三线城市

完成率普遍好于一线城市，但温州、重庆的完成率仅为27%和23%，成为完成率最低的城市。2010年，上海超额完成了供地计划，当年住宅地价下跌了17%；北京仅完成了供地计划的61%，但地价上涨了29%，最终则以超过1600亿元位居国内卖地收入之冠。

根据去年国土部的计划，去年住宅用地供应要增长140%，但最终只完成了80%，可完成的面积270万亩（18万公顷）又和计划完成的18.5万公顷相当。因此全年住宅用地供应到底完成了没有，仍是个谜。

地方政府一方面不完成供地计划，同时土地出让保持前少后多的节奏，土地市场始终处于饥饿状态，这一技巧目的是地方政府实现卖地收入最大化。买地支出占房企卖房收入的一半，相当于地方财政本级收入近七成，显示以土地财政导致的收入再分配效应已接近极限。地方政府操作土地供应已极为娴熟，这更加坚定了我们国内可能出现破釜沉舟式房地产调控的判断。

(安邦咨询供稿)

焦点评论

以公众评价防减排成政绩工程

乾羽

天冷时需要的是“雪中送炭”，但是为了完成减排目标，一些地方却在冬天停止了一贯的供暖。据报道，截至11日，河南某市已停止供暖5天。该市市长热线回复：今冬将为完成节能减排任务停止供暖。

这种困境并不只在新闻中提及的地方存在，临近年终，各地都有此类消息传出。尽管节能减排是大势所趋，但到底该怎么节能减排？

必须承认的一点是，从转变经济发展方式、环境保护和可持续发展的角度看，应该强调节能减排，我们不能走那种先污染后治理的旧路。也正是出于这种全局的考虑，各地才制定了节能减排的目标，这个目标的实际指向并不是一些枯燥的数字，而是一个地方又好又快发展的模式。所以，制定并要求完成节能减排目标没有任何问题。节能减排中，可以改进和创新的地方很多。

遗憾的是，节能减排中总是会出现一些类似拉闸限电等影响民生的措施。这当然不是因为节能减排将意味着公众福利的减少，而是很多地方在理解和贯彻节能减排时采用了一种消极的做法：在节能减排目标面前并没有积极行动起来，而是采用了选择性节能的应对方式。当节能目标制定时根本不着急，根本不想着如何在一年的时间内有效地改进生产、节能减

排，而是直到年终了，快要兑现目标时才重视起来；而且，即使重视也不是想着如何向工业生产要数据，而是想着从民生身上要目标。结果出现拉闸限电等情形。

尽管，工信部早已表态，绝不允许个别地方为节能减排拉闸限电。但是，一些地方依然置若罔闻。很重要的原因就是，地方在节能减排时养成了选择性应对的惯性——当他们一边心里惦记着地方GDP的数据，一边惦记着节能减排目标时，就容易将减少民生用电当成节能减排的突破口。这就造成了节能减排的表层化。表面上节能减排的目标是实现了，但是节能减排的目的并没有实现，而且公众的利益还因为节能减排而受损。这种情形显然与节能减排的最初设想大相径庭。

要想避免节能减排表层化，就必须让公众参与节能减排的评价。如果节能减排的效果仅仅用数据来判断，则一些地方在实现节能减排目标时就难免仅从数据出发，哪怕以民生利益受到影响为代价，也要实现目标。这也正是节能减排成为政绩工程的一个根本原因。而如果在评价节能减排时，能够引入公众评价，则人们就会对节能减排的实际效果作出较为客观的判断——毕竟，公众才是节能减排效果的实际感受者，节能减排的目的在于促进人们的生活，而不是相反。



低碳生活愿景好，个别地方胡乱搞。政绩工程率先干，民生冷暖往后靠。节能表上废气减，百姓心头怒火烧。呵护生态从长计，政不扰民亦环保。

唐志顺/画 孙勇/诗

经济时评 | Hot Topics |

一号文件聚焦水利意味深长

周子勤

有媒体报道引用权威专家消息透露，近期将出台的今年中央“一号文件”的主题将首次聚焦水利建设，这也将是中央“一号文件”连续第8年关注“三农”问题。“一号文件”将明确提出了“从土地出让金中提取10%用于农田水利建设”。

这是自2004年到2010年连续7年把三农问题作为头号议题之后，首次转向更加具体的水利问题。这个转变虽然与以往直接提三农有所变化，但是从根本上来讲，这个转变不仅没有把三农问题抛开，而且把这些问题更加紧密地集合在一起。事实上，这个细微的转变，显示出中央在涉及三农问题上的一个更具针对性的解决思路，从某种意义上说，这说明中央在解决三农问题上更加切合实际、更加灵活了。因此，虽然一号文件的主题不是三农，但是聚焦水利从根本上来

说是要夯实中国农业发展的根基，这也是与我国的现实国情相吻合的。

首先，新世纪关于“三农”的7个中央“一号文件”，其核心思想是城市支持农村、工业反哺农业，通过一系列“多予、少取、放活”的政策措施，使农民休养生息，重点强调了农民增收，给农民平等权利，给农村优先地位，给农业更多反哺。在这个政策的带动下，我国农村经济取得了切实发展。但需要注意的是，我国粮食生产的潜力在通过了近7年的刺激之后后劲已明显不足。

可以看到，虽然粮食的产量持续增长，但是我国粮食供给却非常脆弱，主要表现在以下方面：一是由于城市化的进一步深入发展，大城市在向工业化转型的过程中，第一产业出现了大幅退化的趋势，农产品供给能力无法满足城市的基本需求；二是我国目前的农产品生产格局出现了严重失衡，给我国的农业生产带来巨大风险，一旦遇到主要产地

发生自然灾害之时，整个全国的供应就出现严重不足。要实现粮食的根本性问题的转变必须从我国农业生产的根基出发，而水利问题是农业生产的命脉。

其次，近年来持续大范围的气候灾害直接警示了当前我国水利发展面临的问题。一直以来，我国水利基础设施存在着标准低、配套差、老化失修、功能退化等致命弱点，水利设施建设明显滞后于经济发展。据统计，在“九五”、“七五”计划，全国水利财政支出占国家财政支出的比重分别为3.4%、2.5%，低于改革前“四五”、“五五”时期的4.8%、5.7%水平。“十一五”规划中，国家加大了财政支持以偿还“五年”欠下的“水利投资债”。在“十一五”期间，农田水利建设吸引投资高达3624亿元，相当于之前十五年的投资总额之和。

不过，从实际现状来看，虽然水利投资有所加大，但仍然薄弱。据今年3月份审计署发布的2010年第5号公告

称，2006年~2008年我国农村饮水工程投资433亿元，其中西南地区是农村饮水安全资金投入的重点地区。然而由于农村饮水安全工程存在供水水质合格率偏低、运营成本偏高、管理维护不到位和工程利用率不高等问题，影响了农村饮水安全工作效果。引起关注的是，审计延伸调查的575处农村集中式饮水安全工程中，有42%的工程未享受到国家电价优惠政策。审计调查的103个县中，有83个县不同程度地存在地方政府配套资金不到位的问题。

当然，基层官员为追求任期政绩，常常把支持农田水利建设的资金挪作他用。在他们看来，最瞩目的政绩是招商上项目。一些地方甚至将配套资金缺口转嫁到农户身上，导致群众自筹比例增高。不难看出，在兴修水利这个问题上，某些基层官员的忧患意识缺失才是要害问题。

由上所见，适时提出更具针对性解决水利问题是进一步提高我国经济发展安全保障的需要。

直言不讳 | Call a Spade a Spade |

我们需要

什么样的中央银行

李迅雷 王虎

可靠的政策是公众相信的政策。而我们现在的货币政策越来越令公众困惑。2010年初，市场的持续犹疑不决，当然货币当局也采取包括数量型政策工具和信贷控制等手段进行了调控，但这些都是政策工具并没有很好致政策目标。同时，由于具有行政色彩的调控手段自身的模糊性无法给公众明确的预期，导致了现实通货膨胀和通胀预期都没有得到很好的抑制。

此外，政策决策者的承诺和政策实践的背离也进一步加剧了政策信誉的丧失，并导致了公众对政策理解的混乱。政策实践的这种变化非常不利于政策目标的实现。

货币政策的信誉理论告诉我们，政策信誉的丧失将会导致政策对实际产出更大的冲击。因为中央银行缺乏信誉将会导致货币政策对经济的影响产生时滞，中央银行在降低通胀水平时不得不实施比原本需要的更为强烈的政策。因此，中央银行缺乏信誉弱化了它的政策对通胀预期的影响，弱化的程度和时滞的长短取决于中央银行政策的“信誉度”。

目前在通胀率逐渐加剧的背景下，我们的央行显然试图在恢复信誉，具体表现为反通货膨胀政策的力度在加强。但我们是采取的渐进加强的政策，这种政策

方式的优点是对总需求和总产出干扰较小，但通货膨胀率会下降的十分缓慢，若受到外部冲击，通胀率还有再次上升的风险。

从中长期来看，对于通胀的治理关键是提升中央银行的政策信誉，中央银行信誉的提高不仅能提高货币政策的效率，而且能降低货币政策治理通胀的成本。而中央银行信誉的提升需要中央银行有更高的独立性，同时中央银行的政策目标要具有更好的内在统一性。

当前我国的货币政策实际上有稳定物价、保障增长、促进就业、平衡国际收支四项目标。很多目标之间比如稳定物价和提高增长，本身就有一定的冲突，由此也导致了政策执行的两难，降低了政策的信誉。因此，很多国家的中央银行将货币政策目标精简为稳定物价水平的单一目标，美联储则在稳定物价水平之外增加了促进就业一项。为了提高我国的货币政策的效率，简化政策目标是重要的一步。汇率浮动区间的加大将有助于国际收支实现平衡。而经济增长属于长期问题，同时，货币政策作为短期需求管理政策，其长期效果主要表现为价格水平的变化，因此，货币政策保障经济增长的目标应逐渐淡化。

最后，我们当前的货币政策决策牵涉了更多不同利益的机构和部门，其必然降低政策的决策效率和政策的信誉，也无法使货币政策聚焦于其可以实现的的目标上。

(作者单位: 国泰君安证券)

何不租房是现代版“何不食肉糜”

谦石

史书记载，晋惠帝执政时期，有一年发生饥荒，百姓没有粮食吃，只有挖草根，食观音土，许多百姓因此活活饿死。消息被迅速报到了皇宫中，晋惠帝坐在高高的宝座上听完了大臣的奏报后，大为不解。“善良”的晋惠帝很想为他的子民做点事情，经过冥思苦想后终于悟出了一个“解决方案”曰：“百姓无粟米充饥，何不食肉糜？”

看到这个故事，绝大多数人会哈哈大笑。记得十几岁的时候，笔者第一次看到这个故事，足足笑了半个小时。这样说，其实并不夸张。那时还没有现在这么发达的传媒，笑话只能来自书本上或口口相传，数量很少，一个如此高度的反智故事足以让人笑很久，回味无穷。

现在网络发达了，“笑源”大大地丰富起来了。不仅有专门的搞笑网站和搞笑频道，那种堂堂正正的媒体也经常向人们发送笑话。不过“笑源”太丰富也有一个副作用，那就是那种为一个笑话而乐上很久的体验消失了，有时候发送者自己还以为是在播报某条新闻、做着某件正事呢。

近期就有两条新闻或笑话。其一，某主流媒体呼吁大理性购房，还采访了若干个感人的实例，告诉人们租房也很幸福、很快乐，甚至比住自己的房子快乐很多。其二，广州某官员现身说法，告诉大家要转变观念，要有从租房到有房住，租房的好处多多。这位官员还透露自己住在珠江帝景，130多平米600元租金，单位还有补贴。

这直让人想起那个晋惠帝了：如果有如此好事，老百姓还那么急吼吼去买房干嘛？有病吗？

有自己的住房，可以说是地球上大多数人的梦想。孟夫子说，有恒产者有恒心。这个可是有真凭实据的，国外就有很多统计数据证明自有住房比率直接关系到一个城市的治安：在自有住房率

高的城市，犯罪率低，相反，在自有住房率低的城市，犯罪率高。

当然，中国人拥有自有住房的理想似乎较其他民族更为强烈，行动上也更为执着，这其中有着复杂的历史文化背景，一两句话说不清。其实，在今天这样一个经济、就业快速变动，人员高度流动性的社会里，人人拥有自己的住房，既不现实，也不必要，追求百分之百的自有住房率并不是正途。

然而，最近几年国人拥有一套属于自己的住房的意愿不但没有减弱，反而极大地增强了，有没有创下史上最高，也值得考证一下。这种风气背后的推动力是多方面的。社会保障的缺乏、人身安全度不高、公共生活信任度低使得中国人感受不到公共生活空间的安全感，在一个带有几分“他人即地狱”的环境里，退而寻求家庭的庇护和自家屋檐下的安全感是人这种高级动物的一种本能。

如此的社会心态，加上房价上涨预期和租金上涨预期，自然刺激了大量的提前消费和大量无必要的消费。种种现象，让人无奈且叹息。但叹息归叹息，老百姓执着要求得到一套住房的行为，只不过是基于自己利益最大化而作出的选择，这种选择或许会冒上风险。旁人可以从经济的角度提醒其注意风险，或者干脆就像某一批人所高喊的那样：泡沫将破裂，前面有悬崖，买房须小心。

如果一个人对房价的未来走势都没有信心，同时他似乎也隐秘地看到了房价飙升与人们执着的购房欲之间的关系，这时，他也没有也不敢去提醒人们未来房价将有下跌风险，相反只是假惺惺地说，买房不如租房。你看，我租房房租既便宜，也住得很好，幸福感很强，你们既然买不起，何不也像我一样租房？

违背了经济规律，房价调控当然成为“空调”。要解决问题，还得回到经济规律上来，如果学鸵鸟假装严峻现实不存在，却又指望通过“魔术”来改变人们购房欲，以缓解房价上涨的压力，乃至缓解自己面临的压力。这就不仅是一个现代版晋惠帝的反智故事，而且是一个后现代版的伪善故事。