

城镇化如何引领和推动农业现代化

中国的农业现代化除东北等少数人少地多的地方外,更适合走的是日韩以及中国台湾地区的专业农户道路。

借鉴海外农地整理成片块化的经验,占补平衡和增减挂钩的土地,必须先行纳入成规模粮田农地的联片条块化,才能验收确认为复垦耕地。



□东南大学教授 华生

城镇化与农业发展究竟是什么关系?过去有人将两者对立起来,认为农业影响了城镇化进程,城镇化程度取决于农业发展的水平。这种观点有我国20世纪50年代末60年代初的经验教训作为支持。当时农民进城解决不了吃饭问题,已经进城的农民工被强制回乡务农。20世纪80年代发端于农村土地承包的改革表明,农业剩余的不足并非技术制约而是制度制约。随着土地承包制改革使中国

人摆脱了吃饭问题,工业化和城市化就开始了真正突飞猛进的发展。

但是,20世纪90年代后随着工业化城市化的发展,人们发现,在突破了最基本的生存食品供给线之后,农业的发展不仅越来越取决于农业科技发展以及专业化、机械化和信息化的水平,也越来越取决于农业生产规模本身的扩大。在耕地面积不但不能增加,相反还因工业化、城市化而不断减少的背景下,减少农民才能富裕农民”越来越成为人们的普遍认识。中国现在人均只有0.1公顷可

耕地,欧洲是大约人均4公顷,为我们的40倍,美国大约是人均40公顷,是我们的400倍。因此,中国靠8亿多人口陷在乡村的小农经济显然既不可能发展农业机械化、规模化,也不可能实现今天人们对农产品安全所要求的标准化和全过程监控。

城镇化和农业现代化虽然始终是相辅相成的关系,但其中的主导力量已经在过去几十年中发生了根本变化,从20世纪50-60年代的以农业、吃饭问题为约束和主导,到了20世纪90年代特别是新世纪以来的工业化、城镇化为主导。吸纳农民转移就业的城镇化成为城乡统筹的龙头。

既要推动农业的规模经营,促进土地的流转和集中,又不能行政驱动、资本逐利,强迫农民拆房并村上楼,关键是要建立进城农民能顺畅转移落户和自愿放弃农村小块土地和宅基地的机制。这就要逐步改变我国8亿多农村人口大部分处于兼业身份的状况。

如果随着城镇化进程,每年确保至少有2500-3000万农民能在就业城镇完全安家落户,这样在今后20年总共就可减少5-6亿农村户籍人口。以目前城镇户籍只占35%、农村户籍人口占65%计算,也就是20年后农村户籍人口要减少到4亿以下。即使那时假定我们还能保有18亿亩耕地(这显然相当困难),平均每个农村人口也只有4亩多地,每家耕种20亩左右的土地。三四十年之后,农村人口再减半,城镇化率达到85%以上,那也还有近2亿人,每家农户也只有30-40亩土地。

这种耕地规模,与美国家庭农场一般耕种几千上万亩土地,或欧洲的农户耕种几百上千亩土地,显然完全不是一个概念。

而与中国人均可耕地相近的日本、韩国,在城市化、现代化实现之后,农村人口只占总人口的10%以下,专业农户的耕种面积一般也为30-40亩,可以肯定这更会是中国未来的图景。因此很显然,与其说中国农业现代化的道路会更多地依赖资本下乡的公

司化经营,或者欧洲、美国规模的家庭农场模式,不如说中国的农业现代化除东北等少数人少地多的地方外,更适合走的是日韩以及中国台湾地区的专业农户道路。

专业农户是指家庭的主要劳动力将其全部或大部分时间精力投入农业生产的农户。扶持专业农户的发展,就需要鼓励和用经济手段引导进城落户农民,离乡又离土,放弃农村的土地经营,并在各种农业补贴和扶持政策上向专业农户倾斜,从而逐步减少小规模不专业经营的兼业农户。同时要严格限制非专业农户承包租用土地,防止土地的非农用和非粮用。除城郊少量经济作物外,那种资本下乡、公司承租大量土地、变农民为农业雇佣者,或者不顾人口资源条件盲目鼓励大规模经营的家庭农场的形式,显然不适合我国的情况,不应受到鼓励和发展。随着农村人口向城镇的举家迁移,需要开展如东亚国家和地区随城市化进程的农村土地整理事业,以有利于农地的规模经营和机械化、专业化。在我国的情况下,农村土地整理,首先要解决在占补平衡和城乡建设用地增减挂钩政策下产生的以次充好、农地质量严重下降的问题。这里需要借鉴海外农地整理成片块化的经验,占补平衡和增减挂钩的土地,必须先行纳入成规模粮田农地的联片条块化,才能验收确认为复垦耕地。水田和旱田必须分类分别补偿验收。因为我们要保的所谓耕地红线不仅是数量,更重要的是质量。

实现农村和城镇人口的双向自由迁徙是户籍制度改革的方向。从占有土地的全部城乡二套房开始普遍征收不动产保有税,可以一方面促进在城镇落户的农民放弃农村的宅基地,另一方面也有助于在我国人口资源相对紧张的条件下,抑制富裕的城镇居民下乡置业的奢华需求。专业农户制度的确立和完善更有利于保护耕地和保证有限耕地的种植效率,抑制下乡置业的富裕城镇居民圈租耕地用于非粮和非农生产目的。

房地产存量时代 倒逼土地财政转型

□深圳市房地产研究中心 李宇嘉

国内房地产市场已经进入了存量时代。一线城市存量住房再交易规模已经达到新房交易规模的两倍,二线重点城市如天津、杭州等存量房与新房交易规模之比也已经达到1:1,而苏州、武汉和成都等其他二线城市也在向这一趋势靠拢,未来两三年内也将进入存量房主导的时期,而三、四线城市尽管存在大量新增用地可开发利用,但存量房存在供应过剩和空置待消化的问题,这还没有考虑处于施工状态的潜在供应。未来,一线城市和重点二线城市将依旧是吸引人口流入的主要区域,人地矛盾自然会将住房需求引导到存量市场上,三、四线城市将分享农地改革和城镇化带来的红利,各级政府都在想方设法输入人口、产业来消化存量,避免泡沫风险。

在快速城镇化、人口规模集聚和住宅限购的背景下,近几年商业写字楼市场发展更快,一线和部分重点二线城市商业用地几近饱和。在城市人口规模膨胀、产业升级加快的背景下,存量商业办公物业需要升级改造。同时,由于人口集聚能力不够、财政对配套支持不足,其他三、四线城市商业写字楼同住宅一样,也存在供应过剩的问题。

存量时代的房地产,一个直接影响就是地方土地财政的可持续性。近20万亿元地方债务中,2013年7月到2016年的到期债务占73.4%,而第一偿债来源的基建项目在未来几年难以产生可观的现金流(融资平台项目回报率仅为3%,而平均融资成本在6%-7%)。雪上加霜的是,未来货币政策趋紧、清理影子银行、利率市场化将导致资金成本上升,2011年以来靠腾挪存量(限购和创新还旧)和开辟融资新渠道的空间非常有限,债务偿还对第二还款来源(抵押物担保或变现)的依赖不变。然而,房地产进入存量时代后,招拍挂形成的土地出让金收入将大幅度减少,传统的土地财政模式失去了赖以生存的基础。

事实上,虽然近年来土地出让金屡创新高,但征地拆迁成本也吞噬掉了绝大部分土地出让金。2010-2012年,征地拆迁成本支出占土地出让收入的比例分别达到36.2%、46.1%和60%,刚性上升趋势很明显,这还没有包括土地出让金在保障房、农田水利建设等方面政策性支出。一言以蔽之,传统的土地财政模式已经走向末路,房产存量时代更是加速了这种模式的消解。

2011年以来是土地财政的过渡阶段。尽管土地出让金净收益不足出让收入的30%,未来还将下降,但这已经不重要,因为地方政府已经找到了牺牲土地出让净收益的替代品。一是土地及房产流转带来的税收收入,随着土地出让规模扩大,相关税收收入规模也越来越大。目前,土地及房产领域有11个税种,2011年总税收入接近1.5万亿元,占地方财政收入的比重达到30%。无论是金额还是占比都超过了国有土地纯收入,成为真正的财政贡献大户。二是土地抵押撬动成倍资金投入后,项目开发所带来的经济规模。建立在“生地+社会资金”基础上的项目开发模式(包括产业园区),是全社会固定资产投资增长和经济增长的发动机,在上级GDP政绩考核下,这种模式非常受用。

当然,这种土地财政模式也仅仅是过渡。一方面,财税体制改革提速,营业税改增值税试点范围和地区不断扩展,靠土地撬动社会资金来上项目、做大经济规模、做大流转税基的模式,空间越来越窄,成本也越来越大。另一方面,“绿色政绩考核”正在逐步取代GDP取向的政绩考核模式。更重要的是,地方政府这种土地财政模式不仅给地价和房价上涨设了隐性担保,诱发了全社会房地产投机潮和房地产泡沫,而且给全社会金融系统造成了很大的道德风险,未来惟有地方政府逐渐去杠杆,才能通过资产泡沫软着陆抓住转型的战略机遇期。

住房存量时代对土地财政的转型是倒逼和机会。无论是发展中小城镇,还是遵循城市圈的模式,人口、资源向城市集中必然带来分工细化和产业形态重构,特别是服务业异军突起并占据主导地位,城市每一寸土地价值都会提升,存量土地不同用途的相对收益出现了明显变化,存在着用途结构转换和更新改造的内在需要,如核心区域低密度物业向高密度方向更新、工业用地向住宅和商办用地转换、单位产值低的制造业向城市外围转移,甚至是传统的商业物业向现代服务型物业的升级和更新等。在我国各大城市,出于经济增长和维护国有传统工业的考虑,加上土地用途管制、规划限制,土地用途转换一直较为缓慢,闲置或低效占用物业的现象经常出现。同时,过去土地城市化的另一面就是不具有开发条件的区域和地块被过早开发,造成了闲置和浪费。新一轮改革为闲置低效工业用地转功能、基于土地集约和价值最大化利用的城市功能区重新划定(住宅、办公、生态)提供了上层支持,这为物业升级带来巨大的空间。这种存量调整也将给政府带来可观的税收收入。例如,2002年以来上海市进入了大规模的存量物业功能用途调整,在用途置换和更新集中的静安区,7.62平方公里的土地上,50座重点更新后的楼宇贡献了全区52.6%的税收收入。

房地产存量时代对土地财政的转型提供的另一个机会,就是借助城镇化的契机,恶补对于公共服务和设施的“欠账”,通过吸引人口大量流入,消化存量住房,实现产城融合,并提升区域开发价值和地价水平。过去,绝大多数三、四线城市、部分一、二线城市的新区,公共服务没有跟上房地产的发展,造成了大量的无效开发和供应。以人口流入、产业配置为公共服务供给融资(包括税收和地价升值)的过程,也是城市居民分享城市收益、拥有私有财产的过程,这也为土地财政向未来税收财政的转型提供了坚实的基础。

推进利率市场化须避免“劣币驱逐良币”

□泰达宏利基金管理有限公司总经理 刘青山

今年以来,中国A股市场走势较好地反映了中国经济总体平稳、结构分化的特征。上证综指窄幅波动,仅下跌1.6%,其中受益于改革创新推动的行业和板块明显跑赢了指数。但利率市场和债券市场却出现了剧烈的单边波动。上海银行间同业拆放利率(隔夜)从2013年1月的2.12%(月平均值,下同)上升135个基点到12月的3.72%,其中6月更是高达6.69%。而银行间7天回购利率(月平均)已经达到4.07%,创出2003年以来的新高。银行间债券市场大幅下跌,中债银行间债券指数下跌6.02%,为2006年以来最大的年度跌幅。同样作为反映经济状况的证券市场,为什么股票市场、利率市场和债券市场走势差距之大?我们认为,经济基本面不是导致三个市场走势迥异的主要原因,资金面才是主因。

资金高度紧张的原因何在?应该说,当前资金高度紧张的成因与目前中国经济处于改革创新的阶段密不可分。改革创新在金融领域的重点工作之一,就是推进利率市场化。事实上,国际历史经验表明,在利率市场化的过程中,更易于发生资金高度紧张的现象。一方面,经济主要矛盾决定了利率市场化阶段资金面往往持续偏紧;另一方面,政策制定者推进利率市场化的方式不当也会加剧资金面的紧张。

从我国来看,推进改革和稳定增长并举,本身就可能会产生更多的资金需求。信贷驱动的旧经济模式效率日益降低,在缺乏新经济增长点的情况下,为保持较平稳的经济增速,经济的杠杆率水平在过去三年增长较快。以总负债/GDP这个指标为例,2011年为249%,2012年为274%,2013年第三季度为285%。其他条件不变,高负债率本身会导致更多的资金需求。新的经济增长点在孕育期也需要大量的资金投入。医药、IT和高端装备制造等高科技领域的创新需要更多的研发投入。但推进改革也意味着,更多的资金需求不是通过猛增货币供给来实现,而是通过盘活存量资金来实现。盘活存量资金的过程,也就是通过市场化的手段来提高资金使用效率的过程,所以本质上就是利率市场化的过程。

国际利率市场化的经验表明,激进的利率市场化改革,会诱发资金面的剧烈波动,典型的代表是阿根廷。而稳步推进的利率市场化改革则会使得资金面变化较为平稳,典型代表是美国、德国和日本。成功的利率市场化会循序渐进地推进各项改革政策,并确保市场参与者的预期明晰而稳定。

当前相关管理层已经采用了一定的措施来缓解资金紧张的局面。但政策力度有待进一步加大。否则很难稳定市场参与者的预期。比如,市场原本预计管理当局意图通过银行间市场来稳定利率,但事实上,央行提供的资金量又无法满足在目标利率上全部的资金需求。因此,未满足的需求只能在交易所市场通过更高的利率来借入资金。于是,有趣的现象发生了。最近五年以来,交易所7天回购利率基本和银行间回购利率持平,但2013年6月至今,前者则却大幅度高于后者。差距的持续存在使得投资者怀疑管理当局有意抬高利率,这种混乱的预期加剧了市场的震荡。

资金高度紧张会大幅度推升融资利率,对民营经济和小微行业生存造成严重危害。目前银行间资金市场利率高企,推升了全社会的融资利率水平,也推升了债券一级市场发行的利率。这种情况下,管理层对金融市场积极支持实体经济和小微经济的政策导向很难实现。

与此同时,债券市场的大幅波动使得市场投资者信心丧失,长期投资者流失。银行间的资金利率高企推升了债券利率,带来债券价格下跌,加大了债券市场波动,导致大量债券投资基金被赎回,长期机构投资者和中小投资者蒙受损失并且投资信心受损。从资金供应端角度,长期投资者流失不利于债券市场长期的良性发展。

资金市场利率平稳是金融市场稳定的关键,也是避免发生金融危机的关键手段。海外历史经验证明稳定的资金拆借市场利率是稳定金融市场信心的法宝,也是稳定金融体系的核心。一旦资金利率持续升高,极易导致个别金融机构资金链断裂,引起金融市场连锁反应。

国际经验和历史经验均表明,经济机构改革是一项系统工程,不能一蹴而就,也不能因噎废食,贵在循序渐进,持之以恒。基于此,我们向管理层提出如下建议:其一,在顶层设计的高度,协调推进各方面的改革措施,避免局部推进过快和推进过慢的风险。比如,在利率市场化的过程中,有些资金需求主体因为预算约束的问题,对利率不敏感,一旦控制资金供给的同时放开价格,很可能会影响其他的资金需求主体产生“挤出效应”,甚至发生“劣币驱逐良币”的事件。其二,增强政策透明度,稳定市场参与者预期。比如,在证券市场剧烈波动时,采用明确的利率目标来稳定市场预期,为市场提供充足的流动性,使得银行间和交易所利率趋于一致。通过加大宣传等方式,让投资者明确利率市场化的必然性。



活期宝

- 1. 高收益:年化收益最高是活期储蓄的11.69倍。
- 2. 高流动性:随时支取,无预约,7*24小时申购,实时到账,流动赎回比活期。
- 3. 高灵活性:交易自动触发赎回机制,可通过取现、消费、转账和投资交易使用相应资金。
- 4. 高便捷性:当日签约,当日起息,一次签约,自动理财。
- 5. 高稳健性:以投资低风险产品为主,产品安全稳健。
- 6. 专业性:光大银行拥有专业投资管理团队、模型、以风控制度,保障产品运营。

定活宝

- 1. 高收益:年化收益最高是活期储蓄的15倍。
- 2. 高流动性:交易时间半赎,非交易时间预约,7+0生效。
- 3. 期限灵活:最短一天,最长一年,客户随意选择。
- 4. 高便捷性:当日购买,当日起息。
- 5. 高稳健性:以投资低风险产品为主,产品安全稳健。
- 6. 专业性:光大银行拥有专业投资管理团队、模型、以风控制度,保障产品运营。

95595 www.ccbank.com

Bank 中国光大银行

共享阳光·创新生活