

土地收入锐减 偿债压力如山

稳增长配套资金吃紧 地方政府试解财力之困

□本报记者 丁冰

房地产调控发威 土地收入“断炊”

在已公布上半年财政收入的省市里,北京、广东、江苏、浙江、河南上半年一般预算收入分别同比增长5.3%、8.6%、12.9%、4.4%和16%,而这五省市去年同期增速均在20%以上,其中江苏去年上半年的增速甚至达到31%。

此外,财政部数据显示,上半年全国地方财政本级收入合计达31976亿元,同比增长14.4%,而去去年同期增速为35.9%,增速下滑超过21个百分点。

财政收入增幅大降和经济增速放缓直接相关。北京市财政局表示,北京上半年财政收入大幅放缓,这主要是今年经济运行较上年有所放缓,加上宏观调控政策等原因,致使与经济密切相关的主税种增幅偏低或呈现负增长。

同时,随着房地产调控已步入深水區,地方财政一向依赖的土地出让金收

入出现“断炊”现象。财政部数据显示,上半年地方政府性基金本级收入13666亿元,同比减少4142亿元,下降23.3%,主要是国有土地使用权出让收入11430亿元,同比减少4342亿元,下降27.5%。

这一现象在“北上广”等一线城市更为严峻。据链家地产统计,包括北京、上海、广州和深圳在内的一线城市2012年上半年土地出让金仅为429亿元,同比下降56.4%,各项指标也均降至2010年以来的最低点。北京今年上半年土地均价创3年来新低,成交量创4年新低,土地平均溢价率创5年最低,土地出让金创5年最低。上半年,北京共计成交72宗土地,出让金累计为144.88亿元,仅为去年上半年327.2亿元的44%。

据悉,上海今年上半年土地出让金146.65亿元,同比下降67.11%,土地成交

面积211.39万平方米,同比下降56.60%。广州今年上半年共出让住宅用地11宗,土地出让金16.43亿元,同比下降29%。

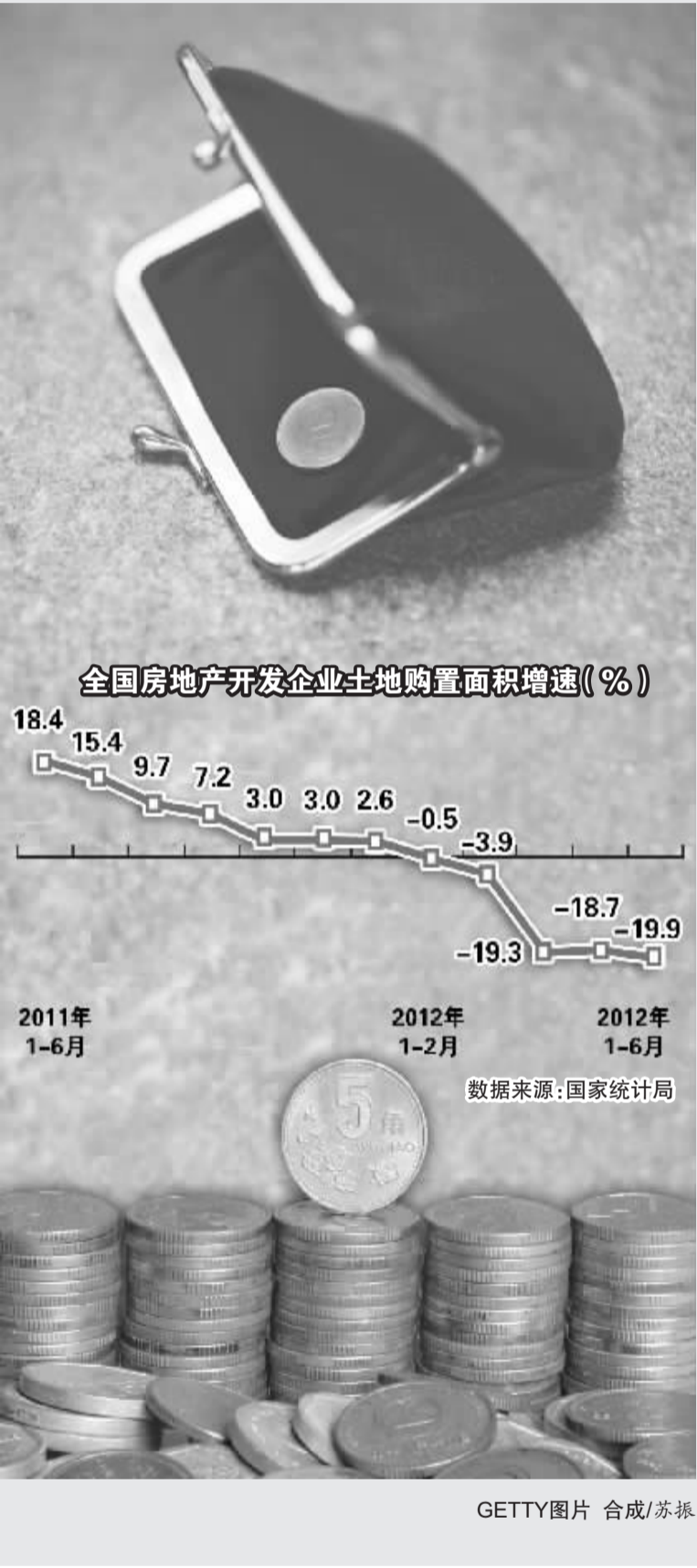
土地出让金减少对地方政府最直接的影响无疑是财政创收能力减弱。以北京为例,数据显示,2011年共实现土地出让收入1233.68亿元,占全部政府性基金预算收入的91%。而今年北京市政府性基金预算收入为1060.6亿元,如果按照去年相同比例核算,那么需要完成土地出让金收入为965亿元,但上半年实际上仅完成了144.88亿元。

在商品房销售持续回暖情况下,地方政府开始趁热集中推地,以缓解紧张的财政压力。南京国土局更是一日连续发布41条土地出让预告,厦门、广州等地也在近期加速推地,地方政府推地热情同步提升。

经济增速放缓,土地收入“断炊”。与此同时,在“稳增长”项目审批提速的背景下,地方财政资金配套压力骤增。从中国经济发展周期来看,财政收入高增长的“黄金十年”已经结束,地方财政吃紧可能成为一种常态。

迫于财政压力,各地动作频频。趁着商品房销售回暖,地方政府趁热集中推地,南京国土局一日连续发布41条土地出让预告;在资源税试点扩大范围见到税收成效后,甘肃等多地争抢煤炭税改革试点;地方融资平台举债大门再度敞开,城投债审批发行提速,市场再扩容。

有专家表示,可以预见,未来地方政府会尝试多种措施以缓解财力之痛。但长期来看,要解决地方财政资金压力问题,应推出“允许地方政府阳光举债与加快建立以房产税、资源税为主的地方主体税种”这一政策组合。这或许是解决问题的良方。



配套资金或不足 城投债迅速扩容

在上半年经济“破八”之后,预计新一轮“稳增长”的政策将会陆续出台。从发改委审批的项目观察,未来能源项目,以铁路、公路、机场、农田水利为主的基础设施建设,以及节能减排等环保项目将成为投资主要方向。

但与2009年不同的是,地方政府的资金配套可能不足。房地产调控导致地方土地出让金减少,加之上一轮投资中一些在建工程还需要资金,地方政府在新一轮投资中可能有心无力。”某中部省份地方政府部门人士说。

有地方发改委官员指出,一些大项目需要先由企业提提供20%左右启动资金,地方再配套一部分,然后银行贷款再给予支持。但在经济前景不明朗的情况下,企业很难再提供启动资金,同时银行压力也很大,惜贷情绪非常严重,让他们掏钱也不容易。

地方财政收入下滑,银行惜贷情绪加重,地方政府举债成为另一个现实选择。不过,全国人大二次审议的预算法修正案草案明确规定地方政府不能举

债,同时删除了一审稿中关于地方政府举债的规定,这意味着地方政府自主发债的“前门”再度关闭。

有参与预算法修订讨论的专家指出,2012年地方政府面临偿债高峰。今年既是地方融资平台贷款到期的高峰期,也是2009年中央代地方发行的2000亿元地方债的偿债高峰期。2013年数万亿元城投债也将进入还本付息阶段,地方政府压力剧增。“可能是考虑到地方庞大的债务风险,立法机关开始重新考量地方发债的问题。”

但面对庞大的债务压力和“稳增长”项目上马面临的资金紧缺,地方政府“借新还旧”的发债需求强烈,地方融资平台借债的“后门”再度敞开——城投债在今年上半年迅速扩容。

上半年发行的城投债平均年利率在6%左右,高于五年期存款利率,这对机构配置也有足够的吸引力。中金公司统计显示,截至7月5日今年新发城投债达到4284亿元,已接近去年全年的发行额。

与此同时,有关部门对城投债的审批也有放松、加速之势。有媒体报道,由于地方政府融资需求高企,国家发改委正考虑允许非百强县发行城投债,并在考虑推出基础设施建设项目的私募债。对于纳入中国银监会监管名单的融资平台,也考虑适当放松限制,如地方银监局可以证明其“满足退出融资平台的条件、正在办理退出”,便可以申请发债。

与此同时,银行间市场交易商协会对地方融资平台发行中票和短融也开始松绑。“此前在地方政府融资平台发债方面,该企业若是在银监会认定的地方政府融资平台名单内,将不予发债注册。而现在,协会的标准开始放松。”交易商协会人士称。

据介绍,在名单上的公司有四类可发债,一是产业类公司,如从事高速公路、铁路行业,有真实的现金流入;二是全民所有制企业;三是从事保障房建设;四是国发19号文明确允许融资的如地铁、轨道交通等公益性项目。

扩大资源税试点 推进房产税改革

城投债成为地方政府面对债务压力和财政压力的现实选择,但其风险也是显而易见的。地方财政收入增速下滑和土地出让金下降已成基本趋势,没有足够的地方经济实力支撑,城投债风险堪忧。

如何解决中国经济发展中的资金问题?有专家建议,应推出“允许地方政府阳光举债与加快建立以房产税、资源税为主的地方主体税种”这一政策组合。而央行行长周小川对此曾有阐述。2011年4月,周小川在清华大学金融高端讲坛上演讲时曾指出,通过“市政债+财产税”的组合,可避免地方政府过度依赖土地财政。

尽管预算法草案的再次修改暂时使市政债短期“难产”,但目前地方政府通过财政部代理发债的模式没有改变,2012年计划发债金额2500亿元。同时去年底经国务院批准试点的沪浙粤

深四地政府自行发债试点,一定程度上代表了扩大地方政府财务自主权的改革方向。中金公司认为,这方面的改革不会走回头路,将在合适的时机下继续推进。

此外,目前我国将财政收入主要向中央集中,而转移支付制度并不完善;与此同时,财力与事权不匹配是当前中国公共财政建设面临的突出问题,地方财政承担大量的公共支出责任,但缺乏主体税种,没有相应的财力保障。从当前形势来看,把资源税和房产税发展为地方主体税种的需求更加迫切。”财政部财科所所长贾康表示。

而正在推进的营业税改增值税试点最终会导致营业税的取消,但目前营业税在地方财政收入中占据重要位置。“在这种形势下,从降低间接税比重、推进增值税扩围改革的需求来看,房产税改革的必要性更加突出。对我

国来说,房产税改革的最大意义首先在于能够为地方政府提供稳定、大宗的地方税种,使地方税体系建设得到重大推进,间接为其他改革和全局配套改革的顺利推进提供支撑。同时,该税还有利于促进房地产业健康发展,并强化政府应发挥的再分配的功能作用。”贾康认为。

资源税改革也应进一步深化。实际上,2010年下半年在新疆启动的资源税改革表明,在地方资源富集区,资源税可以成为地方税中具备支撑力的税源。

深化资源税改革,扩大从价计征范围已被列为2012年经济工作中的主要任务之一。对此,有专家建议,有关部门应把握时机,争取尽快将煤炭等重要资源品种纳入资源税从价计征范围,并适当提高税负水平。随着今后品种覆盖面的扩大,其对地方财政的支撑作用将更为明显。

融资需求迫切 信托输血地方基建项目

□本报实习记者 毛建宇

近期基建类信托产品销售火爆,发行规模持续增加。业内人士表示,当前地方政府面临“还旧债”与“稳增长”的双重压力,土地出让收入减少更让地方财政捉襟见肘,在此背景下,信托开始成为地方基建类项目的重要输血渠道。

信托融资发力

根据用益信托研究室的统计,上周(7月9日至15日)发行的产品主要投向房地产和基础产业领域。其中基础产业领域融资所占比重最大,发行的10款产品共募集资金36.17亿元,占总

发行规模的35.10%。5月,基建类信托产品上升的趋势就已显现,当月投向基础设施领域的集合信托计划成立数量为63个,占比18%,成立规模145.22亿元,占比达到24%。

一位信托经理表示,基础设施是目前政信合作的主要题材,运作模式上主要是由地方政府的平台公司出面和信托公司谈条件进行融资。而资金基本流向保障房建设、棚户区改造、城市建设等政策性项目。

对于目前基建类信托销售火爆的现象,普益财富研究员范杰认为,基建类信托产品的发行火热,说明信托已成为地方政府较理想的融资通道,也反映出地方政府迫切的融资需求。

有媒体根据财政部数据测算认为,今年8月末,2009年发行的2000亿元地方债将全部到期,更广义的到期洪峰在今明两年,预估到期额度将达到3万亿元。

此外,全国人大公布的《中华人民共和国预算法修正案(草案二次审议稿)》叫停了地方政府自主发债,地方政府一条重要的融资渠道被关闭。

从地方政府资金来源看,上半年税收不理想、土地出让金收入大幅下降,而银行对地方融资平台贷款控制很严。”中信建投宏观债券分析师施同亮表示,“从支出来看,前几年很多债务需还本付息,且不论新项目开工需大笔资金,仅‘旧债’就需要不少资

金来还。因此,资金缺口较大,可以预计未来几年地方政府的总债务规模是扩张的。”

用益信托工作室分析师徐颖风对中国证券报记者表示:“原先借的债要还,该上的项目还要上马,而银行对地方融资平台的贷款控制很严,自行发债大门又紧闭,因此信托其实是比较理想的融资方式。”

规模继续看漲

多数业内人士认为,下半年与地方政府合作的基建类信托计划仍将呈持续增长态势。

一家信托公司的销售经理张先生介绍,就基建类信托来看,100万元认

购额度的年化收益率一般为9%,300万元认购额度的年化收益率可达到10.5%,300万以上认购额度的可再稍高些,再加上信托公司收取的管理费,通过信托融资的成本约为百分之十几。

对于基建类信托的风险,徐颖风表示,基建类信托和城投债类似都是刚性兑付,因此风险要看具体项目的运转情况及其背后支持的地方政府财政状况、融资平台公司的担保情况等。而施同亮认为,近几年内基建类信托的兑付应该没有问题,但再往后,随着地方政府各类债务规模扩大并且许多债务集中到期偿付,可能会出现局部风险。

地方政府频繁推地“试盘”或成常态

□本报实习记者 张敏

持续的楼市调控仍未使地方政府摆脱对土地财政的依赖。去年下半年以来,一些地方政府房地产市场微调政策不断,以期促进楼市回暖,进而带动土地交易活跃。但国家统计局的数据显示,今年上半年房地产开发企业的土地成交价款下降了13.3%。

业内人士分析,在楼市调控政策预期不明朗、地方债集中到期、地方财政吃紧的情况下,未来地方政府微调楼市政策的“试盘行动”还将会继续出现,推地节奏也将加快。对于转型中的地方经济来说,彻底摆脱对土地财政依赖,仍将是一个长期的过程。

收支两端承压

有些地方政府向开发商收的税,已经收到3年以后了;还有些地方公务员的工资是靠银行贷款发的。”在中国证券报记者近日的一次调研中,一位知情人士如是说。在经济增速放缓的大背景下,地方财政正在面临吃紧的局面。

这背后的一个重要因素,就是土地出让金的下滑。财政部的数据显示,上半年全国国有土地使用权出让收入11430亿元,同比减少4342亿元,下降27.5%。

据上海易居房地产研究院的报告,现阶段土地出让收入和房地产税收收入占据地方财政收入的比重达三成以上。同时,与房地产有关的多个上下游产业景气程度,也随楼市的阴晴变化而变化。短期内地方经济增长尚无法摆脱对房地产业的依赖。

在财政支出的一端,地方偿债压力不容忽视。审计署的报告显示,我国已迎来地方债的偿债高峰期,今年全国共有1.84万亿元地方债务到期,部分地方的债务偿还对土地出让收入的依赖较大。

政策面上,虽然今年以来央行两次降息降准,但房地产调控的“红线”仍然未变。近日,国务院总理温家宝在江苏常州调研时强调,必须坚定不移做好调控工作,把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策。住建部、国土部、发改委等部委分别针对调控松动的传言进行澄清,并强调调控不放松。

链家地产市场研究部分析认为,虽然下半年土地的供应量和成交量都将有所回升,但难以恢复到去年的水平;而商品房成交的回暖势头,也因“限购令”的存在而存在变数,从而影响到房地产税收。从全年来看,“房地产财政”缩水对地方经济的影响已不可避免。

卖地诱惑难拒

事实上,面对上述压力,地方政府的“自救”行动早已展开。上周末,珠海传出松绑“限价令”消息,虽然政策最终未做调整,但在土地出让收入严重缩水的情况下,珠海“救市”意图昭然若揭。

据不完全统计,从去年8月以来,全国有超过30个城市明确发文微调楼市政策,调整范围涉及调整首套房标准、变更土地出让金支付方式、提高公积金贷款限额、减免税费等多个方面。除逾越限购“红线”的少数城市外,大部分微调政策“闯关”成功。业内人士认为,未来还将陆续有城市加入到试盘的行列中。

地方政府稳定财政收入的另一途径便是密集推地。7月17日,南京市国土资源局一次性推出41幅地块的土地出让预告,共计2302088.17平方米。7月以来,北京也已成交了5宗住宅用地,与整个上半年成交的住宅用地宗数相同。

链家地产分析指出,随着成交回暖,开发商的资金状况有所缓解,购买土地的积极性也在提高。下半年往往是土地供应和成交的活跃期,地方政府的土地出让金收入将有所提高。

但在中国房地产研究会副会长顾云昌看来,市场回暖虽能缓解收入压力,但对处于经济增长方式转型中的地方政府来说,又将陷入对土地财政的依赖中。他认为,频繁“试盘”和加快推地,将成为下半年的常态。对于前者,中央政府需密切关注。土地财政驱动下的征地、拆迁问题也要有所警惕。

顾云昌向中国证券报记者表示,要摆脱对土地财政的依赖,需要以税费优惠的形式扶持当地的优势产业,以产业集群带来的税收收入逐步取代土地出让收入。此外,保障房建设和房产税改革的推进、个人住房信息系统的建设也都是长效的政策手段。但他强调,要想彻底摆脱这种依赖的惯性,需要政策上的多重设计,也需要地方政府断腕的勇气,这将是一个长期、充满阵痛的过程。

证券代码:002589 证券简称:瑞康医药 公告编号:2012-028

山东瑞康医药股份有限公司

关于临时停牌的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

因公司于2012年7月20日召开董事会审议非公开发行A股股票的事项,为避免对公司投资者造成重大影响,维护广大投资者的利益,经公司申请,公司股票将于2012年7月20日开市起停牌,停牌一天,并将于2012年7月23日开市起复牌。

敬请广大投资者注意投资风险。

山东瑞康医药股份有限公司
董事会
2012年7月20日

证券代码:002603 证券简称:以岭药业 公告编号:2012-027

石家庄以岭药业股份有限公司

关于全资子公司获得《中药保护品种证书》的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

近日,公司全资子公司北京以岭药业有限公司(以下简称“北京以岭”)获得国家食品药品监督管理局颁发的中药保护品种证书,参松养心胶囊列为国家二级中药保护品种,证书号:2012)国药中保证字第 025号,保护期自2012年6月19日至2019年6月19日止。

参松养心胶囊申请国家二级中药保护品种获得批准有利于保持参松养心胶囊的市场竞争力,有利于公司发挥主导产品知识产权优势,进一步提高市场份额。

特此公告。

石家庄以岭药业股份有限公司
董事会
2012年7月20日

证券代码:002675 股票简称:东诚生化 公告编号:2012-016

烟台东诚生化股份有限公司

关于收到财政补贴的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为鼓励和扶持企业上市,加快企业上市进程,烟台经济技术开发区管理委员会于2010年9月9日下发了《关于鼓励企业上市的若干意见》(烟开[2010]37号)文件,设立“扶持企业上市专项资金”,奖励企业上市。

公司于2012年5月完成首次公开发行股票并上市,经申请于2012年7月18日收到150万元财政扶持资金,根据《企业会计准则》的有关规定,上述补贴收入将计入2012年当期营业外收入。

特此公告!

烟台东诚生化股份有限公司
董事会
2012年7月19日

证券代码:000835 证券简称:四川圣达 公告编号:2012-025

四川圣达实业股份有限公司

关于延期披露2012年半年度报告的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司原定于2012年7月25日披露2012年半年度报告,因有关工作尚未完成,公司已申请将2012年半年度报告延缓至2012年8月24日披露。为此给广大投资者带来的不便,我们深表歉意。请广大投资者谅解。

特此公告。

四川圣达实业股份有限公司
董事会
2012年7月19日