

对房地产限价令期望不要太高

周俊生

最近几天，各地政府根据今年1月国务院颁行的“新国八条”的要求，陆续公布了年度新建住房价格控制目标。除了北京明确表示“稳中有降”以外，其他几十个城市确定的目标基本上都是以地区经济发展目标为参照系，虽然表述上略有差异，但一般都以不超过GDP增幅为底线。消息一出，这种调控就被民意批评为是在向社会提供房价上涨预期，为此，住建部日前发出通知，要求各地在确定房价调控目标时要认真听取社会的意见，酌情调整已公布的房价控制目标。

自从上个世纪末推行住房制度改革以来，房地产市场开始在我国形成并取得飞速发展。这种发展的背后确实有地方政府的推动作用，特别是在将房地产市场作为拉动地方经济的一个重要工具以后，这个市场已经成为地方政府手中的一张“王牌”。由于我国房地产市场在发展过程中过于重视其投资功能，这个市场已经在相当程度上被投资投机势力所操控，它本应该具有的保障功能受到了严重的挤压。对于房地产市场出现的这种偏误，地方政府确实负有一定的责任。尽管如此，地方政府并不是住房价格的最终决定者，现在要求其将这个责任承担起来，实际上是要求其运用行政的手段来干预市场，这与前一时期各地推出的“限购令”在逻辑上是一致的，从某种意义上说，目前的“限价令”甚至比“限购令”走得更远。但令

人感到不可思议的是，当“限购令”出台的时候，舆论中有不少批评的声音，认为其破坏市场的自由交易原则，而当“限价令”出台的时候，舆论却又认为政府做得还很不够。

改革开放以来，我国大力推进了市场经济的建设，市场经济的一个基本原则就是承认市场的自由交易，而政府需要做的就是保证这种交易的公正公平，防止市场出现垄断，打击其中可能出现的欺诈。就我国房地产市场的现状来说，由于投资投机势力过于强大，它们确实形成了对房价在一定程度上的操控，使中低收入者被动地受着“炒房大军”的挟持。因此，政府需要做的就是改变这种市场结构，让中低收入者摆脱“炒房大军”的挟持，能够方便地根据自己的经济能力拥有合适的住房。但是，在以往的市场发展过程中，由于地方政府过于重视投资功能的发挥，甚至对投机炒房者也拱手相迎，忽视了保障房的建设，这样才使得社会积累了过多的怨气。

解决这个问题，还是需要政府负起责任，一方面严厉遏制投资投机力量在市场出没，另一方面大力推进保障性住房建设。应当说这两方面的工作政府已经着手进行，“限购令”的推出和今年1000万套保障房的上马就证明了政府的决心。但是这两项工作不是短期内就能看到效果的，在这种情况下，为了平息民怨，政府推出“限价令”便成了水到渠成之事。

但是，由于政府不能直接决定商品交易价格，因此政府在调控房价方面能够施展的手段相当有限，各地“限价令”集中在大限将至的最后几天公布，从中也不难看出地方政府的为难之处。其实，就我国目前高悬的房价来说，如

果市场结构一仍其旧，即使房价有所下降，也不可能满足所有的住房刚性需求，充其量只能满足刚好与这个下降了的价格接近的一部分购买力，大量中低收入者依然只能望房兴叹。政府的公共政策显然没有必要只在社会阶层中并不是最弱势的人服务，而是应该考虑让一项政策的推出能够最大限度地覆盖社会人群，让大多数人得益。因此，对于

目前各地政府出台的限价政策，即使它能见到效果，拉低房价，我们也不必抱太高的期望，更重要的是要督促政府调整房地产市场的结构，让它从以投资投机功能主导的市场转变为以保障功能为主导的市场。可以期待的是，当大量保障房投入市场以后，投资投机势力就不再有能力扶持大众操纵市场，在市场规律作用下，房价就会渐渐出现下降。

不当房价控制目标应立即修改

余丰慧

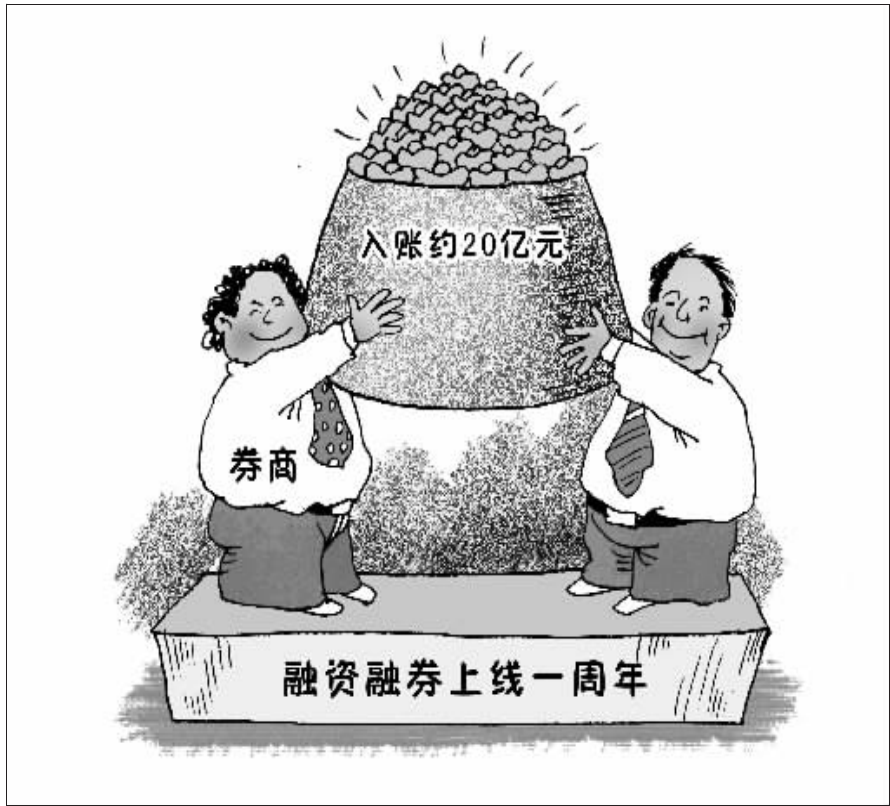
从已经公布城市的房价控制目标看，有这样几个特点：一是普遍与经济增速挂钩；二是普遍在10%左右，许多城市高于10%；三是大多为涨幅指标。民众对此非议很多，人们得出的结论是，房价控制目标成为了涨价目标。

房价控制目标与GDP增速挂钩必然出现两位数以上的控制目标。因为，大部分省份城市GDP增速都在两位数以上。当然，如此确定房价目标也不能全怪罪地方城市政府。国八条要求，2011年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。国八条要求首先根据当地经济发展目标确定，地方城市就看中这一点，却没有看中国八条要求的另外两个指标：人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力。这是国八条本身存在、

且被地方城市抓住的“瑕疵”。当然主观上还是地方政府的政绩观、土地财政观念在作祟。

住建部注意到了民意意见很大，及时发出通知要求各地听取社会意见，取得社会的认同和支持，并要求一些城市酌情调整已经公布的房价控制目标，是完全必要，也是非常及时的。如果再具体一点就更好了，比如：如何听取社会意见、获得社会支持和认同？是采取听证会方式，还是采取网络等媒体调查方式？应该具体要求各地房价控制目标底线不能突破两位数。房价控制目标应该着重与国八条要求的与“居民住房支付能力”挂钩，支付能力的直接指标是房价收入比，即与房价收入比挂钩。

在公布时间上，可以酌情放宽，比如延期到4月底，以给一些已经公布城市一个调整缓冲期限。只要能够让各个城市公布一个社会满意、民众认可的房价控制目标，延期一个月公布也是值得的。



融资融券一周年，沪点券商都赚钱。收益已有二十亿，沪指未上三千点。眼下试点是播种，将来吃饭不靠天。转融通要抓紧搞，探索创举谱新篇。

朱慧卿/画
孙勇/诗

管理费牛市何时成基民收益牛市

陈楚

去年的股市行情不好，要是你据此以为基金公司的日子也像股民一样不好过，那就大错特错了。有数据为证：WIND统计显示，国内有48家基金公司旗下500只基金共计收取了237.9亿元的管理费用，这个数字，是为他们的全部持有人2010年全年赚取利润的10倍。此外，银行渠道费用、托管费用和券商的交易佣金也个个远远超出这500只基金一年的盈利总额。尽管这并非全部基金公司的数据，但是毕竟前几大基金公司的数据都统计进来了，很大程度上代表了基金业整体的一个状况。

看到这些数据，对于基金公司有些人经常挂在嘴边“行业靠天吃饭”、“基金业的日子越来越不好过”之类的言辞，恐怕没有几个人不会嗤之以鼻的。在整个基金业生态链条中，持有人才是“源头活水”，没有持有人，任何一个链条上的经济利益，都不可能产生。但现

实是，无论牛熊市，基金公司都安安稳稳地收取固定的管理费。2007年A股市场处于历史估值高位时，不少基金公司心里其实很清楚，股市的泡沫随时可能破灭！但为了扩大资产管理规模，捞取更多的管理费，许多基金公司顾顾持有人的利益，大量通过拆分、净值归一等手段，让老百姓争相购买基金，助长了市场的非理性气氛。时至今日，那个时候购买基金的持有人，恐怕至少有1/3仍未解套。基金公司一直只需要做的事情就是：让更多的投资者购买基金，让更多的投资者不赎回基金。因此，一旦某家基金公司某一段时间业绩好了，这家基金公司便会拼尽全力地吆喝宣传，其目的并非为了宣扬某种投资理念，最根本的还是想借此吸引更多的投资者来购买这家基金公司旗下的基金。

照理说，基金公司为了利益最大化，首先应该是努力把投资业绩做好，让持有人的利益最大化，以良好

的品牌形象带动营销，才能最终实现利益最大化。但现实却是投资业绩被搁置一边，基金公司只需要拼命吆喝，只要业绩不是垫底，产品数量多了，给渠道的尾随佣金高了，银行就有动力卖基金，基金公司的管理资产规模就能更高。从基金公司到银行、券商等渠道和托管行的整个利益链条中，唯独缺乏了持有人的利益。而在一个成熟和理性的基金业生态链中，持有人的利益应当是最根本的出发点和归宿。中国基金业的这种怪现状，实际上反映了漠视持有人利益的一种恶劣文化。

了解了中国基金业的这种独特的利益链条，我们就会理解到2010年48家基金公司管理费10倍于盈利这种现象。有些基金公司为了券商多给自己卖基金，不惜频繁短线操作，靠给券商多贡献佣金来为自己捞取不义之财，将平素开口就提的价值投资、长期投资理念抛诸脑后，到头来持有人才明白：原来一些基金公司高唱的价值投资理念，只不过是用来诱骗持有人购买基金的一块遮羞布而已。

弄懂了这些我们也才明白，当基金公司貌似很无辜地慨叹“为银行打工”时，其实只不过说明他们自己打铁不硬。如果基金公司把投资业绩做好了，真正把持有人的利益放在第一位，相信即使是通过基金公司的直销平台，持有人也会主动去申购。习惯了制度红利给行业带来的暴利后，一旦引入一点市场竞争机制，当然会让很多人浑身不舒服，感觉替别人打工了。

我们并非眼红基金公司的大赚特赚而心态不健康，只是希望当基金公司在乐呵呵地数钞票时，别太把正为购买基金亏损而焦头烂额的持有人不当回事，基金业要真正取信于持有人，必须把自身利益和持有人的利益捆绑在一起，比如当市场下跌时，基金公司收取的管理费是不是应该低一些，而当市场上涨时，如果基金公司为持有人带来了正收益，即使基金公司提高管理费率，持有人恐怕也是乐意的。总之一句话，基金公司应该和持有人有福同享、有难同当，别在持有人亏得稀里哗啦时，还照样收获管理费“牛市”！

焦点评论

专家论道 In-depth Comment

考量核电成本要用全面视角

陈功

“十二五”规划对原来发布的《核电中长期发展规划(2005-2020)》进行了大幅度调整。按照新规划，到2015年核电装机规模将达到3900万千瓦；到2020年的核电装机规划将提高到8600万千瓦，占届时总装机的5%左右，在建规模在4000万千瓦。业内一位高层激动地表示，新政策对核电的明确支持，哪止是“核电的春天”，简直已进入盛夏了！

日本3·11大地震后，国家对核电发展持更慎重的态度，但这似乎并不能羁绊住中国核电建设的脚步。已有多位专家和官员在不同场合表示，我国发展核电的整体战略不会因此发生大的改变，暂停审批核电项目的时间也不会太久。

尽管我国核电发展方向是更安全的三代技术，能够大大降低事故发生的隐患，然而安全性并不是衡量核电站建设的唯一标准，发展核电还有经济效益问题，核电站的建设和运行成本就是一个大问题。这不只是指的账面成本，还包括核电站运行中所发生的真实成本，即巨大的风险或然成本。

首先，以日本为例，双堆核电站通常的成本约为40亿美元，福岛核电站按照6堆大致推算为120亿美元。而日本东海地震导致的损失为3000亿美元，与福岛核电站相关的损失暂时按照500亿美元计算，包括污染的土地、农产品、水源以及赔偿的处理等等。这500亿美元的成本加上建设成本就是620亿美元了，相当于人民币4340亿元，超过一个三峡工程了，是一个相当惊人的数字。所以，虽然我们需要电能，但也应该看到核电站确实不便宜。

其次，中国是铀资源匮乏的国家。近年来，国际铀价大幅攀升，上世纪90年代天然铀价格每磅不足10美元，但2003年以来快速攀升，2007年一度超过了130美元关口。之后虽然又回落至100美元以下，截至今年3月10日，国际市场上铀价仍然是74美元。这样的价格上涨幅度远远超过原油的价格上涨幅度，因为高峰原油价格仅相当于低峰时的5倍左右，而铀

矿资源则达到13倍。随着中国大量建设核电站，未来对铀矿资源的需求将会大增，这将是一笔相当大的开销。

第三是核废料的处理成本高昂。相关数据显示，每百万千瓦核电站每年可产生约550立方米的低放固体废物。以未来我国7000万千瓦核电装机计算，每年可产生约3.85万立方米的低放固体废物，就需要巨大的地下空间对这些核废料进行掩埋。核废料不是废弃的燃料棒那样简单，所有沾染放射性的东西，都是废料，甚至包括用过的工具都是核废料！公开资料显示，目前中国已建有两座中低放射核废料处置库，一座位于甘肃玉门，另一座竟然在广东大亚湾附近的北龙。根据中国核电发展规划，我国将在2015-2020年左右，确定永久性高放核废料处置库的库址。随着地价上升，哪里能够放核废料是悬而未决的大问题。

此外，从过往情况看，中国的核废料运输也存在很大漏洞。中国已建成和在建的核电站大多位于经济发达的东南沿海，但核电站与西北地区的主要核废料处置库之间相隔数千公里，运输过程需耗时一周左右，沿途还要经过许多人口稠密的地区，因此核废料的运输安全问题不容半点闪失。这种核电站与核废料处理的布局特点，使得中国的核废料处理具有更大的风险。

核废料处理是一大笔开支，建设用作处理高放射性核废料的地下处置库，是一个耗资巨大的工程。以美国为例，已被中止的尤卡山核废料处置库工程起初总费用就预计大约962亿美元，瑞典为了建设核废料处置库也花费了200多亿人民币。有专家推测，中国未来高放射性核废料处置库将耗资数百亿人民币。而如果交由别的国家处置，如俄罗斯，将收取每公斤300多美元至800多美元不等的费用。

总之，核电站建设的前期准备必须进行系统分析，更不能关门搞分析，搞威权分析，压制不同意见。从经济分析的角度来看，一种能源利用既要考虑安全性，也要考虑真实成本。尤其是必须经过科学客观的系统分析和论证，否则，摊子一旦铺开了，再想调整和收回就没那么容易了。

(作者系安邦咨询首席研究员)