

# 土地市场调控成果须继续巩固

黄晓芳



最近一段时间，我国土地市场有几个明显变化：一是包括一线城市在内的很多地方土地供应量增加，比如北京最近宣布，近期将有66宗住宅用地入市；二是土地流拍增多，前8个月全国近700宗土地流拍；三是土地成交溢价率低，多座一线城市土地接近底价成交，土地成交溢价率接近39个月新低。

对于这些变化，各种议论颇多，其中一个颇有“市场”的观点是，当前土地市场已经明显降温，这么多的土地供应让市场难以容纳，调控已经使开发商难以为继，终将伤害消费者利益，有必要考虑适当降低调控力度。

对于这样的观点，必须旗帜鲜明地澄清，土地市场稳定本来就是房地产调控的应有之义。土地市场在前期涨幅明显的情况下，如今有所降温、理性恢

土地市场在前期涨幅明显 的情况下，如今有所降温、理性恢复，说明房地产调控产生了积极效果，这是应该鼓励支持的。土地收入关系地方政府财政收入，如果地方政府有稳定房地产市场决心，就必须另开财源，减少对土地收入的依赖。同时，土地市场趋稳也反映出开发商更加理性

复，说明房地产调控产生了积极效果，这是应该鼓励支持的方向。

供需平衡是经济学最基本的原理之一，以前房地产调控常在需求端做文章，通过限购、限贷来降低需求，但如果供应不足，供需便难以平衡。因此，此番房地产调控从供需两侧同时入手，在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的同时，要求各地酌情增加土地供应，供需两侧同时发力，从实际效果看，确实起到了稳定市场的作用。

其次，在市场环境下，价格因供需而变，土地供应若不足，势必推高地价进而影响房价。以人们常用的面包和面粉为例，只要需求强劲，面粉涨价不一定会影响面包价格，但面粉涨价，一定会推高面包价格。回顾一下前几年，地王频出之际几乎都是房价一路高歌之

时，两者互相影响，导致房价地价轮番上涨。

而且，土地收入关系地方政府财政收入，如果地方政府有稳定房地产市场决心，就必须另开财源，减少对土地收入的依赖。否则，一方面试图稳定房价，另一方面又渴望土地市场日进斗金，房地产调控的“经”就很有可能念歪。从这个角度来说，土地收入增速放缓，对于地方政府财政结构改善未尝不是一件好事。

此外，土地市场趋稳也反映出开发商更加理性。过去十几年，房地产市场造就了很多暴富故事。在那种市场氛围下，不少开发商在土地市场举牌时势在必得，以为拿到就赚到。但这种情况必定不可持续。前不久召开的中央政治局会议指出，坚决遏制房价上涨，并要求

下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序。同时，不少地方的房地产调控政策着眼于土地环节，推出了在土地拍卖阶段“限房价、限地价、竞配套”等调控政策。加之，当前在去杠杆的形势下，房地产商融资难度加大，难以大量举债竞拍土地。这些因素都使得开发商拿地更为理性。

党的十九大报告要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。这些要求是我们制定和执行各项政策的出发点和着眼点。不忘这个初心，增加分辨思考的能力，当我们面对纷繁复杂的现实环境时，就不容易被各种现象和观点迷惑，更好地为人民群众谋福利。

# 切实杜绝开发商“囤地”乱象

盘和林

我国房地产市场供需不平衡主要是结构性供需失衡，开发商囤地是导致失衡的重要原因之一。当前，我国正在积极推进相关领域去杠杆工作，不少房企出于成本上的考虑，开始逐步释放土地储备，消化手里的囤地，这一方面有利于降低公司杠杆水平，另一方面也使得一些开发商转向消化手里的土地，因而近期拿地的热情不是很高

日前，60家房企公布企业半年报，除了不断增长的销售额及销售面积，房企手中储备的土地数量也让人们颇为惊讶。根据有关统计，截至2017年底，60家上市房企总土地储备规模为226145万平方米，其中排名前十位的房企占到了总储量的60%，排名第一位的房企土地储备规模达3亿平方米。

随着城市化进程不断加快，前些年，土地收益在地方财政中的地位与日俱增。而且，伴随着大量基础设施建设的推进，城市建设用地价格不断飙升。因此，一些开发商长期乐于囤地，仅被囤积土地当期市场价值与囤积成本的差额往往就可以成为开发商坐享的利润。然而，开发商囤地成本却没有随着地价的上升而同步上升。为了防止房价过快上涨，很多地方给予房地产开发贷款的利率和征收税费通常较低。即使地价在竞拍中走高，开发商依然可以将这一部分成本最终转嫁在消费者身上。

土地价格与囤积土地成本不一致，使开发商在前些年不断地扩大公司囤地面积，这对于房地产市场健康

发展自然是非常不利的。从某种程度上说，开发商的囤地行为减少了供给，造成土地资源闲置浪费。当前，我国房地产市场供需不平衡主要是结构性供需失衡，开发商囤地是导致失衡的重要原因之一。

目前，我国正在积极推进相关领域去杠杆进程。由此，不少房企出于成本上的考虑，开始逐步释放土地储备，消化手里的囤地，这一方面有利于降低公司杠杆水平，另一方面也使得一些开发商转向消化手里的土地，因而近期拿地的热情不是很高。

2010年，原国土部就曾表态严厉打击开发商囤地，但各地在具体实施中效果却并不理想。要保持房地产市场平稳健康发展，今后必须对开发商囤地现象予以有力约束。可以从提高开发商囤地成本入手，考虑将固定贷款利率变成随贷款时间波动的累进利率模式，增加资金成本；可依据《房地产管理法》相关条款，对闲置一年的土地要求缴纳20%或者更高的闲置资金，甚至可以考虑征收土地增值税；在完善制度的同时，应当执法必严，保证制度落实执行。



徐 骏作(新华社发)

## “控温”

今年上半年，我国三四线城市土地出让金增幅较大，成交楼面均价、土地平均溢价率等数据明显高于一二线城市。部分三四线城市房价上涨，除了周期因素外，也受到货币、金融、土地等因素的影响。具体来看，2016年以来，一些地方在房地产市场发生变化、商品住房库存已经不多的情况下，未有针对性地及时调整完善政策，棚改货币化安置比例仍然偏高；受一二线城市调控政策挤出效应影响，需求管控比较松的三四线城市，房价攀升；一些三四线城市成为就近城镇化的主要承载地，需求增加但没有及时增加住房供应。目前，针对市场波动，部分三四线城市已经在收紧调控，及时采取增加土地供应等针对性措施，并加强预期引导、警示风险，阻断非理性升温蔓延。不过，也有部分三四线城市人口增速整体低于全国平均增速，而且人口仍在流出，因而房价上涨缺乏支撑。

(时 锋)

# 投资补短板切忌大起大落

陈发明



各地在落实中央决策部署时，要紧扣国家规划和重大战略，严格按照防止投资大起大落的原则要求，确保将有限的资金投向那些能够增加有效供给的领域。稳投资，稳的是有效投资；补短板，补的是基础设施等领域短板；保增长，保的是可持续增长；上项目，上的是强弱项的项目

近日召开的国务院常务会议部署加大关键领域和薄弱环节有效投资，以扩大内需推进结构优化，改善民生。会议指出，聚焦补短板扩大有效投资，要按照既不过度依赖投资、也不能不要投资、防止大起大落的要求，稳住投资保持正常增长。

稳投资是深化供给侧结构性改革、促进就业的重要举措。不过，如果过度依赖投资，难免会出现一些鱼龙混杂的低效投资、重复投资、短效投资或功利投资，久而久之会陷入“大水漫灌”的强制刺激怪圈，甚至与推动高质量发展的要求背道而驰。

此前，一些地方在实践中已经在这方面暴露出某些问题。比如，有的地方搞政绩工程，把钱花在了华而不实的形象工程上，留下一堆烂尾项目；有的地方投资不精准，把有限的财政资金“撒胡椒面”，资金“碎片化”造成投资效率低下；有的地方贪多求快，盲目铺摊子搞建设，在资金压力下负债累累、顾此

失彼；有的地方饥不择食，认为“拣到筐里的都是菜”，上了一些不符合产业政策甚至是违法违规的项目。

因此，各地在落实中央决策部署时，要紧扣国家规划和重大战略，严格按照防止投资大起大落的原则要求，确保将有限的资金投向那些能够增加有效供给的领域。稳投资，稳的是有效投资；补短板，补的是基础设施等领域短板；保增长，保的是可持续增长；上项目，上的是强弱项的项目。

投资“防大起”，一方面要做好项目“前期体检”，确保每个获批项目都经过科学论证和政策核查，避免出现以往一些项目在建设过程中，因前期工作不完善、着急上马搞变通而出现的停滞不前、资金趴窝，做到“项目等钱”而不是“钱等项目”，提高资金使用效率；另一方面，要做好项目“身份甄别”，围绕中央确定的重点领域、关键部位、政策取向和地方实际谋划实施项目，不能一哄而上盲目申报，确保建成一个、见效一个，将投

资真正用在补短板上，用项目精准度提升投资有效性，保障投资效益。

同时，在立足当前、确保投资有效性基础上，还需要着眼未来，在项目建设后期“防大落”。今年以来，受基础设施投资增速放缓影响，我国新开工项目计划总投资大幅回落。1月份至8月份同比增长5.3%，比1月份至7月份下降0.2个百分点。这在一定程度上反映出了投资增长后劲不足的问题。因此，需要在规划项目时，健全完善储备制度，在补短板、强弱项、优结构等方面既要有开工、在建项目，也需要提前谋划储备项目，夯实项目家底，实现投资的梯次化和接续性。

稳投资对经济增长的关键性作用不言而喻，随着我国经济由高速增长阶段迈向高质量发展阶段，发挥好投资的关键作用必须有一个重要前提——有效。事实证明，急于求成盲目扩大投资的强刺激解决不了根本问题，只有将投资流向薄弱领域和关键环节，才能真正让投资成为经济增长的稳定器和动力源。

确保一代又一代年轻干部能够茁壮成长，对于干部队伍结构优化、党和国家的事业蓬勃发展极为重要。除了靠自己拼搏、磨炼，年轻干部的成长也离不开组织的精心培养。有关方面必须在年轻干部成长的关键时期，为他们“垫好脚”“铺好路”，为他们搭建丰富经验、提高本领的锻炼平台。

好干部不会自然而然地产生，成长为一个好干部，自身努力是内因，组织培养是外因。内因即年轻干部在工作上必须要勇于担当、积极作为，心态上必须要刻苦努力、踏实肯干，这是年轻干部能否成长为一名好干部最重要的因素，但光有内因是不够的，必须内因与外因相互结合、相互促进，让肯努力、想干事的年轻干部有好的平台、好的机会，能够发挥自己的创造能力，作出自己应有的贡献，让年轻干部在更多的平台上、更多的机会中去历练、去提升、去完善。

“十年树木，百年树人。”一棵树苗要成长为参天大树，需要有充足的养分，还要及时防病治虫。同样，一名年轻干部要成长为党和国家事业发展需要的好干部，也必须在不同岗位上磨练意志、开阔视野、增长才干，牢固树立正确的价值观、政绩观、工作观。没有养分，树苗就长不大；不防病治虫，树苗就会染上病害虫害，自然也就无法成为栋梁之材。同理，历练打磨和正确指引，对于年轻干部也是不可缺少的。只有具备足够的能力和本领，才能为党和国家干更多的事、为人民幸福作出更多贡献，锻造出忠诚、干净、担当的品格。

年轻干部成长的养分要靠组织，正确的指引也要靠组织。干部管理部门不光是要把干部管理好，还必须注重干部的培养，要时刻把干部的成长和党的事业发展结合起来，不培养干部、干部不成长，党和国家的事业就会被耽搁、被延误。为年轻干部垫脚、铺路，是促进年轻干部快速成长成才的关键，也是干部管理部门的应有职责。要始终站在为了党的事业发展高度，把年轻干部当作树苗来呵护、栽培，为年轻干部成长提供适宜的“土壤”，及时给年轻干部“施肥”“除草”“喷药”，为年轻干部“垫垫脚、铺铺路”。

唯有培养出一代又一代本领高、有担当、善作为的年轻干部，党和国家的事业才能薪火相传、继往开来。多为年轻干部垫一下脚、铺一条路，多为年轻干部搭建一个平台、创造一个机会，才能让年轻干部成为党和国家事业发展需要的优秀人才。

王度阡

# 为年轻干部“垫脚铺路”



李 伟

国务院发展研究中心主任

## 依靠创新赢得发展主动权

我们要赢得发展的主动权，必须通过创新，提高中国在全球价值链中的地位。中国是发展中的人口大国，国家现代化所需要的核心和关键技术必须立足于自身的创新、创造和发明。二战以后的世界经济发展史告诉我们，在关键和核心技术领域，只有依靠自己的力量创新、创造和发明，才能在经济科技发展领域具有话语权和主动权。同时，自主创新不是闭门造车，而是要在开放条件下，“聚四海之气、借八方之力”，通过创新国际合作，充分利用国际创新资源，不断提高自主创新能力。

曹远征

中银国际研究公司董事长

## 大力推动社会保障体制改革

扩大内需尤其是扩大消费具有战略意义，必须深刻理解。一是全面支持居民收入增长，除了增加农民财产性收入、促进农民市民化以提高农民收入预期并扩大边际消费倾向外，还应调整收入分配政策。二是大力发展民生性服务业。目前，中国人均GDP已接近8000美元。从国际经验看，此时是产业结构向服务产业转型的关键时期。要从改革入手来发展服务业。三是推动社会保障体制改革，健全社会安全网，这对稳定居民消费预期，尤其是提高中低收入群体的边际消费倾向十分重要。

林伯强

厦门大学中国能源政策研究院院长

## 发展新兴产业要避免揠苗助长

发展新兴产业不可能一蹴而就，要避免揠苗助长式地发展战略性新兴产业。不计条件盲目发展新兴产业，只会干扰正常的经济发展，导致企业罹患“政策依赖症”和低端产能过剩。在地方政府热火朝天发展战略性新兴产业时，要警惕将其演变成新一轮重复建设。发展新兴产业要注重形成中央与地方相结合的战略战略性新兴产业规划体系，加强中央与地方、地方与地方的规划衔接，严格实行功能分工，加强新兴产业整体布局和区域协同发展。

欢迎读者就热点经济话题发表评论、漫画，来稿请发至:mzjjgc@163.com  
本版编辑 马洪超 祝伟