



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

地方债的三条出路与地产业的未来风险

2013年春节,一个政府部门的朋友很不好意思地跟我说:传统上他们部门请我的聚餐,今年可能要取消了。

这个一年一度的聚餐,我逃掉过很多次,吃人家的嘴软这个道理,我还是懂的。因此这种饭,少吃为妙。不过地方政府自有执行力,他们要一个人去吃饭,常常会搞到逃饭者自己都不好意思,所以也有时候我是真的逃不掉。

自然我也知道,2013年不聚餐了,是有大背景的。

这个大背景来自两个方面。其一是我这个朋友看到的,中央政府要求地方政府转变工作作风,节约办公务。而中央政府很可能看到的是另一面:地方政府现在债台高筑,节流其实是一个大势所趋的要求。最新的消息说,地方政府的债务问题,已经进入了全球传媒和习近平总书记的对话话题当中。

欠钱要还,这是普天之下通行的道理。就地方政府这个债主而言,因为涉及到它行政一方的权威性,这个道理只会加强不会减弱。问题是地方政府怎么还?

正常的还债路径,无非开源和节流两面,过年不聚餐了,是节流的一面。不过对于地方政府动辄百亿千亿的债务总额,不吃根本解决不了问题。那么开源的一面呢?所谓的三条出路,都集中在开源上。

地方政府要开收入之源,无非是税收和非税收收入。从目前情况看,增加税收的可能性有两条,其一是增加税率,不过这一条基本做不到。因为经济不景气,地方上很多企业本身也非常困难,有很多经营者本来就打算放弃经营,正是因此,中央政府才会在最近努力降低税率,提高经营者积极性;其二是扩大税收来源,努力招商引资,这一条各级地方政府一直高度重视,到现在基本上已经做到了零和博弈,这里增加的投资就是那里减少的,所以短期内的增收也是不可能的。

税收收入增长不了,那么接下来就是非税收入。在国内,地方政府的非税收入,大宗的主要包括公共项目收费和卖地两个领域。

就此而言,未来一段时间内我们可以预期的是,地方政府有权决定的公共项目收费提升项目,出现的频率将会大大增加。比如说由政府管理的旅游项目,其门票收入会涨得很快;也会有更多的地方政府提请收取拥堵费,等等。

不过,公共项目收费的收入增长,对于地方政府庞大的债务来说,用杯水车薪来形容是不为过的。因接下来对产业发展最有风险的,将会是地方政府唯一垄断资源的土地出让。可以预期的是,两三年内,地产业将面临的这个风险是很大的。

在理清了各级政府迫切需要收入增长的意愿,以及其他收入增长的可能性之后。我们清晰地看到了一个巨大的矛盾:地方政府非常希望从垄断的土地资源拍卖中获得直接收益,而且它也能做到;而另一方面,开发商将不得不面对这样一个情形:土地拍卖价格的居高不下,而同时房产销售情况已经开始出现不稳迹象,而且这个矛盾是非常可能激化的。

这其中的原因在于,客观上,地方政府是国有土地唯一的合法代理人,开发商要获得土地,只有这一条途径,因此地方政府几乎可以随心所欲地给土地定价,因此在它急需从土地中得到高收益的时候,根据现在房产的高价格,它是可以做到在土地价格上“高举高打”的。

而从开发商的角度考虑,其首先也是一个组织,要生存就得不断买地不断卖房,所以买地是开发商的一个日常流程;而另外,我们在之前的专栏已经提到过很多次,由于目前房价的居高不下,同时人口流动方向也将出现变化,所以把地价转嫁到房价当中去的可能性,已经大大缩小。换句话说,开发商高价吃进土地,而在卖房时面对低迷市场的情况,出现的概率已经大大增加了。

因此未来一段时间内,观察开发商参与拍卖土地的流程,可以说就是在看中国经济运行的窗口。地产经历了黄金十五年,现在应该是到了有人笑有人哭的时候了,让我们看看究竟谁在哭,谁又在笑?

声音

中国经济网:“经常性开支如果需要靠债务来解决,那就会走向不归路,是绝对不行的。”楼继伟特别警示:对方地方债的偿还问题,要进行区分,是有原则的,公益性的地方债要逐步用公共财政收入偿还,有收益性的资产,要用收益偿还,还要加强管理。

每日经济新闻:“这是个短视的行为,因为政府补贴本身就来源于老百姓,经过政府的手再还给老百姓又是何苦来哉?何况这也并不能解决收入分配问题。”白朋鸣在接受《每日经济新闻》记者采访时直言。

第一财经日报:国家统计局新闻发言人盛运来在上月26日表示,中国地方政府债务虽然存在,但目前是可控的。盛运来认为,中国总的地方债务规模占GDP的比重仍在安全范围内,所涉及的36个地方政府中,有12个地区2012年底债务余额比2010年减少了1417.42亿元;另外24个地区虽然债务总额有所增大,但增量在减少,原来的存量有所下降。此外,他还指出,地方债务监管制度有所完善,一些地区新出台了地方政府性债务管理制度,还有一些地区新建立了偿债准备金制度。

中国新闻网:“买地偿债”的一个最直接后果便是地方政府债务风险与房价的高度绑定,从而增加了房地产调控的难度。有消息称,在偿债压力加大的背景下,近期多个地方政府酝酿上调基准地价。舆论担忧,此举或将抬高未来土地出让底价,进而为地价进一步上涨提供动力。

一周数字

71.7亿 9月3日,微软CEO史蒂夫·鲍尔默和诺基亚总裁兼CEO斯蒂芬·艾洛普联名发表公开信,宣布微软将收购诺基亚手机业务部门,交易涉及金额可能达到71.7亿美元。收购完成后,包括艾洛普等高管在内约3.2万名诺基亚员工将加入微软。

2018年 北京大学经济学院经济学系副主任苏剑撰文:国内房价泡沫2018年前开始破灭,中国经济将进入衰退期。中国的房价泡沫破灭的顺序如下:先是三四线城市泡沫破灭,然后是二线城市,再然后是一线城市,最后是北京和上海。

29位 世界经济论坛(WEF)日公布《2013—2014全球竞争力报告》,榜首三甲不变,瑞士五连霸,新加坡和芬兰紧随其后。在148个上榜国家和地区中,中国香港排名第7,较去年上升两位,中国大陆排名29,大幅抛离其他金砖国家,中国台湾则排名第12。

15个月 中国指数研究院9月2日发布报告显示,8月份全国100个城市(新建)住宅平均价格为10442元/平方米,环比7月上涨0.92%,自2012年6月以来连续第15个月环比上涨,涨幅比上月扩大0.05个百分点。其中,南京8月房价涨幅超过10%。

40亿 9月4日,北京“限价房、竞地价”豆各庄地块被恒大地产以40.4亿元的总价获取。据《证券日报》记者不完全统计,仅最近2个月,有超过40家房企参与到北京土地市场的竞争。

205.33亿 基金终于又赚钱了。据新华网9月4日消息,72家基金公司旗下基金半年报终于公布完毕:上半年基金公司赚138亿,为投资者赚205.33亿。

微观点

我国发明专利申请量大质差

@范剑平(国家信息中心首席经济师)

今天报纸报道,我国发明专利申请量跃居世界首位。可是在知识产权保护制度不健全和执法不严格时,专利质量很差,只能说明国人懂得用专利保护自己,这是进步。但真正有原创技术、关键技术、核心技术支撑的发明专利不多,申请量多不等于批准多,被国外批准的更少,一到国际展览会就被人举报抓起来。

启动行政改革,大规模减税有空间

@滕泰(经济学家,万博兄弟资产管理公司董事长,万博经济研究院院长)

仅河南周口市公职人员就查出“吃空饷”人员5731人,每年开支超过1亿元。推算下全国会有多少?源于计划经济体制而目前市场经济已经不需要的行政部门有多少可以撤销?40%的企业综合税负若降到26%国际水平会让多少企业复活?启动行政改革,大规模减税有空间!

“愚公移山”,让渤海变成内陆湖?

@郭田勇(中央财经大学中国银行业研究中心主任,金融学院教授、博士生导师)

去年暑假在烟台南山项目调研时,得知为了填海造地已炸平了几座山。这次外出,看到牟平区填海形成的大量土地,也看到大连老虎滩公园因为填海有些风光不在,据说大连的星海广场也是填海而成的。于是我产生一个杞人忧天的想法,如果两边都有愚公移山的精神,哪天会不会接壤?渤海岂不变成内陆湖了?

(以上观点摘自各大微博,标题为编辑加注。)整理/现代快报记者 吕珂 杨坤 刘果