

房地产市场需警惕外资扰动

王勇

欧美房地产疲软吓跑外资

目前,欧美房地产市场疲软依旧,而且前景也并不十分光明。本月24日公布的美国7月成屋销售数据显示,成屋销售下滑13.4%,连续第3个月下滑,至470万;而6月成屋销售下滑5.1%至537万。同时,购房优惠到期以及就业市场低迷继续打压房屋市场。若未来数月美国房屋销售数据继续疲弱,将令投资者进一步担忧美国以及全球经济前景。

正如美国前联储主席格林斯潘日前所言,目前美国存在大量所谓“负资产”房屋,即购房贷款额超过房屋本身价值,这可能导致未来房屋止赎率大幅增加,对房价产生进一步下行压力。如果房地产市场出现恶化,美国经济可能再次陷入衰退。而在经济不景气的欧洲,今年上半年房价仍未企稳。尤其是受主权债务危机影响较严重的西班牙和爱尔兰,今年房价会继续大幅下滑。其中西班牙的房价下滑会持续至2012年;而爱尔兰房价今明两年也会因供大于求而不断下跌。数据显示,2008年英国的房价暴跌了18.4%,2009年以来又跌去了7%。最近英国房价又持续下跌,8月份的跌幅已经超过了2009年上半年的次低点,仅次于2008年的房价最低点。就法国而言,虽然前一段时期房价跌幅不大,但

国内房地产调控政策效果初现成效,而以黑石集团为代表的外资却开始涌入国内房地产市场,它们究竟是来抄底还是投机?外资的流入对我国房地产市场调控新政会否形成干扰?对此,业内众说纷纭。笔者认为,我国房地产市场国内的过热投资已有所遏制,但还需警惕外资对我国房地产市场的扰动,应该加强对进入房地产市场的外资的监管。

目前已处于补跌阶段,预计今年年底也将比去年同期下降10%左右。正是由于目前欧美房地产市场前景黯淡,欧美资本就会放弃欧美房地产市场,在全球各地寻找投资机会。

中国房地产市场吸引外资

尽管当前中国国内房地产市场正经历着史上最严厉的宏观调控,国内楼市量减价滞,房地产投资也显现减缓势头。但外资对于国内房地产市场的热情却依然高涨。据商务部统计,2010年1-7月,外商直接投资房地产开发及城镇固定资产投资累计总额为248亿元,同比上涨10%。值得注意的是,自2009年5月起,房地产开发资金来源中的外资同比增幅一直是负数,而从今年6月起,外资的同比增幅开始转正,并呈现迅速增长。仅6月份当月利用外资的资金额就达到80.91亿元,超过了4、5月份的总和。另经不完全统计,目前,包括黑石、摩根斯坦利、高盛、麦格理、瑞银、美林、华平投资、软银亚洲、凯雷投资、凯德置地等众多国际投资公司

均以不同形式进入中国房地产业。有消息称,日前,黑石集团已向香港大型地产商鹰君集团达成协议,同意向香港鹰君提供资金支持以合作开发鹰君2009年在大连所取得的土地,来建造豪华酒店和高档公寓。那么,当前,外资在中国房地产业的频繁活动主要是基于如下原因:一是由于银根收紧及房地产调控政策,国内不少房地产企业融资困难,于是,缺乏资金的房地产商将注意力转向手握大量资金的外资;二是受供需矛盾影响,中国房地产业前景依然良好,外资的逐利本性使得国内房地产业对于外资充满诱惑,当前的房地产调控也提供了所谓的“抄底”契机。三是人民币升值预期也将提高房地产业的景气程度,从而对外资流入房地产市场产生了积极影响。

切实加强对外资的监管

首先,对外资投资房地产的政策应进行梳理和规范。2006年,建设部、商务部等部委联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,规范外商投资房地产企业的市场准入,提高了部分外商投资房地产企业注册资本金在投资总额中的比重;同时也对外商投资房地产企业在市场准入、投资范围、贷款

等方面的行为进行规范。当前的关键是应依据政策法规加强监管,比如对经济适用房的建设、棚户区改造等投资可以鼓励,而对土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心等的建设加以限制。

其次,对地方政府吸引外资进入房地产应有特别规定。今年4月,国务院《关于进一步做好利用外资工作的若干意见》发布,明确了除《政府核准的投资项目目录》规定需由国务院有关部门核准之外,其他由地方政府有关部门核准。商务部也于6月份发布《关于下放外商投资审批权限有关问题的通知》,再次对该审批权下放进一步说明。但是,审批权的下放,可能在一定程度上便利外资涌入房地产。因此,当前,对地方政府吸引外资进入房地产应有特别规定,甚至不排除启动暂停审批的规定。另外,在将推进的房产税改革中,内外资应一视同仁。

其三,加强对外资投资房地产的外汇管理。几年前,国家外汇管理局、建设部曾联合发布了《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》,对境外购房主体购买境内商品房的外汇管理加以规范。目前仍需严格按照“商业存在、实需自用和先结汇后入账”的原则,加强对外资投资房地产的外汇管理,以进一步规范外资投资房地产市场秩序。

(作者系中国人民银行郑州培训学院教授,高级培训师)

财经杂谈

新股发行改革须扼“三高”

蒋悦音

近一年多来A股市场新股平均发行市盈率高达52倍(比之前新股发行市盈率高一倍),新股发行频频出现发行价高、市盈率高、募资额高的“三高”现象,最直接的后果就是“破发”现象不断。中国证监会近日就《关于深化新股发行体制改革的指导意见》和《关于修改〈证券发行与承销管理办法〉的决定》公开向社会征求意见,这意味着此轮新股发行改革的第二阶段即将拉开帷幕。

笔者认为,新股发行改革必须解决“三高”问题。遏制“三高”不仅对二级市场投资者利益具有保护作用,更是对市场内在价格秩序和价值规律的维护,进一步完善询价过程中报价和配售约束机制,是防止利益失衡从而影响资本市场可持续发展生态的关键一步。

当前新股发行机制中“发行承销的效率”和“二级市场的公平”难以在一个桌面上“撞面”的最直接原因,是一二级市场差价过大。这种现象背后,以询价机构在新股询价过程中存在根据自身利益来抬价或压价、“关系报价”、“人情报价”、“胡乱报价”、“只询价不申购”等性质恶劣的行径为最甚。虽然中国证券业协会2009年上半年对于数十家存在此类行为的机构中的两家基金公司进行了公开点名,并实施了警告、责令整改、暂停询价资格3个月等举措,但是实际收效并不尽如人意。

面对该领域外部监督、透明度和威慑力不足的尴尬,有效建立询价机构的诚信档案

和加大监管处罚力度等至关重要。对于“问题机构”至少应该暂停其询价资格2年以上,彻底让其失去价格话语权,进而产生连锁效应,倒逼各参与询价机构遵守基本职业操守底线和提高自身估值能力水平,是“用简单药方消解背后复杂利益关联”的最务实之选。在此次证监会发布的《关于深化新股发行体制改革的指导意见》征求意见稿中,增强定价信息透明度实际为打击一些询价机构的“不正常报价”提供了一个契机,后期若是能趁热打铁出台配套的严格处罚措施,相关乱象必将得到极大遏制。

“利益制衡”是“利益失衡”的最有效解药,目前新股发行领域的上市公司、承销商、投资者三方博弈中,“三高”发行的最大获益者是上市公司,其次是近乎无风险的发行承销机构和一级市场中申购投资机构,而二级市场的投资者则属于弱势群体,在新股发行的“三高”格局中完全处于不利地位。一些机构在新股申购中获得大量筹码后,容易出现“在特定时间段内维持乃至抬高股价→获利抛筹后全身而退”的局面,这种局面是否“询价乱象”存在一定的关联?也是值得关注和深思的问题。

对于新股发行改革的第二阶段“攻坚战”来说,越有利于新股发行链条最底层中小投资者的政策,必然越有利于构建可持续发展的股市生态,而这样的政策越多,改革越深入,对证券市场长期繁荣越有利。

(作者单位:南京市公安局)

实话实说

“就业补贴”值得期待

左玫米

报载,珠海市颁布《进一步扩大失业保险基金支出范围试点就业补贴实施细则》。按照规定,在2010年1月至12月试点期间,符合规定的职业(创业)培训补贴、职业介绍补贴、社会保险补贴、岗位补贴、职业技能鉴定补贴等五类就业补贴均从失业保险基金中支出。

出台就业补贴,鼓励用人单位、公共就业服务机构为失业和就业困难人员提供就业服务和保障,体现了政府对失业和就业困难人员的人性化关怀,彰显了执政为民的理念,值得称道。

时下,一边是弱势群体难就业、就业难,一边是要刺激经济,通过加强社会保障和公共服务来拉动内需。而这两方面都没有免费午餐,需要付出相应成本。对用人单位如企业来说,是应该注重履行社会责任,但为此付出太多的成本,哪个企业都不愿意干;对公共就业服务机构而言,虽说帮助失业和就业

困难人员就业是其职责,但这样的机构经费是固定的、有限的,如果没有相应的补偿机制,谁也不愿意赔本服务。因而,政府必须在政策扶持和经费补贴上,让用人单位、公共就业服务机构乐于“做好事”,帮政府分忧。

在经济还未复苏的情况下,人们最担心的是就业问题。因为就业不保,对于失业和就业困难人员来说,等于断了收入来源。而失业和就业困难人员是希望能够自食其力的,苦恼的是自己没有一技之长,渴望有人帮一把。而今,出台就业补贴,对公共就业服务机构提供了就业培训的,给予相应补贴;对用人单位克服难接纳失业和就业困难人员的,也给予相应补贴。这样能够鼓励更多的用人单位、公共就业服务机构更好地关心失业和就业困难人员,为百姓解忧,为政府分忧,为社会作贡献。

当然,如果条件许可,还应该扩大补贴受益人群,如大学生和农民工等,真正解决本地大学生就业难的问题,从行动上把农民工部分纳入城市,让他们享受市民待遇。



财经漫画

赵乃育/图

新股发行改革进入第二阶段

财经杂谈

反对目前开征遗产税的八大理由

叶雷

一份关于是否开征富人遗产税的调查显示,11203名受调查者中,48.46%的人表示目前不适合开征。在针对中国开征遗产税需要考虑的问题的调查中,65.67%的受调查者表示“遗产税应针对富人征收”。

我能理解开征遗产税的重大意义,比如“缩小贫富差距”、“鼓励后积极投入”、“完善税制”、“扩大税源”、“提高税收调节的力度”等等,也认同开征遗产税是大势所趋的观点,但我仍反对目前就开征遗产税,细细数了一下,理由有如下八点:

第一,中国人的财富不透明。中国人有“财不外露”的传统,既没有完善的财产申报制度和登记制度,也没有科学的财产评估机制,不仅政府对富人的数量和富人的财产缺乏准确的掌握,即使是同床共枕

的夫妻,对对方是否有“私房钱”、有多少,可能也搞不清楚。在这种情况下,开征“遗产税”,是非常不公平的。

第二,我国的法律制度还不健全。当我们过了“摸着石头过河”的阶段之后,就应该进入“法制先行”的阶段了。可是,我国现行的《民法》、《继承法》里,既没有关于遗产税的直接规定,更没有遗产分割的前提条件,因此,如果要开征遗产税,必须先给法律打上“补丁”,否则,财产转移、提前分割等都会让遗产税不了了之。

第三,我害怕“被富人”。遗产税和个人所得税,有某种相似的地方,即,都应该是“劫富济贫”的税种,但个人所得税在征收的过程中,却演变成了“劫贫济富”。没有对遗产的构成作出科学的界定,没有拿出开征遗产税的科学起点和税率,作为普通老百姓,担心遗产税重蹈个人所得税覆辙,让咱们连中产阶层都算不上的人“被富人”,也应该在合理忧虑之内。

第四,我国的“社会流动”依然障碍重

重。西方国家的遗产税之所以接受度很高,一个很重要的原因就是社会流动畅通,人们崇尚个人奋斗,不依靠遗产也可以成功,也可以幸福生活。而我国目前,“拼爹”却愈演愈烈,“世袭”沉渣泛起,社会流动,特别是垂直社会流动障碍重重,因此,我宁可用遗产给子孙后代编制一个虚幻的梦,也不愿相信开征遗产税可以鼓励后代积极进取”。

第五,开征遗产税将刺激“今朝有酒今朝醉”的即时消费思潮。我们在很多时候能够渡过难关,不是因为我国社会保障制度有多么完善,而是因为我们有着勒紧裤腰带攒钱置业的传统。开征遗产税必然对国人的这种传统观点造成冲击,在科学的消费观念尚未树立之前,“死前赶快消费”必将盛行,而这不利于社会可持续发展。

第六,开征遗产税不利于民营企业发展和保护投资环境。当前,我国民营经济的活跃度并不高,如果在条件不成熟的情

况下贸然开征遗产税,将会进一步扼杀创业者的动力,甚至会导致资金外逃和人才外流,让民营经济的活力进一步衰退,让投资环境进一步恶化。

第七,我国税收征管成本太大。要好日子,开源的同时还必须节流。从国际上看,美国的税收征管成本为0.58%,新加坡为0.95%,而我国的税收征管成本则是世界罕见的5%到6%。在目前的情况下,我国要完成遗产的核实、评估和征收工作,其所需的经费投入可想而知,最后的结果极有可能是“入不敷出”。

第八,开征遗产税对财政收入没有帮助有限。国际经验表明,遗产税的政治效应比经济效应更大,它对财政和经济的作用只是附带的,所以不少国家总是在征停中循环。即使是我们言必拿来论证的美国,最后核算发现也往往是成本大于所征收的税款,所以美国在今年年初也选择了遗产税暂停。因此,我国目前还不应该急于开征遗产税。

以增税治理房地产不靠谱

周子勋

近日,国家发改委有关负责人表示,将继续推进房产税改革,并表示下一步税制改革,要重新设计税种和税收的分享比例,重点是要健全地方税的体系,增强地方财政收入的能力。

自4月份国务院推出针对房地产为人口的结构调控以来,房价上涨过快的势头已经得到控制,但是与老百姓的真实购买能力还差很远。而房地产市场的理性回归成为了此次结构性调控的一个方向,从这个角度而言,调控是主线,而房产税等措施也会在短期内对房地产开发商形成压力,从而加大市场的供应量,这种效果是可以期许的。然而从长期来看,房产税只不过是当前高房价压力下的一个救火队,只能是治标不治本。

从推动整体税制改革的目的来看,房产税改革是一个必然要作出合理调整的项目。我国的房地产市场十多年有了很大的发展,从1999年到2009年,我国商品房竣工面积已达47.33亿平方米,再加上保障房和1998年前已建成的房屋,我国房地产市场的存量规模十分可观。因此市场绝对容量的扩大为调整房地产税收打下了基础,或者说是一个稳定的税收来源,这也正是为什么大量的专家和学者还有地方政府部门积极地推动房产税这个项目的一个主要理由。

值得注意的是,近期国土资源部等各部门都开始了新一轮的,针对土地闲置以及房屋

空置等社会关注的问题的公开披露。虽然我国还没有空置率的全国性数据,但据国家统计局统计,截至2009年4月,我国新建商品房空置面积达1.74亿平方米,而此前国家电网公司的房屋空置数据更是引起了社会的轩然大波。

我们关注的是,在近年来的房地产市场调控中,一些地方政府往往更热衷于增加税收本身,而不是通过加大经济适用房、廉租房的建设以增加市场供给。因此,一方面都在喊打炒房,另一方面房价却仍在飙升。这种体制的背后,更多是由于目前的“土地财政”政策,形成了政府、银行、开发商等的相关利益链条。以北京市为例,此前也针对招拍挂制度进行过一些修改,但是我们可以看到,最新的数据显示,7月份的房价却依旧同比上涨;而在土地出让方面,今年仅一季度就超过去年全年的一半,因此,要想短期内解决地方土地财政的惰性问题,也不是房产税可以办到的。

从2003年以来,我国实施的宽松货币政策,使得市场货币供应量远远超过了经济增长的实际需求,过多的货币除了部分进入资本市场以及大宗商品市场,房地产等资产就成为了一个必然的流向。因此,要使得房地产真正的实现理想的回归,就必须减少货币发行量,这短期内是不可能的,因此也就必然地要造成房产的价格继续被抬高。

总的来看,不管当前市场的走向如何,房产税的开征对房地产市场治理效果有限,只是一个治标不治本的措施。