

不要低估房地产调控的决心

陈功

今年全国“两会”之后,中央对房地产调控显著加大了力度。仅4月以来,国务院就多次祭出重拳,不仅提高了购房首付比例,提高了对第二套房的贷款利率,还修改了对第二套房的定义。4月17日,有关部门更是推出了被称为史上最严的“国十条”,不仅对三套房以上的住房贷款进行明确限制,还对房地产开发企业购地和融资加强了监管。此外,有关房地产税、物业税等更为严厉的措施,也在酝酿之中。

显然,这样的调控政策在市场中造成了不小的冲击。但让市场不解的是:对于去年还在为保增长发挥作用的房地产行业,中央为何进行如此大力度的调控?这会对中国经济和房地产市场造成什么影响?不了解中央的真实意图,就难以判断政策的底线,但底线在哪里,究竟这种调整将对房地产业产生何种影响?

看看最近住建部的动态吧,有消息称,住建部正会同人行、银监会等相关部门拟对房地产企业在售项目的预售账款实施监控。根据拟定的方案,今后房地产企业的预售账款将存入监管部门指定的专门账户,并按照项目开发进度和工程资金所需“专款专用”。房地产企业只有在项目竣工交付及结算时,才能支配使用项目此前的预售账款。潘石屹认为,此举将对房企的资金链造成很大压力。

直言不讳

新房产税政策要充分尊重民意

黄栀梓

中央政府已紧锣密鼓地进行房产税各项准备工作,其中包括税种设置、征税范围、免征额和税率的设定等细节。中央财税部门的基本思路是,对1986年发布的《房产税暂行条例》进行修订,将房产税覆盖到个人非营业性房产,在某些房价上涨过快城市先行试点。国家税务总局官员表示,如果开征房产税,调控力度并不大,不必太恐慌。

公众只是寄希望于开征房产税对投资投机性房产需求加以抑制,使那些炒房、囤房者因为要在房产保有环节缴税增加持有成本而退出市场,增加房产的有效供给,缓解房产市场的供需矛盾,进而起到遏制房价过快增长的作用。可是看到新房产税开征“将房产税覆盖到个人非营业性房产”的表述,不由得让公众产生了一种心理恐慌:这是否意味着要对所有拥有房产的居民征收房产税呢?

1986年10月,我国就在城市、县城等按年征收房产税,只是对个人所有非营业性房产实行免税。由于近些年来我国房价一直处于高位运行,尤其是近年来上涨过快,有人主张将个人投资投机性购房视同营业性房产征收房产税,并提出对一个家庭拥有多套住房者征税,

中国多年以来积累下来的深层矛盾,现在已经到了必须解决的时候,而房地产行业在其中扮演着关键角色,政府持续出手不仅仅是要将房价压下去,而是借此机会促进战略的转型。因此,不要小看中央的决心,也不要按以往的经验来判断这一轮调控。

大压力。结合中央之前推出的各种手段,我们可以清晰地看到一张不透风的大网正在撒下来。

按住建部政策研究中心副主任王珏林的话说,大家不要有期望值,期望阶段性的调控,我觉得这次国务院下了很大的决心。”为何此次决心这么大?原因就在此轮调控背后深层次的政治和社会因素。

首先,这一轮中国房地产业的调整,政治因素起到了比较重要的作用。从中国改革开放的历史来看,大部分时候都是重经济,而轻社会民生,这会产生很大的矛盾。一方面大力、粗放式地发展经济,产生太多的社会负面问题;一方面又不得不拿出天量的资金用于“维稳”,这样循环下去迟早会吃不消。所以本届中央和政府领导高层提出的关注民生、搞

但每个家庭的人口有多有少,每套住房的面积有宽有窄,如何确定是否征税非常困难。近日有消息称,上海在制订的楼市调控细则时,最终选定的房产税征收办法是:将家庭人均拥有住房面积作为是否征收房产税的重要依据,这比起对拥有多套住房者征税要易于操作,也更加公平合理。

以家庭人均拥有住房面积作为是否征收房产税的依据,意味着如果某个家庭人均拥有的住房面积超过了划定的免征面积界限,即使这个家庭并未将其免征界限以外的住房面积用于营业也应该缴纳房产税,这就意味着新房产税将要覆盖到个人非营业性房产超面积部分了,但并非是要对所有拥有住房居民的房产都征收房产税,只是对非营业性个人住房超面积部分征税而已。如此看来,公众大可不必为房产税开征而恐慌。

如果新房产税将征税范围扩大到所有个人非营业性房产,必然会给本来就住着高价房的居民经济负担“雪上加霜”、加剧民生之艰,这显然是不合时宜、不顺民心、不合民意的。如果实有必要将房产税征收范围扩大,也应该对未超出征税界限面积部分设定一个较长期限的“免税期”,才不会引起民意的强烈反弹,避免公众对新房产税产生心理恐慌。

和谐社会的建设思想,实际上就是应对社会稳定与发展问题的战略调整。而由“疯狂”的房地产所引发的社会动荡,如高房价、暴力拆迁等已经被放到了风口浪尖上,拿房地产业开刀作为战略调整的突破口,这是现在的大背景。

其次,房地产问题形成的社会风险持续累积,已经影响到上层建筑。在《物权法》出台后,很多反暴力拆迁的老百姓,手举着《宪法》和《物权法》来“抵抗”《城市房屋拆迁管理条例》,但这些上位法基本都败给了政府拆迁条例。这种情况的普遍发生,已经威胁到社会的根本,威胁到执政党的思想基石。如果再不处理,事情再恶化下去的结果不堪设想。

第三,注意房地产与通胀的关系。一般来说,房地产是抵御通胀的工具,但中国政府根本不承认房产是投资品。从来没有哪一位真正的国家领导人公开说过,建议大家去投资房地产。也就是说,中国发展房地产始终是为了解决居住问题,而不是用于投资的。这样一来,资产价格的升值,就与中国政府领导人的基本观念产生了冲突,老百姓因为价高而反对,政府领导基于执政理念也反对。

第四,在推动经济增长、上大项目的过程中,中央财政的压力很大,而地方土

地出让金是一块大蛋糕,这就使得如何将归属于地方的土地收入中的一部分交给中央成为亟待解决的问题。而房地产业尚不自知的是,很多的房地产大亨们由于其以往的言论及其挥金如土的表现,现在实际已经处于一种微妙的地位,他们成了这一改革的障碍。

第五,要考虑到房地产与银行的关系。虽然2009年银行业普遍出现不良贷款率下降,但这是去年大量扩张信贷,从而增大了分母带来的。实际上,在新增的巨额信贷资产中,未来坏账的可能性极大。所以,对银行坏账的担忧,也是中央决策层真正关注的问题之一,成为了高层加强对房地产业进行调控的重要原因。

第六,房地产业腐败与干部队伍腐败问题,这些问题人所周知,但却少有人知道这也是房地产政策收紧的原因之一。在决策层眼中,干部出问题不只是干部素养的问题,还与房地产开发商有很大的关系。在近年被曝光贪官的巨额财富中,几乎都拥有几套、十几套甚至几十套住房。干部关系到党的执政基础,关系到更大、更重要层面的权力稳定。因此,这一轮的房地产调控,也有为保护干部“保驾护航”的重要作用。

总之,中国多年以来发展路径所积累下来的深层矛盾,现在已经到了必须解决的时候。而房地产行业在其中扮演着关键角色,中央持续出手打压不仅仅是要将房价压下去,而是借此机会促进战略的转型。因此,不要小看中央的决心,也不要按以往的经验来判断,应该认识到这是一个历史的转折点,由此带来的严厉调控手段最终将超乎想象。

(作者为安邦咨询首席研究员)

焦点评论



财经漫画

数据打架

张瑞东/图

国际观察

希腊危机 不应打乱退出路径

陈东海

从2009年8月起,已经有部分国家陆续撤除在全球经济危机期间推出的各种政策。去年8月24日,以色列在全球率先加息。然后在10月6日,澳大利亚成为第一个加息的G20国家;10月26日,印度则成为第一个加息的亚洲国家。至2009年年底和2010年年初,美联储也逐渐退出一些临时流动性计划。全球总的趋势是在收缩流动性,逐渐退出危机中的刺激政策,这引起了全球金融市场的波动。

在这种情况下,全球刺激政策退出的步伐和路径可能受到干扰,甚至可能走回头路。这个危险于5月10日在欧盟已经变成了现实。为了阻止希腊的违约风险扩散,防止市场信心崩溃,欧盟在5月10日推出了7500亿欧元的救市计划。不仅如此,欧洲央行也再次启动量化宽松的货币政策,决定将买入政府公债和民间部门债券。更甚者是,美联储重新启动与欧洲央行、英国央行、日本央行、瑞士央行的互换协议,以向国际市场提供流动性,一如美国危机爆发后那样。

从表面上看,是危机发展的趋势使得各经济体不得不这么做。由于欧盟的经济规模与美国相当,是全球最主要的经济体,因此欧盟包括欧元区如果重新陷入危机,那么将拖累全球。由于美国与欧洲之间密切的经济联系,欧洲如果再次陷入危机,将势必将美国拖下水。同时,欧盟也是亚洲主要经济体的主要贸易伙伴,欧盟如果陷入危机,那么其区内购买力急降、欧元急跌的话,将影响亚洲对于欧盟的出口,打击亚洲的经济复苏进程。因此,希腊危机将可能将全球再次拖入二次危机。

但是,如果为了上述原因而停止退出政策,那么全球经济将面临着比过去更大的风险。因刺激政策的“强心针”只能极其偶尔地用一用,不能作为长期的“日用药”。目前,全

球旧的经济体制和模式已经对于刺激政策产生了“抗药性”。同时,刺激政策的副作用已成为现实,全球可能陷入长期的滞涨局面。一旦陷入滞涨局面,全球经济将付出沉重的代价。

全球在美国金融危机爆发后,推出的财政刺激和货币膨胀政策,短期内增加了民间需求和政府及其投资需求,解冻了堵塞的金融流通渠道,稳住了市场的信心,但是其主要的正面作用也仅限于此。延缓退出政策,或者是重新进行刺激,刺激政策的边际效用必然下降。再次膨胀的财政和货币刺激政策,因为难以增加社会的财富,还会导致债务膨胀,只会挤出民间的消费和投资,出现生产和社会财富的停滞现象。

而由于无法再明显地增加社会财富,那么多出来的财政需求和货币供给,只会造成通货膨胀。货币是通货膨胀的重要原因,全球范围内的长期的海量货币无漏出,最终必然要引起通货膨胀。目前由于传统的CPI指数构成成分的缺陷,不能反映资产和金融市场的泡沫,而如果全面考虑全社会商品和资产的价格,那么全球的CPI早已经上升了。

因此,延缓刺激政策的退出时间,甚至是重新加大刺激力度,其结果只能是造成生产停滞、通货膨胀,也就是滞涨现象。这就是这轮危机的对策其未来最大、最可能的负面作用之一。由于这轮经济刺激规模史上无前例,一旦发生滞涨现象就绝非20世纪70年代到80年代初的美国滞涨现象可以相提并论。所以,全球也就会从金融危机直接进入长期的、严重的滞涨危机。全球一旦陷入长期的滞涨危机,治理起来将更费时费力,付出的代价也会非常大。因此,面对希腊危机蔓延的威胁,全球各经济体不应该被其一叶障目,应该坚定地走退出路径,以防未来更大的、滞涨的风险。

(作者单位:东航国际金融)

实话实说

农村城乡统筹 要防止“大跃进”倾向

姜伯静

作为国家贫困县,呼和浩特清水河县选择斥资61亿建新城区,以求快速脱贫。在“能快就不要慢”的风气下,清水河县的新区项目未获批准,便已投建。后逢国家宏观调控,项目流产,新区建设资金链断裂,造成烂尾楼一片。

清水河县的烂尾工程给当前某些地区如火如荼的城乡统筹工作敲了一记警钟:农村城乡统筹切勿走入“大跃进”的窠臼!

关于城乡统筹发展,2010年中央一号文件提出:把统筹城乡发展作为全面建设小康社会的根本要求,把改善农村民生作为调整国民收入分配格局的重要内容,把建设社会主义新农村和推进城镇化作为保持经济平稳较快发展的持久动力。“这应该是未来若干年内中国农村的发展方向。但在据体实施过程中,却不断有人误读。城乡统筹应该是在现有的条件下实现城乡平等,而城镇化也必须在条件允许的条件下才能实现。可在很多地方,不顾地

区具体实际过分追求速度、规模的“政绩型统筹发展”却不断出现,清水河县的61亿工程”就是典型的例子。这分明是“大跃进”故事的重演,不能不让我们警惕。

能快就不要慢”,完全与中央政府提倡的“又好又快发展”相悖,倒是与当初的“多、快、好、省”有异曲同工之妙,至于经济实力、资金消化能力、城市发展潜力就没有人考虑了。一窝蜂的平改,平改之后建成的房子怎么办?在没有工业企业先行入住的前提下,谁来租房、买房呢?所以,平改住往会成为累赘。把农民迁入县城或者中心镇,在就业不能解决的情况下,你让农民去做什么呢?当无业游民吗?所以不切实际的农村城镇化往往成为闹剧。

城乡统筹发展是好事,让农民进城也是好事,但是我们却不能忘记无论办什么事情都一定要因地制宜。清水河县不是个案,或许还有很多个清水河县正在“蓄势待发”,所以我们要切记,农村城乡统筹这项工作切勿走入“大跃进”的窠臼!

经济时评

美国在贸易保护的道路上越走越远

李云峥

近日美国商务部作出裁决,对中国产预应力混凝土结构用钢筋线实施倾销和反补贴(即“双反”)制裁。根据该裁决,中国输美相关钢筋线将面临42.97%至193.55%不等的反倾销惩罚性关税,除一家中国厂商适用42.97%的税率,其他中国厂家税率都将在175%以上;同时,相关产品还将面临8.85%至45.85%不等的反补贴惩罚性关税。美国国际贸易委员会预计将在下个月就此“双反”案作出裁决。

美国对中国出口产品发动的保护主义“双反”攻势,在近期的频率明显越来越大,美国在贸易保护的道路上越走越远已经

是一个不争的事实。而造成这一现象日益加剧的原因,主要是金融危机后奥巴马政府全力推行“贸易立国”策略以及近期欧元区危机进一步稳固了美元的国际货币地位所致。

金融危机后,美国政府开始深刻反思自身的立国策略,“贸易立国”实际已经再次成为美国当前经济问题中的首选项。在今年的国情咨文中,奥巴马明确提出了要将美国的贸易出口在未来5年翻一番的目标,根据奥巴马的出口战略,美国政府将开始大力推行“商业外交”政策,即美国商务部的官员以及美国驻外使领馆都将担当美国商品“促销员”和“咨询员”的角色,为美国企业在海外市场站稳脚跟提供全方位协助。

实际上,“促销”只是美国扩大出口的一面,在进口方面实施“围堵”,也是美国近年来悄无声息在做的事情。对外出口的“开源”和对内进口的“截流”两手并举,才是美国贸易政策的完全写照。

一直以来,美国对贸易保护的最大顾忌不是来源于对美出口国的谴责压力,而是一些对美出口国同时也是美国国债的购买和持有者,过于激烈的贸易保护万一遭到对美国国债的减持始终是一个让美国感到焦虑的“隐患”,毕竟美元的国际货币地位近年来面对欧元等货币的崛起一直呈现出“只守不攻”态势。而希腊主权债务危机导致的“欧元危机”,无形中使美元和美元资产的避险功能意外放大。近期美元指数创下十四个月来的新高,一些传统

美国国债持有国近期又开始增持美国国债,美元的“国际货币权力的回归”趋势清晰可见。在这样的背景下,美国近期的贸易保护主义表现得如此大胆和毫无顾忌也就不难理解了。

与此同时,对于中国的钢铁、钢材企业而言,面临层次成为多个国家和地区贸易保护“打击对象”的尴尬局面,也应该引起警惕。作为一个产能严重过剩的行业,如何避免陷入企业间的价格相互挤压导致“授人以柄”应该引起中国的高度关注。全球金融危机下的国内外需求萎缩、保护主义兴起等问题也要有充分的应对之策,把握行业和产能走向、避免盲目上项目投产进而陷入窘境,是我们面临的现实选择。