



西部担保
WEST GUARANTEE

FINANCIAL DYNAMIC
WEEKLY

一周金融动态

西部（银川）担保有限公司战略发展部编写
2021年11月1日 / 第37期/总第324期





主办

西部(银川)担保有限公司战略发展部

| 总 编

闫丽婷

| 副总编

海金波

| 编辑委员会

李 芊 韩晓辉 杨 芳 南海娟

| 主编/校稿

白 芳

| 内容编辑

梁俊茹 勉海龙 王国锋 刘元鹏 马彩霞

目录



01

原创天地

清洁能源系列：金融助力宁夏氢能产业发展的思考 / 01



02

精彩推荐

房地产税试点：原因、方案、影响及展望 / 08



03

共同关注

宏观经济 / 17 政策法规 / 17 产业信息 / 18
金融行业 / 18 宁夏财经 / 19



清洁能源系列报告：金融助力宁夏氢能产业发展的思考

氢能产业^①是一个短期看政策，长期看市场的产业。其发展一方面要靠政策支持、引导，另一方面需要建立相应的市场机制，通过市场机制让整个产业能够实现自我造血、可持续发展。而交易市场的建立离不开各类金融机构的参与，也是金融与产业结合一个场地。为此本文将探索金融如何发挥自身效能，助力宁夏布局氢能产业。

一、氢能产业发展短期靠政策支持，长期需要市场主导

（一）类似于光伏产业早期，短期内主要依靠政策支持

1. 氢能产业发展初期只能靠政策

绿氢产业作为全生命周期零碳排放的清洁产业，备受政府和社会机构的关注。回顾绿氢产业发展与光伏产业发展初期很相似。为此参照光伏产业发展历程，通过类比来判断绿氢产业未来前景。中国光伏产业发展历程大致分为四个阶段。

图表、国内光伏产业发展历程



数据来源：公开资料整理，西部担保

光伏产业发展历程不难看出，在产业发展初期项目落地少，基本靠政府支持才能落地，在这个阶段光伏项目主要靠政府大量的补贴才能存续，同时发电成本高。2008年以前光伏度电成本高于4元，同期火电度电成本大约0.5元，光伏发电是火电成本的8倍，离市场能够接受的价格相去甚远。目前绿氢产业存在类似的情况，绿氢项目初始投资大，生产的绿氢成本高，大约25~30元/kg，是化石燃料制氢成本的近3倍。从成本的角度来看，要实现绿氢对灰氢的平价相对于光伏产业早期更容易。但从产业的角度来看，光伏发电要实现平价主要靠产业技术进步和规模效应，而绿氢作为二次能源要实现与灰氢

^① 注：本文所提的氢能产业主要指基于可再生能源发电制氢的产业，也称为绿氢产业。

原创天地

的平价除了产业技术进步和规模效应外，还需依赖可再生能源发电成本的进一步降低。

目前，以光和风为代表的可再生能源发电已实现平价，继续降成本由市场竞争实现，政策层面已无需大规模支持。但绿氢产业仍处于发展初期，短期内还需政策引领。

2. “十四五”将是绿氢大规模发展的窗口期

2019年氢能源首次写入《政府工作报告》，政府工作任务中明确“将推动充电、加氢等设施建设”。早在“十三五”期间，国家层面开始了氢能产业布局，有关部门已经从战略、产业结构、科技、财政等方面相继发布了一系列政策，引导鼓励氢能产业发展。

图表、氢产业相关政策

时间	政策	部门	重要内容
2016年	《“十三五”战略性新兴产业发展规划》	国务院	进一步发展壮大与氢能源相关的新能源汽车、新能源，节能环保等战略性新兴产业。通过产业集聚，以产业链和创新链协同发展途径，培育新业态、新模式，发展特色产业集群，带动区域经济转型，行程新经济集聚发展新格局。
2019年	2019年《政府工作报告》	国务院	执行新能源汽车购置优惠政策，推动充电、加氢等基础设施建设。
2019年	《2019年新能源汽车标准化工作要点》	工信部	要加快燃料电池电动汽车等标准建设，完成燃料电池电动汽车安全标的技术审核，完成燃料电池电动汽车定型试验规程标准的技术审查，加快车载氢系统标准修订。
2019年	《中国氢能源及燃料电池产业白皮书》	工信部	2050年氢能源占比约10%，氢能需求量接近6000万吨，加氢站达到1000座以上
2020年	《2020年政府工作报告》	国务院	加大氢燃料电池基础科研投入，突破核心材料和关键部件的技术瓶颈，促进产品国产化； 鼓励、推动各地因地制宜开展氢能示范应用，推动大规模产业集群的形成；通过政策引导社会资本投入，鼓励能源企业牵头建立稳定、便利、低成本的氢能供应体系； 完善标准法规建设，加快氢气纳入能源管理体系后的管理细则制定；制定国家级顶层氢能规划，合理规划加氢站，制定长期稳定的燃料电池汽车发展政策。
2020年5月	《关于建立健全清洁能源消纳长效机制的指导意见（征求意见稿）》	国家能源局	将探索建立清洁能源就地消纳模式。清洁能源富集地区，鼓励推广电制氢等应用，采取多种措施提升电力消费需求，扩大本地消纳空间。
2020年10月	《新能源汽车产业发展规划（2021-2035）》	国务院办公厅	攻克氢能储运、加氢站、车毂储氢等氢燃料电池汽车应用支撑技术。 提高氢燃料制储运经济性。因地制宜开展工业副产氢及可再生能源制氢技术应用。开展多种形式储运技术示范应用，逐步降低氢燃料储运成本。

原创天地

2021年3月	《“十四五”规划和2035年远景目标纲要》		要前瞻谋划未来产业，在氢能与储能等前沿科技和产业变革领域，组织实施未来产业孵化与加速计划，谋划布局一批未来产业。
2021年4月	《2021年能源工作指导意见》	国家能源局	<p>(1) 开展氢能产业试点示范，探索多种技术发展路线和应用路径。</p> <p>(2) 结合氢能、储能和数字化与能源融合发展等新兴领域、产业发展亟需的重要领域，研究增设若干创新平台。</p> <p>(3) 深化中欧智慧能源、氢能、风电、储能等能源技术创新合作，推动一批合作示范项目落地实施。</p>

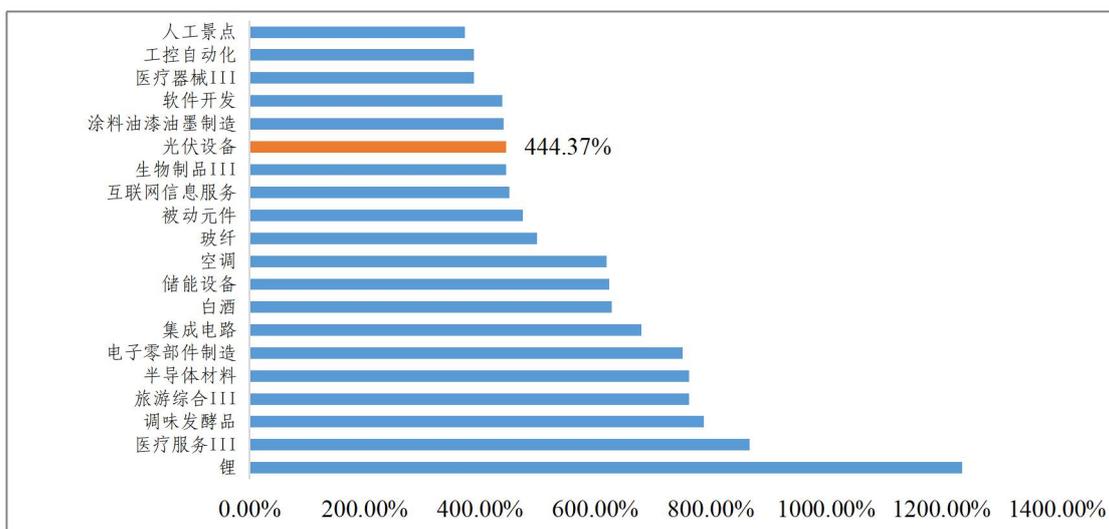
资料来源：公开资料整理，西部担保

除了国家层面的支持政策外，一些省市出台了本地扶持政策，主要集中在京津冀、长三角、珠三角等。综合来看这些政策主要集中在氢能产业下游的氢燃料电池车。此外山东省、山西省、内蒙古、吉林省、武汉市、成都市等先后出台了各自的氢能源产业中长期发展规划。可以说很多省市都在瞄准氢能产业，将其作为未来的新型产业。因此，哪个省份能在氢能产业领域突围，谁就能保证自身双碳目标的实现和新旧发展动能的转换。

(二) 长期只有市场才能使整个产业做大做强

继续对比光伏产业，2012年以后整个光伏产业进入了快速发展期。这期间金融机构参与光伏产业的活跃度增加，不仅表现在社会资本参与光伏项目，促进光伏装机速度加快，还表现在整个光伏产业的二级市场吸引了大量的投资者。根据申万行业指数显示，自2013年开始整个光伏行业开始崛起，投资光伏行业成为了最赚钱的产业之一，2013年以来光伏行业指数上涨444.37%。

图表、2013年以来申万三级行业涨幅排名



数据来源：wind，西部担保

目前氢能产业正处于产业化建设阶段，正向着规模化扩张阶段迈进。一旦跨过这个阶段，整个产业将迎来规模快速增长和技术大范围突破。在市场机制的主导下吸引各类投资者，氢能产业迎来行业发展红利期，整个行业投资收益增加，市场活跃度增长。同时政府补贴政策还会随着产业发展调整补贴力度，直至整个产业能够实现自我发展。根据氢能行业的发展规律，届时金融机构将在支持产业发展过程中发挥巨大作用。

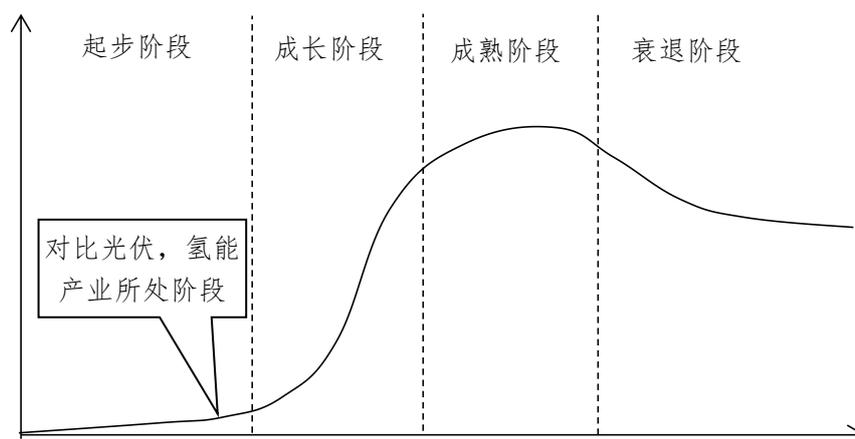
二、金融支持氢能产业发展的难点

产业发展初期，主要的金融扶持手段有信贷资金和产业引导基金以及创投基金。其中产业引导基金大多数是政府背景，基本按照政策进行引导投资，信贷资金和创投基金采用市场化运营，按照市场原则参与产业发展。目前，金融助力氢能产业发展还存一些障碍，主要表现在：

（一）目前产业发展阶段低，金融机构参与较为谨慎

从产业的生命周期来看，目前氢能产业还处于起步阶段，行业发展水平低、经济性差，创投资金、信贷资金支持热情不足。**首先，氢能源建设项目未纳入贷款渠道，信贷资金进入相对谨慎。**因氢能和氢燃料电池汽车等绿氢产业仍处于初始阶段，尽管制氢、储氢、氢燃料电池等扩张规模需要的资金量较大，但受公众认知、生产成本、盈利能力和规模化等问题影响，当前区域内各银行业金融机构还没有像风电、光伏等绿色能源建设项目那样将氢能纳入贷款渠道，致使资金的投入成为阻碍其发展的重要因素。**其次，氢能产业经济成本高，资本投资热情不足。**资本最本质的特征是逐利性，要想吸引资金的流入，必须保证其未来收益率。目前，氢能产业发展面临经济成本高的困境。主要体现在制氢成本高、加氢站建设成本高，而且目前国家在规范各产业使用氢能的最低消费比例、保证氢能获得足够的市场需求、鼓励和扩大氢能应用方面规划还不到位，对于氢能产业未来收益存在不确定性，这些因素都影响了信贷资金和资本金的投入。

图表、氢能产业所处行业生命周期



资料来源：西部担保

（二）相关配套政策还不够完善，未能打通氢产业与相关产业之间的流通

2021年被称为氢能产业发展的元年，主要在于氢能是我国实现双碳目标的有效措施，相关机制是推动氢能快速发展的保障。目前，金融支持氢能发展配套机制有待完善。一是氢能参与碳交易市场的支撑不足。国家对于氢能产业的支持仅出现于新能源发展等政策中，还没有专门的氢能产业政策。部分试点地区通过可再生能源发电的同时应用电解水方式制氢，做到零污染。该过程能够产生大量的碳排放配额，一旦能让这部分碳排放配额参与碳排放权交易，能够有效降低绿氢成本（参照我们清洁能源系列报告4）大约10%。除了不能参与碳排放权交易外也无法提供碳排放权的抵质押登记和交易结算，不能充分利用绿氢项目。二是尚未建立风险补偿机制，金融参与氢能产业的风险较高。金融机构除了追求收益外，对风险比较看重，整个氢能产业在鼓励金融机构支持产业发展过程中，并未建立配套的风险补偿机制和奖补激励机制，这在一定程度上影响金融机构支持氢能发展的积极性。

（三）金融机构本身绿色发展理念不强，绿色金融产品创新不足

近年来，绿色金融整体已进入纵深发展的新阶段，国家层面出台多部政策支持绿色金融发展。但具体到执行层面，金融机构对氢能产业信贷支持保持谨慎态度，甚至对一些表现不突出的中小微企业更是抽贷断贷。最典型的表现就是从总行到支行对绿色信贷管理仍因遵循传统的信贷管理思维、模式和机制。并未将绿色环保效益和社会可持续发展融入自身主动发展要求，视为自身社会责任并上升到银行经营战略层面。此外，绿色金融产品创新也有待提高。尽管发达省份的金融机构在支持绿色产业上采取了较为灵活的措施，但从全国来看，以银行为主的金融体系主要以传统的抵押担保方式提供信贷资金。清洁能源融资、合同能源管理未来收益权质押贷款、碳金融等绿色金融产品和服务

原创天地

在基层金融机构的推广程度极为有限，其他绿色金融产品更是应用较少。

三、宁夏地区金融助力氢能产业的建议

（一）金融助力宁夏氢能产业的建议

宁夏作为全国光能比较丰富的省份，要结合自身资源禀赋，因地制宜制定氢能产业发展政策。

（1）健全政策协调引导体系，充分发挥政策引导激励作用。以地方发改委牵头，工信、环保、财政等部门配合，共同研究制定支持宁夏氢能产业发展的扶持政策，形成氢能产业发展顶层架构。推动地方政府在资金扶持、融资增信、贷款奖励等方面出台更有针对性的政策措施。同时，人民银行银川支行加强窗口指导，从信贷增长、再贷款等工具运用等方面，对支持氢能贡献较大的金融机构予以倾斜。建立完善氢能产业信贷风险补偿和奖补激励机制，政府出资设立氢能信贷风险补偿金，提高氢能企业和项目融资的可获得性。

（2）鼓励创新试点氢能碳汇交易，设立氢能与碳排放权交换机制。全国碳排放权交易市场的建立为各类环境权益改革指明了方向。氢能产业项目的落地能为地区实现双碳目标提供可行路径，但氢能项目的高成本是阻碍氢产业发展的最大障碍。为此要想尽办法降低氢能项目成本，除了电力成本下降和技术进步外，碳汇交易亦能有效降低氢能项目成本，探索氢能生产与碳排放权的交换机制，能够有效盘活氢能项目的外部经济效益。此外，打通氢能碳汇交易市场与全国碳市场之间的关系，开展碳排放权、用能权、节能环保项目特许经营权等作为抵押物进行融资，为银行扩大氢能信贷投放提供基础条件，降低氢能信贷的合规风险。

（3）建立金融支持氢能发展帮扶机制，拓宽氢能企业融资渠道。宁夏地区一方面要鼓励本地有条件、有能力的企业大力发展氢能项目，另一方面根据本地氢能产业布局，招商产业链上的企业。同时，政府相关部门定期遴选制定绿色项目清单，开发氢能产业信息交流平台，及时向金融机构推荐有融资需求的氢能制备、储能、燃料电池等重大氢能项目和企业。各金融机构根据自身的行业特点，选择信贷需求较大的氢能企业，为氢能企业制定精准的信贷资金投放方案，进行对口帮扶。鼓励有条件的银行业金融机构设立氢能发展金融事业部或专营机构，配备专业的产品经理，对氢能企业和购买氢燃料电池汽车的消费者提供更为优惠的贷款。鼓励金融机构创新绿色金融产品和服务方式，积极开发与氢能发展相关的小微绿色信贷产品。

原创天地

此外，引进、设立氢能发展专项投资基金，为初创型氢能企业提供发展资金，加大对氢能科学研究、成果转化和产业化的投资支持力度。采用市场化运作模式积极参与氢能产业发展各个环节，调动社会资本支持氢能建设。鼓励和争取私募股权基金投资氢能绿色环保产业。推动绿色债务融资工具发展，依法设立市场化运作的绿色担保基金或融资担保机构，为绿色债券提供增信服务，支持绿色债券发行和绿色项目实施。

(二) 融资担保在助力氢能产业发展过程中的作用

融资担保机构凭借自身信用，通过杠杆作用使金融发挥更大的作用，为更多的中小微企业提供服务。具体的有以下几种方式：

(1) 为企业绿色债券发行提供增信服务。相较东部省份来说，宁夏境内的企业信用等级低，大多企业评级处在 AA+级及以下。这些企业发起的绿色债券信用等级低，融资成本高。为此，融资担保机构要针对宁夏境内的氢能项目债券，提供增信服务，降低该类项目的融资成本，这样也能变相降低未来绿氢生产成本。

(2) 以行业核心企业为主布局供应链金融。参照光伏产业发展历程，当产业进入规模扩张阶段后，部分企业凭借自身技术和先发优势，能够快速成为行业的核心企业，同时带动相关产业链整体发展。当核心企业在市场中拥有一定话语权后，通常采用商业承兑汇票来为供应商付款。融资担保机构可以提前布局，通过核心企业创新供应链金融产品，来助力该行业的发展。

(3) 为氢能源项目贷款提供担保。银行等金融机构在为氢能项目提供贷款时需要强有力的抵押物，而氢能作为一个新兴产业，银行等机构介入时比较谨慎，往往要求的抵押物价值更高。融资担保机构的抵押物相对灵活，不仅可以用传统不动产、动产抵押，还可以尝试创新用水权、用能权、碳排放权等抵押，进一步扩大企业抵押范围。此外，氢能产业项目建设都会有补贴，融资担保机构还可以尝试用氢能项目未来的补贴创新担保产品，助力解决项目启动资金缺口。

精彩推荐

房地产税试点：原因、方案、影响及展望

房地产税试点终于来了！2021年10月23日，全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定（以下简称《决定》）。

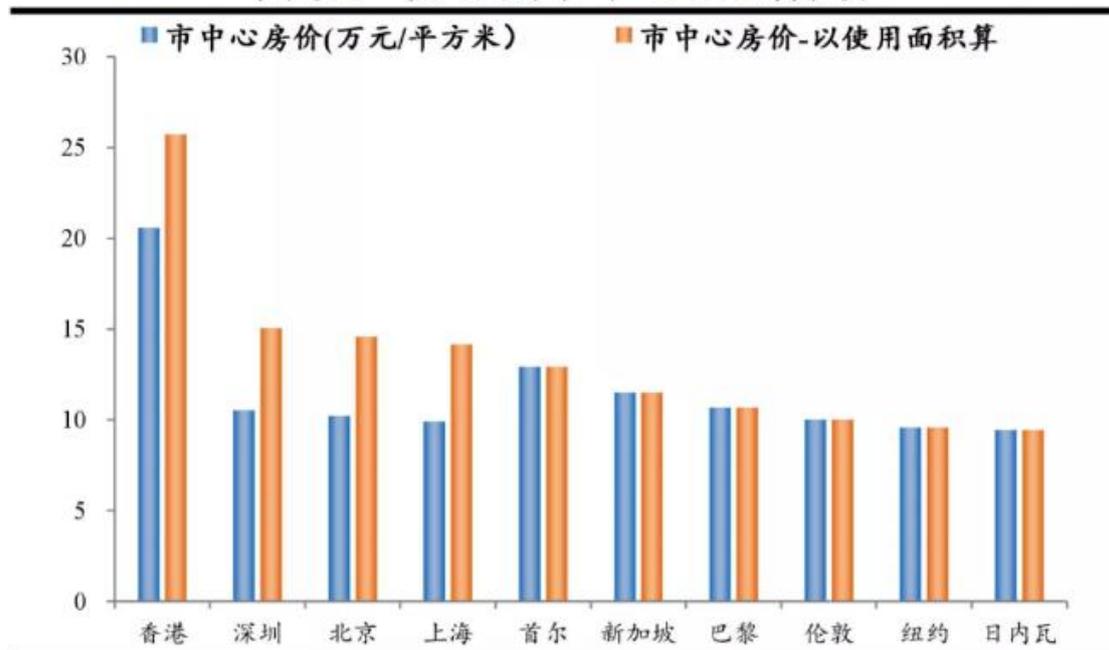
房地产税改革加快，近年来重要会议及文件中多次提及房地产税，相比此前表态，本次《决定》进一步明确了房地产税试点的改革目标、实施路径、征收对象等。

一、房地产税试点的原因

第一，调控房地产，严格落实“房住不炒”，增加保有环节成本。自2016年的中央经济工作会议首次提出“房住不炒”后，每年政府工作报告都以此定调当年房地产市场。

《决定》提出，“为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展”。因此，此次试点地区应该以房价上涨压力较大的热点城市为主，比如长三角、珠三角、京津冀等地区以及部分区域中心城市；同时，扣除抵扣面积以后，对于投机炒房的多套房和豪宅的征税力度可能较大。

图表：核心城市中心区域房价



资料来源：Numbeo，泽平宏观

泽平宏观

第二，随着房地产大开发时代渐进尾声，土地财政难以为继，存量房时代到来，从土地财政向房地产税转型是大势所趋、形势所迫。根据第七次人口普查数据，2020年我国常住人口口径的城镇化率为63.9%，考虑到2.86亿农民工在农村留守的家属（其中，

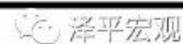
精彩推荐

外出农民工 16959 万人，本地农民工 11601 万人)，如果能够实现农民工市民化和基本公共服务均等化，我国宽口径的城镇化率已经达到 75%左右，发达国家的城镇化率普遍在 80%-90%之间，快速城镇化阶段渐进尾声，土地财政难以为继。根据我们的测算，土地加税收成本占房价的 6 成左右。根据财政部数据，2020 年地方政府与房地产相关收入总额：10.4 万亿，其中国有土地出让金收入 8.4 万亿，5 个房地产特有税种税收合计 1.97 万亿。2012-2020 年土地出让金占地方财政收入的比例由 20.0%增至 30.4%。2012-2020 年土地出让收入和房地产专项税合计占地方财政收入从 27.1%升至 37.6%。

图表：地方政府严重依赖土地财政

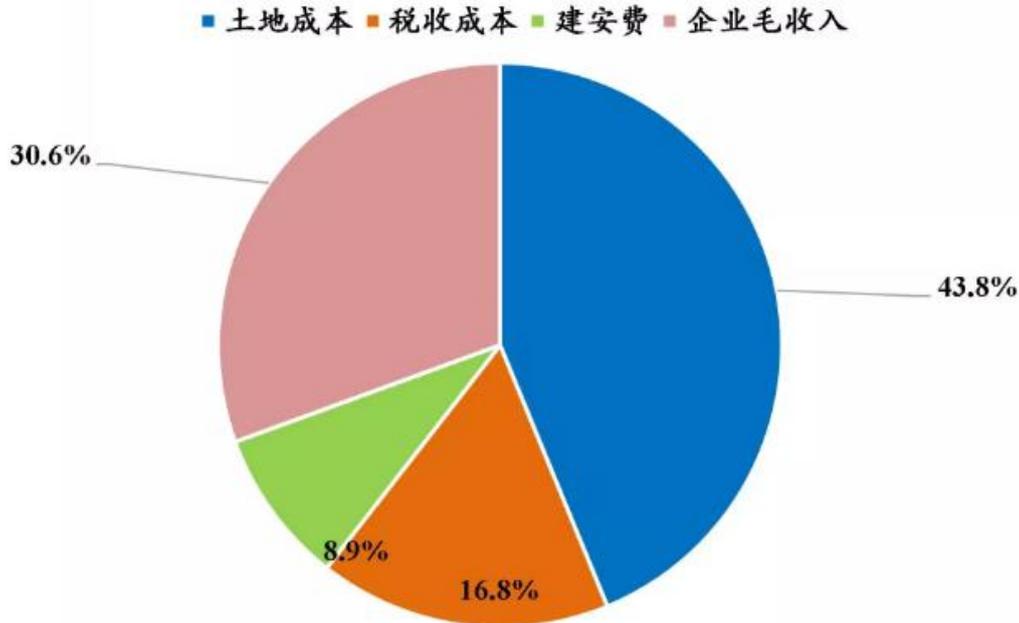


资料来源：财政部，国家统计局，泽平宏观



精彩推荐

图表：2020 年土地加税收成本占房价的 60.6%



资料来源：各地区统计局，中指院，泽平宏观

第三，地方财政吃紧，房地产税试点，完善地方主体税，增加地方稳定的税收来源。在美国，地方的主体税是房地产税、消费税和个人所得税。当前我国地方收入压力大，主因地方政府隐性债务监管趋严和房地产市场不景气。2021年5月以来，房地产销售快速降温，9月商品房销售面积和销售额同比分别为-13.2%和-15.8%；土地大幅流拍，截至10月17日，实施土地集中供应的挂牌地块822宗，流拍地块266宗，流拍率高达32.4%，其中北京、广州、杭州、沈阳流拍率超50%。

第四，房产为居民主要财富资产，房地产税改革立法有助于发挥其调节个人收入分配、缩减贫富差距功能，实现“共同富裕”。居民部门主要缴纳收入税（工薪所得、劳务所得、稿酬所得、财产租赁所得等），房产税基本为零。但在经济高速增长后，社会积累了大量的存量财富，仅靠工资征税来调节收入差距已经力有不逮，开征房产税（主要是房产税和遗产赠与税）既能调节高收入，也能为低收入群体的社会保障提供资金支持。中国收入差距处于较高水平，2019年中国收入基尼系数0.465，高于0.4这一警戒线。财富差距在世界处于中等偏低水平、但快速上升，2020年中国财富排名前1%居民占总财富的比例升至30.6%。

二、房地产税试点的方案

精彩推荐

第一，从税源看，此次试点地区将以房价上涨压力较大的热点城市为主，比如长三角、珠三角、京津冀等地区以及部分区域中心城市。采取热点城市试点方式，除了技术难度下降之外，还有就是复杂性下降，**如果全国普征房地产税，需要实现全国不动产实名制和房地产联网**，而根据美国、韩国、英国等经验，不动产实名制和金融实名制是现代国家治理的基础，既是经济改革也是政治改革。

第二，从课税对象看，以存量房为基础征税的可能性较大。此前上海与重庆试点效果未达预期的原因之一是其课税对象范围过小，上海仅对新购住宅征税，重庆仅对高端住宅征税。随着一二线城市进入存量房时代，增量住宅增速放缓，课税对象将以存量房为基础。

第三，从课税依据看，预计我国房地产税试点将以市场评估价值为征税基础。基于发达国家、上海重庆方案的经验，有以虚拟租金或市场评估价值为征税基础两种方式，预计我国房地产税试点将以市场评估价值为征税基础，并且根据家庭成员人数、抚养负担、生育状况、特殊群体等给予抵扣面积或税收优惠。

第四，从税率看，可能由国务院划定税率范围、各地因城施策确定差异化税率，且整体税率不会太高。根据发达国家及上海重庆经验，房地产税率主要采取累进税率、平均税率方式，且税率较低。此前上海重庆分别采用 0.4%、0.6%两档和 0.5%、1%、1.2%三档税率，预计试点城市将因城施策，税率一开始不会太高。

第五，从税收优惠看，可能采取首套免征和免征面积相结合的方式，同时对刚需及特殊群体免征。此前上海试点方案的免征面积是人均居住面积的 2 倍，预计此次试点将对免征面积做出调整以扩大税基。

第六，目前争议点主要是：由于交易环节的契税、土地增值税等较重，开征存量环节的房地产税，能否降低交易环节税负，否则居民整体税负提升较大；如何解决解释民用住宅土地使用权年限 70 年和房地产税的关系及合理性，70 年以后怎么办，能否给居民稳定预期；推出时点的选择，前期三道红线、贷款集中度管理、限购限贷等政策集中出台，当前房地产市场和土拍市场不景气。

三、房地产税试点的影响

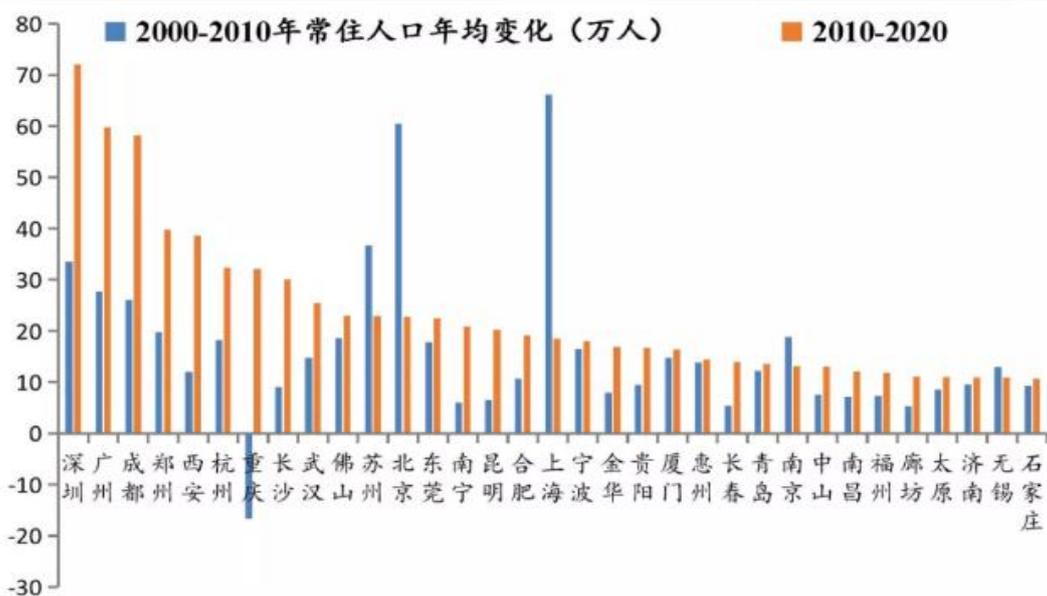
由于此次房地产税开征以试点为主，征税力度一开始可能不会太大，循序渐进。2018 年美国各州房地产税实际税率为 0.27%-2.4%。但是，也要防止运动式“减碳”等重演。

精彩推荐

短期来看，当前房地产市场销售清淡、土地市场大幅流拍，因此房地产税在这个时点推出对市场压力不小，具体影响程度取决于征税力度。理想的政策推出时点应该是房地产周期向上、市场销售火热的时候，如 2015-2016 年，市场和企业能接得住。当然，政策从研究、制定到落地有时间跨度。我们之前提出“房地产是最坚硬的泡沫，力争软着陆，避免硬着陆，用时间换空间”。

长期来看，房地产税对具体区域的影响还是取决于供求关系。根据国际经验，在供不应求和货币超发的情况下，税负可以转嫁，反之则无法转嫁甚至增加区域市场压力。房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融。根据我们的研究，未来中国人口将向都市圈城市群和区域中心城市集聚，人口流入和流出地区的房地产市场将出现明显分化，这在美国、日本等均发生过(参考《中国人口大迁移》《中国城市人才吸引力排名:2021》)。根据我们《中国住房存量报告:2021》测算，2020 年中国城镇住房套户比为 1.09，一线、二线、三四线城市分别为 0.97、1.08、1.12，中国住房整体已经静态平衡，但是区域供求差异极大，随着人口往都市圈城市群流入，未来仍面临住房短缺现象，但东北、西北以及非都市圈城市群的低能级城市，由于人口外迁严重，不仅已经出现供给过剩，而且未来过剩程度还将加深。长远来看，住房制度改革的治本之策是城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房地产税，从而实现供求平衡，以改变当前人地错配、供求分离以及一二线高房价、三四线高库存的问题。

图表：人口向都市圈城市群和区域中心城市集聚

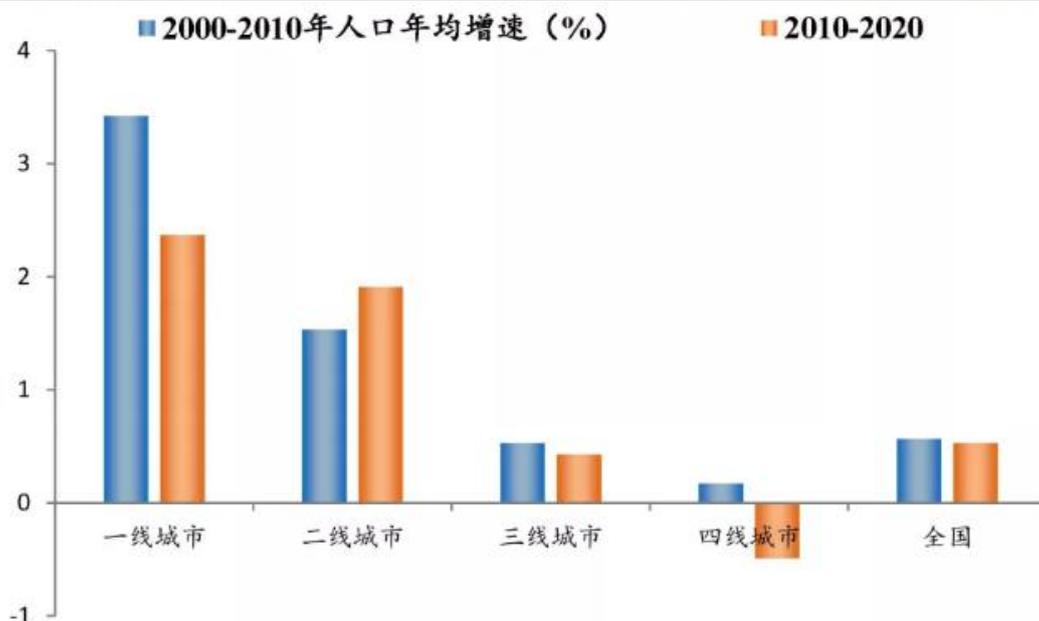


资料来源：国家统计局，泽平宏观

泽平宏观

精彩推荐

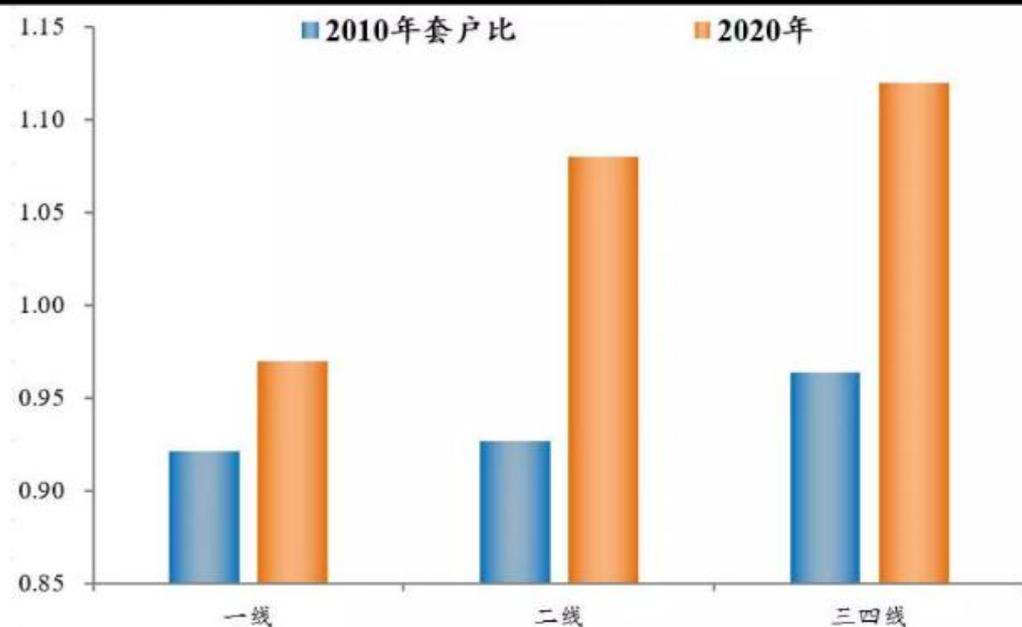
图表：一二线城市人口流入放缓、三四线持续流出



资料来源：国家统计局，泽平宏观

泽平宏观

图表：一二线城市套户比明显较低



资料来源：国家统计局，泽平宏观

泽平宏观

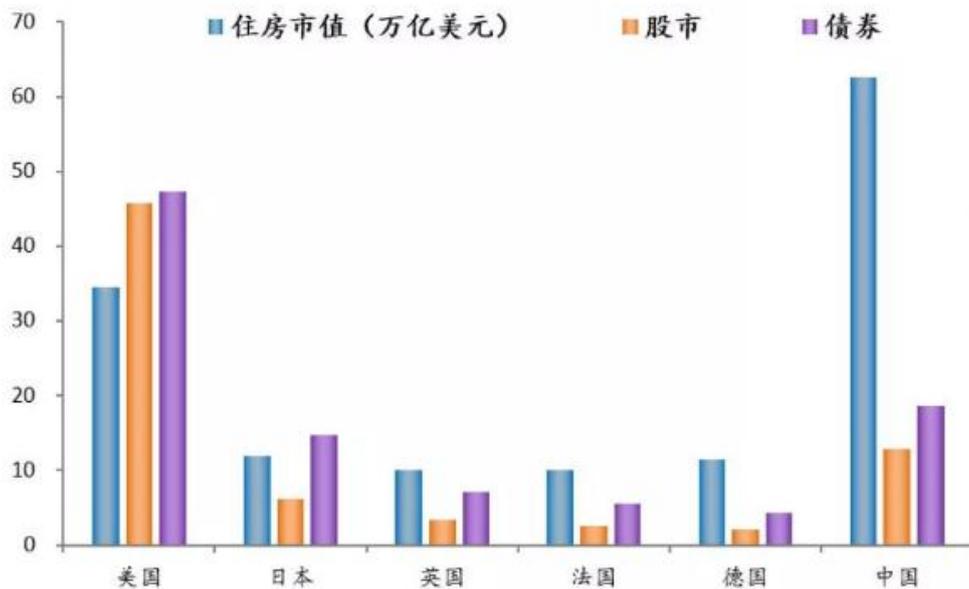
四、展望

经全国人大授权，预计未来房地产税将在房价上涨压力较大的热点城市试点，力度大于上海和重庆现有试点。试点后将逐步扩围。《决定》提出，“本决定授权的试点期限为五年。条件成熟时，及时制定法律。”

精彩推荐

随着存量房时代来临，从土地财政向房地产税转型开始启动。根据《中国住房市值报告：2021》测算，2020年中国住房市值418万亿元，是GDP的4.1倍，占股债房市值的66%。从住房市值与GDP的比例看，2020年中国为414%，高于美国、日本、德国、英国、法国的148%、233%、271%、339%、354%。2000-2020年中国住房市值从23万亿元增加到418万亿元，年均增长15.6%；人均住房市值从1.8万元到29.6万元，年均增长15%，高于人均GDP的12.3%；城镇人均住房市值从4.5万元到43.4万元，年均增长12%。

图表：2020年主要国家住房市值概览



资料来源：BIS，各国统计部门，泽平宏观

什么是大势？就是降低房地产、金融、教育、互联网等的利润和垄断，以及由此引发的过去长期对民生和实体经济的挤压和成本，大力发展制造业、硬科技、实体经济、新能源、新基建、资本市场等。百年未遇之大变局，也是百年未有之大机遇。看清这一大趋势，至关重要。每个企业每个人最终都是时代的产物。

中国未来中长期面临三大挑战：中美贸易摩擦及脱钩风险、人口老龄化少子化加速到来、房地产最坚硬的泡沫如何避免硬着陆实现软着陆。面对这三大挑战，我们实施了一系列战略和政策调整，比如实现科技自立自强、解决“卡脖子”技术、注册制和北交所为“专精特新”服务、大力推进新能源和新能源汽车革命、放开三孩、清理校外培训、延迟退休年龄、反垄断和防止资本无序扩张、试点房产税、三道红线、贷款集中度管理等。如果你选择做正确的事，运气就在你这边。

五、他山之石：美国、英国、日本如何征收房地产税

精彩推荐

各国房产税形式多样，政策不一。从计税基础看，主要有两种：一是以虚拟租金为征税基础；二是以评估价值为征税基础。从税率看，发达国家主要采用累进税率和平均税率。从税收优惠看，发达国家主要采用税额抵扣、延迟纳税、减税、设置起征点等方式。

第一，**美国**土地、房屋一体化征税，房地产税以评估价值为计税基础，评估价值与市场价值接近，税率通过地方政府“以支定收”确定。美国对土地、房屋实行一体化征税模式，通常由郡政府统一征收，然后划转到相应部门。房地产税=评估价值×评估率×名义税率。从计税基础看，美国以评估价值为计税依据，评估价值和市场价值较为接近；有些州并不对评估价值进行全额征收，而是设置评估率，用以调节不同类型房产的实际税率。从税率看，美国通过“以支定收”确定税率，地方政府根据财政预算支出与收入、房地产评估价值和评估率确定税率。从税收优惠看，美国通过税额抵扣、延迟纳税的方式给予刚需、老年人、残疾人、低收入群体税收优惠。

第二，**英国**房产税起源于十七世纪中期英格兰的“炉灶税”，即以一户所拥有的炉灶数量作为征税对象的税种，用于为贫民提供救济。住房保有环节征收市政税，税基由评估机构评估房屋价值，分为八或九个等级。1662年英国按家中炉灶数目征收炉灶税，1989年每人按年定额课征的社区费的多次调整，税基经历炉灶数目、窗户数目、租赁价值等多次变化。英格兰、苏格兰与北爱尔兰将每个住宅在1991年4月的房屋价值分为A-H八个等级，威尔士按照2003年的房屋价值分为A-I九个等级，后续建成房屋按照这两个基期的价格进行分类。2018年英格兰与威尔士A-I等级房屋分别占比24%、20%、22%、15%、10%、5%、4%、1%与0%，税率以D级住宅为基准，实行定额税收，税额累进。英国“以支定收”确定D级住宅纳税额，市政税作为地方税种，由各地区政府根据当年财政预算的支出缺口决定该地区D级住宅的课税额，通过控制政府支出以限定住房税应纳税额，有效平衡了财政需求与纳税人之间的税负关系。现今英国住房财产税是地方政府的重要税收的收入来源，主要用于英国地方政府的公共事业开支。据英国统计局统计，2020财年，英格兰市政税合计征收322亿英镑，占地方政府全部财政收入的29%。

精彩推荐

图表：英国房产税政策

项目	内容
纳税主体	英国房产税的纳税主体既包括房屋所有人也包括房屋的承租人。英国住房财产税纳税人是年满 18 岁的住房所有者或承租者。
征收范围	英国在房产税的征收上仅对城市的房产征税，农村是不征收房产税的。
税基	英国住宅税税基为住宅房产的价值，由国内税收部门所属的房产估价部门评估，一般每 5 年重估 1 次。政府根据房屋的市场价值，将房屋划分为 A-H 八个级次，其中又规定以 D 级为基准税级。各等级房产税的纳税额每年都会调整，从情况看，住宅税纳税额呈逐年增长的态势。
税率	英国房地产税税率采用的是累进税率，但各个郡的税级和边际税率均不相同。

资料来源：英国政府网，泽平宏观

第三，日本对保有环节征收固定资产税和都市计划税，以评估价值为税基，评估价值小于市场价值，设置“负担率”调节机制。日本市町村政府每年向土地和房产所有者征收固定资产税和都市计划税。从计税基础看，固定资产税与都市计划税税基相同，均为房屋或土地评估价值，每 3 年评估一次，土地评估价值一般为上一年土地公示价格的 70%。设置“负担率”调节机制，避免地价大幅波动带来额外的税收压力。从税率看，由中央政府设置基准税率，地方政府在此基础上调整。固定资产税基准税率长期保持在 1.4%，都市计划税税率在 0.2%-0.3%。从税收优惠看，日本以设置起征点作为税收优惠方式，对评估价值低于 30 万日元的土地和 20 万日元的房屋免税。

（来源：泽平宏观）

解读：

住房作为中国家庭占比最高的资产，房价与相关税收制度一直是居民关注的焦点，房地产税改革试点推进受到了较高的市场关注。在改革的内容中，核心是房产税的改革。针对持有环节，房产税主要的意义在于以下三点：1、调节收入分配结构；2、地方财政的补充手段；3、市场供需的平衡调节。

共同关注

[宏观经济]

- ❖ 统计局：10 月份，制造业采购经理指数为 49.2%，比上月下降 0.4 个百分点，连续两个月位于收缩区间；非制造业商务活动指数和综合 PMI 产出指数分别为 52.4%和 50.8%，比上月下降 0.8 和 0.9 个百分点，但仍处于扩张区间。
- ❖ 统计局：1-9 月份，全国规模以上工业企业利润同比增长 44.7%，两年平均增长 18.8%（以 2019 年同期数为基数，采用几何平均方法计算）。三季度，工业企业利润同比增长 14.3%，继续保持两位数增长；两年平均增长 15.1%，增速比二季度略有回落，总体保持良好增势。其中，9 月份利润同比增长 16.3%，增速较上月加快 6.2 个百分点。
- ❖ 外管局：2021 年 9 月，我国国际收支口径的国际货物和服务贸易收入 20972 亿元，支出 18013 亿元，顺差 2959 亿元。其中，货物贸易收入 18900 亿元，支出 15218 亿元，顺差 3682 亿元；服务贸易收入 2072 亿元，支出 2796 亿元，逆差 723 亿元。
- ❖ 央行：2021 年三季度末，金融机构人民币各项贷款余额 189.46 万亿元，同比增长 11.9%；前三季度人民币贷款增加 16.72 万亿元，同比多增 4624 亿元。截至 2021 年 9 月末，全国共有小额贷款公司 6566 家。贷款余额 9353 亿元，前三季度增加 488 亿元。

[政策法规]

- 市场监管总局：发布关于对《互联网平台分

类分级指南（征求意见稿）》《互联网平台落实主体责任指南（征求意见稿）》公开征求意见的公告。综合考虑用户规模、业务种类以及限制能力，将互联网平台分为超级平台、大型平台和中小平台，其中，超级平台在中国的上年度年活跃用户不低于 5 亿、核心业务至少涉及两类平台业务、上年底市值（估值）不低于 10000 亿人民币、具有超强的限制商户接触消费者（用户）的能力。超大型平台经营者应当建立健全数据安全审查与内控机制，对涉及用户个人信息的处理、数据跨境流动，涉及国家和社会公共利益的数据开发行为，必须严格依法依规进行，确保数据安全。

- 国务院：发表《中国应对气候变化的政策与行动》白皮书。2020 年，中国碳排放强度比 2015 年下降 18.8%，超额完成“十三五”约束性目标，基本扭转了二氧化碳排放快速增长的局面。中国非化石能源占能源消费总量比重提高到 15.9%，连续 8 年成为全球最大新增光伏市场，是全球森林资源增长最多和人工造林面积最大的国家，成为全球“增绿”的主力军。
- 教育部等六部门：就加强校外培训机构预收费监管工作作出进一步部署。全面实施预收费监管，学科类和非学科类校外培训机构预收费应全额纳入监管范围。部署做好预防中小学生沉迷网络游戏管理工作。将未成年人用户纳入统一的网络游戏防沉迷管理，不得在规定时间内以外以任何形式向中小学生提供

共同关注

网络游戏服务。

- 商务部、中央网信办、发改委：印发《“十四五”电子商务发展规划》，目标到 2025 年实现电子商务交易额 46 万亿元，全国网上零售额 17 万亿元。将加快修订《反垄断法》，推动修订《电子商务法》；细化反垄断和反不正当竞争规则，预防和制止平台经济领域垄断、不正当竞争等行为。
- 发改委：发布《关于组织开展电网企业代理购电工作有关事项的通知》，取消工商业目录销售电价后，10 千伏及以上用户原则上要直接参与市场交易，暂无法直接参与市场交易的可由电网企业代理购电。鼓励其他工商业用户直接参与市场交易，未直接参与市场交易的由电网企业代理购电。

[产业信息]

- ✚ 证券时报：今年以来，大唐等央企纷纷开启 GW 级别逆变器集采，总规模约 30GW，截至目前已公布中标结果的项目在 23GW 以上。近期开标、明确规模相关项目中，196kw 及以上组串式逆变器均价在 0.147 元/W 左右，最低价格为 0.112 元/W，最高价格为 0.23 元/W，产品应用于户用光伏项目。
- ✚ 央视新闻：从 10 月起至今年年底，发改委将持续通过低价竞拍方式，组织钾肥储备投放。首批国家储备钾肥投放的价格在 3000 元/吨，低于市场价 20% 左右。专家表示，预计至年末，还将向国内市场供应化肥约 300 万吨，农药近 2 万吨，服务各地秋冬种。

✚ 证券时报：HPV 疫苗在国内一针难求，并持续稳居全球疫苗销售前列，引发国内药企集中研发。在研疫苗中，备受关注的是 9 价 HPV 疫苗。中国 9 价 HPV 疫苗适龄人群（16-26 岁）约 1.2 亿，预计 2030 年中国 9 价疫苗市场规模将达到 411 亿元。

✚ 集邦咨询：在全球电子产品供应链出现芯片荒的同时，晶圆代工产能供不应求衍生的各项涨价效应，推升前十大晶圆代工业者产值在 2020 及 2021 年连续两年皆出现超越 20% 的年增率，突破千亿美元大关。预期明年晶圆代工产值将达 1176.9 亿美元，年增 13.3%。

✚ 国际铝业协会：铝业实现电力供应脱碳需要约 1.5 万亿美元的投资，这笔巨额投资只是所需资金的一部分。铝业约 60% 的碳排放量来自冶炼过程中消耗的电力生产，还需要投资以转向绿色氢、进行碳捕获和促进碳回收。

[金融行业]

- 证监会：发布北交所发行上市、再融资、持续监管三件规章以及相关的十一件规范性文件。试点期间，符合条件的北交所上市公司可以申请转板至上交所科创板或深交所创业板。转板条件应当与首次公开发行并在上交所、深交所上市的条件保持一致，上交所、深交所可以根据监管需要提出差异化要求。北交所将于 11 月 15 日开市，届时新三板市场精选层超过 68 家公司将全部平移进入北交所。
- 证监会：就《关于北京证券交易所上市公司

共同关注

转板的指导意见》(征求意见稿)公开征求意见。修订主要包括调整制定依据,删除《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》(国发〔2013〕49号文);名称修订,将其中“全国股转公司”“精选层公司”修改为“北交所”“北交所上市公司”,将“转板上市”改为“转板”;明确上市时间计算,北交所上市公司申请转板,应当已在北交所上市满一年,其在精选层挂牌时间和北交所上市时间可合并计算;股份限售安排,明确北交所上市公司转板后的股份限售期,原则上可以扣除在精选层和北交所已经限售的时间;对相关条文的内容作了适应性调整。

- 央行、银保监会、财政部:发布《全球系统重要性银行总损失吸收能力管理办法》,建立总损失吸收能力监管体系。设定风险加权比率和杠杆比率两个监管指标,将监管要求分为三个层次。其中第一层次为最低要求,风险加权比率和杠杆比率应于2025年初分别达到16%、6%,2028年初分别达到18%、6.75%。
- 证监会:就《关于注册制下提高招股说明书信息披露质量的指导意见(征求意见稿)》公开征求意见。坚持以投资者需求为导向,满足不同类型投资者的多样化需求。在撰写招股说明书时,发行人及中介机构应当减少合规性信息和冗余信息,紧密结合发行人自身特点进行披露,并注重优化招股说明书语言表述和版式设计。督促发行人及中介机构归位尽责,撰写与编制高质量的招股说明书。

强化责任追究,确保提高招股说明书信息披露质量各项措施落地落实。

- 国家版权交易中心联盟等机构:发布《数字文创行业自律公约》。坚决抵制任何形式的以数字文创作品为噱头,实质发行和炒作虚拟货币的行为;坚决抵制任何形式的数字文创作品价格恶意炒作,防范投机炒作和金融化风险。

[宁夏财经]

- ◇ 1-9月份,全区规模以上工业增加值同比增长10.2%,比2019年1-9月增长13.0%,两年平均增长6.3%。分经济类型看,国有控股企业增加值同比增长5.4%,股份制企业增长11.0%,非公有工业企业增长14.8%,私营企业增长17.4%,大中型工业企业增长8.1%。分主要行业看,煤炭行业增加值同比增长10.3%,电力增长10.9%,化工增长4.8%,冶金增长7.2%,轻纺增长14.7%,机械增长8.5%,医药增长22.9%,其他工业行业增长33.7%,有色下降0.8%,建材增长0.8%。
- ◇ 10月25日,宁夏文化和旅游厅发布通知,为进一步从严从紧、抓细抓实文化和旅游系统新冠肺炎疫情防控工作,防止疫情扩散蔓延,立即启动跨省旅游经营活动管理“熔断”机制。暂停经营跨省团队旅游及相关业务,不得接待中高风险地区游客来宁旅游;不得组织游客前往省外中高风险地区旅游,不得开展前往省外中高风险地区的“机票+酒店”业务;暂停经营旅游专列业务。

共同关注

- ◇ 10月26日，国家知识产权局发布消息，宁夏近日印发《贺兰山东麓葡萄酒地理标志专用标志使用管理办法》，对贺兰山东麓葡萄酒地理标志专用标志使用和管理进行了规范。明确凡位于贺兰山东麓葡萄酒产区范围内，符合《贺兰山东麓葡萄酒技术标准体系》或《贺兰山东麓葡萄酒地理标志证明商标使用管理规则》，经公告或备案，符合贺兰山东麓葡萄酒产区企业、酒庄准入条件，有生产车间、有酒庄，有自主品牌的企业，方可申请使用“贺兰山东麓葡萄酒”地理标志保护产品专用标志。
- ◇ 10月11日，自治区人民政府办公厅关于印发《宁夏回族自治区现代物流发展“十四五”规划》，宁夏“数字供销”项目被纳入推进供应链创新与应用、提升城乡物流配送效能重点任务。
- ◇ 10月25日，区水利厅发布消息，宁夏近日印发《宁夏回族自治区非常规水源利用规划(2021-2025年)》，规划深入贯彻习近平生态文明思想和习近平总书记视察宁夏重要讲话精神，认真践行“绿水青山就是金山银山”的理念，聚焦加速非常规水源利用，促进解决水资源短缺、水环境污染、水生态损害问题。规划紧扣目标谋划83个非常规水源利用重点项目，总投资91.35亿元，预期到2025年，再生水、矿井疏干水和苦咸水利用量达到2.80亿立方米，比现状增加1.82亿立方米。



西部（银川）担保有限公司
Western (Yinchuan) Guarantee Co., Ltd.



咨询
热线

/ 0951-7835555

地址：宁夏银川市金凤区上海西路239号英力特大厦B座18层

网址：www.xibudanbao.com