

Opinion

■上视观察家

物业税开征还面临着诸多棘手难题

作为一种新税种,物业税必须通过全国人大常委会立法确定。而受诸多现实条件的制约,物业税的立法及物业税的开征,还需要一个过程。因此,物业税不可能在明年就开征。

◎王杰

目前,全国已有十省市开始物业税“空转”运行,这引起了业内关于物业税明年将进行“实转”的预测,有关物业税即将开征的报道也不断见诸报端。12月17日,有媒体援引北京大学不动产研究中心主任冯长春的话说,财政部门本来要在今年正式试点开征物业税的,但由于种种原因未启动,物业税可能明年试点,而且最先从商业地产开始征收。

物业税能够在明年开征吗?作为一个在税务部门工作的人员,我谈一些自己的看法。

所谓物业税指的是财产税、地产税等不动产税,其主体是对土地、房屋等不动产的所有者或使用人每年按资产评估价值的一定比率征收税款,它有利于促进房地产业的健康发展和地方财政收入的持续稳定增长。但是,物业税的征收必须先走相应的程序,而对物业税的定性直接决定着到底要走哪些程序。比如,倘若把物业税当成一种新的税种,就必须首先经过立法程序。

从目前有关部门的表态来看,物业税显然被当成了一种新的税种。今年10月18日,国家税务总局新闻发言人马文明明确表示,物业税属于地方税种,其开征等事宜都是由全国人大常委会立法来决定,国家税务总局只是执行机构,不可能自己制定征收的时间表。这一表态与全国人大常委会新闻局人士同期表示,根据约定俗成的立法程序,先要有相关部门提出立法议案,才能进入立法计划,“目前国家税务总局仍没有物业税方面的立法议案。”

而根据惯例,即使物业税进入立法计划,物业税相关工作也需要两年左右,这意味着,物业税不可能在明年就开征。

有人推算物业税开征的日期,基本上是以行政程序或相关政策为依据的。比如,中共十六届三中全会通

过的《关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》提出“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关收费”。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十一个五年计划的建议》提出稳步推行物业税,规范土地出让收入管理办法。

但是,应该认识到,立法程序与行政程序及相关政策是不能互相替代的。作为一种新税种,物业税必须通过全国人大常委会立法确定。否则,物业税的开征就不具备法律基础。

那么,为何物业税至今未列入立法程序呢?我认为,这与我国现实条件的制约有关。根据目前物业税的大致框架,要把现行的房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等收费合并成为物业税,但是,这一过程非常复杂,操作难度非常大。这些税费有的在开发或流通环节,要向保有环节转移,这种技术难度还比较容易克服,棘手的问题是,有的税费可能与物业税重叠。

比如,土地出让金,现在的商品房都由开发商一次性缴纳了70年的土地出让金,这些土地出让金被纳入房价后又转嫁到了购房者身上,而物业税的作用之一就是土地出让金由一次性缴纳分摊成未来若干年分期缴纳。既然购房者已经一次性缴纳了70年的土地出让金,如果把这部分土地出让金转化到物业税中,就可能出现重复征税;如果将土地出让金的部分剔除出去,物业税率又可能低到还不足以弥补征收成本的地步。比较合理的做法是已经缴纳了所有土地出让金的商品房与以后通过物业税分批缴纳土地出让金的商品房分开计算,而这又面临着过渡阶段两种商品房状况共存和分别操作的复杂局面,及征收成本高的难题。

而且,物业税立法还面临着信息难题。物业税征收对象是一个个具体的房屋,物业税一般由税务部门征收,而目前有关房屋的信息面临着三大问题,其一,信息不完整。由于房产登记制度不健全,信息的收集工作难度非常大,成本很高。其二,目前的房产和土地信息分别掌握在建设和国土部门手中,税务部门没有共享。其三,开征物业税之前,如何实现城市与乡村房产制度和房产信息的对接?而这些问题牵一发而动全身,并不能一蹴而就。

鉴于中国的现实状况,物业税的开征急不得,相关准备工作需要细致而周密,相关立法工作需要严谨而切合实际。宁肯慢一些,也应把准备工作做充分。

(作者系浙江国税局工作人员、专栏作者)

么,在这种情况下如何计算房屋价值进而开征物业税呢?世界上凡是开征物业税的国家,还鲜有把地价和房价分开计算的,分开计算不仅难度大,而且可操作性差,甚至无从下手。当然,还有更大的一个问题,地方政府(物业税属于地方税种)可能根本不愿意这样做。那么,在地方政府与购房者之间如何达成一种妥协?通过何种方式达成妥协?折中方案似乎并不容易找到。

而且,物业税立法还面临着信息难题。物业税征收对象是一个个具体的房屋,物业税一般由税务部门征收,而目前有关房屋的信息面临着三大问题,其一,信息不完整。由于房产登记制度不健全,信息的收集工作难度非常大,成本很高。其二,目前的房产和土地信息分别掌握在建设和国土部门手中,税务部门没有共享。其三,开征物业税之前,如何实现城市与乡村房产制度和房产信息的对接?而这些问题牵一发而动全身,并不能一蹴而就。

鉴于中国的现实状况,物业税的开征急不得,相关准备工作需要细致而周密,相关立法工作需要严谨而切合实际。宁肯慢一些,也应把准备工作做充分。

(作者系浙江国税局工作人员、专栏作者)

建议新股发行采取:市值配售+资金摇号

◎何维达 靳沛磊

现行的新股发行制度有三大弊端:一是有利于形成机构投资者对新股发行的严重垄断,广大散户由于实力有限,很难从中分到一杯羹,严重违背了公平、公正、公开的原则。二是促使大量资金都向一级市场集中,持续下去可能危及二级市场乃至整个证券市场的健康发展;三是助长了流动性资金泛滥。由于积极参与新股发行利益多,使得大量机构通过各种途径获得巨额资金进入一级市场,这其中当然包括一些变相的不合法途径。改革现行的新股发行制度势在必行。

关于改革现行的新股发行制度,目前主要有三种意见:一是恢复市值配售;二是效法香港的“人手千股”;三是变资金摇号为账户摇号。这三种方法各有利弊。市值配售比较照顾老股民,但把中签者以及股市新手却排除在外,在熊市时实行市值配售有利于提振市场人气,促进股票的发售,但在当前的牛市,市场最不缺人气和资金,如果完全只按市值进行配售,机构仍能依靠巨大的市值在中购新股中占有绝对优势,“资金为王”的情况将会继续盛行,因此,为了更好地体现“三公原则”,在实行市值配售的同时,还须制定相应的配套措施配合此制度才能使之更加可行;香港的“人手千股”也有一定的合理性,但在当前内地的情况下可能行不通,主要是由于技术上的问题;至于很多人提倡的变资金摇号为账户摇号,看似按照这样操作,会增加新股申购的公平性,实际上则不然,在不用动用大量资金的前提下,机构有办法搞到大额账号,这样同样会助长投机。

笔者提出一个新的思路,即新股发行可采取“市值配售+资金摇号”。它的原理是这样的,新股发行时,先将新股发行量的绝大部分预留下来(比如发行20000万股,预留16000万股)作为市值配售,由于大量的资金涌向一级市场申购新股,所以对每个账户都按其拥有的市值进行配售是不切实际的,没有这么多的股票可供配售,我们可以在这个环节中引入摇号机制,只有在你的资金账号中签的情况下,你才有资格按市值进行配售,但配售数量也需设置上限,上限不能太高,10手为宜,以此来避免重蹈“资金为王”的覆辙。剩下的一部分则通过资金摇号进行申购,以此来照顾空仓者以及新股民,这里需要强调的是,二者必须同时进行,如果某个账号参与了市值配售,那么他就无权参与资金摇号,或者其参与了资金摇号,那么他就会被市值配售排除在外。

新股发行采取“市值配售+资金摇号”非常有益,它有五大好处:第一,逐步消除新股发行的严重垄断,避免利益向少数集团和个人一边倒,有利于维护“三公”原则,也有利于照顾大多数。第二,有利于避免短线炒作,鼓励长期投资。股市的长期健康发展离不开长期投资者。新股发行采取“市值配售+摇号”可以适当照顾这些人的利益,增强其长期投资的信心。第三,新股发行采取“市值配售+摇号”不仅照顾了新老股民,还可以减少暗箱操作。因为市值配售做不了假,并且新股较小的份额通过资金摇号进行申购也可以在一定程度上减少了机构炒作的筹码。第四,有利于减少流动性资金泛滥。由于一级市场的利润和机会减少,这样无疑增加了机构和个人在一级市场炒作的成本,因此可能会适当减少流动性资金对一级市场的冲击。第五,有利于减少二级市场由于资金不足而导致的“严重失血”。最近,大量资金滞留在一级市场,造成二级市场资金严重不足。采取“市值配售+资金摇号”,可以减少机构在一级市场的获利机会,这样会使其一部分资金流入二级市场,起到“输血”或“补血”的功效。

(作者单位:北京科技大学经济管理学院)

欢迎惠赐稿件

本版欢迎紧扣热点、观点独到、文风独特的财经时评。优秀稿件,稿费从优。来稿请寄:plb@ssnews.com.cn,请勿一稿两投。

储蓄回流能持续多久

◎倪小林

藏富于民,藏汇于民,藏金于民是市场对百姓的积蓄增值进行的最好“策划”,2007年的股市经历频繁涨跌波动,百姓的钱是留在市场继续寻求增值机会,还是回到银行变成储蓄,已经是一个需要观察的问题。11月份央行公布的数据表明,当月城镇居民储蓄在几个月的“搬家出走”之后首次出现回流。有评论认为这是调控政策产生的效果之一。

根据央行公布的数据,11月居民存款增加2628亿元,同比多增845亿元,扭转了下半年以来居民储蓄连续净减的局面。11月,人民币各项存款增加7023亿元,同比多增1960亿元。前11月人民币各项存款增加5万亿元,同比多增1834亿元。全球曾经关注的中国高储蓄问题,不到一年时间,在人们投资热情驱使下得以释放,经济中的直接融资比例明显提升,央行有关人士透露2007年我国直接融资比例可达20%,尽管这和发达国家相比差距还很大。罗奇曾经在2006年预言中国的高储蓄难以继续,判断的依据也是因为中国人积蓄和投资行为发生变化。

储蓄经过“搬家出走”又现回流,该怎么看?央行在表述储蓄回流的时候采用了“扭转了”这样的字眼,也可以理解为至少目前对于资金回流到银行,人们看到其正面影响大于负面影响。对此,笔者认为不能完全用单一的线性思维去分析,对回流现象最好从市场的立场去观察,结论将更加中庸。其理由由是:

第一,储蓄短时间回流只是资本市场阶段性调整的副产品,因为提高直接融资比例是我们金融改革和经济发展的目标之一,随着金融工具越来越丰富,资金获利渠道增多,回流是不可能持续下去的。即便眼下储蓄回流的时候,各家银行也热衷于开创新股理财产品,由此证明银行自身就有着明显的获利冲动。

第二,回流一旦形成惯性,在紧缩政策继续执行的压力下,贷款受到一定限制,银行成本将大幅增加,这对于银行的改革和提升国内金融业的竞争力极为不利。

第三,如果我们把希望寄托在消费大幅提升上,目前还很难看到出现内需旺盛的趋势。回流如果在短期内不变,只能说百姓投资渠道依然不畅,人们的消费预期和动力也依然不足,高储蓄的问题还会重现。

第四,储蓄利率调整受到美国加息和欧美五大央行联手对付货币紧缩行动的压力,另外我国的银行贷款70%是贷给了国有企业,如果提高利率很多企业很难不亏损。因此有专家分析来自市场的这两个压力,制约了利率调整,利率在短期内要完全追上通胀的可能性不大,因此储蓄回流的预期并不存在。

任何事物都有多面性,储蓄回流从上述情况来看有着明显的双刃效果,回流会不会演变为经济中的一道新的难题还很难预计。资金一旦离开市场,转回到积淀状态,重新盘活不得不下很大工夫,弄不好股市波动还将加大。虽然,央行周小川行长一再表示银行信贷资金与股市资金一定不可打通,如果银行赢利压力过大,资金寻求增值的天性会毫不犹豫寻找缝隙突围进入市场,以增加监管难度进而加大监管成本。现在一切已改变很难再回到从前,因势利导对于资金问题至关重要。

“并非针对股市”与15万美元一股的股票

◎魏也

每逢相关政策出台,有关部门总要画上一笔——“并非针对股市”。比如加息,央行官员每每要强调“并非针对股市”;发行国债,财政部官员也公开表示,“并非针对股市”。甚至有时候连一些正常业务,有关部门也要站出来澄清“并非针对股市”。

“并非针对股市”似乎显得很多余,但是,大多数投资者却非常需要。他们担心相关政策会影响到手中持有的股票价格。这一担心在5·30大跌后表现得尤其强烈,而有关部门的态度也相应地变得更谨慎。追根溯源,这跟我国股市的影响“大”有关。

从市值角度来看,截至12月14日收盘,沪深两市总市值达到了303151亿元。我国股票市场的总市值远远超过了GDP(2006年我国GDP总额为21.087万亿),资本市场在国民经济中的地位越来越重要。从股民数量来看,伴随股市的红火,开户数一路攀升。截至今年10月初,我国股票投资开户数约为1.2亿户,基金投资账户约为9000万户,两者相加合计约为2.1亿户。

股市对于国人的重要性不言而喻。但是,这还只能算是表面的原因。笔者认为,我国股市对于有关部门的动向过于“敏感”,实际上显现出我国股市脆弱的一面,而这种脆弱性是由于我国股市的投资者结构与投资者心态所导致的。

在美国,机构投资者是市场的绝对主力,占到市场的90%左右,而我国股市长期以散户居多。直到今年11月底才发生明显变化。中国证监会主席助理姜洋透露,机构投资者目前已有我国股市流通市值的50%。但是,即使我国的机构投资者,短线思维也非常严重,有的机构换手率之高与散户无异。短线思维决定着人们对股市短期波动的关注度非常之高,也正因此,人们才对有关部门哪怕很细微的“动作”表示出极度的敏感,这种脆弱而敏感的心态在某种程度上影响了资本市场的健康发展。



写到这里,我不禁想起了另外一则新闻。截至上周末,巴菲特控股的伯克希尔·哈撒维公司的股票,飙升到历史新高——每股151650美元。从1964年到现在,伯克希尔·哈撒维公司的股票价格上涨了两万倍,也就是说,当年投资1万美元,现在已经变成两亿多美元。而投资人在此期间,除了耐心和等待以外,可以什么都不需要做,当然也不用对央行加息、财政部发行国债等过分关心。

问题是,我们散户投资者有这种耐心吗?一有风吹草动,有的投资者就如惊弓之鸟,慌不择路地卖出股票。因为他们更看重股价的短期变动而非长期价值。巴菲特说,“投资股票很简单。在适当时机挑选好的股票,只要它们的情况良好就一直持有。”

这种投资理念是值得学习的。但有投资者却对巴菲特投资经验不屑一顾,有评论认为,巴菲特的投资方法的确是一个好方法,因为巴菲特通过自己的投资实践已经证明这一点,但是,这种投资方法已经过时,因为他用的时间太久——巴菲特从上个世纪60年代开始投资,做了三四十年的投资。

巴菲特的投资方法使他成为在美国排名第二的富人,又有几个人能够用“三四十”年达到他这个地步呢?这种神奇的致富成就还能说“用的时间太久”吗?恰恰是这种急于求成的心态,让一些投资者关注有关部门每一个细微的动作,以试图抓住股市每一个小的波动和聚敛财富。结果反而欲速不达。我们的投资者需要戒掉这种急于求成的心态,保持一种平和而耐心的心态,把视野放得长远一些。一旦人们在以两年、甚至十年为周期在股市投资,就不会再对某次短期调控行为作出过于敏感的反应。当然,我们上市公司同样也需要放弃“讲故事”的心态,踏踏实实做业务,提高业绩,提升上市公司质量,使公司的股票价值日益增长。如此,有关部门再也不用一个“并非针对股市”又一个“与股市无关”来为自己开脱了。

(作者系华东师大研究生)

■专栏

刍议中国外汇储备的资源战略

国家外汇储备需要从货币形式的储备转向实物形式的储备布局。可以考虑在海外投资开发与金银相关的产业,以对冲货币形式的贬值损耗,保卫人民币内在价值,注重与中国未来产业升级相关的资源类矿产或者权益相关的战略性投资,投资与中国居民未来消费升级相关的产业与权益。

◎李国旺

笔者前周讨论了中国外汇储备的民生战略,今天想在此再讨论一下中国外汇储备的资源战略。

中国外汇战略布局全球第一个层次要解决粮食安全。这首先要我们不能再只是眼睛向内了,而应该将中国现代化的土地和资源战略布局全球。

以此而观,我们的新农村建设应当是广义的、全球性的,这样才能既解决农村剩余劳动力的出路问题,又扭转农业人口向国内外向型经济转移过程中的不利地位。目前在非洲出现的“保定村”是中国农民自发出国打“农”工形成的,为非洲农村地区输送了农业知识、农业科技、农业高级技工和农业生产资本,对非洲国家的“新农村”建设很有贡献。同时,出国的农村劳动力与广阔的非洲大地有机结合,也产生了国内农村无法达到的经济效益。接下来的问题是,如何解决“自发”性的出国务农问题并为出国务农的农民提供国家保障?国家可以提供法律援助、外交知识培训、外语培训和免费的出国务农的“商业保险”,为出国务农的农民解决后顾之忧。

笔者以为,出国务农的“商业保险”是国家应当无偿提供出国农民的一种“国家保障”,只有解决农民出国务农的后顾之忧,才能让农民享受人民共和国涉外的利益,才能真正解决农业劳务输出的经济安全问题。出国务农的“商业保险”,建议由国家外汇储备资金出面设立中外合资的保险公司来解决,从而建起一道国家外汇储备与新农村建设的联系机制。

鉴于粮食已经成为国际战略竞争中的战略武器,收购储备丰富土地资源的上市公司股权,可以有效抵消因为国际粮食价格上涨对我国经济安全的冲击,如果能够控制此类上市公司,就能更有效地控制国际粮价的风险。因此,收购具

有丰富土地资源的海外上市公司,争取在国际“粮食战争”中获得主动地位,应当是外汇储备使用的国家战略之一。物价稳定关系到居民生活、关系到金融和经济领域的各方面的政策调整。如能从国际布局的源头上处理好粮食供应与价格的平衡问题,或许可以吧中国外汇的国际战略作用发挥到极致。

中国外汇储备国际布局的第二个层次是解决国内资源短缺的问题,国家外汇储备为此需要从货币形式的储备转向实物形式的储备布局。

中国虽然积聚了以美元为主的庞大的外汇储备,但在当前的国际金融格局下,中国的金融仍然是不够强大的,原因至少可以列出三点:首先,外汇储备随着美元的贬值而蒸发。美元贬值不是美国的生产力下降或者竞争力下降,而是美国利用其美元国际货币地位的一种战略性的赖账行为,是一种向全世界输出流动性引发通货膨胀进而向全世界征税的战

略行为,这使得美国可以不费任何资源就使全世界剩余价值通过美元这一交换媒介向美国转移。中国由于积聚的美元最多,在美元战略性贬值的政策下,外汇实际贬值也更快。

其次,过于集中使用或者投资的中国外汇储备,在对外资源性投资时,往往演化成“中国概念”,进而出现高位接盘的可能。中国利用美元储备曾经进行石油战略储备,可是消息一出,国际油价应声而起从此轮番上涨。单石油进口一项,中国就多付了许多外汇。可见,过分集中的主权形式的外汇基金,有可能在管理、经验、风险控制、信息、资源等方面还无法有效“控制”的条件下,成为国际垄断资本的“围剿”对象。

再者,以美元及其他主要货币组成的货币篮子,仍然是一种货币储备。实物储备、权益储备和货币储备之间的合理关系,由于币种之间没有真正标准的内在价值的度量衡而都有可能出现偏颇。

为此,笔者认为,中国要回到货币的本质来对待外汇储备的保值与增值问题,在海外投资,要设法投资开发与金银相关的产业,无论是金银矿产还是权益。同时,积极参与与金银相关的海外上市公司的股权投资,以对冲货币形式的贬值损耗,保卫人民币内在价值,防止升值

后又突然大幅贬值而严重损害中国经济。

此外,还需注重与中国未来产业升级相关的资源类矿产或者相关权益的战略投资。产业升级,培养具备国际竞争力的大型中资企业,是中国能否屹立于世界民族之林的经济基础。有了强大的经济基础,在金融战略的配合下,才能真正成为经济强国。经济发展离不开对各种资源的使用,特别是产业升级相关需要的各类资源和权益投资,实际上将成为中国战略储备投资国际布局的必要组成部分。布局全球资源和权益战略投资,其实也是中国企业做强做大的基础路线图之一。

最后,还要多考虑在海外投资与中国居民未来消费升级相关的产业与权益。虽然中国加入WTO已经多年,但外溢的摩擦与纠纷仍将会随着我国加入世界经济的深度而加深。要改变出口依赖,首先要培养国内市场。建立全体居民的社会保障,是启动内需、解决投资过热和过度依赖外部市场的经济布局的关键。中国外汇储备布局全球的内在一环,就是全国居民消费升级的升级,这不仅解决当前经济问题的对策,更是实现人民幸福的重要途径。

(作者系资深证券人士)