

新型城镇化应推进土地制度改革

□深圳市房地产研究中心 李宇嘉

智慧的顶层设计就是在承认制度惯性和利益格局的前提下,寻找既能为此种惯性和格局所容忍、为新动力成长提供大环境,又能逐步消解这种惯性和格局对于新动力的阻滞,从而在此消彼长中获得新体制对于旧体制的代替。

培育发展新动力

笔者认为,新一届政府之所以选择新型城镇化作为顶层设计的破题之作,也主要基于以上考虑。首先,新型城镇化能够保证一定的投资增速,这是对制度惯性和既有利益格局的承认。因为我国的经济转型已经到了“倒逼”的地步,经济增速中长期内“台阶式”下降是必然。由于出口和制造业投资(出口带动)的动能越来越小,而国内消费短期内很难“扛大梁”,新型城镇化着重于仍有空间、有效率的基础投资,此举对于确保未来经济不会硬着陆非常重要。

此外,新型城镇化旨在将农民纳入户籍管理,这将在短期内增加公共服务支出,而对于地方税收、经济增长的贡献却需要在长期内逐渐显现,而推进城镇化的主动权在地方。在现有的政治经济体制框架内,地方政府缺乏推进“农民工市民化改革”的激励。因此,能否获得地方支持是新型城镇化是否会再走“城镇化”老路的关键。新型城镇化终究会带来住房需求的快速增长,这对于高度依赖房地产的地方政府非常重要。

同时,在目前培育的腾挪空间内,新型城镇化是培育发展新动力的唯一可取。首先,新型城镇化能够再次释放人口红利。我国劳动人口总量供给已经进入“刘易斯拐点”,但由于体制性的制约(户籍改革、收入分配和土地制度),人口红利还没有充分释放,一方面体现为进城农民工没有市民化对于城市集聚效应的影响,另一方面体现为农业产业化不足对于剩余劳动力释放的影响;其次,新型城镇化推进将意味着集体土地的资本化和资本化,这是破解土地资本要素供给瓶颈的关键,而这也必将刺激人力资本要素供给、资金要素供给的增长。因为农民市民化的过程也是人力资本提升的过程,这需要在教育、住房、社保等方面有充足的投入,而要素供给增加将延缓资本边际报酬递减,提高生产效率;最后,新型城镇化是推动我国产业升级和提高生产效率的重要途径。新型城镇化如果实现了人口红利的释放,城市的集聚效应将大大增强,产业分工将更加细化,第三产业发展和消费增长将水到渠成,城市基础设施、公共服务供应的效率也将大大提升。

集体土地市场化改革

新型城镇化能否推进的关键点在于集体土地市场化改革。因为在现行的官员考核体制和中央与地方信息严重不对称(且越到底层信息越不对称)的情况下,强行让地方赋予农民工户籍不仅受到地方抵制,而且会再次演化为变相“圈地”,而中央补贴或买单市民化成本很可能会变相进入地方政府的口袋。

集体土地市场化则巧妙地提供了打破僵局、获得共赢的天然时机。一则,集体土地能否市场化是新型城镇

化走“主动道路”还是“被动道路”的标志。允许集体土地自由进入市场,则意味着农民可以选择携带土地市场化收益进入城市工作,也可以选择留在农村实现规模经营(即农业产业化、现代化)。这也是决定城镇化实施效率的标志,因为农民知道何种选择对自己更有利。而国际城镇化历史证明,基于农民自利选择的城镇化是衡量城镇化效率的唯一标志;二则,集体土地能否市场化是解决城镇化成本的唯一出路。因为集体土地市场化将产生巨大的溢价收益,只有这笔巨大的收益才能等价交换城镇化新生的公共服务供给。前面指出,在现有的政治经济体制下,不存在地方政府为外来人口提供公共服务的内在激励,特别是诸如住房保障、教育等;三则,集体土地市场化是当前实现经济软着陆和倒逼经济转型的唯一可选渠道。从目前地方政府经营城市的模式来看,在建、续建和计划建设的项目(市政设施、轨道交通、高速公路等)已经内含了未来土地出让的规模、价格和银行贷款,这意味着地方不会容忍房价下跌。目前,房地产泡沫已经成为经济硬着陆和经济转型渐行渐远的最大隐患。近年来,通过调控房地产市场和加强住房保障,并没有实现弱化对房地产的依赖和房地产泡沫软着陆,反而进一步提高了土地的杠杆利用和高房价的依赖。集体土地入市则一方面可以实现地价、房价和房地产泡沫软着陆,倒逼地方政府降低对房地产的杠杆利用和依赖,为经济软着陆和经济转型创造大环境;另一方面可以增加土地要素供给,消化现有的靠土地出让或支持的项目工程,缓解房地产泡沫过程中地方政府的阻碍和经济硬着陆担忧。

2012年底,国家旨在提高农民征地补偿的改革和近期深圳土地制度改革,均有望开启集体土地入市的新征程。但是,即使是深圳,对于集体土地入市的改革也仅限于产业受让入市的集体土地和工业楼宇的流转,而非用于商品住房的建设和供给。更何况,深圳此举在法律上不存在障碍,因为早在2004年,深圳就将整个城市的土地一次性地宣布为国有。更为值得关注的是,截至2010年底,深圳市建设用地规模达917平方公里,占全市陆地总面积的46%,触及50%的土地利用上限。原集体经济组织占用的390平方公里存量土地被低端、高污染的企业占据,而政府渴求的大型企业、高新技术企业无地生根,改革是在这样倒逼的背景下展开。因此,深圳还是为了做大工业用地,延续传统模式,而与集体土地入市有本质的区别。

经济转型一直走在全国前列,对土地的依赖度(近年来深圳土地出让金占财政收入的比例只有不到20%,远低于其他城市,且不存在法律制度上的约束),在土地改革上显得如此谨小慎微,这让我们对于集体土地入市的前景表示担忧。其实这也很容易理解,地方政府对于土地和高房价的依赖已经积重难返,而集体土地入市不仅冲击房价,影响了未来土地出让收入和投资项目的进展,最终影响税收和经济增长,而且也大大压缩了土地征收后“招拍挂”出让后的增值收益,对地方政府短期利益的冲击比较大。因此,需要在集体土地入市的节奏和规模上、中央政府对于公共服务设施的分担上等,都需要做出统筹规划,智慧的顶层设计就体现在这个方面。

金融创新应与新型城镇化并行

□山西证监局局长 孙才仁

新型城镇化具有消费和投资的双重增长潜力,是工业新型化、经济信息化、产业轻型化、服务化,以及农业现代化的综合发展概念,是解决产能增长动力不足和结构不优的重要切入点 and 突破口。以新型城镇化为龙头和主要抓手,核心是产业化,即培育新兴产业、现代农业、民生产业和现代服务业,并通过基础设施建设和新产业培育来拉动投资增长,既能解决内需驱动的消费问题,又能解决投资增长乏力、传统产业产能过剩问题。新型城镇化是深化改革的很好切入点,将成为一个时期经济发展的主战场。

谨防“城市化陷阱”

城镇化作为经济转型发展的最大引擎,也面临着许多挑战和风险,需要防范“城市化陷阱”,新型城镇化不能再走我国过去和拉美国家城市化的老路。

城镇化建设应以县城为重点。当前提出的“城镇化”,是兼顾城镇和镇两个范畴的科学发展概念,重点不是大城市的扩张和人口向大城市流动,相反,农民就地、就近实现“城镇化”可能更有意义。我国现有县级以上城市658个,县级以上镇近2万个,单靠大中城市接纳不断增长的农村转移人口是不可承受的,必须重视近2万个镇的发展和承载能力。

城镇化根本要解决“三农”问题。过去几十年城市化形成的2亿多农民工并未真正市民化,大城市人口集聚后加剧了管理滞后的矛盾,中等城市发展不充分,小城镇分散、功能欠缺,说明“城镇化”不能再走过去的城市化建设老路。新式城镇化的根本是改变农民和农村生产生活方式,解放农村生产力,改善农村生活和生态环境,缩小农民与市民的距离。只有“三农”问题得到根本解决,城镇化才有基础,才有意义。

要避免“城市化”陷阱,新型城镇化要做到“六个必须”:一是必须以产业化为支撑,为农民市民化提供就业和基础支撑,逐步解决公平待遇和生活保障;二是必须以质量为本,在产业布局上实现科学发展,要多渠道、不同梯次解决公共投入,建设上要力求环保节约;三是必须以结构合理为前提,以市、县两级城市为重点,坚持农民“离土不离乡”,完善产业架构,创造良好的招商环境和促进机制;四是必须以市场化运作为依托,依靠企业和农民、农村合作组织的主体地位,依靠市场资源配置作用和金融创新,依靠资本市场和资本运作,避免土地财政和地方政府陷入债务风险;五是必须以生产发

展、生态改善和生活提高为目标,要伴随撤乡并镇和行政区划及户籍改革,要有利于增加农田,节约行政成本,使农民“离土不失地”;六是必须提升大城市的管理水平和集群效应,城镇连动、城镇连动、镇乡连动,实现内涵式发展,防范大城市拥堵和小城镇“萧条”。

探索新式农村集体经济模式

改革开放后的家庭联产承包责任制,是农村生产积极性和生产力的一次释放。应利用新式城镇化建设的契机,以提升农村整体生产力为目标,深化改革,探索农村生产方式的二次变革。

制度创新进一步放大农村生产力。一要破解农民“离土不失地”问题。解决好农村土地的确权、农民土地使用权或财产权流转问题,创造适合农民的财产性收入生成机制。二要因地制宜地多层次推进行政区划、农民城镇户籍改革。探索多渠道筹集财力方法,鼓励就地市民化,建立多层次农民市民化制度体系,实现梯次过渡。自下而上,先推进中心镇、县级城镇的改革,配合产业化建设,使农民的生活质量得到提升,引导部分外出务工人员回流,减轻大城市压力。三要发挥民间资金的作用。向社会开放教育、医疗、基础设施投资;农民土地补贴资金需要财政补贴、商业

化拆迁补偿和企业投资等多种渠道解决。借助财政改革和金融创新,转变政府职能和传统投融资体制,财政资金由直接建设或补偿农民转变为发挥杠杆和撬动作用。四是积极支持发展新式集体经济。农民市民化面临购房、创业、养老三大资金瓶颈,单体生产也缺乏经营和开拓市场能力。要培育壮大新式农村集体经济,发展新式农村经济组织和体系,实现农民自己建设新农村、城镇化。

探索新式农村集体经济模式。当前农村有村委会、村官、合作社,农民具有一定经济基础,思想不断解放,有领头发起人和资本投入,就有望引导大家走新式农村集体经济的路子。新式农村集体经济的具体模式要因地制宜,但应具备以下几个基本特点:一是稳定的利益共同体。如农民以土地使用权等物权或资金投入,实现集体成员之间的利益捆绑,可在各地普遍建立的农村合作组织基础上,按自愿原则尝试推进。二是培育和寻找适合带动集体运行的经营管理机制。组织集体经济需要合适的领路人、经营者,有条件的地方可以引进企业经营、合作,或委托经营管理。三是探索建立能为农民广泛

接受的农村集体经济法人治理结构和管理制度,建立新式集体经济的体制和制度保障。四是政府和金融要支持农村和农民首创集体经济发展模式。如配套户籍改革、政府的组织协调和业务指导,探索新型农业补贴激励机制,金融业给予资金服务和支持等。

破解城镇化建设融资瓶颈

经济市场化和资本化水平不高,社会资金转化机制不畅,缺少资本金和缺乏金融服务是当前城镇化建设面临的重大问题。应坚持政府规划引导、市场和民间主导的资本运作方式,实现区域经济建设资本化、金融化。

在市场化机制主导下,新型城镇化建设在投融资问题上可以尝试的方式有:一是以政府平台公司投资为主,但随着负责融资政策逐渐收紧,而面临着地方负债水平过高风险,需要调整公司资产结构和运作模式。二是引导大型企业投资,有的县或新区建设可以直接交给大型企业,在推动城镇化和农业现代化的同时,可以为企业转型提供新的出路,未来潜力较大,需要观念转变,做好对接协作。三是金融创新开路,发挥社会、企业的资源优势,用私募基金等方式引导资金抱团投资,带动城镇化建设,未来潜力很大,要求政府舍得放权让利,转换思维,合作共赢。

重视股本融资,带动“金融招商”,利用资本杠杆撬动社会投资。县城投融资瓶颈首先是缺乏资本金。政府发挥财税政策和财政资金的杠杆作用,以部分机动财力做引导,面向社会募集组建“城镇化建设基金”、“农业产业化发展基金”等,首先解决资本金问题,撬动贷款或吸引其他资金进入补充资本金。根据城镇的整体建设与产业发展规划形成“项目包”,以基金为依托,开展“金融招商”,联合社会各类金融机构组成“金融要素包”,建立联合投融资机制,基本可以满足建设资金要求。

稳妥尝试农村合作基金和农民入股合作社等方式,参与城镇化和产业化建设。政府和金融机构出资引导,支持农民组建合作基金、农民入股合作社等方式,发展和壮大新式集体经济,使农民从拥有土地使用权变成拥有股权、财产权,增加居民财产性收入。各级政府和企业、金融机构要加强资金、人才和智力支持,帮助农村合作组做大做强,同时注意防范和控制风险。(本文摘自《对话2013:寻找经济转型发展新动力》,山西人民出版社,2013年)

“货币迷失”成因与经济转型之困

□万联证券研究所所长 傅子恒

广义货币供给(M2)3月份突破100亿达到103.61万亿元,M2存量和增量跃升至世界第一。一部分观点认为,这与中国作为发展中国家的地位极不匹配,中国当前的GDP仅占世界的四分之一,如此规模的经济总量承受不了如此庞大的货币供给,超额的货币供给对应的就只有通胀结局。对此,笔者认为,M2超越经济增长背景的成因,需要从我国的经济特征禀赋以及制度、政策等层面进行剖析。

多因素推动M2超常增长

M2高速增长体现着我国独特的制度与经济禀赋特征。按照一般的货币理论,货币供给应当与GDP表现相适应,其增长应当等于一国GDP增长与通胀率之和,以我国过去10年GDP约10%的年均增长率与3%的CPI波动率计算,我国的年均货币供给增长率应当在13%左右,但我国两个特殊的政策与国情原因造成货币供给巨额的增量扩张。

一是货币政策独立性与金融安全目标导向之下的外汇被动占款。2012年末我国外汇储备达到3.31万亿美元,折算成人民币已超过当年GDP的40%,占M2的比重超过20%。很显然,资本严格管制之下的结、售汇制度扩张了基础货币的被动供给,直接导致M2扩张。

第二个因素是我国一直较高的储蓄率,2012年我国各类储蓄存款超过了40万亿元人民币,储蓄存款经由商业银行通过货币创造方式进行信贷扩张,直接与间接增大了M2余额。

从实体经济角度观察,除外贸活动规模快速扩张产生的引致需求之外,M2大幅增长主要原因,是我国10年以来持续加速的工业化与城市化过程中的投资拉动。在经济增长作为宏观政策战略取向的背景之下,中央与地方政府大规模的基础设施项目建设、由政府与企业主导的工业生产以及全国范围内的“造城活动”等,使得贷款尤其是长期贷款一直处于饥渴状态。这其中有意总量原因,比如经济在投资与外贸拉动下的快速增长所需要的“货币适应”。同时也有结构原因,比如政府投资与国有企业活动中的信贷刚性,也有制度与体制方面的原因,典型的例子是房地产行业的扩张,将土地财政、地方政府官员政绩考核机制、中央与地方政府财政与事权划分、金融政策以及巨大的存量安居需求等等各种因素纠缠在一起,而房地产开发的每一个环节都涉及到银行信贷扩张,成为M2超常增长的重要原因。

未来经济发展隐忧待解


实体经济与金融因素、政策因素与制度因素共同推升,形成我国10年以来广义货币供给超量扩张的结局。货币供给超越于实体经济增长的这种“溢出”性扩张,其所带来的一个客观结果是增大通胀的现实及潜在的压力。从官方数据来看,我国10年以来的通胀水平并不高,这种“高增长,低通胀”的局面从宏观全局角度而言实属不易。但是,由于种

种原因,这种高增长与低通胀之下其实掩盖着许多未来经济健康发展的危机隐忧,需要及时应对与纾解调整。

其二,M2总量增长与商品价格“结构性”传导带来许多经济社会问题。对于M2、GDP、CPI三者之间并不匹配的联动关系,美国经济学家麦金农在上世纪90年代曾经提出中国经济的“货币迷失”,西方学者的推测是中国金融体系存在着坏账“黑洞”,这种坏账与腐败等问题紧密相连。但该观点因缺乏足够的、可以核查的、令人信服的数据统计支撑,而只能被视作是一种观点或者推测。而外汇占款造成的货币被动超发与一些商品的价格飙升造成的吸附效应,则似乎可以进行更令人信服的解释,比如房地产价格十年间翻几番,因其产业规模与总量巨大与产业链条的广度与深度,其对超额货币供给的吸附作用是用是显而易见的。而房价与居民收入增长以及其他产品价格相比不相匹配的“单兵突进”式上涨,增大了全社会收入分配公平方面的难题与矛盾。

其三,虽然不能否认货币贡献给经济增长带来的正向作用,但给经济增长过度依赖货币因素,而不是真实地建立在社会自发投资与消费以及劳动生产率提升基础之上,这种增长是难以以为继的。而经济增长与货币关系问题,涉及到一国阶段性经济社会发展目标及其战略,也与人们的认识相关,战略与认识问题则又直接关系到阶段性的政策取向,比如货币政策是着眼于经济增长还是币值稳定,主流理论界的分歧巨大。如何弱化经济增长中的货币因素、强化由劳动生产率提升带来的“自发”因素,是中国包括货币政策在内的各类政策制定时的一个需要长期关注的焦点。

其四,与金融市场超额创造M2增长相伴随,我国经济体系另外存在的一个悖论性现象是,资本的价格依旧居高不下。无论是体现货币供给成本的存款利率,还是作为资金使用成本的贷款利率,我国的真实利率水平都远高于发达经济体。与此同时,作为资本周转中间环节并不直接进行生产性创造的银行等金融机构,攫取了相当一部分社会利润。在实体经济领域,除了地方政府以及少量由市场准入等原因导致的大中型垄断企业依靠制度对信贷与资本市场“近水楼台先得月”甚至是进行资源垄断之外,数量众多的小市场微观主体面临较高的资金机会成本,这一事实无疑制约着中国现实与长远的经济社会创新活力。



北京国际信托有限公司

BEIJING INTERNATIONAL TRUST CO., LTD.

信無界 托未來

诚聘英才

北京国际信托有限公司(简称北京信托)是一家专业从事金融信托业务的大型非银行金融机构。公司成立于1984年10月,公司注册资本金14亿元人民币。公司为中国信托业协会会员和常务理事单位。在信托行业内,公司以自身雄厚的综合实力位居前列,为投资人创造了安全、稳定的财产增值收益,成为广大投资人(委托人)值得信赖的金融机构。

一、应聘基本条件

1.国内外知名院校毕业,具有一定的金融相关岗位工作经历,熟悉金融领域业务。

2.具备较强的团队协作能力和创新能力。

3.具备高度的责任心和良好的职业操守,认同公司文化。

二、招聘岗位

(一)高级经理级人员

1.高级信托经理(3-4人)

职位描述:1).拓展信托业务市场,不断开发和培育项目源;2).带领团队进行项目的遴选和谈判,开展项目的尽职调查,组织协调中介机构,撰写尽职调查报告;3).跟踪研究金融市场的动向,开拓客户资源,寻找业务创新点,设计产品方案;4).实施产品的内外报备程序,制作相关法律文本,推动产品成立运作;5).根据项目运作方案和相关协议,实施信托项目的过程管理,整体把握项目的质量和风险。

职位要求:1).金融、法律、财务等经济类专业硕士以上学历;2).具有信托、银行、证券、基金等金融行业5年以上工作经验,熟悉信托业务品种和信托业务管理流程;3).具有较强的市场开发能力、组织协调能力和专业研究能力,能够独立完成信托业务领域的拓展、信托产品的开发和设计。

2.高级业务经理1名(QDII领域)

职位描述:1).研究海外投资市场,根据客户需求设计与其风险收益需求相匹配的,涵盖区域投资、行业投资、债券投

2).完成公司或监管部门交办的专项课题研究、信托理论研究等;3).协助组织开展公司研发创新管理工作。

职位要求:1).金融、经济等相关专业博士研究生,高级职称;2).具有信托及相关金融行业5年以上工作经验;3).具有金融、经济相关基础理论素养,对信托有较深入研究;4).具备较强的研究能力、语言文字表达能力,在公开刊物发表信托理论文章,著作者优先。

(二)执行经理级人员

1.信托执行经理(若干名)

职位描述:1).熟悉信托行业和产品,拟定信托产品设计方案,参与尽职调查并撰写尽职调查报告和项目可行性研究报告;2).拟定信托产品的各项交易文件并协调项目参与各方;3).跟踪和管理存续信托产品,持续评估项目风险;4).协助部门负责人和高级信托经理完成日常工作 and 任务指标。

职位要求:1).年龄35周岁以下,经济、金融、管理类专业硕士以上学历;2).证券、基金、信托、银行等金融机构3年以上从业经历,熟悉金融业务和信托产品;3).具有较强的经济理论基础、财务分析能力、风险意识以及团队协助能力。4).有股指期货交易从业经历者优先。

2.理财专员/营销助理(若干名)

职位描述:1).拓展市场,开发客户,销售相关理财产品;2).收集市场信息和客户建议,向客户传递公司产品与服务信息;3).向客户提供各种综合性基础理财咨询服务,为客户实现资

产保值增值;4).完成相应的销售任务目标和绩效考核指标。

职位要求:1).熟悉国内理财市场及相关法律法规,了解信托产品,在营销策划、市场开发能力及客户维护方面有一定工作经验;2).具有较强的沟通能力、客户开发能力和较强的团队合作精神;3).专科及以上学历,35周岁以下。

3.其他岗位

法务经理、合规经理、风控经理、审计经理、财务主管、人力资源助理、行政经理等岗位进行招聘,相关职位描述和职位要求详见公司网站 www.bjitc.com。

三、招聘方式

对符合基本条件和职位要求者进行统一笔试、面试。

四、附注

1.请在邮件主题的位置标明:应聘职位-姓名-性别-年龄-学历-专业-毕业院校-可入职时间

2.简历作为邮件内容,直接贴于正文。

3.简历作为附件粘贴,简历名称同邮件名称

4.简历接收邮箱地址 E-Mail: hrzp@bjitc.com

公司网址: www.bjitc.com

公司地址:北京朝阳区安立路30号院1号楼,邮编:100012

北京国际信托有限公司 人力资源部

公司网址: www.bjitc.com

地址:北京宣武门西大街甲97号 邮政编码:100031 电话:编辑部63070331 发行部63070326、63070324 广告部63072603 传真:编辑部63070483、63070480 广告部63071029 零售价格:2.00元 广告许可证:京西工商广字0019号