

■聚焦中央金融工作会议

金融改革面临“拐点” 布局调整着手细节



随着经济的发展,中央金融工作会议面对的问题越来越具体 史丽 资料图

□本报记者 苗燕

备受关注的中央金融工作会议将在今天开幕,会上,目前金融改革的系列焦点问题将被一一讨论。知情人士透露,金融综合经营监管协调、农村金融改革(包括农行的改革方案)、外汇管理体制建设、对外开放及金融资产管理体系改革等,都是此次金融工作会议的重要讨论议题。

2006年12月11日,中国金融业迎来对外全面开放,新一轮的重大金融改革也将随之启动。“应该说,此前两次金融工作会

议面临的外部环境更为紧迫,做的都是大方向的决策;而本次金融工作会议的背景有所不同,大的发展方向已经确定,本次会议是对其中发展不够协调的问题进行集中决策。”一位即将参与会议的人士表示。

随着综合经营的发展,曾有观点认为“分业经营、分业监管”已不能适应目前我国金融发展的需要,应该成立一个金融监督管理委员会,统一协调各监管机构的监管工作。然而知情人士透露,本次会议决定暂不设立该部门,而是要在“一行三会”

联席会议的基础上,增加财政部、发改委等相关部门的监管协调机制。

另外,已经超过1万亿美元的高额外汇储备如何管理,一直是业界非常关心的话题。据透露,在本次工作会议上将决定新设国家外汇投资公司运作部分外汇储备。国务院发展研究中心金融研究所所长夏斌在接受媒体采访时表示:“成立专业的外汇投资机构不仅是必要的,而且时机已经成熟。”但究竟是改造汇金公司,还是重新组建外汇投资公司预计本次会议将有结果。

据透露,本次会议还将重点推进行业及三大政策性银行的改革。其中,国开行定调市场化转型试点,进出口银行由纯经营政策性业务,向兼营政策性业务和自营业务转变。农发行将对农业产业化项目提供信贷支持。而农行改革的方向则已经确定为“整体改革,择机上市”。

此外,会议有望通过存款保险制度方案。该方案主要明确了存款保险限额,强制存款保险,防止出现逆向选择,实行业前征收保费方式积累基金,实行差别费率等。

农村金融布局将敲定

□本报记者 谢晓冬 但有为

如何构建多层次的农村金融服务体系将成为今天召开的中央金融工作会议的重要议题。

据知情人士透露,国家下一步将在信贷推进、建立农村保险市场、大宗农产品期货市场三个方向全面推进农村金融服务。与此同时,进一步培育和改

革农村金融服务机构。在坚持农业银行和农业发展银行农村金融支柱和骨干作用的同时,大力培育以县级法人为单位的农信社联社,发挥其社区金融主力军的作用。与此同时,大力发展乡

镇银行、专业贷款组织、信用合作组织,构建多层次的金融服务机构。

发展金融服务,将坚持财政补贴和商业可持续的原则(利率覆盖风险)。

保险业融入大金融步伐提速

□本报记者 卢晓平

保险业在服务于社会的同时,融入大金融的步伐明显加快。当今世界,综合经营成为金融企业做强做大的主流趋势。作为我国金融三个支柱中最短的一个,保险业如何进一步解放思想,转变观念,实现跨越性的发展,成

为保险行业监管者和保险人深思和必须回答的问题。

面对继续深化的金融改革,专家建议,要快速融入发展的主流,就应该加速推动保险企业到国内外资本市场上市的步伐,提高企业在金融领域的竞争力;就应该积极推进保险企业投资银行股权、持股证券公司、参与基金管

理公司;就应该将保险资产管理公司打造成为能管理全社会各方资金的真正符合国际惯例的资产管理公司;就应该积极吸引国有大企业长期稳健的资金积极投身保险公司等等。

如果说“十五”期间的跨越式发展主要是单一的,是规模和速度的跨越,那么,“十一五”期

间的跨越式发展主要应该是综合素质的跨越式发展。

“怎么看待这个大的发展机遇,不是口头上喊要抓机遇,而是真正要抓住机遇。不是要加快发展,而是要实现翻番的发展。”中国保监会主席吴定富一席话可以透视出,保险业融入大金融步伐已经提速。

政策性银行调整拟“一行一策”

□本报记者 谢晓冬 但有为

据知情人士透露,作为本次金融工作会议重要议题之一的“三大政策性银行如何转型”,将实行“一行一策”的原则分别对待。总体上三家银行日后都将

转向商业化运作,但将分阶段进行。财务指标最好的国家开发银行将在此次会议后率先转型。其被允许继续从事中长期贷款业务,并对其实行以资本充足率为核心的商业银行监管模式。但仍将承担部分政策性

业务。其改革放在国有银行改革议题中讨论。

农发行则被允许在农村从事开发性金融业务,获准发放中长期综合性贷款。按现代银行加强内部管理,政策性业务和开发性业务分账户运作,后者将由银监会进行监

管。其职能调整放在构建多层次农村金融市场议题中讨论。

进出口银行则围绕继续深化银行改革,从单纯经营政策性业务到兼营政策性业务和自营业务转变,并把议题放到国有银行改革中讨论。

四大 AMC 转型起航

□本报记者 苗燕

记者了解到,资产管理公司(AMC)的市场化转型方案将在今日召开的第三次中央金融工作会议上定型。如果不出意外,四大AMC年内商业化、股份制改造乃至金融控股的道路将无后顾之忧。

据了解,财政部此前调研并拟定了一份AMC市场化转型方案,而本次会议,将决定该份方案能否执行。在该份草案中,AMC改革的原则为因地制宜、一司一策,上下联动、转换机制,积极稳妥、循序渐进,市场取向、优胜劣汰。监管层将本着“成熟一家,批准一家”的原则来推进资产管理公司的改革。

近日,长城、华融资产管理公司的负责人也均表示,在全面转入商业化运营后,商业性不良资产处置仍将是公司的主业,但证券、基金、信托、金融租赁等金融服务领域也将是未来金融服务企业中不可或缺的主业之一。而据了解,信用评级、投资服务、投资咨询、财务顾问及产

业投资基金和创业投资基金等多项业务,也在经营范围之中。

此前曾经传出过将四家公司合并、或者吸收的重组方案,但最

终全部被否决。知情人士透露说,监管机构已经同意四家公司各自发展,至于未来的路走得如何,就要看各显神通了。

据知情人士透露,AMC转型的两个关键环节是:第一步核定损失,第二步财务重组,然后引入战略投资者、开拓新业务等。

北京指南针科技发展股份有限公司 即将进入代办股份转让系统挂牌的公告

2007年1月23日,经主办报价券商申银万国证券公司推荐,北京指南针科技发展股份有限公司将进入代办股份转让系统挂牌进行股份转让。这是2007年首家进入代办股份转让系统挂牌的企业,也是中关村科技园区非上市股份

有限公司股份报价转让试点工作一周年之际挂牌的第十一家企业,证券代码为430011,公司简称是指南针。

北京指南针科技发展股份有限公司发起设立于2001年4月28日,目前注册资本2600万元。公司是高新技术企业,主要

从事证券软件和证券信息服务的开发与推广。公司的主要产品和服务以个人投资者为主,未来公司将不断完善产品的功能,增加投资分析产品,提高产品在价值分析上的功能,以满足不同投资者的要求,实现用户有效快速的扩张。

国税总局舒缓土地增值税“恐慌症”

强调土地增值税非新税且“有免有减”,清算不会加重购房者的经济负担

□本报记者 于兵兵

“增值额占比20%以下可免于征税,成本测算可多扣土地款和开发成本的20%……”昨天,面对清算征收土地增值税的巨大影响,国税总局在官方网站发布名为《土地增值税并非新税种》的主题文章,强调:征收办法在各地早已执行,且按照相关条例,土地增值税并非对所有转让项目征收而有相应的免征和减征条款。同时也不会加重购房者的经济负担。

“这一声明旨在强调土地增值税的清算征收是符合房地产调控政策的,对开发商成本不一定全都构成重大压力,并进而平抑股市投资者对房地产股的盲目低估,以及购房者对成本转嫁进房价的恐慌。”一位房地产分析师称。

并非新政

据国税总局昨天的解释,土地增值税早在1994年就已经开征。征收办法是按纳税人转让房地产取得的收入,减除取得土地

使用权所支付的金额、开发土地的成本和费用、新建房及配套设施的成本和费用,与转让房地产有关税金等扣除项目后的余额计征。并实行四级超率累进税率。这一征收方式的依据即1993年12月底发布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称条例)。

“从实际情况看,各地税务机关在房地产开发企业土地增值税的征管中,也一直执行条例和细则的有关规定,对房地产开发企业在项目竣工结算前转让房地产取得的收入预征土地增值税,并在清算后进行税款清算,多退少补。”国税总局表示,因此,近日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,“并不是土地增值税新的政策规定,而是在征管上对以往工作遇到的问题进行的梳理和规范,是一个征管文件。”

清算制增“名存实虚”

但根据开发商的说法,因为存在“由于涉及成本确定或其他原

因而无法据以计算增值额的,可以预征土地增值税”的以往规定,大多数城市的房地产项目都以预征方式缴纳土地增值税。“只有当整个房地产项目销售结束,进行项目公司工商登记注销时才会遇到土地增值税的清算问题。”深圳一家房地产公司发言人告诉记者。

于是,一些房地产企业选择留余尾盘,不做清算,甚至搁置项目公司,不做工商注销等方法,最终目的都是避免土地增值税的清算。“以累进税率缴纳了土地增值税的房地产公司很少见到。”开发商这样表示。

根据新通知精神,多种情况被纳入强行清算之列,包括:已转让物业占比在85%以上;销售占比不足85%,但剩余物业已经出租或自用;取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕;纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续等,和二手房个人所得税征收过程类似,此次将土地增值税清算环节进一步明确,即被市场认作土地增值税强行清算的开始。

■记者观察

落实细则是关键

从1月16日发布清算通知以来,17日、18日两天,房地产股在资本市场全线下跌。昨天,沪、深、港三地股市仍有48只地产股下跌,跌势虽较前天有所缓解,但仍未完全走出土地增值税阴影。“这一方面反映了投资者的一些非理性情绪,但一方面也表明这一政策一旦贯彻到位,确实会对开发商成本利润率发生较大的影响。”上海地产股分析师林荣荣称。

“由于对房地产开发项目已经预征了土地增值税,而清算是在房地产开发项目已经全部或大部分销售完后才进行的,因此,通知的出台在政策上不会额

外增加房地产开发企业的税收负担,也不会加重购房者的经济负担。”国税总局昨天表示。

房地产企业受政策影响的程度其实各有不同。中银国际报告则表示,土地增值税对于毛利率30%左右的房地产项目没有实质影响,但会使毛利率50%的项目毛利率,下降近8个百分点。因此,该政策将对依赖高利润率而非大交易量的开发商产生较大负面影响。同时,房地产企业是否在此前为土地增值税清算充分计提了资金,也是企业利润率能否受到影响的关键。

另外,和此前的二手房个

人所得税征收一样,市场对累进税率制征收土地增值税的可行性仍存疑问;开发商想方设法虚报成本,做低收益怎么办?而按照国税总局通知精神,如果开发商因各种原因无法进行清算,税务机关可“参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况,按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税”。

“这些不确定性因素都可能成为清算的阻力和部分开发商突破政策的空间,政策具体效力多大,还得看地方细则的出台和落实。”有市场人士表示。

地产商自辩:不碍2006年业绩

绝大部分上市地产公司公告表示,在房产实现销售时已预缴土地增值税

□本报记者 岳敬飞

继昨日万科A等公告其2006年业绩不会受土地增值税征收政策影响之后,今日又有数十家上市房地产公司齐齐发布内容大致相同的公告。这些公司表示,清算征税不影响公司2006年的业绩,或影响有限。

部分公司:不影响去年业绩

在公告中直接表示2006年业绩不受影响的公司包括:保利地产、金融街、上实发展、中华企业、华业地产、栖霞建设、天房发展、ST江纸、珠江实业、九龙山、金山开发等。

保利地产认为,土地增值税是国家已经长期执行的一项政策,《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》进一步明确了房地产企业土地增值税清算的相关规定,加强了土地增值税政策的执行力度,但在征收范围和缴纳标准方面与以往规定并没有变化。

金融街、上实发展、保利地产、深振业等均表示,公司此前已预缴了土地增值税,初步预计土地增值税不会影响2006年度利润计划的实现。

冠城大通、栖霞建设、天房发展、珠江实业等公司则分别解释了自己“不受影响或影响较小”的理由,主要包括:房地产业务主要以开发普通居民住宅为主;所开发项目的增值率大部分未达到土地增值税的征收标准,按规定可以免征土地增值税;开发项目主要为经济适用房,项目结算受土地增值税清算

管理影响较小;所开发的房产毛利率不高,受土地增值税清算管理的影响有限;已办妥土地证及已参加土地竞拍并中标的土地储备目前并未销售,因此并未预提土地增值税……

多家公司称影响有限

除表示不影响2006年业绩的公司,另有多家上市公司表示,受土地增值税征收政策影响有限,包括:外高桥、北京城建、万通先锋、天地源、东华实业、上海新梅、空港股份、华发股份、东华实业、美都控股等。

外高桥称,公司目前在外高桥保税区内拥有的工业房地产主要用于出租,未发生产权转移,不涉及土地增值税。公司最大的资产5.74项目处于开发启动阶段,尚未涉及产权转让,因此影响较小。

万通先锋称,目前公司及控股子公司按预收房款的千分之五至百分之十的比例预缴土地增值税,该政策的实施对本公司2006年度经营业绩无重大影响。天地源和S浙江厦均表示,公司房地产主营业务以普通住宅开发为主要构成,因而受土地增值税影响相对较少。

此外,直接披露了受此政策影响将导致净利润减少的公司只有S*ST庆丰一家。在公告中,S*ST庆丰称,目前正在开发的和已竣工的几个项目在销售时已预缴了土地增值税,公司将按《通知》精神认真进行土地增值税清算,预计受土地增值税影响将减少净利润约200万元。

■分析师预测

地产公司净利将降5%-13%

有不少房地产行业分析师认为,理论上,房地产开发商的净利润将下降5%-13%。

光大证券研究员赵强在昨日的研究报告中指出,土地增值税四个临界点所对应的毛利率分别是:23.1%、48.7%、61.5%、74.4%,当毛利率低于23.1%时,实际上不需要缴税。目前,房地产项目的平均毛利率在25%-30%之间,在按实清算的情况下,对净利润的影响大约是“下降5%-13%”。当项目的毛利率超过了50%,则对净利润的影响将超过27%。

赵强认为,由于万科A、金地集团、中华企业已经预提了土地增值税,所受影响有限。华侨城所受的影响最大。根据房价和开发成本的数据,估计华侨城所开发的波菲特菲诺项目的毛利率在50%以上,按最近售价,毛利率可能超过70%。

(岳敬飞)