

谨防楼市越调越涨现象重演

王 莹

楼市二次调控至今已近两个月，但房价走势依然让人揪心。从一些民间研究机构的数据来看，主要城市房地产市场量价环比回升已成事实。

中国指数研究院近日发布的《中国房地产指数系统百城价格指数》显示，今年11月全国100个城市住宅平均价格为8487元/平方米，较上月上涨0.82%，其中86个城市价格环比上涨。与此同时，中国社科院发布的2011年《经济蓝皮书》指出，如果调控放松房价将会恢复性反弹，价格可能上涨20-25%，甚至更高。

尽管房地产市场存在很多扭曲因素，但决定房价暴涨的主因始终是“供需失衡”。短期政策调控更进一步加剧了中长期的这种失衡，也就导致了“越调越涨”怪圈不可避免。综合考虑与楼市走向相关的各种要素：宏观背景、政策、市场等可能发生的变动，笔者认同社科院的观点，2011年房价的确存在报复性反弹的机会，如果要给出一个时间窗口，那么这个机会将出现在二季度。当然，从区域房价的上涨结构来看，二三线、中西部城市的房价涨幅，将远高于一线城市、东部沿海城市。

宏观经济无疑是楼市走向的最重要依据，当前越来越多的数据显示，中国经

济可能已在三季度触底，2011年仍将是比较乐观的。通胀一再突破市场预期，全年实现3%目标基本无望。通胀将在明年上半年再创新高”，已经成为官方和市场的基本共识。面对通胀的持续升温，货币政策的收缩幅度已经成为挑战各方神经的重要扰动因素，尽管政治局定调货币政策将以“稳健”为主，但具体政策绝不可能呈现中性、究竟是偏松还是偏紧，不断引发各种揣测。

从历史上楼市与宏观经济间的规律看，至少到明年二季度，相对确定的经济增长与高通胀，都对房价继续向上形成有力支撑。但货币政策紧缩对房价将形成抑制作用，特别是货币收缩力度和政策手段的不确定性，会加剧楼市的不安。但2005-2007年的调控失败显示：在宏观保持上升态势背景下，加息等信贷紧缩政策，虽能在短期内对楼市投资和成交量产生较明显的负面影响，但从中长期看，在货币收缩与货币收缩所暗示的通胀压力持续升高之间，投资者更愿意相信通胀会失控，然后购入房产保值，而并不是相信政策能够控制住通胀选择。结果，货币收缩往往是在通胀身后追赶，而加息步伐也总是追不上房价上涨的速度。

以此推论，2011年通胀才是左右房价的主要因素，而非货币收缩。更值得注意的是，当前货币超发水平已经惊人，所

谓的收缩也最多是从超级宽松向正常水平的回归，流动性泛滥的局面甚至几年内也难以根除：当前各种消息显示，明年M2的增长目标将定在15%，那么，如果以年末M2规模为71万亿（10月份69.9万亿）来计算，则明年新增M2为10.7万亿，而一般新增贷款占新增M2的70%左右，这意味着明年实际新增贷款将达到7.5万亿左右。这样的幅度实在难言货币政策收紧。况且，我们面临的外部经济风险远比2007年更加复杂，宏观调控必须以不伤害经济增长为底线，这无疑将对货币政策力度形成制约。总之，加息难以对抗通胀的助推作用，这是2011年房地产市场的大背景。

不可否认，今年的楼市调控政策非常严厉，但历史经验显示，越是严厉的政策往往越是短命。房地产业是利益格局最复杂、利益集团势力最强大的领域，越猛烈的调控，往往意味着被打压者的反扑越猛烈，市场走向调控目标反面的风险更大。

事实上，今年的两轮调控都未取得显著成效，就充分说明了“部委之间意见相左、地方政府阳奉阴违、国有银行欺上瞒下”所导致的政策边际效应递减，不是减弱，而是进一步强化了。

当前地方政府态度非常强硬，一方面是因为中央给予的压力不断加大，另一方面是因为绝大部分一二线城市，截

至前三季度的卖地收入已经超过了2009年全年，这自然可以暂时抛开土地财政情结，做出强硬姿态。但这一切在明年就会彻底改变：在十二五开局和换届的综合推动下，新一轮大规模投资将开始，同时大规模的保障房建设也主要有赖商业用地出让收入作为主要支持（保障房的20-40%资金来源于土地出让）。届时，地方政府还能延续当前的强硬吗？这不得不让人怀疑。

考虑到今明两年建保障房1600万套，有人寄望于以保障房来弥补供需缺口。但这些保障房仅仅是计划开工，何时完工上市还没有定论，加上地域上冷热不均。而三季度末，商品房屋竣工面积增速已经是年内新低。预计明年上半年新增商品房供应增速还将有所回落。这意味着保障房远水难救近渴，被再次压抑了半年投机需求和刚需，可能在明年二季度再次爆发。特别是在保障房建设滞后，而前期房价上涨并不明显的中西部、三线城市以下城市，房价的涨幅将显著高于一线、沿海城市。

（作者为第一财经研究院宏观经济研究员）

焦点评论



物价涨得心发慌，万众齐盼保障房。排队摇号有程序，混水摸鱼无法罔。吞舟是漏滥权力，为富不仁坏心肠。和谐社会凭啥建？百姓安居属妙方。

ICLONG/图

孙勇/诗

有此一说

两会前不得涨价 恐释放错误经济信号

吴 江

据媒体报道，继食用油生产企业“被打招呼”不得涨价后，发改委要求面粉企业在明年两会前稳定价格。为弥补企业亏损，国家粮食局将安排企业竞购低价小麦。

既要和食用油企业“打招呼”，又要“约谈”面粉企业，看来，为了稳定物价，发改委的确不敢有丝毫怠慢，甚至可以说使出了浑身解数。

不难设想，对于相关企业而言，即便不乏成本压力，但是，既然发改委开了金口，总不能一点面子不给。更何况，发改委的要求也并非一点不近人情，既然“不得涨价”的期限只是在明年两会之前，相关企业的涨价诉求只需再熬三个多月便可解禁，而为了弥补企业亏损，国家粮食局还将安排企业竞购低价小麦。既然企业并不会吃亏，没准还能得些额外的好处，这笔账，相关企业当然不至于算不清，发改委的面子想必也将相当管用。

应该说，有了发改委对相关企业的频密“约谈”、“打招呼”，明年两会之前，物价的稳定应当可期，对于日渐养成“海豚”习性的公众来说，也该可以稍微喘上

口气。不过，假如认为发改委的面子真能管住物价，两会前不得涨价”只需发改委振臂一呼，便能应者云集，物价上涨的压力也能就此消弭于无形，显然是太过天真了。

毕竟，物价的形成机制有着自身的规律，这个规律显然并不会因为发改委的“招呼”和“约谈”而被改变。既然如此，发改委的“招呼”和“约谈”或许能管得住暂时的物价不涨，但却不可能长期奏效。当“不得涨价”过了它的期限，憋了好久的物价会不会呈现报复性上涨的趋势，恐怕不是杞人忧天。不仅如此，基本民生问题本是全国两会关注的焦点，被“不得涨价”的招呼暂时稳定住的物价，会不会向两会发出错误的信号，从而对两会的相关决策形成误导，则更是令人担忧。

基于上述观点，真要稳定物价，其实更应有尊重物价规律的务实举措，相形之下，“打招呼”和“约谈”，则更像是在稳定物价上弄虚作假。某种程度上，两会前不得涨价”与其说是在稳定物价，毋宁说是释放出了一个涨价就在两会后的危险信号。

（作者为南京评论人士）

经济时评

不断增税将使收入分配改革成空谈

陈和午

明年货币政策铁定转向，但财政政策依然积极。财政继续大烧钱的背后是，政府增税导向在不断强化，这或许会造就又一个高税负年。财政部税政司综合处处长周传华2日表示，“十二五”期间将稳步推进房产税改革，房产税可以成为地方政府重要且稳定的财政收入来源，个人房产将逐步纳入到征税范畴。资源税改革将在“十二五”期间推向全国，并且继天然气和原油之后，还会将煤炭、水资源等纳入到资源税征收范围。

与此相伴随的是，各种税率提高或新税种纷纷出炉的消息也是风生水起。为了进一步加大控烟力度，烟草税率肯定会继续提高；在车市火爆的情势下，车船税的提高也甚嚣尘上；乘着楼市调控的东风，

房产税说明年初在上海和重庆试点的可能性也越来越大；在明星产品iPad征税引发的争议声中，20亿海外代购市场面临着海关的增税挑战；而环境税征收方案也已获得财政部、国家税务总局、环境保护部三部门的一致通过，目前已上报至国务院。

增税的理由当然是五花八门，而且看起来似乎都是很有理，特别是改革滞后的资源税和环境税成为了很好的借口。但一个难以逃脱的怪相是，每一次税制改革都陷入涨价和增税之中，基本上都是伴随着政府搞大赤字财政，而且大多也都是把眼睛盯着工薪阶层的荷包。君不见，海关增税如此牛气的背后，今年海关税收将超1.2万亿元，占据了中央财政的三分之一。

虽然少数官员和学者仍用这种那种不靠谱的指标声称，我国宏观税负低于工业化国家和发展中国家，但在民营企业和

广大老百姓的眼中，税负越来越重已是不争的事实，增税越来越像一种常态，而减税却变得越来越像一种奢望，结构性减税只是税收“增多减少”的遮羞布。今年前10个月，中国财政收入就超过了7万亿，政府国库收入在去年大涨的基础上，今年再次丰收已是毋庸置疑的事实，财政收入可能超8万亿”也不会仅是年初时的预测而已，况且这还只是显性的税收而已，隐性的税负实际上也不可小觑。

不难发现，政府增税俨然成为了一种潮流，而减税免税却始终还是羞羞答答。在此背后，政府大搞财政赤字——增税或设立新税——税收大幅增加——财政腰包大鼓——宏观税负恶化——民营企业 and 广大老百姓受伤——国民收入分配失衡格局强化，如此畸形链条的闹剧却在持续的上演中，撬动政府自身利益很

大程度上成了空谈，民众分得的蛋糕反而越来越小，实体经济投资环境也越来越堪忧！

在高通胀的态势下，作为印刷钞票的政府部门自身就是受益者，唯有减税才是正道，借增税之名来防通胀是非常不靠谱的。尽管中央多次提出了打响收入分配体制改革这场攻坚战，“十二五”规划中“两个同步”努力实现居民收入增长和经济发展同步、劳动报酬增长和劳动生产率提高同步）也发出了扭转国内收入分配严重失衡的信号，但关键还在于能否真正撬动强势利益集团的既得利益，能否打破政府与民争利的格局。否则，倘若继续这种增税导向的局面，则只能又是在广大普通老百姓身上“剪羊毛”，两个同步”恐怕也只能成空了。

（作者为正略钧策管理咨询公司顾问）

口舌之勇

已故猴王集团的五个故事

孙 勇



猴王股份从深交所退市已经5年了。作为一家曾在国内焊接行业技术领先的龙头企业，猴王股份于1993年11月成功上市，此后一度受到投资者追捧，并戴上明星上市公司的光环，进入深市成分股阵营。然而，猴王股份良好的业绩不过持续了短短两年，这之后公司主营业务收入节节下滑，一年不如一年，先是进入了ST黑名单，继而被剔除出深市成分股，最终黯然退市。猴王股份从鼎盛到没落，历时不足12年，个中教训良多，对此，学界和业界已有若干总结。笔者由于因缘际会，曾经近距离地接触和了解到猴王集团的一些人和事，现借时报一角诉诸文字，一则立此存照，二则冀望以此抛砖引玉，推动有识之士和居庙堂之高者对中国资本市场上形形色色的“猴王股份们”的恶行予以洞察、监督和整饬，敦促上市公司厉行善治。

故事之前，先交代一下必要的背景。笔者在读大学期间，结识一位同窗好友阿肖，他的舅舅是猴王股份公司某核心部门的工程师。大学毕业后，我分配到宜昌市一所高中任教，总部设在宜昌市的猴王股份公司距离我任教的学校很近，加上我的一位朋友的未婚妻和我的几位老乡都在猴王股份公司工作，因此，我得以有机会了解甚至亲眼目睹发生在“猴王”身上的一些故事。现在看来，这些已经尘封多年的往事，早已释放出猴王股份日后必将崩塌的先兆信号。

故事一：30万人头费买断科级干部官衔。IPO前，猴王股份公司是宜昌市的国有大型企业，享受副厅级待遇。上市后，猴王股份官僚气息越发浓厚，内部行政层级繁多，派系林立。为削减官僚，简化管理层级，1994年，猴王股份内部出台了一项极为优厚的“劝退令”：科级干部凡愿意提前退休者，将享受30万元的“职务买断费”。彼时在内地，30万元可是一个大数目，在这一巨额金钱诱惑下，数十位科长挂冠而去。

故事二：部门经理招聘员工信口开河。1998年的某一天，我在宜昌参加一个老乡会饭局。席间有一位陈哥，毕业于华中科技大学，彼时担任猴王股份公司某部门的经理。陈哥时年25岁，财势在握，意气风发。饭局结束，陈哥抢先买单。散席后，由于同路，我、一位女老师和陈哥一起步行了一阵。陈哥问了一下我们的收入，随后叹道：“太低！”既而向我们表态：“你们干脆从学校辞职，跟着我干，保证你们薪水至少翻倍！作为老乡，我肯定会关照你们！”招聘如此直白，条件随口就开，令我心头暗自愕然。当然，我婉言谢绝了陈哥的美意。

故事三：采购员携款潜逃司空见惯。一位大学毕业生，分配到猴王股份公司当采购员，1994年的一天，公司让他拿30万元去采购配件，结果，他和这笔巨款一起失踪。猴王股份公司对此象征性地追查了一下，最终不了了之。多年后，我就此事向一位从猴王股份辞职出来单干的朋友求证，他告诉我：这种携款潜逃的采购员，在猴王股份公司内部实在太多，以至于司空见惯。“猴王的高管们都

在拼命捞钱，要么变成亿万富翁，要么变成千万富翁。员工有机会，凭什么不捞？！”他说，“只卷走30万，这还算少的。”

故事四：公司资产“大家拿”。这个故事里的主人公叫阿慧，她毕业于中国地质大学，是我好朋友旺哥的未婚妻，在猴王股份公司做财务工作。1999年的某个冬夜，旺哥和阿慧请我吃火锅，地点在猴王股份公司的职工宿舍——阿慧的单间。这顿火锅吃了两个多小时，我们大牙开祭，后来，我建议阿慧把为火锅供火的煤气炉关掉，以免浪费。阿慧大大咧咧地说：关啥！反正这煤气炉煤气都是我从我公司偷来的，不花钱！见我诧异，阿慧解释：猴王股份公司内部资产管理极端混乱，员工从电脑、计算器、笔记本，到煤气炉、桌凳，能捞就捞，谁不捞谁吃亏。“外国有个加拿大，猴王有个大家拿。”对于自己的“偷”，阿慧这样自我解嘲。

故事五：政府导演猴王收编大戏。猴王股份公司上市后，声名鹊起，效益一度相当红火。其时，国企改革正在攻坚，职工大量下岗，猴王股份所在的宜昌市也不例外。为解决职工再就业问题，宜昌市政府让猴王集团（它和猴王股份公司是两块牌子，一班人马）出头，收编宜昌市的烂摊子企业。最夸张的时候，宜昌市的全部企业有将近五成挂靠在猴王集团名下，宜昌市简直要变成“猴王市”了。当年我在宜昌工作时，所认识的熟人，大部分都自称“猴王员工”。如此现象，堪称一大奇观。

猴王集团破产和猴王股份（前者是后者的第一大股东和绝对控股股东）退市后，学界和业界对猴王之死的原因进行探讨，并达成一个共识，即猴王股份公司败落的根源是：大股东猴王集团对猴王股份的疯狂吸血和掠夺。由于上市公司法人治理结构极不健全，与大股东在人员、资产、财务三个方面从未分开过，猴王股份成为大股东攫取利益的工具。这个解释诚然不错，但是它忽视了两点：第一，地方政府的干预之手伸得太长，在猴王股份公司从极盛到极衰的过程中扮演了不光彩的角色。出于做好政绩的冲动，在政府的撮合下，猴王和几百家烂企业联姻，妻妾成群，负担太重，岂有不糜烂之理？第二，猴王的每一位员工，对于公司的没落也责无旁贷。在猴王内部因高管争斗、自肥而陷入危机的时候，猴王的员工没有联合起来，以合法而智慧的方式检举并阻止上司的不端行为，扶大厦于将倾，而是随波逐流，人人变成蛀虫，从而使得猴王股份公司加速垮塌，万劫不复。有什么样的领导，就有什么样的公司；同样，有什么样的员工，就有什么样的企业。证之于猴王股份公司的短暂兴衰史，能不信夫？

联系我们

本版文章如欲特别声明，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 0755-83501640；发电子邮箱plll18@126.com；或寄信到深圳彩田路5015号证券时报评论版(518026)。