

# “滚烫”的土地财政

◎记者 李苑 ○编辑 谷子

隔三差五出现的“地王”和不断攀升的房价,让一、二线热点城市尽享土地财政的“盛宴”。

公开资料显示,今年前8个月,全国国有土地使用权出让收入20057亿元,同比增长14%。地方对土地财政的依赖更是急剧上升,苏州前8个月的土地依赖指数高达82.6%,杭州、合肥、南京等城市依赖度指数都超过50%。

“部分城市房价的日长夜大,显然与土地财政有关。”一些专家在接受记者采访时说,在经济下行压力下,滚烫的土地财政能否可持续必须引起高度警惕。

## 热点城市土地出让金翻倍

8月16日,广州荔湾区一宗2万平方米的宅地以21.73亿元及配建27450平方米保障房面积成交,超过2013年广州南洲路地王均价,成为广州的单价新地王。

仅过一天,融信中国以110.1亿拍下上海静安区的一地块,可售楼板价达到14.3万/平方米,创下中国最贵单价地王纪录。

事实上,今年以来,一、二线城市土地市场接连出现高溢价、高总价、高单价的“三高”地块,“地王”俨然已成为时下最火热的网络名词。据统计,1-8月全国“地王”数量已达194宗。

地王热带来的是土地收入的持续上涨。据财政部公开资料显示,截至今年8月,全国国有土地使用权出让收入20057亿元,同比增长14%。从2015年全年土地出让收入同比下降21.4%到重新出现两位数的增长,这个扭转的力度可谓不小。

从具体城市来看,据中原地产研究中心统计,前8个月,单个城市土地出让金超过100亿的达到了39个城市,多个城市出现土地出让金翻倍的现象。其中,杭州土地出让金上涨3倍,苏州、南京、合肥、武汉、郑州、深圳、宁波等城市全部涨幅翻倍。

蔓延全国的“地王”热火在长三角地区烧得最为猛烈。继苏州、杭州、南京地价连创高位后,无锡土地市场8月开始骤然窜火。中国指数研究院数据显示,8月无锡以77.5亿元的土地出让金收入一跃到了单月排行第七名。

## 地方土地财政依赖度加深

“地王”热潮下,热点城市对土地财政的依存度不断加深。

尽管有城市并未公布完整信息,但记者通过研究机构提供的相关数据,采用目前约定俗成的方式计算土地财政依赖度(土地财政依赖度=城市土地出让金/城市一般性财政收入×100%)发现,土地出让金上涨的城市依赖度指数急剧攀升。

以苏州为例,前8个月的土地依赖指数高达82.6%,而2015年这个指数为40.58%。中原地产研究中心数据显示,苏州前8个月的土地出让金为966.7亿元,土地市场热度不减。

而8月来卖地收入超百亿的无锡目前的土地依赖指数为22.5%,相比2015年的6.91%提高不少。此外,杭州、合肥、南京等城市依赖度指数都超过50%。

地王频出催热部分地方财政增收的同时,也出现了两极分化的趋势。据悉,西安8月推出26宗土地,全部实现成交,这在今年以来还是首次出现。

“和西部等不发达地区相比,东部沿海发达地区工业化和城镇化水平较高,居民收入水平较高,住房需求旺盛导致土地价格较高,地方政府更容易获取大规模土地出让收入,进而加大发展力度。”社科院财经战略研究院研究员蒋震对记者表示。

方正证券的任泽平则认为,土地市场分化的局面仍将持续,三、四线城市土地财政难以为继。

## 土地财政能否持续

一直以来,专家都认为,土地财政在推动经济发展的同时,其潜在的风险也值得关注。一二线城市高房价、三四线城市高库存就是主要表现。

统计局发布的8月70城市房价显示,一线城市新建商品住宅和二手房价格同比涨幅在连续三个月收窄后有所扩大,二三线城市继续扩大。

从领先城市看,房价指数依然维持了二线城市涨幅领先的现象:8月涨幅最高的分别是郑州、上海、无锡、合肥、福州、南京、厦门、北京、石家庄、天津、杭州、济南、武汉。

“对土地财政的依赖,使得一二线城市高房价难降。”任泽平分析说。

但多位财税专家对记者表示,长远来看,土地财政如何实现可持续是必须考虑的问题。

中央党校经济学部教授李旭章认为:“要深化财税体制改革,建立和完善与事权相匹配的地方财政体制,减少地方政府谋求预算外收入的动机,赋予地方政府更多的税收权限。要减少地方政府对土地财政的依赖,改变地方政府单纯靠土地收益作为地方政府收入主要来源的现状,保证地方政府提供公共产品的长期稳定税源。”

# 楼市火热 银行“忐忑”

监管层重提房地产信贷压力及风险测试

◎记者 周鹏峰 ○编辑 陈羽

个人住房按揭贷款过去两个月异于寻常的增长未打消银行继续大力投放的决心,但快速上涨的房价也让银行在加大投入的同时心生忐忑。在这样一个时点,银监会主席尚福林再次强调要加强对于房地产信贷压力测试和风险测试。而上一次银监会官方提及房地产信贷压力测试还是在2014年。

## 压力测试非新做法 亦非常态

尚福林是在日前召开的中国银行业协会第七届会员大会二次会议上发表讲话时做出上述表态的。尚福林说,担当社会责任,就要着力加强风险防范,严守风险底线维护金融稳定。

这一提法对应的背景是房价的快速上涨以及个人住房按揭贷款异于寻常的增长。数据显示,7月人民币贷款增加4636亿元,其中住户部门贷款增加4575亿元,非金融企业及机关团体贷款减少26亿元;8月人民币贷款增加9487亿元,其中住户部门贷款增加6755亿元,这其中住户部门中长期贷款增加5286亿元,按揭贷款依然“一枝独秀”。据国泰君安测算,1-8月居民户新增贷款占新增信贷的比重为46%,而2014和2015年分别是35%和29%。

对于监管层是否应就快速上涨的房价有所作为的问题,有监管机构人士在接受上证报记者采访时说,这是监管层要考虑的大事。

值得注意的是,银监会要求对房地产信贷做压力测试和风险测试并非新做法,也非常态。

银监会官方最近一次提及要对房地产信贷做压力测试还是在2014年6



月。彼时,银监会副主席王兆星在国新办新闻发布会上称,已看到一些三线、四线城市房地产销售和价格都有所回落,银监会将组织开展相关的压力测试。银监会更早前提及房地产信贷压力测试则是在2010年至2011年。

监管层对房地产行业信贷政策导向紧随市场而变。比如在本轮楼市上涨的起始点,监管的目光更多还是聚焦于风险,因此在今年1月11日召开的监管工作会议上,银监会表示要“稳妥应对房企信贷风险事件”;今年上半年首付款盛行,因此银监会在上半年监管工作会议上总结今年上半年工作时提及“及时查处房地产‘首付贷’等虚假按揭行为”,在下半年工作计划展望中则未提及房地产。

但7、8月份个人住房按揭贷款异于寻常的表现,让监管层难以忽视持续上涨的楼市可能潜藏的风险。

政策助长房贷投放 亦有不得已

不同寻常必有因。据上证报记者采访了解,个人住房按揭贷款的快速增长,有政策导向的原因,亦有源于“资产荒”的不得已。

据公开信息,此前监管政策导向是“采取差别化信贷政策,支持房地产去库存”。建行在半年报中明确提及上半年加大了个人住房贷款投放力度,助力房地产去库存。今年上半年该行个人住房贷款余额、新增居同业首位,截至今年6月30日,建行个人住房贷款占其全部贷款比重也由去年年末的26.45%上升至28.56%。

某银行中部省份支行人士也对上证报记者称,总行一直鼓励房贷,且在今年4月份发文取消房地产开发商名

单制,同时对个人住房按揭贷款免收资本占用费。因此,该人士当时即预期房价可能会疯长,并当即于5月在所在城市预定了一套房产,时价不足10000元/平方米,而现价已涨至近14000元/平方米。

然而,7、8月份个人住房按揭贷款“一枝独秀”的态势,并没有让银行信贷投放策略有显而易见的改变。一家银行东南沿海省份的市级分行负责人对上证报记者称,目前该行对个人按揭贷款的态度未变,将继续加大房贷投放,且对公贷款投放也主要集中在地产领域。

促成这一局面的重要原因之一,是,目前除了地产领域,银行资金并没有更多更好的投向,“资产荒”一直阴霾笼罩。而且从以往情况来看,个人住房按揭贷款是银行多个细分贷款类别中相对优质的资产。因此,在不良率上升的周期里,房贷自然成为信贷最佳投向之一。

以建行为例。今年上半年该行不良贷款率为1.63%,其中公司类贷款整体不良率为2.67%,个人贷款不良率则为0.57%,在个人贷款项下,个人住房贷款不良率又最低,为0.34%。也因为个人住房按揭贷款资产优质,收益率相对较低,因此在好年景,银行的策略通常是收缩这一领域的信贷投放。

不过,正如中欧国际工商学院教授许小年近日在接受媒体采访时所言“信贷如此集中在房地产,这是前所未有的,需要引起警惕”,银行在加大投入的同时,亦心生无奈与畏惧。

“没办法。”上述东南沿海省份银行人士对当前的状态显得很无奈,同时也表示现状“确实很吓人了”。

## 试验三年后全国推行

根据十二届全国人大常委会第二十二次会议于9月3日表决通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国外资企业法〉等四部法律的决定》(以下简称《决定》),负面清单模式将于10月1日与《决定》同步在全国范围内推广实施。

孙继文9月3日在就《外商投资企业设立及变更备案管理暂行办法(征求意见稿)》公开征求意见发表谈话时表示,修改外资企业法等四部法律的《决定》将于2016年10月1日起施行。作为重要配套措施,有关外商投资企业设立及变更备案的管理规定需与《决定》同时施行。

据介绍,征求意见稿拟定,不涉及国家规定实施准入特别管理措施的外商投资企业,无须审批,只需经过备案,即可完成设立及变更手续。

而不论是负面清单的全国推广,还是其进一步“瘦身”,都将对我国扩大利用外资具有积极作用。

# 工信部拟定两化融合目标：2018年工业云企业用户翻一番

◎记者 李雁争 ○编辑 谷子

记者20日获悉,工信部已拟定信息通信业与工业融合发展目标,力争到2018年底,制造业与互联网融合发展取得明显进展,工业云企业用户较2015年翻一番。

业内专家告诉记者,工业云能降低信息化门槛,使更多中小企业以较低的成本切入信息化领域。目前,已经有多家上市公司布局工业云。

所谓工业云,是指使用云计算模式为工业企业提供软件服务,使工业企业的社会资源实现共享化。

“工业云将是未来云计算领域影响层面最为广泛的一个领域,普及工业云将有助于减轻制造业的IT运营成本,进而提升整体制造业的竞争实力。”网宿科技助理总裁孙孝思在接受上证报记者采访时称,如果说传统信息技术领域是美国企业占据优势地位,那么工业领域的信息服务发展正迎来群雄逐鹿的时代。谁能率先确立在全球的工业云服务覆盖,便能在智能制造时代掌握产业生态的制高点,并取得掌控工业数据的先机。

对工业云的发展,工信部已有谋划。

近日,工信部部长苗圩在为省部级干部深化制造业与互联网融合发展专题研讨班授课时透露,到2018年底,制造业与互联网融合发展取得明显进展。制造业重点行业骨干企业互联网“双创”平台普及率达到80%,相比2015年底,工业云企业用户翻一番,新产品研发周期缩短12%,库存周转率提高25%,能源利用率提高5%。

在和利时集团副总裁史洪源看来,云计算应用到工业领域,并不是一天两天就发生的事情,而是一个渐进的过程。而现在,正是工业客户需要用云平台的时候。未来5-10年,中国工业也将朝这个趋势演进。

在A股市场,多家上市公司的工业云平台也进入了推广阶段。“从行业发展现状来看,信息安全是工业云市场扩大的瓶颈。”一位互联网人士表示,“顾虑来自工业企业不愿意把自己的核心数据放到网上,担心数据泄露造成无法估量的损失。该顾虑和担心并不是工业所独有的,而是其他很多行业领域的共性。”

因此,在业内人士看来,未来云时代,“计算+安全”将是最重要的刚需配置,也可能成为影响云厂商竞争力的关键因素。

# 两部门发布 电信诈骗案件冻结资金返还规定

◎记者 周鹏峰 ○编辑 陈羽

近年来,电信网络新型违法犯罪愈演愈烈,造成人民群众巨大财产损失。根据国务院打击治理电信网络新型违法犯罪部际联席会议的统一部署,银监会、公安部研究制定了《电信网络新型违法犯罪案件冻结资金返还若干规定》(下称《规定》),从2016年9月18日起颁布实施。

《规定》明确,电信网络新型违法犯罪案件是指不法分子利用电信、互联网等技术,通过发送短信、拨打电话、植入木马等手段,诱骗(窃取)被害人资金汇(存)入其控制的银行账户,实施的违法犯罪案件。冻结资金是指公安机关依照法律规定对特定银行账户实施冻结措施,并由银行业金融机构协助执行的资金。

《规定》要求,公安机关要依照法律、行政法规和本《规定》规定的职责、范围、条件和程序,坚持客观、公正、便民的原则,实施涉案冻结资金返还工作。公安机关负责查清被害人资金流向,及时通知被害人,并对权属明确的被害人财产作出资金返还决定,实施返还。银行业金融机构要依照有关法律、行政法规和《规定》,及时协助公安机关实施涉案冻结资金返还工作。银行业监督管理机构负责督促、检查辖区内银行业金融机构协助查询、冻结、返还工作,并就执行中的问题与公安机关进行协调。

《规定》要求对已查明的冻结资金,要按照依法溯源的原则,及时返还人民群众,减少损失。公安机关要主动与被害人联系,服务人民群众,依法办理资金返还工作,并不得以权谋私,收取任何费用。

## 环球财评

# 资金的冒险

◎记者 王南洁

## 可持续发展的课题

第71届联合国大会13日下午在纽约联合国总部开幕,来自联合国193个会员国的国家领导人及代表汇聚联合国总部。而20日至26日将举行联大一般性辩论。联合国大会解决难民和移民大规模流动问题高级别会议在19日通过政治宣言,国际社会承诺加大对难民和移民问题的努力,并将推动建立难民问题全面响应框架。

新华社指出,可以预见,无论在一般性辩论中,还是在涵盖可持续发展的各类高级别主题会议上,分享落实可持续发展议程的经验与挑战、为促进共同发展提出各自主张,都将成为主要议题之一。

## 让全球债市“捏一把汗”

在20日至21日举行的日本央行政策会议上,该行将全面评估当前货币政策,外界猜测其可能进一步下调负利率并调整购债计划。与日本央行同日召开会议的美联储则被外界预期会维持基准利率在0.25%至0.50%区间不变,但可能继续为年底前加息的选项敞开大门。

路透社分析认为,日本央行可能让全球债券市场“捏一把汗”。黑田东彦领导的日本央行若决定重新塑造政策立场,途径之一则是减小较长期资产的购买力度,从而让收益率上升,同时进一步下调短期利率。这可能导致美国及其他国家公债收益率上升,从而推高消费者和企业长期借贷成本。

## 中国风投增长迅猛

据日本经济新闻对风险投资机构参与的投资案例进行的统计,截至本月14日,中国针对新兴企业的投资额在迅猛增长。风险投资资本和大企业2016年的投资额达到1939亿元,已经远远超过了2015年全年的1256亿元,创下新的纪录。

日本经济新闻指出,作为继美国之后的“风险投资大国”,中国的崛起态势非常明显。中国风投在2016年的特点之一是投资案例趋于大型化。另一个特点是“只要有希望获得市场份额,即使没有创新也能吸金”。中国的个人消费和上一年相比仍保持两位数增长。智能手机也在迅速普及,从事与消费者关系密切的网络类服务的企业得到很高评价。

# 自贸区负面清单再缩减 下月全国推行

◎记者 赵静 ○编辑 谷子

在自贸区施行的外商投资“负面清单”将迎来进一步缩减,并于10月1日起在全国推行。

20日,商务部发言人沈丹阳在例行发布会上说,上海等自贸试验区的负面清单由最初的190项特别管理措施缩减到现在的122项,而且还要进一步压减。

“负面清单进一步压减的具体内容可望很快正式公布,压减的力度也将‘比较大’。”沈丹阳对记者说。

## 负面清单再缩减助力中美BIT谈判

负面清单最初进入公众视野,是我国在BIT(双边投资协定)谈判中引入此概念。目前,世界上大多数国家针对外商投资均实行负面清单的管理模式。

我国的第一份负面清单来自于上海自贸区。2014年,上海自贸区负面清单由设立之初的190项调整减少至139项;2015年,在自贸区扩围之际,上海、广东、天津、福建四个自贸区使用同一份负面清单,该

清单又减至122项。

目前的中美BIT谈判也正是以负面清单为主要内容。

2013年7月,中美双方宣布以“准入前国民待遇加负面清单模式”为基础进入中美BIT谈判的实质性谈判阶段。2015年6月,双方正式开启负面清单谈判。2015年9月、2016年6月和2016年9月,双方三次交换负面清单改进出价。

商务部新闻发言人孙继文9月4日就中美投资协定谈判取得重大进展发表谈话称,中美双方确认双边投资协定谈判取得重大成果,双方于近期交换的第三次负面清单改进出价体现了重大进展。

商务部研究院前院长霍建国对记者表示,负面清单再度缩减,不仅体现中国自主开放的进程,也是配合了中美BIT的谈判。

“目前122项的负面清单是扩围至4个自贸区时统一施行的,现在已扩大至11个自贸区。在范围扩大的同时,也应进一步体现开放的内容。既然在中美BIT的谈判中,对此也已经做了充分准备,就说明还有条件进一步开放。”霍建国说。