

住房制度应力避双轨制

刘晓忠

楼市调控越调越涨之怪象,引发了各界对当前住房制度的根本性反思。近日,筹划两年之久的国内首部住房保障法建议稿已初现雏形,列入十一届全国人大常委会立法规划和国务院2010年立法计划。

如果说1998年的住房改革是赋予住房市场化、商品化属性而去住房福利化,是政府对住房保障职能“卸责”,那么,此次住房保障法征求意见稿则旨在矫正政府在住房保障功能上的缺失。显然,这是1998年住房改革以来,住房体系的一次系统性重构。

正是1998年以来各级政府为低收入群体住房保障等公共服务上的“卸责”,以及经济适用房体系存在的制度性缺陷,导致了当前房市之乱象。本应获得住房的公共服务供不应求,经适房蜕变为福利分房。因此,若通过立法程序推出住房保障法,以法律之精神促使政府捡起丢弃已久的住房保障服务,让更多的低收入群体真正安居乐业确实值得期待。

当前之房市乱象发生在住房市场化改革过程中,因此住房市场化成了众矢之的,不少人将把现有问题归咎为住房体系的过度市场化,在他们看来,政府住房保障服务的回归意味着对过度市场化的矫正。

事实上,不论是住房保障法征求意见

稿对城镇基本住房保障标准、范围、方式的厘定,还是对保障性住房规划、建设与管理、住房租赁补贴以及土地、财政、税收与金融支持,抑或寄希望于在经适房领域实行共有产权的技术性安排等,都或多或少给人一种市场化与住房公共保障之间是对立面的印象。然而理智告诉我们,当前房市之乱象、住房保障防护体系的缺失,恰恰源自房市的伪市场化和坏市场,而非过度市场化。

政府为了自身利益最大化,更愿意投资于能够产生最大税收的领域。土地市场政府单一供给主体和对土地供给的绝对控制导致中国房市甫一走向市场化,就难以回避地租和房价之飙升。毕竟,相对于商品房领域的巨大收益,保障性住房建设对政府而言是净损失,因此,针对低收入群体的住房保障性公共服务必定供不应求。这就不难理解,年初政府的保障房任务,各地少有完成者。房价飙升导致更多中等收入阶层陷入了无缘经适房又买不起商品住房的困境。这促使一些人呼吁依据三三制原则重构住房制度——三分之一为低收入群体构筑廉租房体系,三分之一为针对中等收入阶层的经适房和双限房,而另外三分之一是市场房,服务于中高收入者。另外,政府在信息披露、规范开发商行为等职能上的缺失,以及政府频繁地对房价人为的干预等,导致了房市

既面临市场化的功能错位,又面临政府保障功能的缺位。当前房市信息不对称、虚假信息泛滥、囤地捂盘屡禁不止,都源自政府执法不严,违法违规成本太低。在房价受市场力量理性回归过程中政府出手托市(如2008年),而在房价飙升下又出台诸多事倍功半的措施,这使房市名义上是市场化,而实质上市场机制从来就无法真正有效地发挥作用。

显然,正是房市的伪市场化现象导致了当前房市乱象,住房保障体系缺失并非房市过度市场化之果。那种认为加强住房保障体系就要否定市场化,回归住房二元体系的做法并不可取,而且对经适房实行技术性的共有产权安排成效也将有限。

首先,把住房保障与住房市场化塑造为冲突性命题,是只看到表面。同样,把住房保障服务理解为政府大包大揽地成为保障性住房的供给主体,是在人为地制造双轨制。中国在能源、金融供给、农产品甚至经适房等领域或隐或现的价格双轨制,为不同体系间提供了套利空间,成为滋生权力寻租和骗局的土壤。因此,我们认为,建构有效的住房保障体系,让善意结出善果,就必需避免各种形式的供给和价格双轨制的回溯。

其次,经济适用房引入共有产权的技术改良,确实可在一定程度上缓解高收入者骗购现象。但这种共有产权的技术或技巧性改良并没有消除,相反是坚持了住房体系的二元或多元格局。共有产权能否在

实际执行中不沦为新的寻租机会,难度非常大。何况,这种制度安排所需的行政执行成本极其高昂,甚至执行成本会高到政府部门事实上放弃执行之结果。

我认为,即便是政府的住房保障体系建设,也无需政府大包大揽。由政府向市场购买房屋,而非政府直接构建,同样可以在不搞双轨制的前提下,实行住房保障服务体系的到位。具体而言,政府通过透明、公开的方式确定何种人群可以享受住房保障服务支持,并尽量使所有达到条件的人全部被覆盖。同时,为低收入群体提供廉租房。另一方面,政府不直接参与市场购买住房,而是根据市场化的租金价格的变化状况,为符合条件的低收入群体发放住房保障券或住房补贴,让低收入群体通过市场租赁的形式实现住房消费满足。即政府根据低收入群体的实际可承受负担的动态评估体系,结合住房租赁市场的租金状况,向低收入群体发放住房租赁补贴,以满足其住房需求。如此操作,既避免了由于廉租房区域与非廉租房区域隔离导致的社会问题,又有效地避免了房市向双轨制倒退,同时这种借助市场化之手解决政府公共服务体系有助于降低政府公共服务的供给成本,提高公共服务供给效率。

中国目前的经济结构失衡,可以从多个角度来分析。第一方面是经济增长动力不均,内需相对不足,而内需之中,又过分依赖投资,消费显得不足。第二方面是分配问题,居民、企业、政府之间以及居民内部的收入分配都存在严重的失衡。第三方面,整体经济当期消费和未来消费出现失衡,当期消费不足,储蓄率过高。这三个方面的失衡互为表里,内部失衡与外部失衡犹如一个硬币的两面,以经常项目顺差占GDP比重持续较高为特征的外部失衡,不仅是国内一系列结构失衡的显性表现,而且是引发外部经济摩擦的重要源头。

从本世纪初开始,中国经常项目余额占GDP的比重逐步攀升。在2003年开始的经济增长周期中,顺差占GDP的比重呈现出加速增长态势,在2007年和经济增长周期同步达到顶峰,其时这一指标超过10%。在各大国的现代经济增长史上,这一比重也属于比较少见。金融危机爆发后,内需快速萎缩,中国实行4万亿财政刺激计划,主攻内需,这一比率才开始有所下降,2010年上半年这一比率下降到4.9%。

长期以来,我们十分倚重外需来推动经济增长,国民对于顺差也多持正面态度。对顺差提出警告的人,也大多着眼于避免汇率和贸易纠纷这一层面,其实,持续过高的顺差比率,最大的问题是严重的福利损失。持续顺差的形成原因是多方面的,但从长期看,有一点是最根本的,那就是中国劳动生产率提升的速度快于美国以及其他主要贸易伙伴。这个最大、最核心的基本面决定了如果不在汇率以及经济其他方面进行调整,顺差几乎难以避免。这个最大的基本面决定了人民币未来存在持续升值压力,过多的顺差和外汇储备的不断积累,使外储难以避免遭受重大损失。因此,最佳的应对就是减少或放慢外汇储备的积累,使其不要超过缓冲外部冲击所需要的水平,而减少外汇储备积累,最重要的途径就是避免出现持续且过高的顺差。

近期,随着美元汇率下跌,人民币存在对美元升值的巨大

制定顺差调控目标不是坏主意

黄小鹏



在上月的G20央行行长和财长会议召开前,美国财长盖特纳曾提议各主要顺差国和主要逆差国制定一个将经常项目顺差控制在GDP4%以内的目标。由于各国分歧较大,特别是受到一些对外需依赖较大的国家的抵制,这项提议没有出现在最终的会议公报之中。

对于中国等顺差国来说,接受一项来自外部、带有某种压力性质的建议在感情上确实有些难以接受。而为了避免将外贸顺差与当前敏感的汇率问题联系在一起,作为一种策略,冷处理该项建议也是可以理解的,但从理性出发,从中国自身利益和经济结构调整的内在要求出发,制定一个顺差调控目标并非一个坏主意。

国内的舆论很早就认识到了减顺差的重要性。2005年,商务部就表示减顺差是工作目标之一。近两年,中国政府也多次表示不刻意追求顺差。在近期的IMF会议上,央行副行长易纲甚至表示,中国将在未来几年进一步把贸易顺差降低到4%。这说明,越来越多的人认识到,顺差问题是中国国内失衡的一个最重要的症状。也即是说,顺差可以作为衡量中国经济结构调整成效及国际经济失衡是否改善的一个最重要标准。然而,降顺差是一个系统工程,需要经济结构方方面面的调整。虽然今年顺差占GDP比重出现较大下降,但这只是反周期内需政策的一个附带结果,国内始终存在着将增长动力导向外需的力量。一旦国内反周期政策结束,或者国际经济形势好转,顺差比重会出现相当大反弹压力。笔者认为,为降低顺差制定一个可行的指导性目标,将其列入“十二五”计划或者一年一度的政府工作报告之中,有助于将降顺差的努力落到实处。

大多数人知道通胀的危害,但是一旦要真正着手治理通胀实施某些紧缩措施时,又总会遇到一些舆论的干扰以及相关利益集团的抵制。在一年一度的政府工作报告中列出通胀控制的目标,显然有助于统一认识,排除干扰,也有助于政府自我约束,克服机会主义冲动,促使其采取综合性对策(汇率只是其中之一),来完成这一目标,从根本上实现中国经济的结构调整。

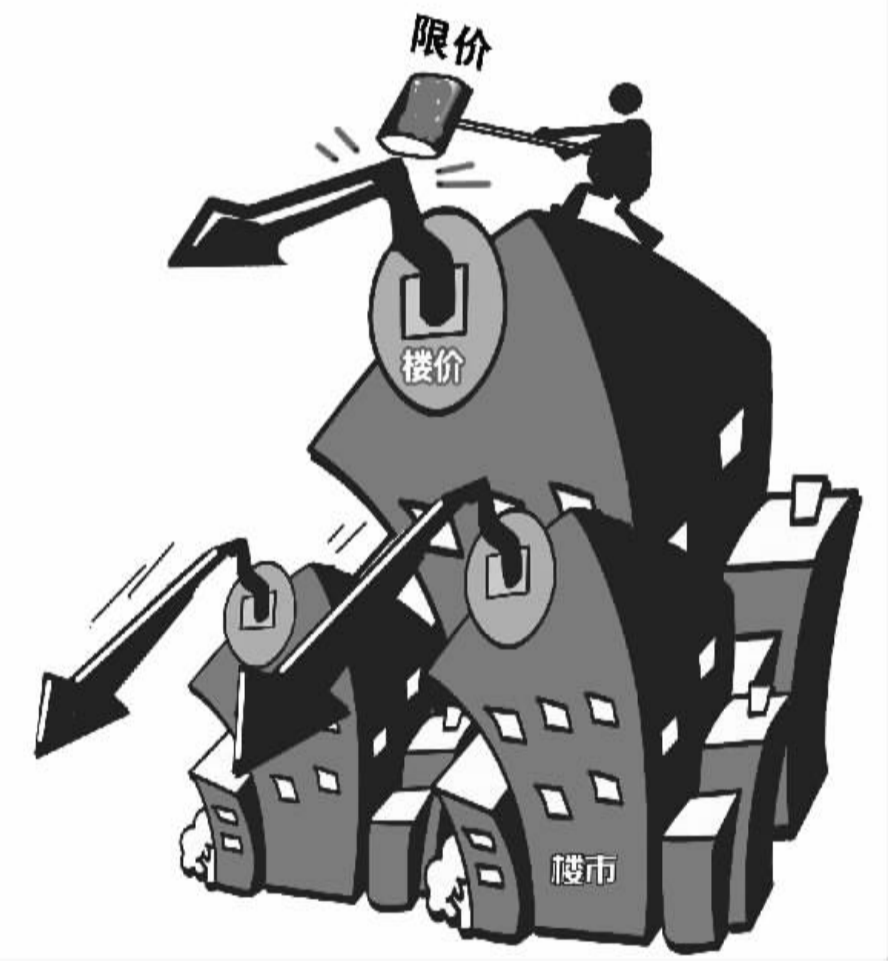
压力,外储账面损失难以避免。舆论不断炮轰美国不负责任的货币政策,却很少人去反思导致外储损失的真正根源。短期看,美元贬值是受美国国内货币财政政策所推动,但从长期看,美元对人民币贬值是基于两国劳动生产率增长速度差异这一最根本的经济基本面,是任何人、任何力量也无法阻挡的。这种大背景决定了贸易顺差及其累积的外汇储备并不能带来国民福利的增长,顺差增长很可能是负福利。因此,从长期视角看,将每一年的外贸顺差控制在一定的幅度内,甚至逐步缩小,是避免国民经济福利出现重大损失的治本之策。

从本世纪初开始,中国经常项目余额占GDP的比重逐步攀升。在2003年开始的经济增长周期中,顺差占GDP的比重呈现出加速增长态势,在2007年和经济增长周期同步达到顶峰,其时这一指标超过10%。在各大国的现代经济增长史上,这一比重也属于比较少见。金融危机爆发后,内需快速萎缩,中国实行4万亿财政刺激计划,主攻内需,这一比率才开始有所下降,2010年上半年这一比率下降到4.9%。

长期以来,我们十分倚重外需来推动经济增长,国民对于顺差也多持正面态度。对顺差提出警告的人,也大多着眼于避免汇率和贸易纠纷这一层面,其实,持续过高的顺差比率,最大的问题是严重的福利损失。持续顺差的形成原因是多方面的,但从长期看,有一点是最根本的,那就是中国劳动生产率提升的速度快于美国以及其他主要贸易伙伴。这个最大、最核心的基本面决定了如果不在汇率以及经济其他方面进行调整,顺差几乎难以避免。这个最大的基本面决定了人民币未来存在持续升值压力,过多的顺差和外汇储备的不断积累,使外储难以避免遭受重大损失。因此,最佳的应对就是减少或放慢外汇储备的积累,使其不要超过缓冲外部冲击所需要的水平,而减少外汇储备积累,最重要的途径就是避免出现持续且过高的顺差。

近期,随着美元汇率下跌,人民币存在对美元升值的巨大

焦点评论



或将直接限房价 赵乃育/图

有此一说

把股市当“池子”不靠谱

余丰慧

周小川行长的应对热钱池子论,引起了市场猜测声音不断。有观点认为,相对于房地产和农产品市场,目前将“热钱”圈在股市中“安全系数”更高。可以让热钱留在香港,进入A股市场,央行用货币政策等手段吸收对冲,或加强监管。

说实在,作为一个研究经济金融几十年的人士,笔者第一时间看到池子论,第一时间就认为这个池子很难找到或者几乎不存在,只有采取抬高热钱进入中国成本,堵住热钱进入通道才是正途,比如:对海外进入资金征收金融交易税等。也许是笔者愚钝,根本就没有把池子往股市上想。因此,当听到和看到股市筑池圈热钱论后,着实大吃一惊。第一感觉是,各国都在担心热钱对资本市场、外汇市场的冲击,都在担心对本国资本市场造成的巨大风险,而在中国竟然有引狼入室的想法。

热钱是投机性短期资本,只为追求最高报酬以最低风险而在国际金融市场上迅速流动的短期投机性资金。热钱究竟喜欢投资什么呢?第一选择是在外汇市场豪赌汇率赚取利润,即为追求汇率变动利益的投机性行为。热钱不图汇率多大,而是利用资金实力,采取把量做大的行为赚取巨额利润。1997年亚洲金融

危机时,索罗斯做空泰铢就是这种招数。热钱的第二选择就是股市。做法大家都了解,即:采取来无踪去无影,先推高市场引诱其他投资者进入,然后,神不知鬼不觉地溜走,最终套牢其他投资者,自己赚得盆满钵满而归。

热钱是游资,是短期资本,其特性是快速进出、进出自由、来去无踪、快捷无限,完全放开的外汇市场和股市是其最佳投资地。因此,热钱最希望在这里兴风作浪。经济金融中最大的风险就是不确定、不可预知风险。如果把中国股市作为吸纳热钱的池子,那么,热钱什么时间进入,什么时间离开,投资者和监管层都蒙在鼓里,都不可预知,都不能掌控,这将是最大的风险。可以肯定地说,这种引狼入室的想法只能害了中国股市,是拿中国投资者特别是中小投资者的血汗钱来赌博。

从周小川行长的话语分析,其谈到的池子也不可能是股市。他说,通过这一措施把热钱(热钱)放进“池子”里,等它需撤退时,将其从“池子”里放出,让它走。这种可掌控、可预知、可操作的池子岂能是股市。笔者坚持自己的观点,应对热钱,应大幅度抬高热钱在中国牟利的成本,比如,我们可以学习巴西和欧盟的经验,临时开征金融交易税,即向用于贷款和融资活动的外资征收金融交易税。

经济时评

二次加息不会很快到来

顾惠忠

明天就要公布10月份宏观数据了。人们预计10月份CPI将超过4%,因此,自然而然地判断央行很快就会进行第二次加息。我以为,第二次加息或许没有这么快到来。

这要从本轮通胀的形成和演变来看。本轮通胀,初步是由大宗商品反转和自然灾害频发导致的农产品供给下降造成的。自然灾害也有周期性,一轮灾害到来后,往往要持续数年。如果本轮自然灾害周期得到确认,明年两年,主要农产品还将减产,农产品价格还将上涨。而工业类大宗商品反转,频频上摸或超越历史高点,主要原因是全球货币泛滥。

从通胀的格局来看,本来是新兴经济体通胀、欧美等通缩,随着美国启动二次量化宽松政策,欧美也将通胀,至少是滞胀,全球性通胀由此形成。如果是国内因素造成的通胀,我们可以运用加息等货币

工具去治理,但全球性通胀,需要全球共同努力,仅中国一家去治理,效果大打折扣。或者说,中国独自解决不了。这实际上正是一些官员和经济学家声称对通胀高度容忍的原因。

现在的问题是,美国启动二次量化宽松政策的目的,就是要制造其国内的一定的通胀,这会给新兴经济体制造资产泡沫。如果二次量化宽松政策效果不明显,美国还将启动第三次量化宽松政策。届时,资产泡沫带来的全球性通胀将加剧。

我们独自解决不了,不等于就放弃对通胀的控制。在高度容忍、以时间换空间的同时,也要采取适当的措施,毕竟不能造成社会大问题。

相信这一点管理层是看得很清楚的,因此,我判断央行会在加息问题上慎之又慎。

历史上,我国治理通胀时往往使用较多的行政手段。实际上,最近的行政调控措施还是蛮多的。如今天郑州商品交易所暂停PTA期货交易。在这之前,3家期货交易所已纷纷上调涨幅较大品种的保证金,中金所和上期所还出台了打击期货价格操纵的行政措施。发改委也联合多部门调控棉花等商品价格。房地产调控措施一而再地出台,也有着调控通胀方面的因素。我以为,行政调控仍是这次遏制通胀的主要手段,目前出台的措施还只是冰山一角,未来将有更多、更严厉的行政调控措施出台。例如直接对商品限价。

与此同时,允许人民币更大幅度的升值,将是对通胀的又一重要手段。综合来看,人民币升值或是最优选择。从德国的经验来看,主动性地货币升值,既能保持较低的通胀率,也能更稳定产出水平。

1973年2月,布雷顿森林体系彻底崩溃后,马克汇率开始浮动,在1980年前完成了升值的主要过程,并较好地控制了升值速度。在汇率升值过程中,为改善国际收支状况和稳定马克汇率,联邦银行格外重视根据生产能力的增长率、价格上涨率和货币流通速度三个因素的变化来考虑基础货币的增长率。1970-1985年,联邦德国基础货币、M1、M2和M3等四个货币指标的增长率均与GNP的增长率相差无几,保持了适度比例。由于重视控制货币供应的增长率,联邦银行能够根据经济的景气程度掌握向企业和个人提供的信贷规模,以此调控投资和消费需求的增长,达到控制通货膨胀的目标。

升值和加息具有替代性,又能平缓美国等欧美国家的责任。因此,我们很可能借鉴德国的做法,在主动性地让人民币持续、小幅升值的同时,更多地通过上调存款准备金率等手段收缩货币来调控通胀。

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)。