

农村土地金融工具创新刻不容缓

吴福明

不妨设立土地债券

党的十八大报告提出改革征地制度、提高农民土地收益分配比例。去年11月28日,国务院常务会议决定修改农地征收补偿条款,提请全国人大常委会审议土地管理法修正案(草案),拟将农地补偿标准提高10倍以上。

此项标准的提高非常必要,原来一亩农地仅补偿几万元,一旦农地转作商业开发的市地后,地价上涨在数十倍左右。如果农民补偿标准提高10倍,则其财产性收入足以“带资进城”,如此一来,城镇化进程得以加快;同时可以扩大内需,促进中国经济的长期发展。

然而以现金全额补偿的方式值得推敲。首先,且不说10倍的标准过高还是过低尚存疑问,因为,土地市场价格也是在不断变化中的,目前来看,市地(商业用地)与农地的“剪刀差”太大,一旦农地进入市地市场,未来市地价格跌落也不是没有可能。其次,必须考虑农民巨额现金补偿而带来的系列社会问题。报载北京市郊区与浙江等不少农民因土地补偿而一夜暴富之后,纯朴的乡风不见了,赌风等社会不良风气盛行。原因在于农民一下子拿到的钱太多了而不知如何处置。如果政府的补偿方式部分为现金,部分代之以土地债券,相信这一景象将大为减少。

此种方式也将大大减少政府一次性补偿巨大的付现压力。另外,土地流转也需要借助土地债券这一工具来促进土地资本化与农业经营的规模化。至于如何设

计土地债券这一农地金融工具,需要我们从历史与现实中找到解决问题的方法。

近代农地金融的变迁

农地金融是土地金融的重要内容,20世纪30年代中期江西、安徽、河北等地开展了农地抵押试点,1936年,国民政府规定中国农民银行至少以5000万元用于土地及农业贷款业务。这是中央政府第一次明确土地金融的政策。1941年,中国农民银行土地金融处成立,并发行土地债券,土地金融正式拉开序幕,中国农民银行成为兼营土地金融机构。

而近代中国农地金融工具的探索也极为丰富:如北洋时期的淮河有息地地券;30年代江西等地的土地公债,江苏抵价券与农地信托以及启东地地券;山西土地信用合作券与土地村公债等;浙江嘉兴土地凭证。其中江苏抵价券是类土地公债,专为土地征收补偿而设计的土地金融工具,其期限长达15年之久,其主体是省级政府,它是政府为获得农民的土地而给出的对价,这种对价不是一次性支付,而是以分15年期债券形式分期支付,对于政府来说,缓解了资金压力;对农民来说,获得了长期稳定的收益。尽管江苏抵价券实施范围与规模很有限,但它却为政府在土地征收过程中对农民的权益补偿带来了新的思路,其探索与创新土地金融的方式值得肯定。随着当代中国城市化程度的不断加深,土地资本化的不断提高,如何探索失地农民的补偿机制问题非常迫切,因而,重温近代中国土地金融的实践也许具有现实意义。

1978—1988年10年间,是中国农

村改革与发展的黄金时期,联产承包责任制解放了农村生产力,中国农村基本解决了8亿农民的温饱,并且诞生了许多诸如“华西村”之类的城镇化乡镇;他们的成功除了制度因素外,乡镇企业分享了农民集体土地资本收益也是一个不可或缺的条件。

进入90年代后,尤其是近十年来,随着政府对农民集体土地的控制力的不断增强,各地开发区的兴起,相当数量的土地资本收益被地方政府与开发商所瓜分。农民在得到一次性的征地补偿后,未来的生活保障却无法落实。现行征地方方式没有形成一个公平合理的利益分配机制,农民无法参与土地增值收益的分配。在实际操作过程中,土地增值收益的绝大部分都落入了地方政府和开发商的腰包。并成为“土地财政”的重要支撑。

亟需农地金融工具创新

目前,我国农地金融也在逐步探索之中,包括一些间接金融与直接金融的农地金融不断涌现。各地所谓的“土地银行”风起云涌;农地抵押及信贷、地票、农地信托等业务也在少数地方出现,征地入股在少数地方进行试点,农地抵押贷款零星推出。如重庆土地经营权入股可以成立农民专业合作社,上海农民专业合作社以土地使用权入股;青海省西宁市湟中县由村集体将农户土地承包经营权量化入股,由村统一经营或发包给公司规模大户经营,年终由村集体按股份分配土地经营所得。另外,土地证券化也开始起航,2008年开始宁夏等地“土地银行”纷纷设立。“重庆地票”这一证券化工具也应运而生。另外,大连、湖南等地还出现农地信托业务等。

上述农地金融仍停留在小范围内的试点,且以农地的流转方式的准金融工具为主,所谓的“土地银行”离真正意义上的土地金融相差甚远,而农地补偿金融工具则鲜见。随着我国城镇化进程的不断加快,农地金融工具的创新愈加迫切。

我国农地金融工具应包括农地征收补偿工具与农地流转金融工具等。在具体设计过程中应遵循以下二个原则:1、提供多样化方式供农民自己选择;2、现金补偿额不宜超过50%。可以发行土地债券用于农地征收补偿,同时支付一定比例的现金,余额以土地债券来支付,此举不仅可以减轻政府一次性补偿农民的巨大现金压力;而且还可以引导农民将多余资金投入实业领域。具体做法是将土地债券换成土地银行的股份。而土地流转过程中土地债券的作用至关重要。

当务之急是要修改《土地法》,明确农地应有的权益,解决农地抵押的法律问题,避免市地的过度金融化与农地金融的过度不足,减少地方政府的“搭便车”行为;同时,规范各类土地信用社和所谓的土地银行,重构现有的农村金融体系,建立与健全与之配套的农地评估、农业保险等机构,解决农民就业与保障问题,尽快建立有中国特色的土地金融市场,创新农地补偿与流转的金融工具,真正让农民的不动产“动”起来!让中国资本市场的阳光也能“照耀”广大的农村土地,让8亿农民能真正分享中国经济增长与改革的红利!

(作者系上海社会科学院经济研究所博士)

土地涨价收益归公的税收制度安排

杨孟著

在《土地涨价收益归公的理由何在》(《证券时报》2013年8月23日)一文中,笔者分析了“地不可永卖”与土地涨价收益归公两者间的内在逻辑关系,认为,土地涨价收益归公与房产保有环节和交易环节合宜性税收制度安排之间,后者以前者为依据,前者以后者为实现形式。本文拟就土地涨价收益归公的实现形式也即税收制度安排问题谈点个人的看法。

税收工具:土地涨价收益归公的合宜性实现形式。

政府预算实践表明,在政府组织收入所使用过的所有方法和手段中,税收工具无疑是其中最公正、最直接和最有效的,这是由税收的性质和特征所决定的。同样,作为政府收入重要组成部分的土地涨价收益,其最合意的实现形式当然也莫过于税收工具。科学适时适度运用税收工具,通过税收再分配过程,调节土地“增值”起来!让中国资本市场的阳光也能“照耀”广大的农村土地,让8亿农民能真正分享中国经济增长与改革的红利!

(作者系上海社会科学院经济研究所博士)

至今仍有不少学者认为,对房产税的基础应是附着房产的土地是私有的,我国土地所有权属于国家,私人只享有有限的使用权,不享有完全的产权也即排他性的私有土地产权,所以对其征税缺乏法理基础。其实,这是一种误解。国家征税权凭借的是政治权力,体现的是国家意志,与财产所有权制度无关。政府征税不受任何产权归属关系的限制。

在美国,对于联邦、州和地方政府自有的一部分国有土地,与所谓的私有土地一样也要依法纳税。在新加坡,对于使用权出售期间的国有土地,连同附着于该土地上的建筑物,也要依法纳税。

个人所得税:房产交易环节土地涨价收益归公的税收制度安排。

根据国际惯例,在土地涨价收益归公的税收制度安排上,应将重点放在房产交易和房产保有两个环节上(房产开发建造阶段除外)。在房产开发环节,一般将主力税种设置为不动产交易增值税(我国为个人所得税)单一税种;而在房产保有环节,则将主力税种设置为房产税和土地税复合税种。

我国现行税收制度规定,房产交易适用个人所得税制“财产转让所得”税目,“以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额,为应纳税所得额”,按照20%的固定比例税率计算缴纳个人所得税。征收该税种,对于遏制投资、投机行为,回归居住属性,以及激

励和引导房产持有者创新、创业和进行生产性投资活动具有重要意义。不过,目前的税率明显定得过低,难以担当起土地涨价收益归公的重任。为此,应根据国际惯例和我国现阶段的国情特点,可考虑将该税率提高至70%左右的适当位置。在世界税收发展史上,当一个国家或地区在处于城市化加速发展并伴随有房地产过热现象的特殊历史时期,均采用了较高的税率,个别国家或地区甚至还出现过80%以上的高税率。目前韩国实际执行的税率仍高达60%。

这里的一个问题是,交易环节的税收与保有环节已征收的税收是否存在重复征税问题?回答显然是肯定的。因为,在确认交易环节的“应纳税所得额”时,已将保有环节的税收作为其“合理费用”被“扣除”掉了。即使在规定不能作为可扣除的“合理费用”的情况下,市场交易机制的作用也可确保市场出清——交易价格(市场估值)自动剔除“重复征税”因素。

房产税和土地税:房产保有环节土地涨价收益归公的税收制度安排。

在房产保有环节,土地涨价收益归公的重任由房产税和土地税(我国称城镇土地使用税)共同担当。以房产保有环节房产现值或租金收入为计税依据设计房产税制,能够体现效率公平、税收弹性和量能负担原则,对于规范房地产市场交易行为,提高资源配置效率具有很强的调节功能。尤其是在税制结构优化、贫富差距调节、地税主体培育和房价“维稳”方面,房产税更是厥功至伟,功不可没。我国积极推进开征房产税扩围改革的初衷和根本目的也在于此。

这里的一个问题是,房产税和土地税是否存在功能重叠问题?回答显然是肯定的。这也是部分学者主张将房产税和土地税归并为统一的房地产税的依据之所在。我不赞成这种做法,原因很简单,因为两税的计税依据和计税方法各不相同,因而所产生的经济社会效应也就大相径庭。问题的关键是,两者间是否存在功能互补以及互补的作用有多大。土地税在促进集约、节约用地,提高土地资源配效率方面所具有的独特功能——与房产税功能互补——决定了其存在的必要性和现实意义。这也是实行两税并存的国家虽然不多,但实行者一定具有城市化快速发展、土地资源匮乏和人地矛盾突出等共同特征的真实原因。从国际税收实践来看,凡是历史上曾经实行过两税并存制度的国家都不同程度地出现过类似的情形,我国当然也不例外。

(作者系民建湖南省委参政委员;湖南省农村发展研究院研究员)

金融消费者合法权益应予保护

刘武俊

购买理财产品被误导,产品收益率被夸大,遭遇乱收费……今后,这些问题将受到约束。近日银监会表示,我国首部银行业消费者权益保护规定《银行业消费者权益保护工作指引》(下文简称《指引》)已于8月30日发布。这是我国首部专门针对银行业消费者权益保护而制定的法规。此前,我国没有针对金融消费者权益保护的基本立法,银监会曾出台一些有关银行业产品和服务的监管制度,但都散落在各项监管制度之中,没有专门的规定。

此次公布的《指引》填补了国内银行业消费者权益保护制度方面的空白。《指引》针对银行服务制定了“八项禁止性规定”,其中五条是针对近期消费者反映比较集中的购买理财产品时被“忽悠”的问题。

近期发生的“泛鑫保险中介高管携款跑路事件”就是违规销售理财产品的典型例证。上海银监局发现有4家银行共10名客户经理存在不同程度向客户私自推介泛鑫理财产品的行为。泛鑫保代公司承诺给客户年化收益率率达到8%~10%,并以高佣金吸引银行客户经理私下售卖,最终其实际控制人陈怡因资金链断裂而“跑路”。频频发生的理财产品违规代销事件,严重损害了金融消费者权益,也让银行业机构形象蒙羞。

“忽悠”消费者购买理财产品,是一些银行从业人员惯用的伎俩。这种“忽悠”主要体现在夸大产品收益、隐瞒投资风险、误导销售产品、违规代销产品等。《指引》规定,银行不得主动提供与消费者风险承受能力不相符合的产品和服务,不得在未经消费者授权或同意的情况下向第三方提供个人金融信息,以及不得向消费者诱导销售金融产品等。据银率网报告显示,在购买银行理财产品时,有超过三成的消费者经历过误导现象。有30%的消费者表示,银行在销售理财产品过程中未进行任何风险提示;在银行代销的

产品中,将保险当做银行理财产品误导销售的比例达39.42%。

银行不能只管销售而不管风险提示。作为金融消费者,对理财产品的相关信息和投资风险拥有知情权,银行应当充分告知消费者相关信息及投资风险。实际上,不少信用卡、理财产品纠纷都与银行没有尽到告知义务有关。

对于违反八项禁令的银行,银监会等职能部门应当依法查处,在媒体公开曝光,追究相关责任。据介绍,消费者可依据《指引》,对上述误导销售、夸大收益等侵害自身合法权益的行为和相关部门进行检举和控告。监管部门对经查实的侵害银行业消费者权益的银行将采取必要的监管措施,督促其纠正;而对于消费者认为未得到银行妥善处理的投诉,监管部门将进行协调处理。

建议建立违规销售理财产品黑名单制度,强化对理财市场的监管。对于违规销售理财产品的金融机构、中介机构及从业人员一律列入黑名单向社会公示,并视情节严重予以相应的处罚,包括取缔销售理财产品的资格等。建议加大对金融理财市场的监管力度,银监会作为银行业的监管职能机构必须切实尽到监管职责,不能消极不作为。中国人民银行、中国消费者协会等机构也要发挥舆论监督作用,对金融消费者的投诉及时曝光。

建议抓紧研究制定金融消费者权益保护条例。目前我国没有针对金融消费者权益保护的基本法,《银行业消费者权益保护工作指引》也只是银监会制定的一个部门规章。有必要由国务院制定专门的行政法规,出台金融消费者权益保护条例。

金融消费者不是“钱多人傻”、任人宰割的软柿子,其金融消费的合法权益应受到法律的保护。一言以蔽之,金融消费者权益保护亟待加强,依法维护金融消费者权益,坚决遏制一切坑害金融消费者权益的行为。期待银监会的八项禁令真正落到实处。

(作者系司法部《中国司法》杂志总编、研究员)

首部银行业消费者权益保护规定出台



银行消费问题多,规范指引能纠错。理财产品禁误导,客户信息戒传播。残疾人群受尊重,营销范围要斟酌。立法保护消费者,疏漏环节莫放过。

ICLONG/图 孙勇/诗

T+0交易制度应该大胆推行

李允峰

光大证券“8·16事件”之后,市场对恢复T+0交易制度的呼声再起。但很多专业人士认为,T+0交易会造成交易价格过度波动,导致股市投机氛围浓厚,因此建议谨慎实行。但笔者认为,在世界上多数国家实行的都是T+0交易,股票交易制度的改革,是为了降低中小投资者的交易风险,让投资者及早进行修正操作,并增强市场流动性的好办法,市场处于充分流动中才能让上市公司呈现更为真实的合理价格,这对投资者是一种保护而非伤害。能够让上市公司股票价格呈现其真实价值,这是T+0交易的最大价值,既然呈现了股票价格的真实价值,那么则会理所当然地降低股市波动,对稳定和发展证券市场是利大于弊的。

目前的T+1交易其实对投资者

是不公平的。看起来机构投资者和中小投资者实施的都是一种交易制度,但因为小投资者资金量小,往往采取满仓操作,一旦失误等到第二天进行交易修正就会造成巨大损失。而机构投资者往往实力强大,他们既有丰厚的资金,又有股票筹码,既可以先买入再卖出,也可以先卖出后买入,于是变相的可以T+0交易。正因为如此,我们会发现很多机构控股的股票一天的波动幅度非常大,很多机构就是在频繁的对T+0交易获取巨大的利润,而中小投资者则没有这种优势。除了这些对投资者不公平的现实外,资金量大的投资者也可以开融资融券业务,利用其中的融券和融资功能当天实现T+0交易。如此看来,实际上证券市场不能实现T+0交易的只有资金量很小的散户投资者。无需否认,T+0交易是国际证券市

场通行的一项交易制度。美国、日本等证券市场均允许这种日内回转交易。而且不少市场的日内交易十分活跃。T+0交易并未增加投资风险。对投资者而言,T+0交易提供了更加灵活、便利的投资手段,有助于减少损失,降低交易风险。尽快应该推出T+0交易的另外一个原因是,股市现货的T+1交易与股指期货的T+0交易无法匹配,难以发挥股指期货套期保值的作用,更不利于股票市场的活跃和资金使用效率,加上对于中小投资者而言,机构投资者具备变相T+0交易操作功能,如此一来,呈现出更多的不公平性。“8·16事件”中光大证券之所以能够构成内幕操纵,也与市场没有实行T+0交易制度有关。因此,这项制度改革势在必行,也是符合投资者利益的。

日前上海证券交易所表态将加快步伐,而深圳市场则动静较小,因此从市场公平交易的角度来看,推出T+0交易制度

需要监管层统一协调,在同一时间对所有A股品种实现路径上的统一。在股市刚刚开设初期,因为缺乏监管经验,市场条件不成熟,T+0交易的确加剧了股市波动,并且让投资者陷入了过度投机的市场氛围,那个时期不采取T+0交易也是合理的。但随着股市的监管水平不断提升,股市投资者不断成熟。从新股发行制度到退市制度,再到打击内幕交易制度等,监管层近几年来致力于制度建设提升监管水平,加上对投资者进行风险教育,这些市场环境已经足以应对实施T+0交易的各种情况。其实,除了T+0交易制度的改革外,取消涨跌幅制度以及强化市场的退市制度,这些制度建设都应该加大和加快改革步伐,尽量和国际市场接轨,因为这些制度从实际情况看,都是有利于保护中小投资者的。因此,监管层无需陷入市场上各种讨论的纠缠中,果断实施,积极尝试,从而加快国内证券市场向国际市场靠拢与接轨。

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0755-83501640;发电邮至ppll18@126.com。