

财经眼·政策合力助推“双升级”②

创新机制吸引各方共同参与

多方资金支撑老旧小区改造

本报记者 屈信明 欧阳洁

截至去年5月底 需要改造的城镇老旧小区

约17万个 涉及居民上亿人



将城镇老旧小区改造 纳入保障性安居工程

试点探索 融资方式、群众共建等体制机制

老旧小区改造 资金需求总规模非常大

要以可持续方式加大金融 对老旧小区改造支持力度, 运用市场化方式吸引社会力量参与



数据来源:住建部 制图:沈亦伶

老旧小区改造既能改善民生,又能稳投资、促消费

浙江省温州瑞安市民吴德立经营着模具制作生意。多年来,他和妻子、孩子住在沿江新村一间49平方米的小房子。如今,他住上了改造后的75平方米“新房”。

造,5年期,每月只要还5000多块钱,负担不算太重。重要的是,能尽快改善住房条件。”吴德立说。

沿江新村改造按照市场化原则引入金融机构,解决了改造资金来源问题。据了解,瑞安农商银行对沿江新村小区危房改造项目住户整体授信2亿元,单户最高贷款授信30万元。

发放无担保抵押的信用贷款用于住房改造,银行的积极性高不高? “目前这类贷款的月利率平均为4.95%,年化利率约为6%,和普通贷款利率水平差不多。”瑞安农商银行副行长周琴说,风险也相对可控。

中央经济工作会议提出,要加大城市困难群众住房保障工作,加强城市更新和存量住房改造提升,做好城镇老旧小区改

造,大力发展租赁住房。2017年全国范围内15个城市开展老旧小区改造试点工作,目前更多城市开始推进相关工作。

“从需求端看,推进老旧小区改造有利于打通制约消费潜力释放的堵点,进一步促进消费。短期内,住户户内升级改造等能直接带动家居和装修消费等;长远看,提升完善社区康养、文化、家政、便民市场等公共服务设施,能助推居民消费升级。”中央财经大学副教授陈端说,“从供给端来看,老旧小区改造涉及修缮更新水电气及光纤等配套设施,建设垃圾分类设施、小区道路、停车场和加装电梯等,能有效带动上下游产业。老旧小区改造需要大量资金投入,畅通资金渠道尤为重要。”

目前,老旧小区改造采取“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等方式来筹集改造资金

老旧小区改造涉及的投资领域有哪些?目前的资金来源情况如何?筹措资金的难点在哪?有何运营模式可供参考?

“老旧小区改造主要问题在于公共设施不足,改造内容因地、因小区情况不同而有差异,包括三个方面:水、电、气、路等市政基础设施维修,加装电梯等配套设施;配建停车场、活动室、物业用房等提升类的基础设施;完善社区养老、抚幼、文化室、医疗、助餐等基本公共服务和公共环境。”中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林说,“总体来看,老旧小区改造坚持先民生、再提高,根据小区条件、预算规模、居民意愿等因素,循序渐进推进改造工作。”

老旧小区改造可带动的投资规模较大。国家统计局发布的最新数据显示,我国人均基础设施存量水平相当于发达国家的20%—30%,特别是在民生领域、区域发展方面亟待补上投资短板,投资空间仍然广阔。

“目前,老旧小区改造采取‘居民出一点、社会支持一点、财政补助一点’等方式来筹集改造资金。财政资金主要用于公共基础设施建设及环境整治等,专管单位资金主要负责供水、供电、供暖、供气等专管单位项目改造,居民自筹资金主要负责屋面、楼道、单元门禁等建筑物本体改造及自愿加装电梯等。”兴业经济研究咨询股份有限公司宏观分析师张文达说。

“关键在于探索能够撬动更多社会资本的改造模式。”张文达说,老旧小区改造费用、今后运营费用、提供城市和社区公共服务的费用等资金需求量大,而投资回报周期长、利润空间相对较小,社会资本参与积极性不高。“因此,需要积极探索城镇老旧小区改造投融资机制,尝试拓展参与主体的利润空间、提升投资收益,运用市场化方式增强老旧小区改造对社会资本的吸引力。”

张文达说,目前可借鉴两种模式引入社会资金。“针对一些具有历史底蕴、具备文化旅游开发潜力的老街,可最大限度保留和修缮古建筑,引入文创、民宿等业态,打造文旅热点,并通过转让经营权等方式,为社会投资方提供盈利空间。而针对一些不具备特色文化资源的小

区,虽难以进行大规模商业化改造,但也能通过盘活小区闲置资源、引入连锁超市、养老、托幼机构等方式发展社区服务,从而获取租金等收入。这既能为投资运营方获取合理的投资收益,也有利于持续加强社区治理,保证改造后的社区既好看又好住。”

多措并举引导更多社会资本投向老旧小区改造

引导社会资本投向老旧小区改造需要发挥政策合力,创新机制吸引各方资金共同参与,形成“大合唱”。

“应进一步发挥银行信贷资金作用。”光大银行平湖支行行长杨利军认为,银行贷款支持老旧小区改造等民生建设领域,既需要金融机构自身根据民生项目特点创新金融产品,也需要有关部门完善考核激励机制,引导金融机构加大对老旧小区改造等的支持力度。

社区居民也是老旧小区改造的重要力量。当前,社区居民资金主要用于自愿加装电梯等,一些小区的住户由于出资金额较高,参与积极性受到影响。对此,可创新参与入资模式,减少居民即期支出压力。“目前各地已经有一些经验可以借鉴。上海宝山区推出‘无息按揭付款’模式,电梯设计建设、维修、配件等由电梯公司垫资,公司可通过居民无息按揭还款和电梯广告运营等收回成本。北京、南京一些小区采用按月收费或按年租赁的方式,减轻了居民的资金负担,提升了居民参与老旧小区改造的积极性。”张文达说。

中国社科院国家金融与发展实验室副主任曾刚认为,还应通过不断深化放管服改革,进一步增强社会资本对老旧小区改造等民生领域投资的信心和力度。

“有关部门协调配合、主动服务,让沿江新村跑出了危旧房改造的加速度。”瑞安市玉海街道办事处有关负责人说,项目设计、工程招标、审批等环节实现无缝对接,让沿江新区改造工程工期比原计划缩短6个月。“对企业而言,希望政府部门服务质量持续提升,好投资能够快速落地,才更有参与的积极性。”

税收杠杆也应发挥撬动作用。“去年,建筑行业增值税适用税率由10%降至9%,我们的施工单位估计能减免税费上百万元。”陕西安康江南再生水厂的社会投资方中国水环境集团安康公司有关负责人说,减税降费政策降低了项目建设成本,增添了企业投资信心。

项目建设不仅要减负,还要提高项目质量,这样才能更好增强社会资本投资意愿。安徽省池州市财政局债务办主任章正龙说,当地海绵城市建设采用“政府+技术咨询+商业咨询”运作模式,通过政府招标采购专业团队和企业提供技术支持、实施方案编制、合同体系构建和商务谈判等服务,为社会资本参与项目建设提供专业技术保障。

“此外,由于项目运营周期较长,在项目运营期间,我们制定了合理的调价机制,适时根据居民消费价格指数等调整运营服务费用,保障社会资本合理、长期、稳定的收益。”章正龙说。

问:如果自己没时间兑换,能找人代领吗?

答:可以找人代领。代他人领取纪念币者,需带齐代领人自己的身份证原件、被代领人预约时登记的身份证原件办理兑换,且代领人数最多为5人。

问:如果没有成功预约鼠年贺岁普通纪念币,还有机会领取吗?

答:第一批次、第二批次预约未兑换的贺岁普通纪念币将通过现场方式向公众兑换,具体兑换日期将另行公布。

问:今年还将发行哪些纪念币?

答:根据人民银行发布的普通纪念币发行计划,还将发行世界文化和自然遗产——武夷山普通纪念币1枚、第二十四届冬季奥林匹克运动会普通纪念币2枚。人民银行可根据需要对普通纪念币发行计划进行调整。

理财参谋

财经观点

通过财税政策的杠杆作用做强“第三支柱”,既需要居民调整心态,积极有为,也需要细化相关政策,引导鼓励。政府、机构、居民协同出力,才能更好地撑起养老保障网

春节将至,许多人千里奔波回故乡,陪父母过个年。在人口老龄化和流动加速的背景下,“如何养老”成为许多家庭的重要议题。

实现老有所养,一方面需要建设高质量的服务和产品供给体系,另一方面,必须增加养老金储备,让老年人有能力满足衣食住行、医疗等基本需求,以及丰富多彩的改善性需求。

改革开放以来,我国居民的基本养老金水平大幅提高,职工养老金十五“连涨”,累计涨幅可观,在国际上亦不多见。城乡居民基本养老保险实现并轨,进一步彰显制度公平。但一直以来,我国养老体系结构失衡的问题比较突出。国际上,用退休时的养老金领取水平与退休前工资收入水平之间的比率,即养老金替代率,来衡量退休前后生活保障水平的差异。参考国际经验,养老金替代率达到70%以上,才能保证人们退休前后生活水平基本相当。而目前我国养老体系“第一支柱”——基本养老保险的替代率目标是59.2%，“第二支柱”——企业补充养老保险以及“第三支柱”——商业养老保险的替代率均不足1%。建立安全稳健的国家养老储备基金,“第三支柱”替代率水平应该保持在15%至20%。通过财税政策的杠杆作用做强“第三支柱”,鼓励居民提高商业养老金储备,是比较积极有效的做法。

做大做强商业养老险,不仅直接增加居民养老金来源,由于其设计灵活,未来还有望和长期护理、医疗康养等商业服务对接,从供需两端发力,为老年人享受更周到的养老照料提供更多资金来源。

2018年我国启动税延商业养老险试点,用延迟缴纳个人所得税的政策鼓励居民购买商业养老保险,被视为正式为“第三支柱”奠基。但试点一年多来,参保人数并不多。2016年,我国还启动了针对老年人养老需求的“住房反按揭”试点,但保险公司也大多处于观望状态。

如何尽快做强“第三支柱”,更好地撑起养老保障网?

首先,居民应调整心态,积极有为。财政兜底的基本养老保险旨在“保基本”,具有普惠性质。国家现在倡导个人投保商业养老保险,不是对老百姓“撒手不管”了,而是在努力织密、织牢“兜底”保障网的同时,鼓励居民个人根据自身能力主动增强保障。这是国际上发达国家的普遍做法,也是在打造养老保障“升级版”。居民应积极运用市场手段增强自身保障,合理规划、早做筹谋,妥善安排养老财富储备。

其次,相关政策还应完善细化,增加可执行性。有关税延养老保险试点扩展、财政鼓励个人建立养老财富储备的政策相继出台,下一步还应通过财税手段让这些政策尽快落地,进一步释放商业发展空间。比如,加大税收优惠力度,增加个人税收递延型商业养老保险的缴费比例;对中低收入群体进行直接补贴;对投保税延养老险的群体,在保险投资环节免税,而在领取环节合并其他收入缴税等。

此外,要鼓励银行、保险、基金等不同金融机构发挥各自专业优势,共同参与“第三支柱”的建设。引导银行理财和信托业稳妥转型,优化金融产品和机构体系,吸引更多居民投资养老保障类产品和基金,为实体经济“输血”,做大居民财富蛋糕。

“第三支柱”的建设涉及保险、银行、证券、基金等多个行业,需要不断完善跨行业的信息整合和资源共享,监管部门也要增强政策协同,强化动态监管,减少因市场波动造成养老金价值波动,让居民养老的“钱袋子”安全、稳健运行。

财经短波

中国银保协评选发布2019年银行业十件大事

本报电 近日,中国银行业协会评选并发布“2019年中国银行业十件大事”。前三位分别为:监管部门分类施策化解中小机构风险,拆解影子银行,治乱象促合规;新的贷款市场报价利率(LPR)形成机制发布,多次实施全面和定向降准,疏通货币信贷传导机制,促进降低企业综合融资成本;银保监会发布19条对外开放新措施。(屈信明)

全国十大税收新闻评选揭晓

本报电 近日,由中国税务报社主办的2019年全国十大税收新闻发布会暨税收政策回顾与展望座谈会在北京举行。此次评选活动本着“受众广泛、过程公开、结果权威”的原则,在中国税务报和新浪微博、微信、客户端等网络媒体上同时进行。最终评选结果综合了财税专家、税务干部和读者多方面的意见。约5万名读者参与了此次活动。(吴秋余)

浙江银保监局推动“减证便民”措施落地

本报电 浙江银保监局积极推进“最多跑一次”改革,一系列减证便民措施在全省金融机构落地。例如,金华市全面实施“无证明城市”改革,通过“无证明城市”系统可查询核验171项证明材料,并实现业务办理“无证明”。此外,金华市银行业金融机构取消证明19项,保险公司取消证明10项。(陈佳 吕珍瑜)

本版责编:葛孟超

补上商业养老险短板

涵铭

每人每批次只允许一次有效预约,弃兑会影响以后纪念币的预约兑换

兑换纪念币,这些要注意

柴今

1月20日,2020年贺岁普通纪念币首批兑换完毕,相信不少预约者已经兑换到了心仪的鼠年第一套纪念币。第二批兑换将在2月21日至24日办理。记者了解到,这套贺岁普通纪念币为双色金属铜合金材质,面额为10元,背面图案为中国传统剪纸艺术与装饰年画元素相结合的小花鼠造型。

记者收集了一些常见问题,为读者提供参考:

问:我能凭哪些证件领取纪念币?户口本可以吗?

答:办理兑换的有效身份证件必须是第二代居民身份证,户口本、身份证复印件等都不行。此外,也要准备好按面值兑换所需的现金。

问:我能在哪些网点兑换纪念币?

答:预约成功者需前往约定的银行网点办理兑换业务,预约的银行网点不能更改。如忘记预约了哪个网点,可查询预约成功后银行发送的短信,按照短信提示前往办理。

问:我在多家银行重复预约,能顺利兑换纪念币吗?

答:每人每批次只允许一次有效预约,重复预约将影响兑换。重复预约的公众如果想要保留兑换资格,需要到银行网点撤销重复预约记录,并前往想去的网点办理保留兑换资格业务。

问:预约多少纪念币,就必须兑换多少吗?如果没有按期兑换,会有什么影响?

答:未在当批次预约兑换期内兑换贺岁普通纪念币,或未按规定办理兑换的,视为自动放弃。今年开始,弃兑会影响之后发行的纪念币的预约兑换。