

物业税需要权衡的多重因素

◎周子勋

国务院《2009年深化经济体制改革工作意见》中的一声“研究开征物业税”，立马将物业税再一次推到了舆论关注的焦点上。

物业税又称财产税或地产税，主要是针对土地、房屋等不动产，要求其承租人或所有者每年都要缴纳一定税款，而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。不可否认，开征物业税有利于各类企业公平竞争，有利于解决房地分税带来的税制不规范问题，有利于解决现行房地产税收制度存在的计税依据不合理问题，有利于正确处理税和关系，促进房地产业的健康发展。

然而从目前我国的财政税收体制来看，在现阶段，真要开征物业税，面临的问题还是非常多的，不可避免地触及深层次的体制问题。开征物业税，在当前至少有三个难题：

第一，物业税属于财产税，其征收必然主要采取个人申报的方式，而在现行体制约束下，人们自觉报税的可能性恐怕微乎其微，政府查税的难度和成本也会非常高；这在个人所得税上的实践已经得到充分的证明。

第二，开征物业税，势必要免除土地出让金，那么现行的土地出让制度就要推倒重来。然而采取什么样的方式，才能保证土地出让的公平公正呢？在全国各地都是实行出价高者得，开征物业税后是不是还得凭关系拿地？这样的土地出让将形成一个绝对的垄断市场，这种局面的后果将难以想像。在近几年房地产业的火爆背后，涉房党政官员干部频频落马，就说明了这个环节上的利益陷阱有多深。所以，如何保证土地出让的公平有序，是开征物业税不可回避的大问题。

第三，将现行的土地税费改为物业税，对地方政府的财政收入会造成很大的影响。在现行的分税制环境下，增值税的75%上缴中央，25%留在地方。近年来增长较快的所得税也改为共享税，这使得在东部沿海经济发达地区，尽管财政收入大幅增长，但地方政府收入在总收入中的比重不高。在中西部地区，由于地方税收生成能力有限，地方政府的行政运转和工资支出主要靠中央财政转移支付实现。

相比之下，由城市扩张和土地占用带来的税收，主要是建筑业和房地产业的营业税、所得税及耕地占用税等，则全部由地方享有。为此，在地方政府选择开征和扩大能快速增长财政收入的税种征收渠道中，发展城市建筑业、房地产业和土地征用成为首选。城市扩张带来的房地产业和建筑业发展，近年来已成为地方政府预算内的支柱性收入。

在东部地区一些发达县、市，由建筑业和房地产业创造的税收，是地方税收中增幅最大的两大产业，增幅高达50%至100%，这两项税收占到地方税收的37%以上。在地方政府债务状况已经严重恶化的情况下，倘若土地收入再大幅减少，无异于雪上加霜。虽然在金融危机之后，国务院已经放行地方政府发行债券，但是从最近几个地方政府债券在二级市场成交的实情来看，地方政府债券实在难以解决地方政府经济发展中的根本问题。由此带来的结果可能是，要么物业税遭到地方的反对而无法推行，要么地方发展经济的积极性受到严重打击，而这两种结果，显然都是不可接受的。

开征物业税是大势所趋，是与国际惯例接轨，但在开征之前，还有太多的准备工作要做，比如在财政税收体制上改变目前地方政府的土地财政局面。说到底，只有健全的土地税收制度，才能促使房地产业的正常、健康发展。

奥巴马“降低外部融资需求”的潜台词

◎陆志明

过度依赖外部融资历来是美国经济的症结所在，历届美国政府对此均头痛不已，奥巴马总统亦无法例外。近日在墨西哥州民会议上，奥巴马声称：美国政府这种寅吃卯粮的做法“无法维系”，实质是拿下一代的未来作抵押。如果美国的债权人最终“感到厌倦”，不再买进美国的国债，到那时各种消费的贷款利率都要上升，从买汽车到买房，对经济反而造成更坏的影响。

一个平衡健康的美国经济环境，对全球来说均具备十分重要的价值。奥巴马能在次贷危机尚未完全消融，政府援助融资需求尚未完全终结之际，提出实现财政平衡的目标，可以说是将美国经济未来稳健发展放在了首位。

当然，奥巴马此举也属无奈，中国、日本等国目前自身对积极财政货币政策的需求也十分迫切。而奥巴马虽然在此前曾公开表示美国政府保障世界各国投资者在美资产的安全性，但是在目前世界经济复苏尚远的环境下，金融市场不稳定性尤甚。更何况由于美元汇率近期与未来的贬值压力，世界各国的美元资产收益极差，甚至在最近一段时间接近于零。如果收益性极低，甚至可能出现负收益，那么即便资产再安全也是毫无价值。因而今年3月美国国务卿希拉里访华时，温家宝总理公开对中国在美资产表示担心。

事实上，除了美国政府的过度负债外，美国国民的“寅吃卯粮”也是造成美国经贸赤字的重要原因。如果美国民众和政府能够实现适度消费，那么美国的对外负债与经贸赤字将会大大缩减。这对于中国这样的主要贸易对手国来说，也是降低与美国贸易往来摩擦与增加货币合作的重要前提。虽然美国适度消费可能会降低对中国等主要出口国的商品需求，但是如果能实现中长期的经贸往来稳定，总体来看，必然是利大于弊的。

虽然奥巴马已把降低美国财政赤字为己任，但是现实无疑是残酷的。首先，目前美国经济仍处于次贷危机之中，经济援助需求也并未终结，即便是被市场分析人士认为过度宽松的美国银行业“压力测试”，也有10家大型银行需要注资700多亿美元；而房地美也在一季度巨亏之后亟须再度注资。在应对金融危机的特殊时期，对大型金融机构与企业扶持直接关系到美国经济的稳定与就业回升，扩大经济援助必须严格执行，绝不可贻误战机。因而，在这种情况下，降低财政赤字无疑是作为一项极为次要的政策选项来执行。

其次，即便是要强制执行“开源节流”的财政平衡政策，恐怕也需要面对很多现实的困难。如奥巴马近期公布要对美籍跨国公司海外子公司利润汇回征税，并宣称由此可能在未来增加1900亿美元的税收入。姑且不论美籍跨国公司是否会通过社会避税港子公司相应避税，奥巴马政府事实上也在增加美籍跨国公司的经济负担，不仅对于美国经济复苏不利，同时也会产生一些意料之外的后果。如美国通用公司为降低运营成本，提出要将在中国生产的汽车返销美国，这实际上进一步加速了美国汽车产业的空心化，同时也增加美国政府的就业压力。

此外，本已深受次贷危机冲击的美国社保医保体系再遭重创，奥巴马于近日宣布将降低对美国医疗体系的未来投入，预期10年内可节省近2万亿元。虽然奥巴马降低财政支出的本意无可厚非，但是降低公共医疗政策投入这似乎很容易引发美国反对党与民众的公开反抗。毕竟美国政府利用纳税人的资金拯救了美国经济，现在还需为此少获得政府的公共医疗服务，无疑是支付了双倍的成本。加上奥巴马对美国金融巨头高管高薪事件束手无策，其开源节流的财政平衡之路未来定会更不平坦。

(作者系复旦大学金融学博士)

Observer
上证观察家

不管美国未来的经济和金融形势如何变化，不管美国资本集团将采取战略主动行动还是被形势逼迫被动采取行动，美元大幅度贬值将是必然趋势。因此，作为大量持有美元储备和美国债券的中国，必须早做思想准备和必要的金融战略部署，以免当美国在金融货币战略上突然袭击时猝不及防！

中国需尽早部署应对美元的金融战略

◎汤闻新

币体系中的霸权主义地位的自觉或不自觉的维护者！

进入5月以来，美元指数已累积下跌超过5%，是过去25年来最大单月跌幅。这个信号透露了什么？值得细究。

在一个经济体的经济总量不变的情况下，超额发行货币的结果，必然是货币贬值，这是经济学和金融货币学基本原理。现在美国滥发美元和美元债券，结果必然是美元内在价值的大幅度贬值，而且，最终必将通过汇率的价格表现出来。

然而，世人今天很奇怪地看到的是，在美国金融危机不断恶化的进程中，美元在国际金融市场上不但没有贬值，反而从去年3月以来走出了强劲反弹行情。至今除兑换日元和人民币基本稳定之外，美元对其他世界主要货币的兑换比率都出现了大幅度上升。这种反金融货币规律和经济规律的货币现象，反映的就是美国与世界各国在国际政治、经济、外交实力的博弈。现代各国之间的汇率比价，早已不是单纯的金融货币规律和单纯的经济规律的表现。汇率在今天，其实就是各国的政治、经济、外交、军事等各项综合实力较量的结果。

但是，人为的过分的市场干预，并不能改变市场的必然趋势。人为强力干预市场出现的不正常的汇率结果，只能是一种暂时的市场表现。美元必然还是要贬值。问题是美国可能选择什么时机。

笔者以为，只要美国在这场金融危机中喘过气来，必然要在金融货币领域展开一场残酷的战略反击。美国的金融危机一旦安全地渡过了平安期，美联储恐将立刻实行弱势美元政策，让美元大幅度贬值，利用美元在世界金融货币体系中的霸权地位，重走通过弱势美元无情掠夺世界财富的老路。到那时候，美国已不怕别人抛出美元和美元债券，因为人们抛出再多的美元债券，已经不会造成市场的恐慌。那时，美国也不会再顾忌世界其他各国的感受，更不会理会世界各国的反对。

而且，当美国的金融危机渡过了平安期后，恢复美国经济的一个重要出路，就是恢复美国商品在国际市场的竞争力。从金融货币政策的选项中，实行弱势美元政策，使美元大幅贬值，对美联储来说，无疑是理所当然的选择。

当美国的金融危机安全渡过了平安期，化解世界各国持有的大量美国债券的压力，将成为美国经济和金融的主要矛盾。到那时，美国反而希望通过美元贬值，促使世界各国减少持有美国债券，减少他国手中的美元债券对美国的政治、经济、财政的压力。

美联储在现阶段推行强势美元政策的根本原因，可以归纳为下述三个：

一、美国的金融危机还没有渡过灾难期，经济依然处于衰退的危险期，美国需要一个强势美元政策，来稳定世界各国特别是亚洲各国大量持有美元和美元债券的国家的心态，使他们继续保持信心持有美元储备和美元债券。与此同时，美国现在更希望以稳定美元汇率，吸引更多的人来购买美元和美元债券，以帮助美国渡过难关。倘如今美联储实行弱势美元货币政策，由此引发市场大量抛售美元和美元债券，将使美国所有的股市举措功亏一篑。

二、亚洲大量持有美元的国家，也希望美元汇率在金融危机中保持强势，至少保持稳定。任何人、任何企业和任何国家对待自己的财富的本能的反应都一样，谁也不愿意自己手中的资产财富因为汇率暴跌出现意外的缩水。这就是美国长期以来向全世界实行的美元强势扩张主义达到的客观效果的显现，越多人持有多余的美元，就会有越多的人会成为美元在世界金融货

币体系中的霸权主义地位的自觉或不自觉的维护者！

三、因为美元是世界金融市场上存

量最多的货币，世界各国包括一些发达国家也不愿意美元在目前的世界金融危机中出现暴跌。所以，包括发展中国家和发达国家都呼吁美国必须采取负责任的态度，谨慎认真对待滥发美元的货币政策。

因为目前美国政府和美联储如果出现严重的操作失误，就会引发美元暴跌，必然引起全世界金融市场和全世界经济的大动荡，甚至可能导致美元的崩溃。

稳定的金融市场，对于一个处于人类历史上最大的金融危机时期的世界上更为重要！世界的金融市场已经到了极其脆弱的地步，现在一旦出现美元暴跌这样的重大金融地震，就可能引发比2008年下半年更大的世界性金融海啸。

但是，人为的过分的市场干预，并不能改变市场的必然趋势。人为强力干预市场出现的不正常的汇率结果，只能是一种暂时的市场表现。美元必然还是要贬值。问题是美国可能选择什么时机。

笔者以为，只要美国在这场金融危机中喘过气来，必然要在金融货币领域展开一场残酷的战略反击。美国的金融危机一旦安全地渡过了平安期，美联储恐将立刻实行弱势美元政策，让美元大幅度贬值，利用美元在世界金融货币体系中的霸权地位，重走通过弱势美元无情掠夺世界财富的老路。到那时候，美国已不怕别人抛出美元和美元债券，因为人们抛出再多的美元债券，已经不会造成市场的恐慌。那时，美国也不会再顾忌世界其他各国的感受，更不会理会世界各国的反对。

而且，当美国的金融危机渡过了平安期后，恢复美国经济的一个重要出路，就是恢复美国商品在国际市场的竞争力。从金融货币政策的选项中，实行弱势美元政策，使美元大幅贬值，对美联储来说，无疑是理所当然的选择。

当美国的金融危机安全渡过了平安期，化解世界各国持有的大量美国债券的压力，将成为美国经济和金融的主要矛盾。

到那时，美国反而希望通过美元贬值，促使世界各国减少持有美国债券，减少他国手中的美元债券对美国的政治、经济、财政的压力。

美联储在现阶段推行强势美元政策的根本原因，可以归纳为下述三个：

一、美国的金融危机还没有渡过灾难期，经济依然处于衰退的危险期，美国需要一个强势美元政策，来稳定世界各国特别是亚洲各国大量持有美元和美元债券的国家的心态，使他们继续保持信心持有美元储备和美元债券。与此同时，美国现在更希望以稳定美元汇率，吸引更多的人来购买美元和美元债券，以帮助美国渡过难关。倘如今美联储实行弱势美元货币政策，由此引发市场大量抛售美元和美元债券，将使美国所有的股市举措功亏一篑。

二、亚洲大量持有美元的国家，也希望美元汇率在金融危机中保持强势，至少保持稳定。任何人、任何企业和任何国家对待自己的财富的本能的反应都一样，谁也不愿意自己手中的资产财富因为汇率暴跌出现意外的缩水。这就是美国长期以来向全世界实行的美元强势扩张主义达到的客观效果的显现，越多人持有多余的美元，就会有越多的人会成为美元在世界金融货

币体系中的霸权主义地位的自觉或不自觉的维护者！

三、因为美元是世界金融市场上存

量最多的货币，世界各国包括一些发达国家也不愿意美元在目前的世界金融危机中出现暴跌。所以，包括发展中国家和发达国家都呼吁美国必须采取负责任的态度，谨慎认真对待滥发美元的货币政策。

因为目前美国政府和美联储如果出现严重的操作失误，就会引发美元暴跌，必然引起全世界金融市场和全世界经济的大动荡，甚至可能导致美元的崩溃。

稳定的金融市场，对于一个处于人类历史上最大的金融危机时期的世界上更为重要！世界的金融市场已经到了极其脆弱的地步，现在一旦出现美元暴跌这样的重大金融地震，就可能引发比2008年下半年更大的世界性金融海啸。

但是，人为的过分的市场干预，并不能改变市场的必然趋势。人为强力干预市场出现的不正常的汇率结果，只能是一种暂时的市场表现。美元必然还是要贬值。问题是美国可能选择什么时机。

笔者以为，只要美国在这场金融危机中喘过气来，必然要在金融货币领域展开一场残酷的战略反击。美国的金融危机一旦安全地渡过了平安期，美联储恐将立刻实行弱势美元政策，让美元大幅度贬值，利用美元在世界金融货币体系中的霸权地位，重走通过弱势美元无情掠夺世界财富的老路。到那时候，美国已不怕别人抛出美元和美元债券，因为人们抛出再多的美元债券，已经不会造成市场的恐慌。那时，美国也不会再顾忌世界其他各国的感受，更不会理会世界各国的反对。

而且，当美国的金融危机渡过了平安期后，恢复美国经济的一个重要出路，就是恢复美国商品在国际市场的竞争力。从金融货币政策的选项中，实行弱势美元政策，使美元大幅贬值，对美联储来说，无疑是理所当然的选择。

当美国的金融危机安全渡过了平安期，化解世界各国持有的大量美国债券的压力，将成为美国经济和金融的主要矛盾。

到那时，美国反而希望通过美元贬值，促使世界各国减少持有美国债券，减少他国手中的美元债券对美国的政治、经济、财政的压力。

美联储在现阶段推行强势美元政策的根本原因，可以归纳为下述三个：

一、美国的金融危机还没有渡过灾难期，经济依然处于衰退的危险期，美国需要一个强势美元政策，来稳定世界各国特别是亚洲各国大量持有美元和美元债券的国家的心态，使他们继续保持信心持有美元储备和美元债券。与此同时，美国现在更希望以稳定美元汇率，吸引更多的人来购买美元和美元债券，以帮助美国渡过难关。倘如今美联储实行弱势美元货币政策，由此引发市场大量抛售美元和美元债券，将使美国所有的股市举措功亏一篑。

二、亚洲大量持有美元的国家，也希望美元汇率在金融危机中保持强势，至少保持稳定。任何人、任何企业和任何国家对待自己的财富的本能的反应都一样，谁也不愿意自己手中的资产财富因为汇率暴跌出现意外的缩水。这就是美国长期以来向全世界实行的美元强势扩张主义达到的客观效果的显现，越多人持有多余的美元，就会有越多的人会成为美元在世界金融货

币体系中的霸权主义地位的自觉或不自觉的维护者！

三、因为美元是世界金融市场上存

量最多的货币，世界各国包括一些发达国家也不愿意美元在目前的世界金融危机中出现暴跌。所以，包括发展中国家和发达国家都呼吁美国必须采取负责任的态度，谨慎认真对待滥发美元的货币政策。

因为目前美国政府和美联储如果出现严重的操作失误，就会引发美元暴跌，必然引起全世界金融市场和全世界经济的大动荡，甚至可能导致美元的崩溃。

稳定的金融市场，对于一个处于人类历史上最大的金融危机时期的世界上更为重要！世界的金融市场已经到了极其脆弱的地步，现在一旦出现美元暴跌这样的重大金融地震，就可能引发比2008年下半年更大的世界性金融海啸。

但是，人为的过分的市场干预，并不能改变市场的必然趋势。人为强力干预市场出现的不正常的汇率结果，只能是一种暂时的市场表现。美元必然还是要贬值。问题是美国可能选择什么时机。

笔者以为，只要美国在这场金融危机中喘过气来，必然要在金融货币领域展开一场残酷的战略反击。美国的金融危机一旦安全地渡过了平安期，美联储恐将立刻实行弱势美元政策，让美元大幅度贬值，利用美元在世界金融货币体系中的霸权地位，重走通过弱势美元无情掠夺世界财富的老路。到那时候，美国已不怕别人抛出美元和美元债券，因为人们抛出再多的美元债券，已经不会造成市场的恐慌。那时，美国也不会再顾忌世界其他各国的感受，更不会理会世界各国的反对。

而且，当美国的金融危机渡过了平安期后，恢复美国经济的一个重要出路，就是恢复美国商品在国际市场的竞争力。从金融货币政策的选项中，实行弱势美元政策，使美元大幅贬值，对美联储来说，无疑是理所当然的选择。

当美国的金融危机安全渡过了平安期，化解世界各国持有的大量美国债券的压力，将成为美国经济和金融的主要矛盾。

到那时，美国反而希望通过美元贬值，促使世界各国减少持有美国债券，减少他国手中的美元债券对美国的政治、经济、财政的压力。

美联储在现阶段推行强势美元政策的根本原因，可以归纳为下述三个：

一、美国的金融危机还没有渡过灾难期，经济依然处于衰退的危险期，美国需要一个强势美元政策，来稳定世界各国特别是亚洲各国大量持有美元和美元债券的国家的心态，使他们继续保持信心持有美元储备和美元债券。与此同时，美国现在更希望以稳定美元汇率，吸引更多的人来购买美元和美元债券，以帮助美国渡过难关。倘如今美联储实行弱势美元货币政策，由此引发市场大量抛售美元和美元债券，将使美国所有的股市举措功亏一篑。

二、亚洲大量持有美元的国家，也希望美元汇率在金融危机中保持强势，至少保持稳定。任何人、任何企业和任何国家对待自己的财富的本能的反应都一样，谁也不愿意自己手中的资产财富因为汇率暴跌出现意外的缩水。这就是美国长期以来向全世界实行的美元强势扩张主义达到的客观效果的显现，越多人持有多余的美元，就会有越多的人会成为美元在世界金融货

币体系中的霸权主义地位的自觉或不自觉的维护者！

三、因为美元是世界金融市场上存

量最多的货币，世界各国包括一些发达国家也不愿意美元在目前的世界金融危机中出现暴跌。所以，包括发展中国家和发达国家都呼吁美国必须采取负责任的态度，谨慎认真对待滥发美元的货币政策。

因为目前美国政府和美联储如果出现严重的操作失误，就会引发美元暴跌，必然引起全世界金融市场和全世界经济的大动荡，甚至可能导致美元的崩溃。

稳定的金融市场，对于一个处于人类历史上最大的金融危机时期的世界上更为重要！世界的金融市场已经到了极其脆弱的地步，现在一旦出现美元暴跌这样的重大金融地震，就可能引发比2008年下半年更大的世界性金融海啸。

但是，人为的过分的市场干预，并不能改变市场的必然趋势。人为强力干预市场出现的不正常的汇率结果，只能是一种暂时的市场表现。美元必然还是要贬值。问题是美国可能选择什么时机。

笔者以为，只要美国在这场金融危机中喘过气来，必然要在金融货币领域展开一场残酷的战略反击。美国的金融危机一旦安全地渡过了平安期，美联储恐将立刻实行弱势美元政策，让美元大幅度贬值，利用美元在世界金融货币体系中的霸权地位，重走通过弱势美元无情掠夺世界财富的老路。到那时候，美国已不怕别人抛出美元和美元债券，因为人们抛出再多的美元债券，已经不会造成市场的恐慌。那时，美国也不会再顾忌世界其他各国的感受，更不会理会世界各国的反对。

而且，当美国的金融危机渡过了平安期后，恢复美国经济的一个重要出路，就是恢复美国商品在国际市场的竞争力。从金融货币政策的选项中，实行弱势美元政策，使美元大幅贬值，对美联储来说，无疑是理所当然的选择。

当美国的金融危机安全渡过了平安期，化解世界各国持有的大量美国债券的压力，将成为美国经济和金融的主要矛盾。

到那时，美国反而希望通过美元贬值，促使世界各国减少持有美国债券，