

厘清房产税改革的真正意义

马涛

中央经济工作会议强调,继续坚持房地产市场调控政策不动摇。当前房价的缓慢上升让人们对新轮调控充满了期待,房产税成为大家关注的焦点。自2011年1月28日,上海和重庆两市开始房产税改革试点,已经有近2年时间,目前扩大房产税改革试点范围的方向已经确定,唯一不确定的只有时间。在全国房价居高不下、购房艰难的形势下,房产税作为房地产调控的重要工具,被寄予了很多期待,不少人把房产税当成压垮房价的最后一根稻草,实际上这是一个极大的误解。

房产税改革之意不在抑制房价

房产税改革根本目的不是为了抑制房价,也不可能抑制房价。开征房产税会加大房地产保有环节的税收负担,降低投资者和投机者的收入预期,但这仅仅是影响房地产市场的一个因素,房地产价格的走势还受到供给和影响需求的其他因素制约。面对房价飞涨,韩国政府2005年开始对价值在9亿韩元以上公寓征收房屋拥有税、财产税、综合地产生税,后来因经济形势的变化,将纳税的标准下降到6亿韩元,最后是3亿韩元的公寓,但这些措施的出台

规范央企高管薪酬信息公开是前提

田方

在日前召开的全国人力资源和社会保障工作会议上,人社部部长尹蔚民特别提出要进行工资制度和事业单位人事制度两大改革。对于2013年的工作,尹蔚民提出,改革国有企业工资总额管理办法,严格规范国有企业特别是中央企业负责人薪酬管理,加快建立企业薪酬调查和信息发布制度,探索发布重点行业工资指导价。

央企是公众心目中高薪酬和好福利待遇的代名词。2011年,国有银行董事长与行长的薪酬平均增长率分别是9.14%与10.72%。而2012年会增长多少呢?目前虽不明朗,但高管的薪酬整体呈上涨之势是肯定的。但是,不少银行员工对此非但不满意,还抱怨自己的收入根本就是垫底的。如果这些普通员工所言非虚,那么,央企高薪酬、好福利也是“因人而异”的。管理层年薪动辄数十万、数百万甚至上千万,而大多数员工月工资一两千元,差距悬殊。

薪酬是正当收入,央企高管薪酬失控是分配不公的产物,本质上是央企高管利用监管缺失的自利行为结果。而“高管吃肉,员工喝汤”在资本主义国家是法律所不允许的。美国《多德-弗兰克法案》(Dodd-Frank Bill)赋予股东多项权益限制高管的薪酬。自2012年起,英国所有大银行必须公布董事会成员及收入排名前8位的高管薪酬。在法国,亏损企业的高管是不允许加薪的。但在我国却很难看出高管的薪酬与业绩间的联系。2009年,美国总统奥巴马在白宫发表有关“高管薪酬”讲

流动性平稳格局将延续

胡月晓

11月份新增信贷实际发生数为5229亿元,略低于市场预期,低于去年同期数也较多,从而也推动了当期货币增速的小幅回落。信贷分配是信贷领域的永存现象;虽然经济低迷导致了正常信贷需求的减少,但信贷增速在实际上是由信贷供给方所决定的。经济持续低迷,企业正常经营所需的信贷需求增长下降;投资在经历前几年的高速增长后也下降了一个台阶,投资需求引致的企业中长期信贷需求增长也在下降。从11月的信贷结构看,居民部门贷款规模超过企业部门,居民部门中的中长期贷款又大大超过短期贷款,居民中长期贷款几乎是居民短期贷款的2倍,说明房市的“暖冬”对信贷需求有带动效应;企业部门中长期信贷自2008年有统计以来首次下降,部门贷款也再度少于居民部门信贷增长,反映了整体经济的低迷状态或仍将持续。

由于全社会货币泛滥,以及金融市场的深化发展,整个经济体系融资渠道

并没有抑制房价快速上涨。从美国等发达国家推行房产税的情况来看,房价也没有明显下降。这是因为在城市化过程中,各个国家都不能避免房价长期上涨的趋势,城镇化率只有51%的中国更是如此。

任何一项单独的改革都不可能解决改革开放以来遗留和新出现的诸多问题。若将一项改革赋予过多的意义、抱过大的期望,则很可能违背了改革的初衷,甚至引起改革方向的偏离。房产税和房价其实是没有关系的。房产税改革是财税体制改革的重要组成部分,其主要意义在于根据房地产市场的变化,对房产税制不断进行调整和完善,构建一个完善的房产税收体系,促进房地产市场健康平稳发展。毕竟,国家经济发展、地方财政稳定、百姓住房条件改善都离不开房地产市场的繁荣稳定,房产税是最能在三者之间取得平衡的房地产调控工具。

房产税在房地产的保有环节征税,是中性的直接税,由房地产所有人或持有人负担且较难转嫁,因此可增加房地产投机的成本,降低房地产投资的收益,因而可以成为房地产降温的工具;房产税的税率一般较低,对房地产的冲击不像房地产调控的行政手段那么强烈且立竿见影,因此对经济发展的影响也相对

演时指出,作为问题资产救援方案(TARP)改革的一部分,得到政府救援的金融公司高管的工资将受到严格的限制,最高年薪不得超过50万美元,要求相关企业中报其高管的基本工资,如果企业给予高管超过50万美元年薪的股票奖励,也必须在该企业还清政府贷款后才能套现。同时,企业还应加强成本费用管理,减少职务消费,取消“降落伞”计划等。

一个企业的发展离不开长期的、可持续的发展理念,企业高管的薪酬制度同样需要长期性和可持续性,好的制度体系最终要实现的就是高管的薪酬水平与他们所承担的责任和风险、贡献和努力相匹配。部分央企高管通过“套现”的方式自己设定对自己有利的考核指标,然后自己给自己评定工作绩效,最后自己给自己定薪酬标准,甚至出现了高管薪酬随着业绩下滑而上升的怪现象。从上市公司财务报表来看,国企高管们除了坐享几十万乃至数百万、上千万的年收入外,还享有职务消费等隐性收入。

公开是公平、公正的基础和前提。在国外,对高管薪酬的最大约束之一是公开透明的信息披露,媒体经常会对手续薪酬进行追踪、披露和分析,从而对高管薪酬形成强大的社会舆论和民众压力。在我国香港地区,高管薪酬披露信息包括基本工资、津贴、退休养老计划、花红(年度奖金)、长期激励或股权激励等。从这个意义上说,高管薪酬要透明化,包括股权激励计划、在取消消费等信息都应清晰可见。所以,规范央企高管薪酬标准的前提是尽快建立薪酬信息披露机制。

流动性平稳格局将延续

日益多元化,反映在社会融资结构上就是信贷在社会融资中比重的下降。由于商业银行对信贷风险的管控标准比较一致和完整,在经济低迷时期出于信贷需求和风险管理需要,对客户的信贷需求标准反而有所提高,这也导致了社会融资结构的非银行化趋势。社会融资结构的这种变化趋势,不可避免带来了银行信贷增速的回落。

从信贷增长的历史变动经验看,当前的信贷增长仍然处于长期正常增速区间。信贷增速持续处于当前的平稳波动区间,强化了政策对正常信贷增速的认可区间标准。尤其当前经济增速开始企稳、经济运行见底基础日渐稳固情况下,出于对通货膨胀预期的管理需要,决策层对信贷增长的当前认可度大幅提高。虽然信贷增速维持在一个相对较低水平,但由于融资结构的变化,当前已呈现出的经济企稳格局会延续。

在现代信用货币体系下,信贷增长的下降自然会带来货币增速的下降。11月末的广义货币(M2)余额94.48万亿

元,同比增长13.9%,比上月末低0.2个百分点,比上年同期高1.2个百分点;狭义货币(M1)余额29.69万亿元,同比增长5.5%,分别比上月末和上年同期低0.6个百分点和2.3个百分点。经济持续低迷和商业银行对信贷风险的重视,导致了信贷增速的下降;虽然非信贷的其它社会融资方式增长,但非信贷融资方式的增长并不能创造出流动性。因此,随着信贷增速的下降,货币增速必然跟着下降。同时,在经济低迷的情况下,虽然非信贷的社会融资方式活跃,但全社会的货币周转速度仍然处于下降态势,自2012年7月以来,货币乘数呈现了持续下降的过程。但从跨年度周期看,2012年的货币周转速度实际上自2月份起已有明显回升,表明经济内在活力自年初起就已在悄然酝酿中。

改革试点仍然需要继续完善

从上海、重庆两地试点情况来看,房产税改革取得了初步成效:第一,试点城市住房市场供给增加明显,尽管需求减少并不显著;第二,结合对供给和需求的影响来看,住房市场价格的过快上涨总体上得以控制;第三,对优化当地的住房市场结构有一定积极意义。之所以存在这三方面影响,其原因归结起来主要有以下几个方面:首先,任何一项新的政策达到其最初设计的目的,都要有一定的时间才能产生作用;其次,由于刚开始进行试点,政策并没有太过于严格,所以产生效果受到了一定的限制;再次,只在试点城市进行,而全国房地产信息联网系统尚未建立,会导致资本转移,避开房产税征收范畴;最后,新政策的实施往往在心理上的预期效应要大于实际上政策所发挥的效应。

但是从上海、重庆两地试点的情况中,也暴露出了一些问题:一是两地的征收范围过窄。从两地试点看,主要针对的是二套以上新购房和高档别墅等增量房,而这些业主属于富裕人群,对税收并不十分敏感。比如上海方案,不追溯以往,个人之前无论拥有多少房产也无需纳税,起

不到调控功效。要使房产税真正发挥出功效,从增量房向存量房过渡将是必然趋势。二是税率偏低。从两地方案来看,重庆较为苛刻,而上海较为缓和。两地确定的最高税率不超过1.2%,绝大多数纳税情况适用税率在0.4%至0.6%。而在房价依然坚挺的时期,低税率往往具有一定程度的转嫁性,使房产税的征收力度偏小。所以房产税收入用于廉租房、保障房建设的美好预期可能无法实现。三是立法层级有待提高。目前两地试点的方案都是依据国务院第136次常务会议的精神制定,而与现行房产税暂行条例中“非经营房产不征税”的规定相冲突。如果一直没有坚实可靠的法律支点,势必造成今后征收工作的障碍,所以房产税的立法问题必须提上议事日程。

房产税改革须获群众支持

在中国实施房产税改革,是完成经济社会转型与现代化的必要制度建设,我们必须充分肯定上海和重庆房产税改革试点敢为天下先、打开局面的重要意义和作用。虽然房价也许并不会因为局部试点应声而落,但开征房产税后,它会在一定程度上减少房地产市场泡沫,促进平稳发展,不致频繁大起大落而造成对社会生活的负面冲击。只有试点城市在税制设置和征收机制方面取得经验,并且能让普通居民了解房产税对合理的自住需求基本没有影响,主要针对投资投机性需求,那么房产税改革扩容就有了坚实的群众基础。

(作者系经济学博士)

焦点评论



QDII基金海外投资收益良好

QDII产品曾蒙羞,如今多数熊转牛。海外掘金有回报,境内炒股触霉头。十年录得零涨幅,何时迎来大丰收?中国股市要改造,圈钱帽子尽早丢。

唐志顺/漫画 孙勇/诗

资本工具创新 提升银行业资本质量

王勇

时值年底,《商业银行资本管理办法》的正式实施已进入倒计时阶段。几天前,为推动《管理办法》平稳实施,拓宽资本补充渠道,增强银行体系稳健性,支持实体经济发展的银监会发布了《关于商业银行资本工具创新的指导意见》。笔者认为,该指导意见的发布,有利于加速商业银行资本工具创新的进程,更有助于提升银行业资本质量。

对银行资本质量要求更高

经过十多年的改革,我国银行业资本实力、资本质量和经营效益不断提高,一些商业银行已经跻身全球大银行之列。最新数据显示,截至今年9月末,我国银行业资本净额已达9.2万亿元,商业银行的资本充足率13%,资本质量处于国际良好水平。近日银监会发布的《指导意见》,对于提升银行业资本质量更有裨益。因为,要推出符合新监管要求的资本工具,就需要根据监管资本与经济波动的联动情况、结合资本监管要求以及资本工具创新的难易程度逐步推出。所谓监管资本与经济波动的联动,就是银行业监管资本要求影响商业银行的信贷和资产组合行为,通过信贷活动对经济产生波动性影响。在经济处于萧条时期,信用违约将会显著增加,以风险衡量的资产质量下降,相应地应增加计提监管资本,银行的信贷行为就变得谨慎,进而形成信贷紧缩,而信贷紧缩会对经济起到抑制作用;相反,在经济处于繁荣时期,商业银行的信贷行为相对乐观,信贷资产质量也会得到明显改善,相应地应减少计提监管资本,而信贷的进一步扩张对经济将会起到推动作用。目前,我国经济已现企稳迹象,政策进一步倾向于维护实体经济,以基建为代表的投资也显著上升,社会融资总量保持稳定增长。这就为《商业银行资本管理办法》平稳实施以及商业银行资本工具创新奠定了良好的经济基础。

同样,根据最新资本监管要求,监管资本的分类将资本充足率调整为三个指标,即核心一级资本充足率、一级资本充足率和资本充足率。商业银行资本工具则分为核心一级资本、其他一级资本和二级资本三大类。那么,对照资本工具与监管资本对应关系可以发现,目前我国尚无与其他一级资本要求对应的资本工具。如果无此类工具的创新,按照权威专家的测算,则相当于我国商业银行核心一级资本充足率最低要求提高了8.5%,比现行要求提高了1.5个百分点。而且,单一的资本补充工具不利于消化和缓释外部冲击。同时,还存在着资本来源单一、过于依靠股本融资等问题,也将对资本市场产生较大压力。因此,需要通过创新,创造更多的一级资本工具和

二级资本工具,拓宽资本来源。这一方面可以优化商业银行的资本结构,另一方面也可作为资本市场的投资者提供更多的选择。资本工具创新须借鉴国际先进经验。实际上,商业银行资本工具创新的过程,也是学习和借鉴国际银行业经验的过程。2010年12月,巴塞尔银行监管委员会正式出台巴塞尔协议III,对商业银行的资本管理提出了更为严格的要求。根据该协议,国际上有关国家和地区制定了各自的资本监管要求。比如,目前为止,至少已有荷兰、西班牙、巴西等国家的商业银行推出了带有转股或者减记条款的一级资本债券。同时,一些银行按照这一协议的规定,已探索发行符合新监管标准的资本工具,主要包括优先股、或有可转换资本工具以及可减记次级债等其他一级资本工具和二级资本工具,对该协议的推动和落实具有良好的引领作用。比如塞浦路斯银行于2011年4月发行了13亿欧元的一级资本债券,被称为可转股的其他一级资本工具,期限为永久且5年内不可赎回;荷兰合作银行于2011年11月发行20亿美元永续一级资本债券,被称为可减记的一级资本工具,赎回权在2017年6月29日后可行使;澳大利亚西太平洋银行2012年3月发行10亿澳元优先股,期限永续,但受强制和可选转股、赎回和转让条款限制,被称为“过渡式”优先股,或符合澳大利亚审慎监管局(APRA)界定的类一级资本优先股,可以作为“过渡式”资本工具的安排。国际银行业的成功实践,为我国银行业资本工具的创新提供了重要参考借鉴。

下一步,商业银行资本工具创新,应严格按照《指导意见》的要求,在条件成熟的情况下,适时推出新型债务类和权益类资本工具,并积极探索通过不同市场发行各类新型资本工具。商业银行还应根据《指导意见》的要求,借鉴境内外金融市场上资本工具发行的最新实践,结合本行资本充足水平和资本补充需求,制定新型资本工具的发行方案,包括资本工具的类型、发行规模、发行市场投资者群体、定价机制以及相关政策问题的解决方案等。同时,利率市场化条件下,加之商业银行综合经营时代的悄然开启,要求商业银行应高度重视内源性资本增长能力,还要及时调整资产负债结构,以适应未来的发展。特别是当资本监管进一步趋严,怎样合理规划资本使用节奏无疑就更为重要。

由于吸收损失是银行资本的核心功能,以及新发行的商业银行资本工具带有强制转股或者减记条款,鉴于我国债券市场还存在银行间市场和交易所市场的分割,所以,必须加强央行、银监会、证监会等相关部门的沟通协调,以确保商业银行资本工具创新工作高效、平稳推进,从而为进一步提升银行业资本质量奠定良好的体制机制基础。

(作者系中国人民银行郑州培训学院教授)

联系我们

本版文章如无特别说明,纯属作者个人观点,不代表本报立场,也不代表作者供职机构的观点。如果您想发表评论,请打电话给0755-83501640;发邮件至pp118@126.com。

(作者系上海证券研究所首席宏观分析师)