

►推動經濟社會高質量增長，眼下可以先改革勞動動力二元結構，改革城鄉戶籍制度，如果戶籍不再區分城鎮和鄉村，進城農民就可以安心購房，對住宅帶來大量的需求。



推動租房市場 有助釋放消費力

點市成金 譚浩俊
財經評論員、中南財經政法大學兼職教授

國家統計局發布數據顯示，初步核算，上半年國內生產總值61.6836萬億元（人民幣，下同），按不變價格計算，同比增長5.0%。分產業看，第一產業增加值3.066萬億元，同比增長3.5%；第二產業增加值23.653萬億元，增長5.8%；第三產業增加值34.9646萬億元，增長4.6%。

從產業增長結構情況來看，一產平穩有序，二產處於良好恢復狀態，三產仍然潛力很大。這也意味着，促消費、擴需求，仍是當前及今後一段時間經濟能否更好、更快恢復的關鍵，也是二產能否有更好表現、更大貢獻的關鍵。

促消費、擴需求，需要發揮兩個市場的作用，重點是國內市場、關鍵是外部需求。國內市場的重心，在居民消費，包括住房消費、汽車消費、生活資料消費等。住房消費不能再局限於挖掘剛性需求，還要大力挖掘租房需求。在存量房已經相對飽和、空置房數量較多的情況下，單純強調買房，在95後、00後的住房觀念已經發生很大變化，70、80後、部分90後已經購買了住房的情況下，再過度強調購房，恐怕會讓房地產市場走入怪圈，會繼續盲目增加新房供應，導致市場供需矛盾進一步加劇。

實際上，相當一部分存量房，應當轉型為租賃房，讓年輕人、新市民等有更多租房選擇，從而有效發揮這部分房產的作用，而不是造成房產資源的巨大浪費。同時，通過租房市場發展，擴大租房市場需求，提高租房消費對經濟增長的貢獻率。一旦年輕人、新市民在住房問題上沒有後顧之憂了，通過租房就能解決住房問題了，其他方面的消費動力就會大大增強，消費市場活力就能得到有效釋放。如果過度出台刺激購房的政策，或許會在短期內產生消費活力，從中長期來看，負面作用就會遠大於正面效果。理順購房與租房關係，是能否激發消費市場活力非常重要的一環。

我們注意到，一些對購房不感興趣的年輕人、新市民，他們已經把重心放到了購車、購較高檔次消費品、提高生

活品質等方面，放在旅遊、休閒、遊學、健身等領域，以快樂的心態對待生活，以愉快的心情享受生活，以消費的方式品味生活。在這樣的情況下，只要不下崗，只要不出現收入明顯下降現象，每月幾千元的打工者和幾萬元的工薪族，對待生活、對待消費的態度相差不大。因此，很快地，消費市場就將得到有序恢復，並對生產企業產生積極影響，形成良性循環。

這也意味着，對消費市場的相對低迷，沒有必要過於擔憂，眼下的問題，還是處於觀念碰撞階段，年輕人的消費觀念快速變化，長輩們則用自身的消費態度影響着年輕人，一旦年輕人的選擇定型，消費市場潛力也就會得到充分發揮。如果國內消費市場穩定了，對擴大外需也能起到非常重要的作用，境外消費者看到中國消費市場如此興旺，必然會想方設法進入中國市場。到時候，中國在國際市場的話語權就會更大。

開拓東南亞外需潛力

就擴大外需來看，東南亞和「一帶一路」沿線國家仍是關鍵。在歐美發達國家對中國採取不公平貿易政策的情況下，穩定東南亞市場和拓寬「一帶一路」沿線國家市場，無疑是擴大外需必須做好的工作。外貿市場上，最大限度地挖掘非發達國家市場，非發達國家市場不可能像發達市場那樣具有很高的消費層次和需求，但數量多、規模大，更需要價廉物美。而中國在這方面是有優勢的，比發達國家有優勢，比其他發展中國家也有優勢，印度、越南等有成本優勢，而中國有成本加技術優勢，兩個優勢疊加，也就比印度、越南等生產的產品更有優勢了。

對發達市場來說，儘管受貿易保護政策的影響很大，中國產品出口的難度比過去大了許多。不過，中國龐大的消費市場需求，也會讓發達市場欲罷不能，會在加強貿易保護的同時，開放一部分市場。那麼，中國企業和產品就有機會進入發達市場，做到不求更大突破，但求不要成為短板。只要發達市場不成為短板，中國在發達市場的外貿出口份額就不會有太大變化。所以，外需在未來一段時間，仍然是中國消費需求不可忽視的重要方面。

中國財稅改革五項挑戰

目前中國房地產持續調整，宏觀稅負持續下降，地方財政矛盾加劇，債務風險上升。謀劃新一輪財稅改革要着力解決一些難點問題，為緩解當前的財政困難狀況和實現2035年遠景目標提供制度保障。

改革開放以來，中國經歷了兩輪財稅體制改革：最重要的一次是1994年，奠定了現行的財稅體制基礎；2013年十八屆三中全會總結了預算管理的做法，形成了透明規範的預算管理制度，並把財稅體制提高到治國理政的高度。

青年論壇 樓繼偉
中國金融四十人論壇學術顧問

新一輪的財稅體制改革應當在前兩輪改革的基礎之上，面向未來還需要面對當前的一些實際問題，具體來講是五個方面：

如何提高財政收入佔比？

2018年財政收入佔GDP比重為28%—29%，自2019年開始推行大規模減稅降費政策，到2023年這一比重降到26%。其中，稅收佔GDP的比重僅為14.3%。中國26%的比重低於同等收入國家30%左右的水平，更低於發達國家35%以上的比重。這也意味着，中國計劃2035年要進入中等發達國家，勢必應當提高國家財政收入的比重。目前中國已進入中度老齡化，2035年將進入重度老齡化，沒有足夠的財政資源是難以應對的。

進入老齡化社會的發達國家都逐步提高了國家財政收入的比重，但是減稅容易增稅難。在目前的經濟狀況下尤為困難。

如何增加全國財政收入？

全國財政收入中除稅收收入之外，最大項是社會保障基金收入和土地出讓金收入。但這兩項收入增加的可能性不大，社會保障基金收入目前略多於11萬億元（人民幣，下同），其中包含2.5萬億元一般公共預算補貼，已經難以持續了。而提高城鎮基本職工養老保險繳費標準的可能性很低，最應該做的是推出延遲退休政策，減少對社保基金的壓力，提高可持續性。

雖然房地產市場逐步走出下行周期，但土地價格不可能大幅度抬升。增加政府財政收入主要是靠稅收，最可能增加的是增值稅，中國的企業所得稅標準稅率為25%，大致相當於國際平均水平，美國現在降到21%。提高稅率的空間不大，但是清理過多碎片化的優惠政策，有可能提高企業所得稅收入。

中國的個人所得稅佔財政收入比重雖有提高空間，但是存在結構性的弱項，改革起來十分難。2019年通過的《個人所得稅法》是綜合與分類相結合的稅制，沒能改為綜合稅制，綜合稅部分有五項專項扣除，加了五項專項扣除之後本來應當降低基本扣除額，但是基本扣除額反而從3500元提高到5000元，高於全社會平均工資。所以，個人所得稅納稅人的數量非常有限，不超過總人口的5%。

相比之下，美國個人所得稅是綜合稅制按家庭報稅，有任何收入都需要報稅，而且需要報送家庭的情況，基本扣除額3300美元，只相當於全國家庭平均收入的10%。因此，報稅人口佔全部人口的90%以上，繳稅人口佔55%左右。

目前中國增值稅設置了13%的基

準稅率，還有9%和6%的兩檔照顧稅率。1994年中國引入增值稅的時候採取的是生產性增值稅，就是設備和廠房不能進入抵扣項。2012年開始試點，轉向了消費型增值稅，也就是說設備和廠房、辦公樓可以抵扣。2016年完成增值稅的轉型，同時採取增值稅收入的五五分成。這使得留抵退稅變得困難。為什麼？因為欠發達地區一個生產項目，需要購買的設備主要來自發達地區，在設備供應地收到了增值稅，但是到不發達地區去留抵退稅，可能好幾年不但沒有增值稅收入，還要賠錢，所以很難。

2019年國務院出台政策，增值稅留抵退稅地方分擔50%的部分，15%由企業所在地分擔，35%由各地按照增值稅分享額佔地方分享總額的比重分擔，初步解決了這一難題。但是2022年實行特殊政策，小微企業的期末留抵退稅全部由中央負擔。目前期末留抵餘額已經基本退出，未來可以考慮將增值稅的基準稅率回調到17%，留抵退稅實行即徵即退，並堅決遏制預繳稅做法，企業的稅負感不會明顯增加。

如何為地方設置適合稅種？

2013年十八屆三中全會提出「結合稅制改革考慮稅種屬性進一步理順中央和地方收入劃分」。但十年過去了，基本上沒有設立適合地方的稅種。眼下在討論如何設立地方稅種的時候，需要優先考慮稅收的屬性。

2019年國務院印發《實施更大規模減稅降費後調整中央和地方收入劃分改革推進方案》，除明確增值稅留抵退稅分擔機制外，還提出後移消費稅徵收環節並穩步下放地方。

消費稅主要是四大項，即煙、酒、車輛、燃油。其中，煙、酒從人類健康的角度上來看有負外部性，各國都設置高稅率提高價格抑制消費，並且列為中央稅。如果將這部分煙、酒的消費稅後移給地方，各地都會鼓勵煙、酒的銷售，不利於矯正負外部性。中國的消費稅是特別消費稅，不同於有的國家例如美國的消費稅（實際是銷售稅）。2019年提出後移消費稅徵收環節並穩步下放地方到現在沒有明顯進展，估計原因就是如何處理上述難題。

房地產稅從屬性上看最適合作為地方稅的稅種，房地產稅是按照房地產市場價值作為稅基按年徵收，稅率通常在1%左右。而且給自住房一定限額的免稅，還有一個正向作用，就是除自住房外持有多套住房，每年都需要繳納更多的房地產稅，對炒房客有抑制作用。

2003年十六屆三中全會提出徵收物業稅，實際就是房地產稅。隨後在上海和重慶開展試點，但是並沒有在全國推出，2013年十八屆三中全會又提出加速房地產稅立法，並適時推進改革。二十幾年過去了到現在仍未推出，主要的原因仍舊是處理好各方面的利益關係。目前房地產市場低迷正

處於去庫存階段，適時推進房地產稅改革更加困難。

如何平衡央地財政關係？

當前情況下，中央到地方財政都比較困難，尤其是一些基層政府，機構運行的經費都不足。數據顯示，2023年中央財政一般公共預算收入近10萬億元，地方本級收入11.7萬億元，兩者相加為21.7萬億，地方財政收入佔比54%，中央佔比46%。中央對地方的轉移支付是多少？10.3萬億，也就是說中央給地方轉移支付比自己的全部收入還多，有一部分是靠赤字融資轉移給地方。

從國際比較來看，成熟的市場經濟國家，中央財政收入一般佔比60%以上，中國顯然偏低；成熟市場經濟國家中央支出佔比普遍在50%以上，中國的中央支出佔比不足12%。出現這樣的情況主要是中央和地方事權劃分不合理，一些本來應由中央承擔的事權確定為地方事權，或者中央和地方共同事權。

2023年共同事權轉移支付是3.67萬億元，是中央對地方轉移支付的最大項。涉及全國統一市場的事權下放給地方管理，當地為了自身的利益常常放鬆管理。社會養老保險事關全國統一勞動力市場，應當作為中央事權。雖然2022年提出了加快全國統籌，但目前仍處於過渡階段，最終需要過渡到中央統收統支統一管理。下一步財政改革的方向，應該提高中央支出佔比，將不應下放到地方的事權收上來，由中央直接管理。

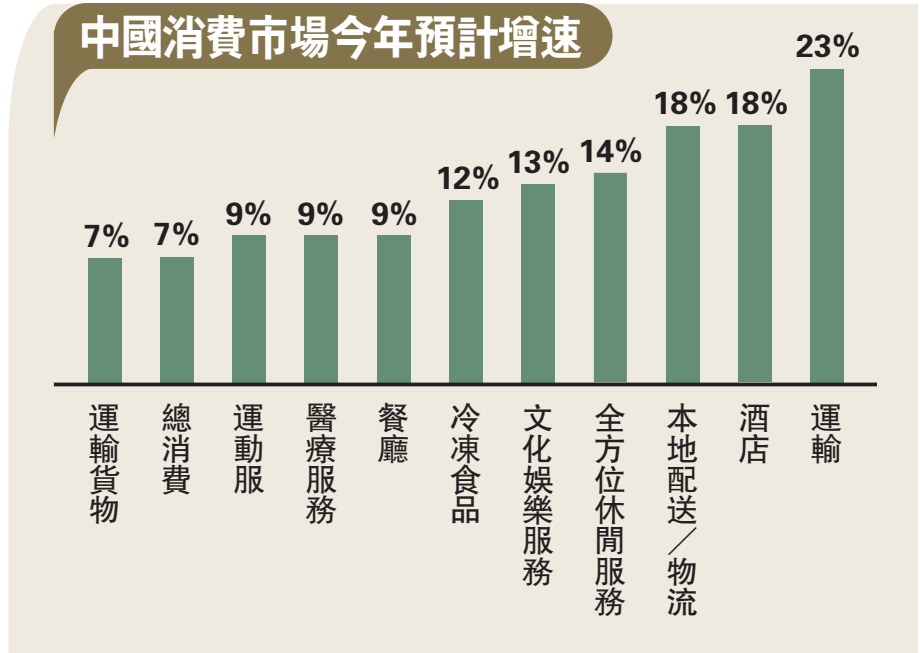
如何調整現有財政政策？

當前的經濟形勢正面臨居民和企業預期不足、信心不足、消費不足、民間投資不足等一系列挑戰。下一步需要適時調整預算增加赤字，筆者認為，全國財政赤字率應當提高三個百分點以上，按今年GDP預計規模赤字應當增加4萬億元以上。

增加的財政收入一部分可以用於對中低收入家庭階段性的直接補貼，目前「金稅四期」已經上線運行，可以比較清晰地得知各個家庭收入狀況，中央財政補貼資金可以直達。

地方財政也可以增加1萬億左右的赤字，按照《預算法》地方赤字需要通過發行一般債彌補。一般債融資的收入可以全部用於償還對企業的欠資，結合堅決遏制地方收過頭稅和亂收費，可以提振企業的信心，推動民間有效投資。

當然，最重要的還是進行體制改革，推動經濟運行機制轉換。目前影響經濟社會高質量增長的主要障礙，是城鄉二元結構。眼下改革土地二元結構相對來說更為困難，可以先改革勞動二元結構，也就是改革城鄉戶籍制度。如果戶籍不再區分城鎮和鄉村，目前約2億進城農民就可以安心消費，安心購房，安心就業，可以提高他們30%的實際消費，也會對住宅帶來大量的需求。



活躍樓市有賴各方溝通

樓市新態 汪敦敬
祥益地產總裁

發展局局長甯漢豪日前在出席論壇時提及，此前與地產業界人士會面得到的反饋是：「政府在努力做好土地的同時，亦要審時度勢，學習與市場「傾偈」。筆者作為給意見的一方，是十分歡迎的。而在同一個論壇上，房屋局局長何永賢亦以「舞伴」來比喻政府和業界的關係。兩位局長都樂意聽取業界意見。

近期沙田小瀝源住宅地皮招標，最後總共收到11份標書，反映特區政府在與市場溝通方面是有進步，11份標書所發出的訊息是正面的。當然，我們仍要評估最終的投標價格，才能確定對市場是否有利。

市場訊息很多，是否正面，其實是取決於政府與業界交流得好不好。政府招標當然不可以和業界內定，但是如果平時已有一定溝通，而溝通中亦能反映出政府和其他發展商已有共同價值標準的話，那麼投標的過程就會十分的順利。若發展商沒有與政府取得共識，政

府就會處於被動局面，這是一個事實。

舉例，如果有發展商想「執死雞」買平地，本來無可厚非，但假設當「執死雞」的價錢是第二號標，這對市場就有摧毀性。筆者認為，特區政府現在應作一個合理折扣，中間需要共識才會產生效益。行外人士可能不明白，其實「生意」是要有互動交流才會走少一些冤枉路。市民有時不明白政府的難處，筆者只是以代理的角色作分享。

除了賣地，市場也需要正面的訊息。目前銀行正在收緊按揭，大家都覺得現在是「落雨收傘」，但銀行同樣有社會責任為市場提供暢順的按揭服務，中間如何平衡？其中也需要政府撮合的。因為現在按揭不是最賺錢的項目，海量的定期存款可以為銀行賺錢。如果銀行的放貸態度滿足不到市場需求，政府就應主動出手調節。

香港金管局總裁余偉文曾表示，若客戶按時還款，並且本身經營業務未出現問題，不應調整貸款額度。但顯然，銀行的「落實」有差異。現在市場上的按揭服務是不理想的，這種不理想令市場陷於有錢而無人投資的情況，政府應特別關注，可能只需政策微調就可以令大眾回復購買活力。