

# “国十条”新政下 地方政府两难

在中央的考核压力和舆论的推动下,地方政府似乎在这次调控中彻底崩溃了,纷纷不顾一切地出台措施,直指降房价。但是,其背后有着委屈和不情愿。而有专家认为,只有有效增加地方财政收入,从而降低地方政府对土地财政的依赖,才能更好地降低房价。



## 能否取得效果 地方政府是关键

4月30日,北京正式出台房产调控新政。青岛、深圳也已出台落实“国十条”的细则文件。记者同时获悉,被国务院点名“房价过快上涨”的上海、广州、杭州等地,亦将陆续出台相关细则。

“从来没有一项政策可以让这么多重点城市一夜之间出台落实具体政策的细则或计划。由此可见,‘国十条’力度不一般。”中国社科院工业经济研究所投资与市场研究室主任曹建海说。

地方政府被认为是高房价的第一推手。土地出让金是地方政府的“第二财政”,在现有的考核体系下,以房地产业拉动经济发展成为地方官员自然而然的选择。

空前严厉的“国十条”能否取得预期效果,地方政府的作为成为关键因素。“‘国十条’新政特点之一就是控制房价的任务交给地方政府。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹如是说。

“以往的调控政策之所以一直未能取得预期效果,关键在于中央政府和地方政府的利益博弈。”北京四方联达房地产经纪公司总经理杨少锋说。

如今,在中央的考核压力和舆论的推动下,地方政府似乎在这次调控中彻底崩溃了,纷纷不顾一切地出台措施,直指降房价。但是,其背后有着委屈和不情愿。

### 不能割舍的肉

地方政府犹豫的背后, 长期依赖土地出让金收入?

诸多地方执行“国十条”细则尚未出台的背后是地方政府的犹豫。对地方政府来说,一来作为民生工程必须平抑房价,二来作为经济工程,必须推动土地出让,两者之间如何平衡显然是个问题。

近日,中国指数研究院公布数据显示,2009年中国60个主要城市中多数城市土地出让金收入增长超过了100%,地方政府土地出让金收益大幅提高,其中沪、京、杭占据前三名。

官方数据显示,2005年,全国财政收入首破3万亿元,土地出让金占到1/6强;2006年全国土地出让总收入为7677亿元。

而在上海,据上海市2009年国民经济和社会发展计划执行情况显示,2009年,全市财政收入的25%来自房地产。

“土地出让收入的确是地

方政府的一大收入来源。”南京苏鼎房产研究所所长宋坚说,打击房地产会对地方经济产生一定的影响,“这也是地方政府的担心之一”。

由于房地产业关联上下游共50多个产业,其对经济发展的带动作用不可忽视;地方政府在土地出让、税收等方面对房地产业的倚重短期内也难以完全摆脱。

### 地方政府很委屈?

中央把房地产当成民生问题,地方则当成经济问题。

事实上,宋坚的看法有较多的支持者,在宋看来,很多问题已经不是地方政府所能解决的。

正是目前由地方政府主导抑制房价等行为,导致“打压房价——报复性反弹——打压房价——继续反弹”的怪圈。

“以往的调控政策之所以一直未能取得预期效果,关键在于中央政府和地方政府的利益博弈。”北京四方联达房

地产经济公司总经理杨少锋说。

在杨看来,中央政府把房地产当作民生问题,希望房价能够让大部分老百姓承受得起;而地方政府则只是把房地产当作经济问题,土地出让金和税收才是地方政府最关心的,“正是这种中央与地方利益的不一致,导致许多很有针对性的调控政策到了地方却无法执行”。

地方政府依赖土地出让金,导致房价上涨过快,导致地方调控不力,而十分关注“民生”的中央政府却一直要求地方政府控制房价,这种博弈似乎一直在进行之中。

“其实地方政府很委屈,有话没地方说。”宋坚称,对于地方政府而言,降低房价的方法已穷尽。

### 无利不起早

增加地方税收收入是取代土地出让金的解决之道?

如何解决这一难题?

在宋坚看来,产生这个怪圈的一个主要原因就是一直没有解决好地方政府的资金来源问题。

“必须从宪法层面界定中央财权和事权,以及和地方财权、事权的关系。”同济大学教授刘春彦提出了对应的解决方法。

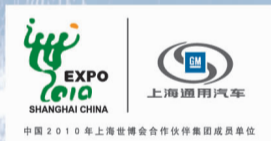
在刘看来,“通过这种方式(的调整),可以增加地方的财政收入。”从而有效地降低地方政府对土地出让金的依赖,增加地方抑制房价的积极性。

一位接受采访的人士举例说,“以共享税为例,现在共享税比例是中央政府主导,应该规定中央政府不能随便变更比例。”

在刘春彦看来,通过明确地方和中央政府的财权和事权,这样才能有效增加地方财政收入,从而降低地方政府对土地财政的依赖,才能更好地降低房价。

“无利不起早。”宋坚说,只有调动了地方的积极性,才能更好地平抑房价。

据《21世纪经济报道》



## 10万份好礼 感恩10万分支持

别克关怀 关爱好礼,新君威车主齐享喜悦

第100000位车主 上海



第701位车主 青岛

第1位车主 长沙

第79829位车主 北京



800-820-2020或021-5055-4580 www.buick.com.cn



新君威销量突破10万,是别克突破自我的努力,更是车主诚意信赖的累积。别克关怀感恩新君威车主活动,现正展开。即日起至2010年10月31日,凡于2010年4月30日前购买新君威的车主致电别克售后服务中心进行预约,即可享受三重惊喜:1、全车免费检测一次;2、360度全方位关怀套餐(六项套餐任选其一);3、三天两夜世博抽奖(仅限2010年8月31日前参与活动的车主)。请带上您的爱车,感受我们始终如一的全方位关怀。

\* 新君威是指2009、2010款别克全新一代君威。本次活动解释权归上海通用汽车所有。

比你更关心你

山东润通 (0531) 875 27681	淄博安泰 (0533) 297 2988	济宁润通 (0537) 298 7636	日照鸿发 (0633) 393 3888	山东力通 (0533) 315 3110	德州通途 (0534) 273 9999
莱芜鸿发 (0634) 881 6999	聊城金通 (0635) 853 3666	枣庄信通 (0632) 766 3333	山东鸿发森岳 (0531) 8278 7123	泰安强世行 (0538) 695 8666	临沂冠华 (0539) 706 8133
山东润通盛和 (0531) 8827 1777	淄博昌晨 (0533) 359 8625	山东银座天通 (0531) 8872 7688	临沂悦新 (0539) 767 5577	滨州力通 (0543) 340 7777	青岛华达 (0532) 8488 1088
青岛惠青 (0532) 8963 8688	潍坊润达 (0536) 867 7188	威海美利达 (0631) 592 1584	青岛名流 (0532) 8856 7861	东营天驰 (0546) 777 2777	烟台华洋大通 (0535) 601 1333
青岛神龙达 (0532) 8503 6912	青岛成达 (0532) 8612 2127	潍坊瑞通 (0536) 816 0111	青岛颐轩通 (0532) 8610 9000	潍坊润宝 (0536) 882 3399	东营万骐 (0546) 776 6266
青岛成裕达 (0532) 8662 6333					