

# 房租挤出白领凸显城市模式之弊

刘晓东

不断攀升的房租价格使沉寂已久的白领返乡潮再度受人关注。据报道,今年前11月北京普通住宅房租价格达到3179元,同比上涨了23%,日益走高的租金令部分北漂一族开始酝酿返乡工作之可能。

高房价和高房租对白领阶层的挤出效应,并不仅限于北京。目前,诸多一线城市房租的上涨,正降低了部分白领立足一线城市生活之可能。如果说高房价只是动摇而未击溃部分白领阶层在一线城市呆下去的信心,那么高房租对白领阶层的冲击将更为严重。

当前,一线城市对部分白领阶层的挤出效应不断强化。房租上涨的成因是复杂的,持续上涨的房价导致诸多白领暂时购房置业无望后,他们选择性地进入租赁市场以蜗居形式追逐希望,导致租赁市场出现紧张。房租涨幅远高于其收入增速,一些白领不得不选择逃离。崇尚投机的住房市场加剧了租赁市场的困难,当前投资和投机需求主要着眼于房

市价差交易,这些人买入住房后,如果出租过将不得不以二手住房进行出售从而压低价格,因此大量投资房不愿进入租赁市场,而更多以毛坯房的形式空置。

另外,当前预计开征的房产税将增加住房保有环节成本,这部分新增税负成本虽对投机交易房价影响有限,但却无形中抬高了租赁市场的价格。城中村旧房改造等因素也是在助推着房租走高。

住建部近日颁布《商品房屋租赁管理办法》,要求出租住房的应当以原设计的房间为最小出租单位,这一政策规定将增加分割出租屋的出租者之政策风险,从而要导致大量合租出现,要么加剧一线城市租房市场的供给冲击,从而倒逼房租价格上涨,这种规范必然带来的是对部分白领和外来务工者的挤出效应。诸多一线城市房租的上涨,使部分白领和外来务工者通过忍辱负重的蜗居生存下去,进而追求体面生活的概率大大下降。

然而,房租上涨的挤出效应背后,映射出城市经济发展的两难悖论。殊不知,这些蜗居于一线城市的部分白领和外来

务工人员,主要服务于城市私人部门和服务业。这些领域是一个城市高速运转所必需的部门,同时这些部门的生产率相对较低,其交易成本则相对较高。因此,房租的持续上涨既导致这些服务业经营成本上升,同时又抬高了外来务工人员的生活成本,在这些行业工资增长空间受生产率无法大幅提高,在高房租面前,很可能导致服务业的竞争力在一定程度上削弱。

同样,房租的上涨将抬高一线城市私人部门的运营成本和对部分白领产生挤出效应。而诸多中小私人部门是一个城市经济活力的重要载体,是城市分工细化、专业化的主要载体。一个城市的发展不能仅依托基建投资和大企业的群居,大型企业能群居一线城市,更多是这些中小私人企业的专业化服务降低了其运营成本。因此,高房价和高房租给城市带来的挤出效应,不再仅仅是部分人力资源的挤出,更需警惕的是对部分白领的挤出效应。

毋庸置疑,房价和房租的非理性上涨,根源还是土地级差地租的虚幻增长。

而事实上,城市土地级差地租之增长大多源自土地使用用途的改变。单位土地产值增长低于土地级差地租之价格增幅,那么地租(土地出让金)、房价和房租的持续上涨本身就是一种虚幻的泡沫增长,这将抬高城市经济增长和运营成本,使城市经济陷入泡沫化增长陷阱。一旦城市的地租、房价和房租等脱离该城市实际水平,城市的发展就不得不倚重更大的城市化规模来制造土地级差地租来维系运营。这如同一个城市在一亩土地上真正产生100万元的经济增加值,而在一亩土地上需要支付远高于100万的投入,且该投入仍然以两位数的比率增长。是为用购房和租房供需需求解读房价和租金价格上涨之成因的问题所在,毕竟供需状况是可以刺激和营造出来的。

由此可见,房价、房租持续上涨之惑,很可能是让经济背负高成本运营的发展之咒,其挤出的绝不仅仅是部分白领那么简单。

## 焦点评论

有此一说

## 保荐和直投间 设立防火墙不实际

杨冬

由于可能涉及PE腐败,券商“保荐+直投”的商业模式正被舆论和投资者架在道德的火架上“炙烤”。甚至有舆论建议,监管层应出台措施对上述模式进行限制,至少要建立投行保荐与对应直投公司之间的防火墙制度。

事实上,这种建议缺乏可行性和操作性。所谓的“防火墙制度”,其实就是要求投行在人员、项目、办公地点、决策机制等方面完全分开。但深究下去可以发现,无论这种防火墙制度看起来多么完美无瑕,但终究都避免不了“形式大于内容”的结果。

据笔者了解,目前国内投行与旗下直投子公司在人员和办公地点设置上基本已经分开,多数券商在人员配备上唯一有重叠之处就是分管投行的副总裁往往同时担任着直投公司的董事长或总经理。当然,少数投行可能有更多的人员在下属直投公司兼职。不过,这不是问题的本质。

问题的本质是券商与下属直投公司间的关系就是控股与被控股的关系。这就是说,即使券商的人员与直投公司做到了完全分开,但券商对直投公司股权控制关系却是实质性存在的,券商对直投公司的运营及项目决策仍具有实质性影响力。

按照这个逻辑下去,直投公司必须做到与券商股权关系完全分离,否则只能张张大吉。对于这种理想的“绝路”,一位资深投行人士反驳说,比如交通局长这个职位,不能因为这个职位权力大比较容易发生腐败,就干脆不设这个职位。

至于针对项目的防火墙建设,则更是困难重重。目前舆论的政策建议停留在两个层面,一是要求直投公司不能在其所属投行保荐的项目申报前半年或一年内对对应项目进行投资,即须回避突击入股现象;二是干脆要求直投公司不能投资所属投

行保荐承销的项目。

对于第一种政策建议,客观地讲能有效起到防止投行与其所保荐项目间灰色的利益交换。不过,遗憾的是,投行有足够的办法来“应付”此项规定。比如,如果在投行对项目有控制力的情况下,投行完全可以建议项目推迟IPO材料申报时间,从而为其直投公司入股该项目留出时间差,进而符合监管规定。一些有地方政府资源背景的大型投行对此进行操作时可谓游刃有余。

如果投行对项目没有控制力,那么这种政策建议则完全失去了意义。假想,在全民PE的时代,一家对项目没有控制力的投行,拿什么要求项目对其下属直投公司提供入股机会。

以国内某投行为例,该投行下属直投公司成立两年来,竟然未在其所属投行保荐的众多项目中投过一单。该投行负责人解释称:现在保荐市场竞争非常激烈,一个保荐项目往往是经过千辛万苦、重重拼杀得来,这些项目给的人股价格都非常离谱,风险太大。”对于第二种政策建议,投行规避起来更容易。最简单的对策是,不同直投公司间进行项目互换,比如B直投公司是A投行的下属公司,D直投是E投行的下属公司,B直投可以投资E投行保荐的项目,D直投则可以投资A投行保荐的项目。

因此,在目前情况下,由于防火墙制度很难做到有实质性的内容,不如把重点放在严格审核IPO。因为,如果一家劣质的IPO项目,投行可能会因为其直投公司入股而对项目进行过度包装,或虚报陈述以蒙混上市,这种项目肥了投行,却大大损害了投资者的利益。如果一家优质的IPO项目,投行把它挖掘了出来进行保荐上市,就能够为投资者带来实实在在的收益,那么,作为“伯乐”的投行为什么不能也从分享中分享一下优质公司成长的乐趣呢?

实话实说

## 民众对调控失去信心 不可等闲视之

刘鹏

国土资源部19日晚发出通知,要求各省区市国土资源行政主管部门及派驻地方的国家土地督察局采取有力措施,严格落实房地产监管和调控政策措施,打击囤地炒地闲置土地等违法违规行为,坚决抑制少数城市地价过快上涨趋势。

控制房价疯涨,首要的任务无疑是抑制房产用地价格的无序和暴涨。国土资源部此次通知要求:要打击囤地炒地、闲置土地等违法行为;要增加保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房“三类用地”供应;要采取有效措施,防止出现高价地;要对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块,在2个工作日内实行上报等等。严厉而细致的要求,表达了国土资源部抑制地价过快上涨,控制地价在房价中成本比例的坚定决心。

然而,大多数公众对此却持悲观态度,甚至直言不讳地称:这是一个应该放到娱乐版块的“娱乐新闻”!笔者从网络上观察发现,截至20日14时30分,共有1421位网民参与新闻评论,无一不是对国土部这一通知的冷嘲热讽和对未来地价得到有效控制的悲观表达。

最希望土地价格回落,房价恢复理性的广大民众,为什么会对国家相关部门的出台的调控政策不信任呢?答案说复杂也并不复杂:一是严重的失望心态。2004年以来,国家认识到楼市泡沫化严重,多次出手调控至今,房价不仅未降,而且出现了相反的局势,似乎越调价格越高。民众信心经不住高企房价的打击,“鸭梨”巨大。套用鲁迅先生的话比较能表达出民众的困惑:“你不调控我还明白,还勉强买得起房,你越调我越糊涂,越买不起房了,为什么?”

二是以往的经验教训告诉广大民众,从政策到实践、从通知到行为、从纸上文件到实际落实一般会大打折扣。无论是加大保障性住房土地供应还是打击炒地囤地,国家出台的一系列严厉政策从各方面看都没有问题,但一旦落实起来,恐怕就没有那么乐观了。最典型的例子,莫过于国家规定78家房地产非主业央企退市,但这一规定虽严厉而明确,然而不折不扣的执行却一拖再拖,最后被各种变通的方式化解掉了。

我们什么都可以失去,唯一不能失去的是民众信心。面对对房地产市场的“悲观民众”,政府相关部门该好好反思一下为什么,好好思考一下如何重振民众的信心了。



U盘变身苹果机,政府采购演好戏。 惹来斧头无感觉,官花民税有玄机。 工作需要当借口,制度监督成虚席。 权力总有自肥症,加强制衡是课题。

朱慧卿/图 孙勇/诗

经济时评

## 轻描淡写式问责难解土地违法问题

日前,国土部和监察部、人保部等三部委联合启动土地违法约谈和问责行动,此次共有12家土地违法市县的“一把手”被约谈。被约谈的官员来自于陕西渭南市、山西运城市、黑龙江佳木斯市、云南省红河哈尼族彝族自治州、湖北省襄阳市、黑龙江铁力市、广西防城港市港口区、山西大同县、黑龙江牡丹江市阳明区、辽宁灯塔市、浙江上虞市、辽宁庄河市。12名地方官都表示,对被约谈感到很震撼,深感自责,愿意接受国家土地总督察的批评。

土地问责约谈的做法比过去的问责方式都要严厉,相信会对一些地方官员产生震动。但是,无论国土部以哪种方式问责,都无法完全遏制各地政府推动的土地“违规”行为。

从国土部本次约谈对象来看,带有明显的“试点”性质。这些地区并非最发达地区,无论是今年国土部挂牌督办的案件所涉及的内蒙古鄂尔多斯、辽宁沈阳等城市,还是此前被媒体曝光的1457

宗地黑名单中数量占据前几位的广东、重庆、江苏等都不在此次约谈内。这种多少有些避重就轻的约谈方式,显示国土部土地问责的决心不大,无法起到足够的震慑作用。

2008年6月开始执行的《违反土地管理规定行为处分办法》对土地违规的处罚给出了量化指标。其中,根据违规和严重程度不同,对县级以上政府主要领导者的四种处分,分别是警告或记过,情节严重的,是记大过或者降级处分,情节严重的才撤职。另外,在易职或易地做官不能禁止的情况下,即使被问责,问责也很有可能成为一种“工作调动”。

土地问责的板子虽然打在地方政府的屁股上,但土地问责难有显著成效。因为土地问题的根源事关制度——财税制度甚至政治制度,远不是一个违规问责就能解决的。

地方政府缺乏足够的财政收入来源,是土地违规行为屡禁不止的重要原因。自从1994年中国税制改革后,中国地方

政府普遍面临事权与财权不匹配的问题。地方承担了较多的公共事务,但相应的财政收入却被中央分走过高的比例。

房地产市场发展起来以后,土地出让金收入的大幅增长,大量弥补了地方财政的缺口。2002年,中国土地出让金收入达到2417亿,2003年-2007年,分别为5421亿、6412亿、5884亿、7676亿、11947亿,2009年进一步增至1.5万亿元。地方经济要发展,民生保障支出不可缺少,目前地方政府又面临巨大的保障房建设资金的缺口。仅2011年计划开建的1000万套保障房,就预计需要建设资金近1.4万亿元,接近2009年全国土地出让金收入。在地方政府财政收入没有新的来源的情况下,力度非常有限的土地问责根本无助于杜绝土地违法行为。

对于北京、深圳等一线城市,尚可通过创意产业、总部经济、文化产业等占地少的方式来发展经济,对于三线城市或县级市,基本上只有华山一条路——制造业,而这必然要占用大量的土地。虽然中

国经济面临转型,但并没有一个在全国统一的、操作性强的转型方案。在没有其它部门配合的情况下,仅国土部一家的问责无法遏制地方政府对国内生产总值GDP增长的追求。更何况,对地方官员的考核总体上仍是GDP挂帅,对土地违法睁只眼闭只眼,被国土部问责的概率不大,因经济快速增长被提拔的概率却比较大,这也让地方“一把手”有在土地利用上大踏步向前的“勇气”。

因此,无论是本次国土部小范围的约谈12位“一把手”,还是更大规模的问责,估计都只是走走走过场,总体上不大可能有效遏制各地比较严重的土地违法行为。

总之,国土部不可能完全严格地去问责地方政府,究其根源在于土地问题的根源是财税制度以及经济发展方式的问题,是各种矛盾集中的体现。因此,土地问题未来最大的可能不是靠运动式执法来求得解决,而是中央与地方政府在博弈之后重新达成一种新的平衡。

(安邦咨询研究部供稿)

直言不讳

## 高速铁路 应告别贵族面孔

吴睿鹤

19日起,铁路上海站开始受理2011年寒假学生团体票预售。记者发现,春运步入“高铁时代”,对于家住长三角地区的学生而言,返乡成本增加,面对几乎翻番的票价,不少手头偏紧的学生只好改坐长途车返乡。

按理讲,春运是高铁美好的“春天”,是赢利的最好季节,然而学生流和民工流却逃离高铁,平时高铁的上座率更是可想而知。就在上个月,一则网帖曝光沪杭高铁一人坐一节车厢,帖子附上了数张照片,引起舆论大哗。

由于票价高空座率高,高铁“英年早逝”的故事也不断上演。今年4月13日,湖北省首趟卧铺动车组汉口—青岛的D352/3次将暂停运行,16日起青岛开往汉口D354/1次卧铺动车也停运。该趟车开行时间仅5个月。同一天,京福动车也已停止售票。一天之内,有两条高铁线路停运的消息,给新兴高铁时代的生存状况敲响了警钟。

显然,试图打造“贵族”高铁的想法是极其幼稚和脱离国情的。即便高票价也许能在短时间内收回成本,实现利益最大化,但由于大多数公众对高票价用

脚投票,最终“贵族”高铁也难以“高贵”起来。

我觉得,铁路部门不要光算经济账,还要算民生账,高铁更应是平民的高铁。要想让贵族高铁跑成平民高铁,其实也不难,一方面,高铁票价制定要赋予公众参与讨论的权利,高铁票价要让老百姓承受得起。但笔者发现,在已开通的高铁中票价制定基本上是发改委与铁道部门闭门作业。

高铁票价听证也必不可少,惟有严格按照《价格法》23条规定:制定关系群众切身利益的公用事业价格、公益性服务价格、自然垄断经营的商品价格等政府指导价、政府定价,应当举行价格听证。征求消费者、经营者和有关方面的意见,尤其要切实征求公众意见,才能保证高铁票价的合理与公平。

当然,除引入价格听证制度之外,也要参考国外经验。在日本,从东京到大阪约515公里,最快的“希望号”动车全程票价是14050日元,占日本国民人均年收入的千分之三左右。倘若以京福动车组软卧1185元为例,将占到我国2009年城镇居民年收入17175元的近百分之七。横向比,我国的动车定价确实高不少,把票价降到合理水平,才能实现双赢。