

# 温总理“抑制投机性购房”是个信号

井水明

28日至29日,国务院总理温家宝到上海、江苏考察工作,温家宝在上海要求抑制投机性购房,促进房地产业健康发展。

今年5月以来,国内房价节节攀升,土地资源的有限性使得房地产具备了消费品和投资品的双重属性,人们对于房价的普遍上涨预期刺激了房地产投资和投机。温家宝在上海要求“抑制投机性购房,促进房地产业健康发展”的重要指示,所传递出的明确信息应当引起人们的高度重视。笔者有以下理解:

**其一,抑制投机性购房,可预防高房价下滋生资产泡沫和潜在风险。**房地产业牵涉到上下游的众多行业,犹如“多米诺骨牌”,牵一发而动全身。房价的过度上涨必然积聚资产泡沫,未来一旦泡沫破灭,房价大幅下滑,不仅会影响与建筑有关的众多实体行业,

冲击就业,影响经济增长;资本市场的危机同样难以避免,首当其冲是银行“房贷”风险,再波及到其它金融领域,最后是实体经济。

**其二,抑制投机性购房,可预防高房价危害内需启动和阻碍经济增长的转型。**金融危机在一定程度上割断了我国出口导向的增长路径,经济增长模式由外向内需的转型迫在眉睫。然而,启动内需除了需要转变居民消费习惯外,另一个重要的条件就是要增加居民的可支配收入。而高房价至少会在两个方面抑制消费,一是高房价让多数人沦为房奴,在沉重的房贷压力下,消费无法增加;二是高房价改变了人们的预期,增加了预防性储蓄需求,人们不敢消费。

**其三,抑制投机性购房,可预防高房价影响城市化进程的推进,从而冲击经济增长。**房地产的繁荣对于我

国城市化的发展是功不可没的,它不仅带来了人口的积聚,服务业的发展,以及城市规模的扩展和环境的优化;同时带动了巨大的投资,相关产业的发展,政府收入增加从而刺激基础设施建设和社会保障的完善。依靠房地产带动城市化是我国经济增长的一条重要渠道,未来的发展空间仍然很大,而目前房价上升过快,会严重削弱人们的需求能力,阻碍城市化进程的推进。

**其四,抑制投机性购房,可预防高房价带来盲目和过度投资,造成资源浪费和产能过剩。**脱离实际需求的畸形房价带来的后果是扭曲资源配置,诱发房地产投资冲动,过度的投资行为又会引起建筑等相关行业的盲目扩展,产能过剩,结果是资源和生产能力浪费。同时,较高的房价意味着高昂的土地和办公租金成本,实体经济运行

的商务成本增加,尤其对高端的现代服务业和金融贸易以及商业等产业的发展,以及城市规模的扩展和环境的优化;同时带动了巨大的投资,相关产业的发展,政府收入增加从而刺激基础设施建设和社会保障的完善。依靠房地产带动城市化是我国经济增长的一条重要渠道,未来的发展空间仍然很大,而目前房价上升过快,会严重削弱人们的需求能力,阻碍城市化进程的推进。

温总理“抑制投机性购房,促进房地产业健康发展”,要求具体而明确,但却任重而道远。从当前我国的房地产市场实际情形看,炒房之势力以形成,房价虚高摆在眼前,房地产凸现的泡沫毋庸置疑,这就要求政策层面上必须有所行动和控制,重点在打压地产业泡沫和投机、改革土地拍卖制度等方面做到防患于未然。“迪拜危机”中的房地产泡沫破灭所引发的全球影响,给我们再一次敲响了警钟。

## 焦点评论

# 迪拜危机将加速中国楼市拐点到来

马涤明

迪拜世界的大规模债务违约事件,是否会影响到刚刚走上复苏的中国,成为各大媒体近日关注焦点。

中国社会科学院金融研究所研究员易宪容表示,迪拜债务事件只是一场局部危机,不会改变全球经济复苏的大趋势,对中国的影响更是有限,但从宏观经济政策上讲,事件警示中国应严防房地产市场泡沫。

易宪容一直就认为中国楼市存在很大泡沫,那么说到因房地产投资过度而引发的迪拜危机时,他要再次提醒中国的房地产泡沫问题,是肯定的。而比较新鲜的则是,任志强的言论也出现了微妙的变化:11月28日常州金坛落成仪

式上,他对记者说,楼市出现的短期行为,一定是受舆论操作的,比如“抢房”,与媒体瞎忽悠脱不了干系;又说,万科在北京拿了两个“地王”,房价就是万科推高的。从来都不承认房价高,更不承认房价暴涨不正常的任先生,为何此时出现了“言论拐点”,值得揣摩。当然,这未必与迪拜有关,但任的“言论拐点”应该不是没有原因的。

“凡是房地产泡沫,都有破灭的一天”,“房地产泡沫必破是铁律”——经济评论家马光远评价迪拜危机时如是说。那么,中国楼市的泡沫已经吹到什么程度了呢?有报道说,代表中国楼市风向标的京沪深三地,很多楼盘的空

置率已达到50%。而业内人士则认为,“北京绝大部分的新楼盘在交房前就已经全部售出了。但即使到了交房后的第二年,其入住率也往往只有30%至40%。能达到50%入住率的已经是比较不错的比例了。”一半以上的购房并非居住需求,这说明中国楼市的旺盛消费实际是投资与投机在主导,几乎变成了一个个名副其实的炒市。无需权威数字或专家论证,仅凭常识,也不难想象这个市场中的泡沫程度了。

金融危机成就了中国楼市这一轮的火爆,于是一些权威人士抛出“房地产业拯救中国”之说,这种说法自然引导了楼市不断走高的预期;目前这种

一边是过高的空置率,一边是买房变成“抢房”的非理性繁荣,与“房价永远涨”的预期有直接的关系。如果说供求关系决定价格,市场预期则左右着人们的购买需求。迪拜房地产泡沫破裂导致债务危机爆发的教训能否给中国过热的楼市浇一点冷水,让炒家们清醒清醒,可能会成为决定中国楼市是否出现拐点的因素。

日前,温家宝总理在上海说,“要抑制投机性购房,促进房地产业健康发展”。中国楼市素有“政策市”之说,国家高层发出的警示,值得关注。明年的楼市走向如何?大家应该清醒一点为好。

# 根治过度治疗要从不赚钱开始

吴帅

最新一期《瞭望新闻周刊》发表文章认为,过度医疗成医患经济对立焦点,医学被指淡忘使命。文章称,二十多年来,中国的情形是更糟糕了——医患之间的经济利益正逐步变得对立,甚至是敌对,过度医疗即为明证。学者们亦开始反思:技术,设备是不是正在使医学背离自己的初衷?

作为一名医生,我是很赞成这一判断。过度医疗在让我们的医疗环境变得越来越糟糕。我认为,当务之急,是尽快想办法让当前这种医疗模式刹车。

过度医疗的根源出在哪里?在我们过度追求市场化的一种医疗体制模式下,所有的公立医疗机构成了自负盈亏的经济实体,追逐经济利润成了主要动力,医疗服务永远都必须服从于利益追求。造成的后果是,当前绝大多数的公立医院都是能够赚钱的医疗机构。所以,尽管每年政府投入的卫生经费很有限,但这丝毫不影响很多公立医院以超常规的速度,完成了从豪华的高楼建筑到先进医疗设备更新换代。

按照被国际公认的卫生理念,强调政府必须每年不断地向公立医疗机构

进行财政拨款,进行投入;投入的钱少了,纳税人就绝对不答应,强大的民意会弄得政府掌权者难以招架。为什么?答案就在于,公立医疗机构提供的医疗服务基本是不赚钱的,甚至是亏本的。在这种前提下,政府如果不保证足够的卫生投入,这样的医院就难以维持运营下去,民众们当然不会答应。在这种一种公益性很强,福利色彩很浓重的医疗环境下,公立医院的医生们才不会被逼迫成赚钱的机器,扮演那种药品或者医疗服务销售商的屈辱角色,过度医疗也就失去了生存的主要土壤与养料。

尽管多年以来,我国大多数公立医疗机构都被定性为非营利性的公益机构,基本医疗卫生服务被定义为一种公共产品。但迄今为止,我们似乎还看不见任何一家不赚钱的公立医院。

我国要将根深蒂固的过度医疗这一怪兽消灭,最根本的办法就是通过政府进行足够的卫生投入,将多数公立医院改革成那一种不赚钱的医疗机构,为国民提供更多不以盈利为中心的医疗服务,重新打造公立医院的医疗公信力。

# 卖地财政不是正路

姜山

随着今年以来房地产市场的再度活跃,土地重新成为地方政府手中的聚宝盆,根据最新统计,在今年前11个月,全国70个城市的土地出让金同比增加超过100%,其中上海以821亿元的收入高居榜首,日均进账达到2.5亿元之多,北京和杭州则分别居于二三位。

作为地方财政收入的主要来源,土地出让收入近几年一直是地方政府赖以生存的重要支柱,尽管2008年受到经济危机和房地产政策的双重影响,土地收

入大幅下降,也难以扭转这一局面。而随着土地财政大行其道的,则是愈演愈烈的房地产“绑架”地方政府和经济的现象,不少本应被尽快推行和尽早实施的便民政策,为了保护土地收入的这一目的,被迫改弦更张,诸如一直被人诟病不已的保障性住房建设进度迟缓,在一定程度上就和土地财政有着极大的关联性。

说起来地方政府似乎也很无奈,毕竟在地方可供支配的财政收入中,如果

## 财经漫画

### 明年积极财政政策不变



唐志顺/图

经济发展,已经被证明是一条行不通的死路。

如今的上海似乎也有着朝向于迪拜发展的趋势,大规模的制造业外迁,高房价引发的人才外流已经在逐步消弭上海曾经引以为豪的创新动力,而中国大部分城市如果在现在过度依赖于土地财政的收入,而忽视了有关的财政收支匹配,同样会出现经济进入瓶颈之后的财政危机。因此,如何在实体经济步入恢复之途后,尽早地摆脱土地财政对于地方政府的束缚,应当是包括中央和各个地方政府所必须认真考虑的问题,迪拜世界的债务危机已经为我们做出了一个很好的警示。

(作者系东航金融注册金融分析师)

## 经济时评

# 迪拜之殇是国际金融危机的强余震

白明

### 金融危机令迪拜世界选择赖账

迪拜最大国有企业集团迪拜世界宣布推迟6个月偿还债务。此举无异于选择赖账。受此利空打击,全球金融市场一度出现剧烈动荡。这足以说明迪拜债务危机对当前世界经济形势产生的负面影响不小。

迪拜世界是阿拉伯联合酋长国的一家主权投资机构,其形成债务危机的过程经历了比较长的时间。前些年,海湾地区充足的石油美元在迪拜聚集,令迪拜的金融、贸易、房地产、旅游业飞速发展,许多外国人也纷纷涌入迪拜。在这种情况下,前段时间迪拜世界的日子看起来十分滋润。虽然负债累累,但在一片歌舞升平之中,国际金融市场上的“黄世仁”们看起来并不担心迪拜世界这个“杨白劳”还不起债,担心更多的反而是迪拜世界这个“杨白劳”不稀罕国际金融市场上“黄世仁”们的那点银两。

随着美国次贷危机最终演化为国际金融危机,世界经济发展节奏与发展格局发生了重大变化,除了世界经济在2009年将出现负增长之外,主要发达国家在世界经济中过度主导地位也发生动摇。前段时间,中东地区看起来并不是十分萧条,但只不过是“泡沫”破裂的时候未到。

自从去年9月份美国雷曼兄弟破产以来,国际金融市场剧烈动荡,世界许多国家的经济都受到波及。从这个角度看,经济全球化的大趋势虽不可阻挡,但经济全球化本身也呈现出不同的效果,在国际金融危机的大背景下,经济全球化依然是问题的主要方面,对经济全球化的负面影响也日益显现。从这个意义上讲,如果将国际金融危机比喻为摧毁当今世界经济的大地震,那么,眼下发生的迪拜债务危机在很大程度上可以说是这场大地震的强余震。

### 引发迪拜危机的三根导火索

国际金融危机是迪拜债务危机爆发的导火索。具体来看,国际金融危机对迪拜债务危机的波及作用主要体现在以下方面:

首先,在国际金融危机爆发之初,国际热钱在从国际金融市场大举撤出的同时,需要寻找新的投资热点,而当时迪拜经济正处于热火朝天阶段,对国际投机资本的吸引力自然十分明显。迪拜债务危机爆发前,好莱坞的电影明星、体育界的球星投入巨资到迪拜购置房产,短时间内迪拜引来无数亿万富翁,使迪拜名噪一时,据说,棕榈岛上的2000多栋豪华别墅在一个月内销售一空。不过,2009年下半年以来,主要发达国家和发展中国家的经济陆续好转,各种国际资本也逐步向这些市场回流,在国际金融危机中“不差钱”的迪拜也终于成了罗锅子上山——前(钱)紧。

其次,迪拜执行的本国货币迪拉姆与美元挂钩的政策也间接诱发了此次迪拜债务危机。有报道说,从去年到今年,美元的贬值导致迪拜和海湾地区物价飞涨,通货膨胀率连续数月高达两位

数。由于实行与美元挂钩汇率,美元的贬值则意味着迪拉姆贬值,而迪拉姆贬值引发迪拜经济的衰退,这在一定程度上成为了迪拜债务危机的导火索。

其三,国际金融危机所造成的资产缩水也间接影响到迪拜经济的发展。据说,迪拜世界在2007年斥资51亿美元,购入美国娱乐业巨头米高梅公司近10%的股份,但由于金融危机的缘故,米高梅的股份后来一度从当时的84美元降至16.8美元,迪拜世界的自有资产贬值。从这个角度来看,或许迪拜世界早已资不抵债,只不过因还债时候未到还可以隐瞒一段时间。现在,到了该还债的时候,“杨白劳”才告诉“黄世仁”:我差钱。又如,迪拜其它投资公司花费近30亿美元购入了德意志银行和渣打银行的股份,但这两家银行的股价也曾经大幅缩水。

### 迪拜必然要为金融危机“补课”

迪拜政府与其所属开发公司在全球债券市场大举借债,筹措投资资金。在国际经济形势看好之时,铺天盖地的新债足以覆盖住旧债的还本付息要求。不过,由于国际金融危机的滞后影响日益展现,迪拜经济也必然要为国际金融危机“补课”。既然这些投资规模庞大的项目却难以在短期实现盈利,自然也就不会再有人为此埋单,迪拜爆发债务危机因此也是十分自然的。

迪拜地处海湾沙漠边缘,本为不毛之地。迪拜在近些年来之所以会成为国际资本的集聚地,在很大程度上是因为迪拜经济的发展锚定了阿拉伯半岛丰富的石油资源。尽管迪拜这一亩三分地本身并没有丰富的石油资源,但作为中东国家的传统经济贸易中心与航运枢纽,其他中东国家依靠出售石油换取的高额美元却能够被迪拜这个海绵大量吸收,在前些年油价迭创新高时更是如此,由此催发了资金流入的滚雪球效应。

国际金融危机爆发以来,国际市场石油价格大幅度下跌,即使现在国际油价有所反弹,目前的价格也离去年上半年历史最高点尚远。实际上,石油价格是支持迪拜繁荣的实体经济背景,金融、贸易、房地产的飞速发展离不开这一实体经济背景的支持。现在看来,这一实体经济背景并不十分牢固,在国际金融危机压力的之下,迪拜这种击鼓传花的繁荣虽然能够挺过一时,但迪拜并不是被国际金融危机遗忘的角落,迪拜的繁荣也必然要随着债务危机的出现戛然而止。

总之,迪拜债务危机看起来是孤立的,实际上与去年下半年以来爆发的国际金融危机之间具有很强的内在关联。不难看出,迪拜债务危机可以说是国际金融危机这场大地震的强余震。从世界经济的未来走势来看,迪拜债务危机不会从根本上扭转世界经济复苏的大趋势,但会对复苏节奏产生影响。

(作者系商务部国际贸易经济合作研究院国际市场研究部主任、研究员)

### 联系我们

本版文章如无特别申明,纯属作者个人观点,不代表本报立场,也不代表作者供职机构的观点。

如果您想发表评论,请打电话给0755-83501640;发电邮至pp1118@126.com;或寄信到深圳彩田路5015号证券时报评论版(518026)。