

“有偿收回”解土地库存困局 期待“土储专项债”精准支持

证券时报记者 贺觉渊

妥善处置盘活尚未开发或已开工未竣工的存量土地,推动房地产企业缓解困难和压降债务,促进土地资源高效利用,被住房和城乡建设部列为本轮保交房工作重点之一。近日,自然资源部准备支持地方政府以合理价格收回企业无力继续开发的闲置土地,或者收购司法及破产拍卖中流拍的土

地,用于建设保障性住房。与近期已出台的各项房地产金融支持政策不同,支持地方政府收回、收购存量土地的配套举措将以财政政策为主,引入地方政府专项债券(以下简称“专项债”)作为资金支持。受访专家认为,地方政府酌情收回、收购存量土地,有利于改善房企现金流,也将增加保障性住房供给。专项债的引入可能不足以提供大规模资金支持,但在“量力而行”原则下,各项配套支持政策将精准支持部分地方政府盘活存量土地。

以“合理价格”收回存量土地

受近两年房地产市场持续调整以及房地产开发企业资金承压等因素影响,房企拿地更加审慎,拿地力度亦有所减弱,多地出现土地流拍、房企拿地后未开工导致土地闲置等现象。根据中指数据监测,2024年1—4月,全国住宅用地流拍宗数883宗,撤牌75宗,流拍撤牌率28%,较去年同期提升6.2个百分点,处近年中高位水平。克而瑞地产研究中心数据显示,2023年末,百强房企总土地储备去化周期达到4.89年。

偏高的房企土地储备去化周期与住宅用地流拍率,意味着地方政府收回闲置土地、收购流拍土地的政策空间较大。近期,自然资源部副部长刘国洪在国新办新闻发布会上透露,将支持地方按照“以需定购”原则,以合理价格收回闲置土地,用于保障性住房建设。

多位受访专家认为,通过设置一定的回收成本,将帮助房企尽快回流部分资金。中指研究院市场研究总监陈文静在接受证券时报记者采访时表示,此举可以更有效率地利用土地资源,并一定程度增加保障房供给,进一步完善房地产“市场+保障”住房供应体系。

按照原国土资源部出台的《闲置土地处理办法》,在规划情形下,市、县国土资源主管部门可无偿收回闲置土地的国有建设用地使用权。不过,仲量联行大中华区首席经济学家庞溥告诉证券时报记者,本次新政支持地方政府收回、收购的存量土地,聚焦于“企业无力继续开发”和“流拍”,不属于此前实践中闲置期间累计一定期限后政府可无偿收回的情况,地方政府应“有偿收回且支付合理对价”。

因此,能否顺利收回、收购存量土地,核心在于对“合理价格”的确定。5月21日,自然资源部在《土地储备管理办法(征求意见稿)》(下称“《管理办法》征求意见稿”)中拟规定,收购土地的补偿标准,由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商,经同级自然资源主管部门和财政部门确认。

陈文静表示,这说明“合理价格”将基于当前市场情况、土地的实际价值、未来开发潜力等多方面因素综合考虑,既要确保地方政府在收回、收

2017年,财政部启动发行土储专项债,用于支持地方政府依法通过收购、置换、回收等方式取得土地,进行前期开发、储备以备供应土地。

2019年9月,国务院常务会议叫停土储专项债发行。

据天风证券研究所统计,在2017年至2019年间,土储专项债年度发行规模分别约为2425亿元、5905亿元、6765亿元,三年累计发行规模占比在35%左右。

建诚置业总经理苑承建:

强调“量力而行”,是避免地方政府在收回、收购存量土地时超出自身财政和实际需求盲目行动,是为了限制地方政府大包揽带来债务风险。

仲量联行大中华区首席经济学家庞溥:

新政支持地方收回、收购的存量土地,聚焦于“企业无力继续开发”和“流拍”,不属于此前实践中闲置期间累计一定期限后政府可无偿收回的情况,地方政府应“有偿收回且支付合理对价”。

天风证券固定收益首席分析师孙彬彬:

地产政策进一步优化调整,对于土储专项债的约束性前提本身已不存在。重启土储专项债可以缓解地方政府资金压力,土储专项债将推动土地收入加快回笼。



图虫创意/供图 翟超/制图

购存量土地时不会造成财政负担过重,也要最大程度保证被收回、收购存量土地的企业或个人能够得到公平合理的补偿。

“土储专项债”重启?

为支持地方政府收回、收购存量土地用于保障性住房建设,自然资源部不仅准备简化工作流程,还准备通过专项债为地方政府提供资金支持,同时提供税收优惠支持。

更多资金的引入,无疑将更好支持地方政府开展回收闲置土地、收购流拍土地工作,也有利于保障性住房建设。对于专项债的引入,自然资源部已在《管理办法》征求意见稿中提出,将由财政部门负责审核相关土地储备专项债券(下称“土储专项债”)发行、还本付息等工作。

土地储备曾是地方政府专项债券的主要投向领域。财政部于2017年起启动发行土储专项债,用于支持地方政府依法通过收购、置换、回收等方式取得土地,进行前期开发、储备以备供应土地。据天风证券研究所统计,在2017年至2019年间,土储专项债年度发行规模分别约为2425亿元、5905亿元、6765亿元,三年累计发行规模占比在35%左右。

2019年9月,国务院常务会议叫停土储专项债发行。天风证券固定收益首席分析师孙彬彬此前在研报中指出,土储专项债在运用过程中,存在以土地收储的名义,对平台债务或者隐性债进行置换的操作可能性,从而带来地方债资金一定程度上空转的可能。

孙彬彬同时认为,地产政策进一步优化调整,对于土储专项债的约束性前提本身已不存在。重启土储专项

债可以缓解地方政府资金压力,土储专项债将推动土地收入加快回笼。

值得注意的是,《管理办法》征求意见稿不仅重提土储专项债发行,还拟规定储备土地原则上不再办理国有建设用地使用权首次登记,不得办理不动产抵押登记。专家认为,此举意味着利用储备土地违规融资的行为将被杜绝,将避免未来新增隐性债务的可能。

量力而行精准施策

为盘活存量土地准备一系列配套政策后,自然资源部也对地方政府提出明确要求:收回、收购存量土地应当量力而行,统筹考虑项目收支平衡,不增加政府隐性债务风险。

今年以来,我国新增专项债主要用于市政建设和产业园区基础设施、社会事业、交通基础设施、保障性安居工程等重点领域,这意味能够用于地方政府收回、收购存量土地的专项债资金规模可能有限。财信研究院副院长伍超明还对证券时报记者表示,在普遍面临财政收支平衡压力的背景下,地方政府主动加杠杆帮助房企盘活存量土地的意愿不强。此外,部分

地区的保障性住房的租金回报率偏低,可能不足以覆盖专项债项目的融资成本。

苑承建对证券时报记者表示,强调“量力而行”,是避免地方政府在收回、收购存量土地时超出自身财政和实际需求盲目行动,是为了限制地方政府大包揽带来债务风险。

在资金支持之外,自然资源部还准备了多项配套政策支持地方盘活存量土地,比如,对于地方政府收回、收购存量土地给予保障性住房税收优惠政策支持。苑承建表示,保障性住房税收优惠政策包括免征城镇土地使用税、相关印花税,根据不同条件免征土地增值税及契税,以及免收各项行政事业性收费和政府性基金等等,此举将进一步降低保障性住房各类成本。

此外,自然资源部还准备实行“收回一供应”并行办理,土地使用权权利性质可以根据批准文件变更登记为划拨土地等举措,陈文静对此表示,前者将加快土地的流转速度,提高土地使用效率;后者可以降低保障性住房项目的土地成本和运营成本。

虽然整体资金支持有限,但受访专家相信,各类配套支持政策将精准支持有需求的地方政府盘活存量土地。在庞溥看来,新政有望首先落地在房地产市场库存压力较大、房地产企业流动性紧张、地方政府财政实力和支付能力较好、建设保障性住房和公共配套服务设施需求较强、权属清晰手续完备合格程度高的可收储土地以及能实现收支平衡的潜在项目较多的地区。



三层架构! 央行190个县域派出机构集中挂牌

证券时报记者 贺觉渊

5月28日,中国人民银行发布消息称,按照《党和国家机构改革方案》部署,中国人民银行不再保留县(市)支行,相关职能上收至中国人民银行地(市)中心支行。《方案》同时明确,对边境或外贸结售汇业务量大的地区,采取地市中心支行派出机构方式履行相关管理服务职能。2024年5月28日,中国人民银行190个县域网派出机构挂牌。至此,中国人民银行“总行一省级分行一市级分行”三层架构正式建立。

根据《方案》部署,中国人民银行分支机构改革要求撤销中国人民银行大区分行及分行营业管理部、总行直属营业管理部和省会城市中心支行;不再保留中国人民银行县(市)支行,相关职能上收至中国人民银行地(市)中心支行。《方案》同时明确,对边境或外贸结售汇业务量大的地区,可根据工作需要,采取中国人民银行地(市)中心支行派出机构方式履行相关管理服务职能。

2023年8月18日,央行分支机构改革走出第一步,央行31个省(自治

区、直辖市)分行,深圳、大连、宁波、青岛、厦门5个计划单列市分行和317个大区分行及分行营业管理部、总行直属营业管理部和省会城市中心支行;2024年5月28日,央行分支机构改革再进一步,人民银行县(市)支行成为过去式。

此前,央行的分支机构主要分为“总行一大区分行一中心支行一县(市)支行”四层架构。随着人民银行190个县域网派出机构集中挂牌,央行“总行一省级分行一市级分行”三层架构正式建立。

在本次改革落地的同时,央行县域派出机构明确,下一步将认真贯

彻落实党中央关于金融工作的方针政策和决策部署,实施好辖区货币政策和宏观审慎管理,做好人民币发行、流通管理,经理国库,金融支持乡村振兴,跨境人民币和外汇管理等工作,全力服务经济高质量发展。

市场专家普遍认为,央行的分支机构改革利于精简国家机构、提高政策执行与监管的效率,加强央行分支机构与地方政府之间的协调配合,增强防范和化解地方金融风险的能力。

我国国土空间用途管制制度体系初步形成

随着我国国土空间用途管制实现从无到有、从土地到空间的历史突破,覆盖生态、农业、城镇空间的全域全要素全流程用途管制制度体系初步形成。

这是记者28日从在云南昆明召开的全国国土空间用途管制工作会议上了解到的。自然资源部部长王广华表示,统一实施国土空间用途管制取得阶段性成就,特别是土地要素保障政策措施更加完

善,国土空间治理能力不断提升,有效解决了地方政府和企业反映的难点问题,推进了各类投资尽快落地。

王广华表示,实施用途管制,健全开发保护制度,是优化国土空间发展格局的有力手段。自然资源部将持续深化改革创新,推动构建统一的国土空间用途管制制度。

(据新华社电)

解码投资中国:外资企业在华发展进阶“三部曲”

(上接A1版)

从中国制造到中国研发

2024北京车展上,大众的ID. CODE概念车首次亮相。这款主打“中国DNA”的概念车由大众汽车中国和德国团队共同研发,专门为中国用户量身定制,从外至内都迎合了中国市场的审美潮流。

事实上,为了中国市场而研发制造,是外企近年来投资中国愈发明显的一个趋势。回首上世纪80年代,上汽大众的首条总装生产线投入运营,一辆辆桑塔纳作为大众入华的第一款车型驶出工厂,大众也开启了中国制造汽车的历程。人华四十年以来,大众如今在中国已拥有涉及整车及零部件共39座工厂,建立起了完善的供应链体系。近年来,随着汽车产业向智能网联汽车转型,大众在以往基础上继续加大研发投入、加码本土创新。

“放眼全球,没有哪个国家汽车行业的转型和创新速度能够比肩中国。”大众汽车集团(中国)董事长兼首席执行官贝瑞德告诉证券时报记者,大众正积极加速在中国的电动化、数字化、智能化转型,全面布局面向智能网联汽车时代的关键技术与产品。

转型的背后,依托的是真金白银的投资。今年1月,聚焦智能网联汽车开发的大众汽车(中国)科技有限公司(以下简称“大众科技”)在安徽合肥正式投入运营。这是大众在德国外总部以外最大的研发中心,投资金额约10亿欧元。贝瑞德表示,通过大众科技,集团新产品及技术的开发周期将缩短约30%,并把中国本土先进技术引入产品开发的早期流程,使集团车型产品能更敏捷地响应中国客户的需求。

今年4月,大众再次宣布将投资25亿欧元,进一步拓展位于合肥的生产及创新中心,强化本土研发实力。

记者采访发现,外企加码本土研发主要由两个因素推动。一方面,随着中国消费市场日渐成熟,消费者的个性化需求日益旺盛,唯有加码研发才能赢得中国消费者的青睐。

“中国的消费者,是最拥抱创新的消费者。”许敏表示,宝洁最初进入中国时也是先引进成熟的产品和品牌,到1998年时设立北京研发中心。“如今,它已成为我们在亚洲最大的研发中心,平均每年可以支持100多款新品上市,不仅主导中国的研发项目,也把中国的创新输出给全世界。”许敏说。据介绍,去年2月,宝洁启动了北京研发中心扩建项目,预计今年7月将正式投入使用。

另一方面,中国本土创新能力不断提升,在一些领域已经具备了国际领先的实力,正成为创新的策源地。阿斯利康全球执行副总裁、国际业务主席与中国总裁王磊在接受证券时报记者采访时表示,以前中国在医药行业还相对落后,只是开发仿制药,现在中国创新如雨后春笋,最近几年更是呈爆炸式增长,在细胞治疗、基因编辑等领域已看到弯道超车的迹象。由于看重中国本土创新,阿斯利康密集投资布局,在过去一年斥资60亿美元与中国本土创新企业达成了7项国际化交易,包括收购亘喜生物,和诚益生物达成口服GLP-1授权许可等等。

从高速增长到共同成长

上世纪八九十年代,一批外资企业涌入中国。彼时,中国正处于改革开放初期,中国市场遍地都是黄金。无论是宝洁、大众还是阿斯利康,都分享了中国高速增长发展的红利,获得了丰厚的投资收益。

然而近年来,随着中国经济结构持续转型升级以及本土企业的崛起,外资企业在华的投资回报增长也趋于平缓。中国国际经济交流中心经济研究部副部长刘向东向证券时报记者表示,过去几十年,中资企业已由加工陪跑角色成长为具有一定竞争力的优秀企业,部分企业已具备与外资企业开展良性竞争的能力。“可以说,中资企业与外资企业的合作已由梯度转移下的垂直分工合作转向开展协同研创的水平分工合作。”刘向东说。

麦肯锡中国区主席倪以理认为,中国目前进入中高速增长阶段,本土企业在过去20年飞速成长,属于跨国企业“躺赚”的时代已一去不复返,外企需要适应这一变化。今年5月,中美商会发布的《2024中国营商环境调查报告》显示,“来自中国民企日益激烈的竞争”成为影响美资外企在华业务的五大商业挑战之一,有24%的受访公司选择了这一项。

虽然受访的三家外企是各自行业的翘楚,但急剧变化的中国市场依然给它们带来了一些挑战。不过,一个健康和持续成长的市场,变化是永恒的主流。外资企业在中国市场想要始终居于行业前列,秘诀是顺应中国经济脉动的变化,与中国市场同频共振,与中国企业共同成长。

例如,面对中国新能源汽车市场持续扩容的趋势,大众近年来在推进电动化的进程中火力全开,投资频频;与小鹏汽车合作,开发面向中国中型车市场的两款大众汽车品牌电动车型;与本土合作伙伴携手,通过合资公司开迈斯共同推进充电基础设施的建设,加速在中国的充电网络布局……“大众将以更加深入的本土化布局,强大的新能源汽车产品阵容,在智能网联汽车时代扮演领导角色。”贝瑞德表示。

面对中国创新医药企业的崛起,王磊表示,“竞争肯定有,但合作大于竞争”。近年来,阿斯利康积极构建生物医药生态圈,将许多优质的中国创新企业纳入“朋友圈”,或邀请它们入驻由阿斯利康打造的国际生命科学创新园,或与其共同打造诊疗一体化方案,或通过参股、收购、授权许可等方式赋能。据了解,阿斯利康和中金资本2020年联合发起成立的阿斯利康中金医疗产业基金,聚焦生物医药、数字医疗、诊断服务、医疗器械这四大医疗领域已投资20余家创新企业。

虽然市场环境有所变化,高速增长、轻松“躺赚”已成过去式,但对受访外资企业而言,中国市场仍然重要且不可替代,它们也在持续加码投资中国,在共同成长中继续分享中国的发展红利。“30多年来,宝洁中国从生根发芽到枝繁叶茂,中国市场对于宝洁的吸引力一直是有增无减。”许敏表示,过去十多年,中国的开放大门越开越大,为企业打造了高水平的营商环境,给包括跨国公司在内的各类企业厚植了发展土壤。宝洁未来将持续加大投入力度,加速产品创新、技术创新、营销创新,开拓中国市场的商业机会。