

深化资源价格改革正当时

马志刚

资源等领域,由于担心通胀水平上升、企业负担增加等原因,改革进展缓慢,价格不合理的问题一直比较突出。错位的价格会带来错误的市场信息,催生错位的需求,影响资源的合理配置,进而使发展不可持续。比如,煤、电、油、气、水、矿产等资源产品价格被人低估,导致一些高能耗产业绑足了劲发展,产能过剩严重。又比如,面对不少地区“雾霾锁城”的严峻形势,大力发展相对清洁的天然气产业,本是优化能源结构、改善大气环境的重要途径,但目前国内天然气价格水平总体偏低,以至于出现进口气价高于国内天然气销售价格“倒挂”的现象,生产商没有积极

性。当前,物价水平整体不高,抓住时机深化资源价格改革重要且紧迫。深化资源价格改革重点是做好“放、建、保”三方面工作。“放”就是凡是能由市场形成价格的,坚决交给市场;暂时不具备放开条件的,要遵循价值规律,建立健全反映市场供求、资源稀缺程度、生态环境损害成本和修复效应的价格动态机制。“建”就是建立有利于促进节能环保,推动经济转型升级和生态文明制度建设的差别化政策体系,更好地发挥“价格杠杆”的作用。“保”就是要综合考虑宏观经济形势、市场供需情况、社会心理预期、企业以及群众

承受能力等因素,合理把握改革的力度,时刻注意保持物价总水平基本稳定,时刻注意保障和改善民生。当前,尤其要防止将“价格杠杆”纯粹沦为“涨价杠杆”。“一刀切”地涨价、价格改革不透明是老百姓对一些价格改革“抵触”的首要原因。只有切实提高价格改革透明度,加强市场监管,避免陷入一味变相涨价的“怪圈”;完善社会救助和保障标准与物价上涨挂钩的联动机制,通过精准补贴加大对低收入群体和困难群众的补贴力度,建立配套的利益调解机制,改革才能顺利推进,真正得到拥护。

前沿探索

不断提高银行业对外开放质量和水平

高亮

党的十八届三中全会提出,加快培育参与和引领国际经济合作竞争新优势,以开放促改革,这对我国银行业加快国际化发展、增强服务能力指明了方向

改革开放30多年来,银行业对外开放取得了举世瞩目的成绩。引入外资银行,一是促进了中资银行的改革发展,外资银行所带来的紧迫感和竞争意识,促进了中资银行经营理念和管理方式的转变。二是改善了金融环境和服务,促进了我国金融市场多元化竞争格局的形成,营造了一个更加成熟和国际化的金融市场环境。三是培养了本地金融人才。目前,在华外资银行整体聘用的4.2万名员工中,本地员工占比达到90%以上。

但我们也要看到,当前,我国商业银行“走出去”步伐整体上仍显落后,其海外并购在管理文化、银行产品、金融服务、制度环境等方面遇到一些问题。因此,商业银行“走出去”还有很多功课要做。

当前,我国商业银行面临着加快国际化发展的难得历史机遇。

一是中国经济的快速发展为国际化经营提供了坚强后盾。一方面,央行外汇储备庞大及国内市场盈利能力稳定保证了国际化经营所需资金;另一方面,中国企业“走出去”步伐加快提升了国际化经营的业务需求。

二是加快国际化发展有助于中国国家战略的实现。从国内看,“稳增长调结构”压力加重;国际上,中国在世界政治经济舞台上扮演着日益重要的角色,在金融危机后所发挥的影响力越来越大。商业银行“走出去”,不仅对促进经济可持续发展、推动结构调整有重要作用,更能促进中国国际地位的提升。

三是国际化经营还是银行保持可持续发展的必然选择。面对日益激烈的国际金融竞争,商业银行必须正视压力与挑战,加快国际化发展,在与外资银行的竞争中学习先进的管理理念和技术,推动经营战略转型,提高综合金融服务能力。

当前,世界经济金融格局正面临着国际金融危机后深刻调整,商业银行应抓住机遇,直面挑战,克难奋进,更好更快推动国际业务发展。商业银行一方面要服务国家的“走出去”战略大局和中国经济增长方式转型的需要,支持境外稀缺资源的开发、能源开发和国有企业产业的发展;另一方面需要尽快熟悉国际惯例以及各国的经济政策、法律体系和监管规则。具体要做好以下几方面工作:

一是需要制定相关战略规划,构建有利于银行业海外发展的金融生态环境。要做好前期国际业务战略规划,明确区域选择策略、网络建设路径、重点发展业务等内容的短期任务和长远目标。规划要体现银行特色,依据自身优劣势制定具有差异性的国际化发展定位及路径,在差异化中寻求发展机会。区位选择应以经济增长快、金融服务需求大的新兴市场和重点发展区域。网络建设应坚持新设机构和跨国并购齐头并进。新设机构要综合考虑目标国的法律制度、监管政策、政经环境等国情特点,以及同中国外交经贸关系、现有业务发展基础和潜力等客观情况。规划应强调国际业务发展的针对性,细分市场,抓住重点领域谋划业务,获得发展先机,为后续确立市场地位、保证经营可持续性夯实基础。

二是建立完善政策协调机制,构筑内外协调的政策软环境,保障商业银行海外发展战略的高效联动。银行要更好地服务于中资企业“走出去”和国内经济结构调整、产业升级。当前,国际金融危机的深层次影响仍在持续,不少企业经营困难,但他们仍有技术、品牌和人才优势。这既是中资企业“走出去”的有利时机,也有利于我们加快经济结构调整和产业升级。银行应发挥自身优势,努力为“走出去”的国内企业海外投资并购、设立研发中心、开展技术合作等提供融资服务。

三是推进人民币资本项目可兑换。推进人民币资本项目可兑换,根本目的在于促进贸易投资便利化,为扩大企业及个人对外投资、确立企业及个人对外投资主体地位创造有利条件,是进一步加快发展各项跨境金融业务、体现金融支持实体经济发展、落实“走出去”战略、加快经济结构调整和产业升级的要求。应抓住人民币资本项目可兑换的有利时间窗口,在统筹国内需求与国际形势的基础上,加快实现人民币资本项目可兑换。

四是强化人才队伍。面对激烈的国际竞争,要想快跑、早跑、领跑,没有大批的专业人才是力不从心和难以持续的。这就要求必须进一步优化、健全涵盖培训、选拔、激励等方面的国际业务人员管理机制。在人员培养方面,按照国际化人才的成长规律,设计国际化、模块式的培训产品,通过对国际政治经济、目标国法律及监管制度、一揽子金融服务业务等内容深度培训,不断地培养和锻炼一支通晓国际金融规则、具备跨文化沟通能力和熟悉现代银行业务的国际化人才队伍。在人员选拔方面,建立发现、选拔、使用人才的择优竞争机制,搭建一支涵盖各领域、有干劲、能干事的国际业务人才队伍。在激励机制方面,完善提拔任用政策,在晋升、薪酬、绩效等制度政策上向海外一线人员倾斜。

本版编辑 裴珍珍
实习编辑 陈亭竹

房地产风险类型及应对策略

国务院发展研究中心 邓郁松

近期,部分城市的一些房地产项目下调了销售价格,由此引发了各界对房地产风险问题的再次关注。如何对房地产风险情况进行准确分析、判断;如何区分房地产风险的不同类型、房价收入比等问题,本文作出了深入阐述。

前 言

从国际经验看,房地产的风险类型主要有三:

一是房价泡沫风险。房价泡沫风险是各界最为关注的风险,其典型特征是房价持续较快上涨且房价涨幅大大高于同期居民收入涨幅。一旦诱发房价涨幅超过收入涨幅的短期因素发生变化,房价泡沫风险将会很快爆发。观察典型经济体房地产市场的波动历史,可以发现,大范围的房价泡沫风险通常是由不恰当的房地产金融政策,特别是低利率、低首付政策引发,而在长期低利率后持续较快上调利率则是引爆房价泡沫风险的最主要因素。监测房价泡沫风险最有效的指标是特定国家或城市房价收入比的多年均值,一旦特定国家或城市的房价收入比出现明显超过多年均值的情况,则可以断定居民的住房支付能力在下降,房价泡沫风险已在累积。

二是供给过剩型风险。供给过剩型风险是由于市场供应量明显超过需求量而形成的一种风险。同出现房价泡沫风险时房价收入比显著超过历史均值水平不同,出现供给过剩型风险时房价收入比可能并不高,甚至也可能出现房价收入比低于历史均值的情况。即从房价角度观察,出现供给过剩型风险时居民可能仍有足够的支付能力。虽然出现供给过剩型风险时的房价可能不高,但由于供给量过大,远远超过居民的实际需要量,由此必然出现大量房屋无法售出的情况,从而造成房地产开发企业无法顺利回收投资,并进而引发一系列风险。供给过剩型风险实际上是产能过剩在房地产领域的集中体现。监测供给过剩型风险需要重点关注两类指标,监测中长期的供给过剩要关注特定城市的户均套数指标,监测短期的供给过剩则应重点关注人口结构变化和居民收入情况。

三是流动性风险。房地产业是开发周期相对较长的资金密集型行业,也是典型的高杠杆行业。房地产业的这种特点决定了房地产开发企业在整个开发周期中的资金来源对外部依赖性大,一旦

资金来源出现问题,极易诱发流动性风险。从房地产业的资金来源看,不论是房地产开发企业从事房地产开发,还是消费者购房住房,大都需要银行信贷的支持,因此,银行信贷政策的调整会对房地产业的流动性带来较大影响。如银行限制对房地产开发企业的贷款,将会直接影响房地产开发企业的开发能力和开发进度;如因宏观环境变化等原因持续上调利率,将会影响购房人的支付能力进而减少购房贷款需求和购房需求,开发企业的资金回笼就会受到较大影响。对房地产业流动性风险进行监测的最有效指标是监测其资金来源和资金运用两项,一旦资金运用持续超过资金来源,流动性的风险将显著加大。房地产金融政策调整引发的流动性风险可能在房地产市场其他运行指标基本正常的情况下发生,也可能出现与房价泡沫风险、供给过剩型风险的叠加。一般来说,单纯由房地产金融信贷政策调整引发的流动性风险较为容易化解,只要金融信贷政策回归正常,流动性风险将会较快缓解。但是一旦出现流动性风险与房价泡沫风险、供给过剩型风险叠加的情况,则房地产风险的化解通常需要较长时间。

二

房价收入比,一般定义为一套住房的价格是一个家庭年收入的多少倍。房价收入比是大多数国家和国际组织进行住房支付能力评价时所采用的主要指标。不同机构对房价收入比的定义略有差异。联合国对房价收入比的定义是住房市场价格的中位数和家庭年收入的中位数之间的比值,世界银行对房价收入比的定义则是住房市场价格的平均数和家庭年收入的平均数之间的比值。两种计算方式得到的结果也有所差异,据测算,一般情况下采用中位数定义得到的房价收入比计算结果约为平均数定义下的1.2倍。房价收入比指标的最大优点是计算简便、含义直观,而其最大缺点和

应用难点则是难以准确确定合理区间。世界银行于1998年对96个国家房价收入比进行了统计,结果表明各国房价收入比差异很大。在96个国家中,房价收入比的最大值为30.0倍,最小值只有0.8倍,总体均值水平为8.4倍。即便在一个国家内,不同区域房价收入比的差距也是巨大的。虽然各国经济发展水平、人口状况、资源禀赋条件等差异很大,房价收入比并不存在一个绝对化的合理区间。但排除计算上的误差,以及各国住房和土地使用政策、对自有住房的偏好等因素的影响后,仍然可以观察到两个特点。一是房价收入比一般随着经济发展水平和家庭收入水平的提高而逐渐降低。二是大城市的房价收入比一般明显高于中小城市的房价收入比。

房价收入比本质上反映的是特定国家或地区土地和劳动力两种要素价格的比例关系。由于不同国家或地区土地和劳动力的资源禀赋不同,这就决定了不能简单地用某一个国家或地区的房价收入比作为判断另一个国家或地区房价是否合理的标准。当理解了房价收入比的本质后,就会比较容易解释为什么大城市的房价收入比会显著高于中小城市。同样的,也可以推论出人多地少的国家,其房价收入比一般会高于人少地多的国家。

由于不同国家或地区经济发展水平、人口状况、资源禀赋条件等存在较大差异,简单地套用某个国家(地区)的指标或多个国家(地区)的平均数并不能很好地反映本国(地区)房地产市场的发展情况。但对同一国家或同一地区来说,其房价收入比的历史均值水平对于判断房地产市场形势却具有重要意义。由于一国或一个地区房价收入比的多年均值水平较好地反映了当地居民的住房购买偏好,可以避免不同国家(地区)因资源禀赋差异、住房购买偏好、住房政策等方面差异的影响,因此可以将特定国家或地区房价收入比的多年均值水平作为判断其房地产市场处于正常状况的标准,而将明显偏离均值水平(明显偏高或明显偏低)时的状

况判断为出现房地产泡沫。当采用特定国家或地区房价收入比的多年均值作为合理标准后,就能够较好地判断、解释和预测不同国家或地区房地产市场的发展状况。

因此,用房价收入比指标只能较好地判断与住房支付能力有关的房地产风险,而并不能对房地产市场面临的其他风险进行判断和预测。利用房价收入比判断房地产风险,首先需要区分房地产风险的不同类型,不宜简单根据房价收入比的变化情况来判断整体的房地产市场风险情况。

三

理清了房地产风险的不同类型、成因和房价收入比的情况,就可以有针对性地防范和化解各种类型的房地产风险。需要指出的是,房地产风险一旦爆发就会形成较大冲击,因此,对房地产风险问题,要将重点放在防范上面。防范房地产风险,需重点把握以下四个方面:

一是可考虑实行中性的住房金融政策。房地产金融政策特别是信贷政策的大幅调整对房地产市场影响较大。要保持房地产市场的稳定运行,就要保持房地产信贷政策基本稳定,为此,应尽可能实行中性的房地产金融政策,既不鼓励也不抑制对房地产开发企业的开发贷款和对居民的住房消费贷款。如因宏观经济变化而调整货币政策特别是利率政策时,要采取有效对冲利率调整对房地产市场的影响。

二是要着眼于特定地区人口总量、结构变化趋势及人口流动情况,做好供应管理,既要防范供给过剩型风险,也要防范因供给不足而造成的房价过快上涨。

三是要做好对投机性购房的有效管理。四是要建立房地产监测指标体系。要针对不同类型房地产风险的成因,建立相应的监测指标体系,准确判断、及早发现房地产风险,一旦监测指标出现异常变化,及时采取相关应对措施,防止房地产风险的扩大和蔓延。

发展县域金融 助推县域经济

胡娟

现实意义。近年来,湖北省咸宁市通山县率先推进县域金融工程创新实践,着力拓宽融资领域、疏通融资渠道,着力健全融资服务体系,较好地破解了实体经济、项目建设和群众个人贷款难等问题,推动了虚拟经济与实体经济并进发展。

湖北省通山县资源丰富,但经济基础薄弱。近年来,通山县抢抓交通区位优势条件迅速改善、沿海产业转移和各类惠民政策机遇,在推进县域金融工程创新实践过程中,坚持把金融产品研究与创新放在首要位置。一是创新信贷模式。通过整合政府、金融、企业三方相关资源,着力先后创建了助保贷、助农贷、质押贷、联保贷等一系列信贷产品。二是创新担保模式。按照“政府引导、市场运作、服务融资”的思路,引导各类资本成立贷款中介组织。三是创新抵押模式。借力资产评估中介机构,对企业资产进行评估核划股,以股权这一无形资产

替代房产、机器设备、土地等有形资产,用于质押贷款。金融产品的创新有力地推动了银行信贷规模连年实现历史性突破,缓解了经济发展融资难题。

以创新融资方式拓宽领域,提升企业市场竞争力。通山县在融资方式和领域上进行大胆开拓与创新。一是推行股权投资融资。通过与武汉股权托管交易中心合作,推进股权登记托管和挂牌交易,促使企业股权合法转让融资。二是推行订单交易。与武汉农畜产品交易所合作,建立通山农畜产品电子交易市场,通过提供中介、信息、交易、结算、交收等服务,实现订单农业和信用农业交易,为农畜企业和合作社提供新的网上销售渠道。三是开展碳汇交易试点。通山县森林覆盖率达67.8%,是武汉城市圈的重要生态屏障。为将宝贵的碳汇资源转化为经济实力,通山县与湖北碳排放权交易中心开展合作,在全省率先开展碳汇交易试点。

以创新服务方式优化环境,增强县域产业吸附力。在推进县域金融工程创新实践中,通山县始终把要素保障和服务优化作为根本点,通过改善信用环境、健全金融体系、畅通信息,形成左右兼顾、上下联动的金融服务体系。一是优化金融机构体系。全县新引进的银行、担保、贷款、保险及其他金融服务机构达到18家,金融机构总数达45家。二是优化金融服务方式。按照“政府搭台、金融唱戏、服务企业”的思路,将企业、银行、担保、典当、产权评估集合,实现了政、银、企和资源、资本面对面敞开了无缝对接。三是优化金融信用环境。不断转变政府职能,维护县域金融机构经营的自主性和独立性。规范县域信用秩序,建立了覆盖所有农户和县域企业的征信体系,同时,推进“企业信用工程”、“农村信用工程”和“社区信用工程”建设,促进了通山县金融生态环境的进一步优化。

(作者系湖北省通山县县长)

发展论坛

县域是我国经济体系中一个承上启下的重要环节。金融是现代经济的核心,在推动县域经济资源优化配置过程中发挥着不可或缺的作用。实践充分证明,金融业在哪些地区作用发挥得好,那个地方的经济增长就会更强劲、更稳定、更持久。当前和今后一段时期,提高县域经济发展质量,是推进新型城镇化发展的主要任务。然而我们要看到,在发展县域经济过程中基础设施建设、扩大公共服务、农村劳动力转移等都需要大量资金的支持,而地方政府财力很难满足如此巨大的资金需求。因此,研究县域经济的金融支持问题,为城镇化健康发展提供充足、稳定的资金保障,具有重要的