

关注信用·关注未来

每周重大财经新闻评述

一个三线城市的融资试验：小微企业参与信用评级可申请信用贷

中国经济导报 如何破解小微企业融资难、融资贵问题？珠江西岸的广东江门把建设小微企业信用体系作为突破口。

“小微企业在基准利率上，很难借到钱，抵押率也比较高。比如小微企业申请授信，只能按照抵押物的40%~50%放贷。”江门金融局局长曾锦俊表示，“现在小微企业参与信用评级，甚至可以拿到信用贷款。”

江门于去年5月被列入15个“全国小微企业创业创新基地示范城市”之一，2014年也曾被列入全国小微企业信用体系建设试验区。除了引入第三方信用评级机构，江门市也出台扶持办法，对银行、小贷、

保险机构等给予风险补偿。“今年，江门市财政安排了1300万元预算支持，用于金融机构为小微企业贷款提供服务补助、风险补偿等。”曾锦俊表示。

引入第三方信用评级，“凡是信用评级级别比较高的小微企业，金融机构可以在贷款期限、利率和额度上提供优惠。”曾锦俊说，截至2015年底，江门市已有501家中小微企业完成评级。“评级可进入人民银行数据库，算下来每家企业减少了10万元的利息成本。”

“小微企业评级，总体上授信额度会有二到三成的增加，贷款利率也有10%~20%的成本降低。”江门融和农商银行行长朱天云表示。

“第三方信用评级是从另一个角度去评估企业，可以作为银行对企业风险评估的一个补充。”江门融和农商银行高新区科技支行行长何春梅说。该行针对科技型中小企业开发了政府、银行和保险公司按2:2:6比例共担风险的“政银保”、贴息额度3%的科技贷款贴息以及质押率最高30%的知识产权质押贷款。

江门金融局提供的数据显示，江门2015年度小微企业贷款余额838亿元，比年初增长4.26%，小微企业贷款户数20348户，比年初增长4.23%。“目前，还没收到过重大的不良报告。”曾锦俊说。

此外，江门也在尝试对初创期

和轻资产的小微企业提供无抵押、无信用的融资服务。其模式为：保险、银行、资信评估机构合作，保险与第三方资信评估机构按照贷款额的10%收取保费和调查费，10%中保险公司占七成、资信评估机构占三成。如果出现风险，保险公司与第三方资信评估机构按照8:2承担风险损失。贷款利率按基准利率最高上浮30%。“目前利率略高，我们正在研究之中，计划今年上半年推出。”曾锦俊表示。

江门2015年金融业增加值126.4亿元，占GDP比重从2010年的2.9%提高到5.64%。“表明金融业逐渐发展为江门市的支柱产业，进入金融活跃地区行列。银行不良率也

就1%多一点，在全省是比较低的。”曾锦俊表示。

不过，在宏观经济面临下行的压力下，银行也面临经营压力。“有一些企业风险开始暴露，退出的几家企业也不是抽贷。不过评估的企业都没有出现过风险。”当地一位农商行人士表示，“除了科技型企业，其他企业业务我们还是要做的。”

(云飞)



大勢

现行法律有漏洞或相互打架 化解温州土地使用权困境还得靠修法

中国经济导报记者 | 马芸菲

当温州王先生买房之后发现自己的土地使用证只有20年，而且已经在今年3月4日过期时，他或许没有想到，自己的难题在全国引发了一场关于土地使用权大讨论。当地政府工作人员称，要拿到新的土地证，必须补缴费用延长土地使用期限，延长到70年初步估算续期费大约30万元，而这套房子总价才65.8万元。

如此高的收费是否合理？难道真的要子孙当房奴？《物权法》的规定究竟应该如何理解？中国经济导报记者特请相关专家对土地使用权续期进行了全方位解读。

《物权法》最大争议点：究竟是不是有偿续期

我国从20世纪90年代开始大规模出让土地，绝大部分住宅用地使用年限都是70年，距离到期还有四五十年。之所以目前一些地方出现20年、30年、50年等不同使用年限住宅，地方政府提出的理由主要有三类：在政策范围内调整、方便管理和处置、先试先行地区历史遗留问题。也就是说，目前多地都存在土地使用“大限”提前到来的情况。

2007年3月我国通过的《物权法》规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”

中国社科院经济研究所研究员汪丽娜在接受中国经济导报记者采访时表示：“就是说，自动续期是肯定的，也是合法。而到底是不是免费，应该交多少钱，法律没有说清楚，这是《物权法》所留下的最大漏洞。也是‘温州困境’的始作俑者。”

的确，《物权法》只说了“自动续期”，并没有说清楚如何续费，学界也对此展开了讨论。

中国社会科学院法学研究所研究员孙宪忠认为“自动”二字包含了不再缴费的意思。当年参与《物权法》立法讨论时，他曾积极主张对住宅建设用地的使用权应无条件延期，法律最终写为“自动续期”：自动续期最关键的是自动，自动的含义一是不得收取费用，二是不得再办理不动产登记的手续。

但是，中央财经大学不动产法研究所所长尹飞认为，“自动”是指无需申请，并不代表不需缴费。他表示，“自动”是针对“申请续期”而言的，并不好说是无条件的。尤其是在《物权法》起草中，曾经对这个条文是有争议的，条文“自动续期”一个就是要不要再交费、交出让金，另外一个，到底续多少年？是再续70年，还是到这个房子塌，这个也是有争议的。当时《物权法》立法者主要还是考虑90年代才开始大规模地土地出让。觉得这个时间还早，就没有做这个明确的规定。

汪丽娜在接受中国经济导报记者采访时表示，既然法律漏洞是“始作俑者”，那么就只能通过修补“国

法”来解决问题。“现在能做的就是尽快通过法律的形式明确究竟应该如何续费，既然问题提早来了，法律也得跟上。”

事实上，在2007年3月通过的物权法之后，同年8月修订通过的《城市土地管理法》又规定，“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”

而这套法正是温州等地收费的依据。北京市朝阳区律师协会房地产业委员会委员张志同律师则认为，《物权法》属于高位法，因此对于土地使用权应主要参照《物权法》的规定，其中只规定届满自动续期，并未明确是否需缴纳土地出让金，“在没有明确的法律规定情况下，居民的住宅土地使用权应该免费续期。”

已有案例：以基准地价为标准续期

据汪丽娜介绍，土地使用权到期后续期本身温州并不是首例，在多地都有案例，但由于温州续费的金额巨大，又处在国家对房地产“去库存”的关键时期，所以引发了热烈的讨论。

中国经济导报记者查阅资料发现，青岛、深圳都有过土地使用权到期的案例。

如青岛黄岛区的阿里山小区5071户业主的土地使用权期限分别为20年、30年、35年，其中310户业主的房屋土地使用权在2009年6月底就到期了。媒体给这些房子取名“撞限房”。据报道，当时青岛政府提出的续期方案是：1、《物权法》细则不明，土地期满后有偿续期，出让金需要续交。2、以区域过去1年的平均地价为计算基准，折算到建筑面积大约是60%，因为当时黄岛区的地价是1000元/平方米，所以100平方米的房子主要补缴地价6万块。

深圳最近的案例是福田区长城大厦。今年3月媒体报道，福田上世纪80年代的商品房长城大厦一位业主向政府递交土地延期申请，成功把房屋土地使用权从原来的50年延长到了70年。这套房屋面积是80.58平方米，补缴金额为44940元，平均每平米补缴了557元。业主后需申请，并不代表不需缴费。他表示，“自动”是针对“申请续期”而言的，并不好说是无条件的。尤其是在《物权法》起草中，曾经对这个条文是有争议的，条文“自动续期”一个就是要不要再交费、交出让金，另外一个，到底续多少年？是再续70年，还是到这个房子塌，这个也是有争议的。当时《物权法》立法者主要还是考虑90年代才开始大规模地土地出让。觉得这个时间还早，就没有做这个明确的规定。

汪丽娜表示：“这两地在处理这个问题，采取的是基准地价，而温州采取的是市场上的土地出让价。这两个有很大差别，前者只是象征性收取成本费，后者等于把土地再卖了一次。”

所谓基准地价，是各种用途土地的使用权区域平均价格，是地价总体水平和变化趋势的反映。简单来说，基准地价就是土地的初始价，即土地在完成拆迁、平整等一级开发后，政府确定的平均价格。

基准地价按照不同的区域和不同的土地用途，分别确定平均价格。

以深圳为例，目前深圳的基准地价最新版本为2013年公布，各区不同。以福田区的住宅用地为例，2013年新的基准地价最高为5317元/平方米，最低为1356元/平方米。罗湖区2013年住宅用地最高基准地价为4582元/平方米，最低为1239元/平方米。

资料显示，由于深圳从1980年就开发全国第一栋商用写字楼（国商大厦），更开始面临土地使用权到期问题。1981年12月，深圳市颁布了《深圳经济特区土地管理暂行规定》，允许给在特区投资的客商划拨土地。并规定了土地最长使用年限：工业用地30年；商业用地20年；商品住宅用地50年；教育、科学技术、医疗卫生用地50年；旅游事业用地30年；种植业、畜牧业、养殖业用地20年。

由于法律空缺，深圳市2004年又颁布了《深圳到期房产续期若干规定》，对补交地价标准进行了划定。补交地价数额为相应用途公告基准地价的35%，补交地价一次性交付。

解决办法：或免费续期，或尝试征收房产税

虽然目前找不到全国有多少套房产面临土地使用权到期的数据，但经过初步摸底、排查，温州市区土地使用权在2017年底到期的房产有600多套；而到2019年底，温州市区将有约1700多套商品房土地使用权过期。银川市国土资源局则表示，银川市从2002年开始实施土地挂牌出让，出现大批土地使用权到期将在2042年以后。

国家发展改革委投资研究所房地产研究中心主任刘琳在接受中国经济导报记者采访时表示，由于国家目前没有明确的政策，而国外大部分国家土地是私有的，也没有类似问题，所以基本没有直接可以复制的经验。

“首先，这个问题迟早都是要解决的，而且之前也说过，只能通过完善《物权法》来彻底解决。其次，具体怎么做呢？我认为，无非两种可能，一是免费续期，二是有偿续期。不管是深圳还是温州，目前都是采取一次性缴费的方式来解决。可以看出，这种办法无论是缴多还是缴少，都会给居民的经济上和心理上造成一定的负担。所以如果一定要有的话，我们可以探讨，是否可以有一些制度分期、分次来缴纳，把负担降到最低。”汪丽娜说。

事实上，目前内地的城市土地制度学习的是香港，香港也存在土地期满续期问题。但香港土地期满续期原则是：免费续期、只交年租。香港《基本法》规定，新出让土地的期限一般为50年，土地使用权到期后，没有续期权利的土地由政府同意可再续期50年，无须缴纳一次性地价，每年



只需缴纳应课率约3%的年租金即可。

汪丽娜建议，内地可尝试将年租转化为房产税。

目前，房产税试点方案中的计税依据为“应税住房的市场交易价格”，该计税依据中既包括民众拥有所有权的房屋部分价值，也包括民众不拥有所有权的土地部分价值。显然，在

民众已经缴纳高额土地出让金的情况下，现行房产税试点方案有重复征税(收费)之嫌。因此，受访专家建议，房产所有者在土地使用权到期前，就房产部分缴纳房产税；土地使用权到期后再以另行缴纳地价款，并实现自动续期的方案，既能解决土地所有权续期问题，也能解决房产税重复计税的问题。

扶贫：多层、多方、多策

【中国大陆人口13.7亿】国家统计局公布的2015年全国1%人口抽样调查主要数据公报显示，大陆31个省、自治区、直辖市和现役军人的人口为137349万人。其中，居住在城镇的人口占55.88%，居住在乡村的人口占44.12%。同第六次全国人口普查相比，乡村人口减少6816万人，城镇人口比重上升6.20个百分点。

【国务院常务会议部署开展交通基础设施扶贫】国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议确定，到2020年，在贫困地区建成广覆盖、深通达、提品质的交通网络。一是实施百万公里农村公路建设工程，二是实施高速公路、铁路、机场等百项骨干通道工程。

【国家发展改革委：2016年采取9大措施 吸引农民进城】国家发展改革委2016年推进新型城镇化重点任务和《国家新型城镇化报告》有关情况举行发布会，2016年将从拓宽落户通道、全面实施居住证制度等9大方面吸引农民工融入城镇。

【保监会副主席：保险在脱贫中起重要作用】中国保监会副主席陈文辉在北京大学经济学院和北京大学中国保险与社会保障研究中心(CCISSR)主办的“北大赛瑟(CCISSR)论坛·2016(第十三届)”中表示，金融保险在脱贫中能起到的保障和支撑作用，与财政直接扶贫相比，有其独到的优势。

评说：目前我国剩余的农村贫困群体主要分布于自然环境恶劣、基础设施较差、产业发展薄弱、思想文化落后的地区，并且贫困人口居住更加分散，导致扶贫难度和成本随之增加。

对于革命老区、民族地区、边疆地区和贫困地区，加强交通基础设施建设，是顺应群众期盼、推动脱贫攻坚、促进区域协调发展的重要举措。在贫困的农村地区建成广覆盖、深通达、提品质的交通网络，实施“双百”工程，可拉动有效投资，扩大就业，放大交通扶贫效应，造福亿万群众。

需要关注的是，我国农村除了2688万绝对贫困人口以外，还有近6000万低收入人口才刚刚脱贫，他们抵御风险能力还很薄弱，“因灾返贫、因病返贫、因学返贫”现象十分普遍。近年来，我国农村的平均返贫率在20%左右，一些地方高达70%~80%。

让越来越多的农村居民“市民化”，从一种侧面来讲，或是减贫和扶贫的根本之道。这也符合城镇化率加快提升的趋势。

离城市或者城镇比较远的地区的农民，特别是当中新生代农民工，绝大多数不愿意继续在那里，回去也不愿意种地，肯定更倾向于城市的生活。应建立起让他们在农村的“三权”(即土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权)能流转或者自愿有偿退出的机制，以供他们落户城市时方便选择。

当然，并不是进了城就一定可以脱贫了。脱贫攻坚的难点，是农村贫困人口；不过，城市贫困同样需要关注。

对弱势群体不利的政策规定和实施过程、不合理的用工制度、养老规定、医疗保险规定，等等，因这些不合理的政策和制度保障的缺乏，所导致的贫困，不容忽视。千方百计增加就业岗位、拓展就业渠道，不失为行之有效之法。这正是把对城市贫困人口的社会救助，落实为有活力的社会政策。

另外，约占全部贫困人口1/3的“社会救助对象”这部分群体，部分或完全丧失劳动能力，需要政府“输血”和长期财政投入，扶贫、脱贫难度较大。同时，对这部分群体进行社会救助涉及最低生活保障、医疗救助、教育救助、临时救助等复杂内容。可是目前，不同社会救助项目的衔接机制不健全，养老保险、医疗保险等与社会救助之间缺乏明确的衔接机制。

这就需要建立合理社会救助体系，完善社会救助基本制度。尤其是，明确社会救助和社会保险之间、社会救助不同项目之间的关系和衔接方式。

(栏目主持人：中国经济导报记者 吕昱江)