

多措并举提振民间投资

万开亮 吴海燕

今年上半年，杭州民间投资增速出现大幅度回落。从成因分析看，有短期形势波动的影响，也有长期累积的结构性问题。下半年乃至今后几年，如果不采取有力措施，民间投资增速持续下滑的态势恐怕仍将延续。鉴于当前民间投资受企业投资信心不足、银行信贷收紧、土地供应趋紧、PPP模式有待落地、土地市场降温等因素叠加影响，建议政府着力在优化实体经济发展环境、推进存量资产二次开发、加快PPP模式落地、促进房地产投资平稳增长等四方面创新举措，加大工作力度。

影响民间投资增速回落五大因素

今年以来，民间投资增速下降，从数据上看是项目投资大幅下降、房地产稳中趋缓造成的；从深层次看，市场需求不足导致企业投资信心不足、受“两链”风险影响制约于信贷政策收紧、土地供应紧张和利用效率低下并存、PPP模式还有待落地、土地市场降温等五大因素共同作用的结果。从长期看，民间投资增速下行压力依然较大。

——市场需求不足导致企业投资信心不足。经历了2008年金融危机以来7年“温水煮青蛙”式的煎熬后，企业受到有效需求不足和成本上升过快双重挤压，盈利状况持续恶化。一是市场需求不足。上半年杭州规上工业销售产值同比仅增长1.1%，较去年同期回落5个百分点。出口交货值同比下降1.8%，较去年同期回落5.8个百分点。设备产能释放不足，据监测，产能利用率在70%以上的企业占42.8%，同比回落3.6个百分点。二是企业经营状况堪忧。1-5月，规上工业实现利润总额同比零增长，回落18.9个百分点。企业亏损面扩大，规上工业亏损面25.9%，较去年同期扩大1.5个百分点。亏损总额44.7亿元，同比增长18.8%。在此情况下，企业投资意愿不足。据监测，76.9%的企业未来三个月没有投资计划。

——受“两链”风险影响银行信贷政策有所收紧。据监测，今年二季度，19.9%的企业表示较一季度融资难度增加，有6%的企业反映“两链”风险高于或与去年同期持平。3931的企业反映应收账款增加，较一季度提高102个百分点。上半年股市大量的杠杆融资无疑使“两链”风险有所累积。通过调研发现，“两链”风险防控背景下，银行对新上项目的贷款授信更趋谨慎，民间投资项目要取得授信难度加大，成本更高。另一方面，银行对在在建项目抵押品要求更高。桐庐某工业企业反映，以前能用未变更的土地使用证进行抵押贷款，但今年银行政策收紧无法贷款，目前仍在协调之中。

——土地供应紧张和利用效率低下并存。新增用地和盘活存量空间是新增投资的前提。沿海城市逐渐从“规模扩张型”向“空间优化型”转变，城市边界、园区边界基本确定，新增土地供应的空间大幅压缩，这给新兴的园区土地供应带来较大制约。大江东产业集聚区承担了“再造一个杭州工业”的重要使命，但每年新增用地指标仅10x)余亩，规划区内还涉及大量农保地，华东医药、福特二期等重大产业项目难以落地。另一方面，不少“僵尸”项目占用了大量存量空间。根据统计局提供的大对标材料，2013年杭州土地产出为5027万元平方公里，仅为武汉的二分之一、成都的三分之二。开发区土地投入和产出水平还达不到全国平均水平。这也是杭州民间投资未来空间之所在。

——民间资本进入政府投资领域还有待政策创新。PPP项目是引导社会资本进入政府投资领域的有效载体。今年上半年，国家向社会发布了1043个拟PPP项目，目前仅有13%的项目谈成落地。2013年，杭州率先推出91个拟引进社会资本的项目，其中首批46个。从实施的情况来看，成功的并不多。究其原因在于PPP还面临诸多政策不确定，表现为政策标准、管理规范、权属划定等方面存在较多不确定性，这也是项目业主积极性不高、社会资本观望的主要原因。同时，现有BT、BOT等模式虽然实施较多，但BOT对特定项目现金流要求比较高，对地方政府短期内还款压力较大，还鲜有其他创新模式成功的案例。

——土地市场降温难以支撑房地产投资高速增长。杭州民间投资中房地产投资占比较高，接近70%。房地产市场的冷暖决定了民间投资增速的高低。据透明售房网资料显示，2012-2014年，杭州市区成交土地可建建筑面积分别达到1179万平方米、2156万平方米、1352万平方米，但今年上半年仅197万平方米。根据开发周期计算，前几年供应的土地将于近两年内开发完毕，后续缺乏土地供应将导致房地产投资大幅下滑。

另一方面，房地产企业流动资金紧张，拿地刻青不高。据监测，58%的房企现金流紧张，36.5%的房企二季度在售项目有亏损。二季度监测房地产企业无一拿地，未来三个月97.1%的房企没有拿地计划。无拿地计划主要原因是库存压力大（26.7%）、资金紧缺（25%）惧于业信自不足（21.7%）。

多措并举提振民间投资

当前稳增长压力有增无减，促进民间投资增速平稳回升是重中之重。建议着力在提振民间投资信心、推动存量资产二次开发、撬动社会资本进入公共领域、促进房地产投资平稳增长等四方面创新举措，加大工作力度。

优化实体经济发展环境，提振民间投资信心。在落实好工业经济稳增长、深化投融资体制改革扩大有效投资等政策基础上，进一步加大对实体经济的扶持力度。一是加大财税支持力度。当前企业盈利状况持续下滑，部分企业难以支撑。建议进一步加大减税力度，帮助企业度过难关，同时引导国有资本联手社会资本共同组成投资基金，进入战略性新兴产业领域。二是积极化解“两链”风险，防止牵一发而动全身。建议有关部门高度关注“两链”风险涉及企业，及时研究风险处置办法，引导银、企共同防范风险。鼓励企业通过上市、发债等途径拓展融资渠道，提高直接融资比例。三是简政放权，推进“四张清单一张网”改革，深化商事制度改革，推行“五证合一”登记制度，进一步简化登记流程。

创新政策处理方式，推进存量资产二次开发。存量用地因权属关系复杂、法律法规不健全等因素影响，政策处理难度大、成本高。单纯依靠政府主导式收回模式，很难走出“高回收成本—高地价—高发展成本”的困境。建议学习深圳经验，创新政策处理方式，加快存量土地二次开发。一是创新利益共享机制，树立“发展权共享”的理念，鼓励并允许原存量土地、存量用房（老厂房、仓储设施）探索自主改造和合作改造的方式，创新土地增值收益在政府、原产权人、开发企业之间的分配模式。二是适度放开工业用房、创新型产业用房的分割和上市交易，降低创新型经济发展成本，鼓励存量产业用地通过适度提高容积率的方式，配建创新型产业用房。

完善PPP政策体系，撬动社会资本投资。多措并举，加快推进PPP模式在杭州落地，形成全国示范样板。一是制定完善相关法律、法规，出台PPP配套实施细则，对PPP操作流程、招投标相关规定，权属划分、工程管理与评价、成本与收益等重点问题进行明确。成立PPP中心，建立全市性协调机构。二是创新PPP模式内容。将特色园区、特色小镇等建设纳入PPP范畴，引入资产证券化、专业运营商等模式，鼓励社会资本投资、运营新兴产业孵化平台、创业平台等。三是研究出台扶持PPP投资方、中介机构的优惠政策，培育第三方市场，为PPP推行提供良好服务环境。

加大货币安置力度，促进房地产投资平稳增长。房地产投资的平稳增长，对促进民间投资增速回升至关重要。上半年杭州楼市成交火爆，但高成交量和高库存量并存，下半年楼市交易预计会有所回落，去库存压力有增无减。应继续着力加快去库存化，进一步提高房企拿地和投资信心。一是大力推进住房货币化保障，逐步减少安置房和保障房供应。二是将货币化安置范围扩大到人才用房、创业团队办公用房，消化一批住宅和商业办公用房。三是通过租金补贴或产权置换的方式，利用现有空置商业地产，开设养老机构、专业医院等社会服务设施。