

别让“房闹”噪音干扰楼市调控

本报评论员

经过大半年的僵持之后，近期全国不少城市的房价开始出现了实质性松动。其中，一些城市的开发商为了缓解经营压力，尽快回笼资金，进行了实质性降价，有些降幅高达20%-30%。从全国范围看，整个房地产市场开始出现告别非理性繁荣，步入理性回归之路的迹象。可以说，始自今年初的新一轮房地产调控政策，开始收到了实质性效果。

在房地产市场回归理性的过程中，部分城市出现了业主因房价下跌而与开发商产生纠纷的事件。一些业主要求开发商退房或补偿房价下跌损失，甚至出现了一些楼盘业主因“维权”要求得不到满足而打砸售楼处的事件。熟悉情况的人知道，2008年上一轮房价下跌过程中，这种被人们称之为“房闹”的现象，也曾一度在多个城市上演过。

如何看待“房闹”现象？不论从现代市场经济的游戏规则，还是从人类千百年来商业交易道德来看，这种因房价下跌而要求退房的行为，都有违契约精神。对待此类事件，绝大多数人的反应是：同情他们的境遇，但不支持他们的诉求。当然，中国的开发商在开发、宣传、销售等环节存在较多不规范、不道德的操作是众所周知的事实，部分业主可能在购买过程中受到了开发商的有意误导，对此，当事人应凭借相关证据，通过法律途径维护自身的合法权益。因市场价格

波动而引发的矛盾，从性质上看，属于法律事件的范畴，理应通过法律途径去解决。

但值得注意的是，随着此类事件的增多，一些人却刻意将本属于法律性质的事件，转化成社会事件，并试图以此影响国家的政策取向。一方面，购房纠纷中的当事人，可能有个别人抱着“犯事情闹大”，进而达到正常的法律途径所无法达到的目的；另一方面，更多的开发商则希望借此类事情向决策者施压，迫其放松调控力度，或者直接取消迄今为止所有调控政策中最具有杀伤力的措施——限购。对于前者，虽然其动机并不高尚，甚至有些卑微，但在现实中国的语境下，大多数人都会抱持同情、理解，但不支持的态度，更重要的是，这些人只不过想挽回自己几万或几十万元的经济“损失”，其动机很容易辨识。相比之下，第二类人则拥有更大的力量，房地产开发商已经成为中国最具有影响力的利益集团，他们拥有很强的政府游说能力，也拥有很强的公众游说能力，他们往往结合市场不同阶段，散布各种似是而非的言论，以影响政府决策和公众认知，进而使政策环境和舆论服务于自己利益最大化的目标。

在此次市场面临重大转折的时点上，一些所谓的行业精英和意见领袖，又开始着手“引导”舆论。从目前看，这些“引导者”正有意无意地从以下几方

面进行：一是刻意将购房者与开发商之间的纠纷，渲染成社会问题，借机向有关方面施压；二是夸大房地产行业的重要性，渲染房价下跌的严重后果；三是假借市场化之名，炮轰限购政策，意图逼迫政府取消限购政策。由于这些论调在社会上有一定的市场，所以往往具有相当大的迷惑性。不论是从当前市场的现实出发，还是从中国经济、中国社会的长远发展出发，对这些问题正本清源都是非常必要的。

首先，我们应该严格将购房者与开发商之间的纠纷限定在法律范围内。如果将本属于法律性质的民事纠纷异化或放大为社会问题，将会开启一个非常危险的先例，鼓励更多的逆向选择行为，最终破坏市场经济秩序乃至社会秩序。

其次，全社会都要科学而理性地评价房地产行业在中国经济中的地位和角色。房地产行业所具有的产业带动效应是毋庸置疑的，但房地产并不是无成本的永动机，也不是中国经济舞台上可以永远旋转的舞者，更不能因为其资产属性带来的短期愉快，就将其视为不限时不限量的大麻和鸦片。对于房地产业本身来说，某一阶段其需求量是有限度的，过度供给会导致严重后果。对整个经济来说，房地产行业应该与其它行业协调发展，如果合理的关系被破坏，将导致严重的后果。

近些年房地产行业不怎么健康发展，对中国经济和中国社会已经产生了太多的负面效应，这是无法回避的事实，也是令有责任感的人忧虑的事实。从长

远看，中国经济要去房地产化，房地产业需要健康发展，否则中国经济没有前途，其所衍生出的社会问题也会越来越难解决。回到眼前，房价理性回归过程中的阵痛，也需要各方面作好承担的准备。天下没有免费的午餐，更不可能有长期的免费午餐。

对于限购政策，并不是一些人所认为的那样，是违背市场化之举。由于房地产业具有较强的外部性，特别是中国国情下外部性还很大，所以不应将其视为纯市场产品。限购政策本身就是剥离附着在房产身上的资产属性，而还其居住本位。从全球范围看，那些强调房地产居住本位的国家或地区，往往收入更加平等、社会更加和谐；相反，那些房地产资产属性强的国家或地区，收入分配更不公平，社会矛盾也更多。

在现行限购政策下，反映了更真实的房地产市场的供求关系，当前房价的下跌，只不过是清除前期投机成分之后的一种回归。诚然，目前限购政策并不完善，存在行政化、简单化之嫌，未来存在运用税收等经济手段引导房地产向居住本位回归的必要。可以预料，只要不放弃住房的居住本位这一原则，只要时间足够长，真实的供求关系将会给房价找到一个合理的价格，那才是真正的市场化价位。

市场总是充满各种声音，有时候噪音会非常强。保持清醒、理智，勿被噪音干扰，是对决策者和市场参与各方的考验，经受住考验，楼市调控才能成功，房地产业才会有健康发展的未来。



国际金价重返1700美元上方

金价再上千七关，就因经济复苏难。欧债解困成悬念，黄金止跌变反弹。期货合约风险大，资本大鳄利齿寒。炒金浪中谁获利？退潮之后仔细看。

唐志顺/漫画
孙勇/诗

结构性减税需解决三个问题

吴睿轲

10月24日到25日，中共中央政治局常委、国务院总理温家宝在天津滨海新区调研，并主持召开天津、内蒙古、江苏、山东四省（区、市）经济形势座谈会。温家宝强调，要正确认识当前经济形势，准确判断经济走势，把握好宏观调控的方向、力度和节奏，更加注重政策的针对性、灵活性和前瞻性，以适应形势的变化，要大力推进结构性减税。

实际上，早在2004年就开始在全国实施结构性减税，从全面取消农业税，再到增值税从东北试点扩大到全国；从出口退税适时调整，再到内外资所得税的统一；从降低消费税，再到多次提高个税起征点，一系列结构性减税政策接连出台，似乎正成为我国税制变革的主旋律。

然而，7年多过去了，无论是企业，还是个人，大都没有感觉到结构性减税所带来的税负减轻。相反，我国的税收痛苦指数排名一直位于世界前列，税收增长速度犹如火箭一般，直线上升。

在当前语境下，要实现结构性减税性价比最高，有效杜绝税务机关明减暗

税暗地里实施增税政策，笔者觉得，至少有以下三个问题需要解决。首先，结构性减税，需严格执行税收法定化和民主化。我们在实施结构性减税的同时，要防止随意增税。无论是前些年印花税“半夜鸡叫”，还是今年重庆与上海两直辖市房产税的开启，税收征收的随意性展现得淋漓尽致。无论征收一个新税种，还是变更一旧税负，都应征得民众的同意，不能随便征税。

其次，结构性减税，需提升税负转换国民福利功效。俗话说，“羊毛出在羊身上”，尽管老百姓的“羊毛”拔得很顺滑，但是“羊毛”都去了哪里？“取之于民”部分民众感受颇深，“用之于民”部分却十分模糊。各类财政预算、支出语焉不详。在没有从税收体制中获益的背景下，纳税人哪会有主动缴税的动力呢？

最后，结构性减税，要规定政府收入上限以及税收增长比例。目前我国税负过重，税收增长速度过快，已成为国家亟需解决的问题。为此，我国要控制总体税负规模，参考同类国家的税负，通过立法的方式，硬性规定为国内生产总值（GDP）的一个比例；实现政府与企业、个人之间税收利益的合理分配，实现税收负担的公平与正义。

刺激消费的关键是减税

陈东海

据报道，商务部、财政部和人民银行在10月25日联合下发《关于十二五时期做好扩大消费工作的意见》，明确了十二五商务领域扩大消费的指导思想、基本原则、主要任务和财政金融支持政策。

根据该文件的表述，商务部门的重点是构建统一开放、竞争有序、高效安全、利产惠民的现代商贸流通体系；而财政部门主要强化财政资金资金的引导作用，着眼于推进现代流通发展，完善市场流通体系，推动提升商贸流通服务业的综合发展水平等；银行业金融机构主要将加大对商贸流通企业的信贷支持力度，鼓励消费信贷产品和管理模式创新，支持扩大农村消费，积极推动直接融资工具创新，拓宽商业企业多元化融资渠道。如此等等。

这些办法主要是在支持商业流通渠道的通畅上。这些办法可能会对促进消费有正面的作用，但是能起多大的作用实在不宜高估。这些办法，如

果在流通渠道严重堵塞、区域分割严重、交易手段非常稀缺、商业单位和市场严重不足的情况下，当能起到明显的作用。但是实际上，目前中国的市场流通渠道还是比较通畅的，全国商业统一市场早已形成，包括网络和电子商务在内的各种便利交易方式等早已普及、各类商业机构和市场深入各行业和城乡各地，目前甚至有过度竞争之嫌。所以，三部门准备在未来实施的措施，对于刺激消费的作用，当理性地看待。

目前全球经济走向不乐观。经济发展的三驾马车中，出口形势比较严峻，长期的、大量的贸易出超，容易引起与外部的贸易摩擦，更重要的是会导致国内经济发展严重依赖外部市场，同时也有导致基础货币投放过度的风险，产生严重的通货膨胀的问题。

所以说，经济发展的根本在于国内。但是在国内因素的两驾马车中，现在面临2008年金融危机以后财政刺激政策的逐步退出，投资拉动经济也不再可靠。经济发展的指望只有寄托在消费上。启动消费、刺激消费，是经济发展

的重中之重。

目前我国消费水平不高的主要原因在于，人们消费的能力不足。那么刺激消费的关键就在于让人们有钱去消费。这当然涉及到两个问题，一个是直接增加人们的收入，一个是减少人们生活和消费中的成本。由于不同收入的人有不同的消费、投资等的偏好和倾向，而根据经济学理论和常识都可以知道，不同人群的消费倾向是与收入水平成反比的，收入越低的人边际消费倾向越高，所以有针对性的提高中低收入人群的收入、减少其生活和消费的成本，就是启动消费的最有效的、最直接的手段。

要直接增加中低收入群体的收入，不断提高各地最低工资是有效手段之一。这样做不但可以把最低收入人群的收入直接推升，还可以倒逼一般收入群体的雇主们提高员工收入。但是，由于目前不少民营企业非常困难，在企业环境不变的情况下，这些企业难有能力为员工长期、大幅加薪。所以，减税就成为刺激消费的最主要的、最直接有效的手段。

不断大幅提高个税免征额是在一定程度上提升较低收入群体的消费能力的

有效途径之一，但是要能够让中等收入群体也能提升消费能力，还需要在个税税率设定上最好设置一档极低的税率，并扩充较低税率所对应的收入水平。但是，要是有效地提升全社会的消费能力，光是在个税上小打小闹是远远不够的，必须在中低收入人群日常生活中接触到的税费上做文章。

目前中低收入人群接触到的主要税收就是流转税。所以，降低企业的增值税税率、降低各类商品中暗含的产品或者消费税率，既是直接降低物价和通货膨胀的手段，更是间接增加普通人群消费能力的有效手段，是刺激消费的最有效的手段。同时，普通人群接触到的巨额税收，主要是来自于房屋买卖过程中产生的税收。所以，降低甚至在某种范围内免除房地产交易中的契税等等税收，也是等于增加普通人群的收入和减轻其消费成本，对于刺激消费可谓立竿见影。

目前我国已经连续多年财政收入超高速增长，远远超过普通人群的收入增长幅度，所以目前减税是有很大的空间的。

（作者单位：东航国际金融中心）

■储心积虑 | Chu Zhusheng's Column |

过量外汇储备不妨多用于进口“外国制造”



储著胜

改革开放初期，我国外汇储备极为有限，国家对外汇的使用进行了非常严格的限制，正所谓“好钢要用在刀刃上”，进出口政策的基本思路是鼓励出口、限制进口。随着几十年改革开放的顺利推进，现如今，我国外贸行业取得了翻天覆地的变化，一个突出表现是：出口的高速增长使我国积累了巨额的外汇储备，以前严重短缺的外汇现在变成了严重过剩。

巨额外汇储备一方面印证了我国外贸工作的巨大成就，是国力增强的具体表现；另一方面也逐渐演变成我国政府的一大负担，其面临的风险随着其绝对额的逐年增加正在不断增长。

过量的外汇储备所带来的负面作用是多方面的，本文不准备一一展开论述，这里只探讨其中的一个方面，即对国内通货膨胀的推动作用。

我国外汇绝大部分都是由“中国制造”出口带来的，这些外汇一部分被用来进口各种技术、大宗商品和各类消费品等，一部分被用于对外投资，剩余的就是外贸顺差。在目前的外汇管理制度下，国家会通过投放人民币的方式将这些外汇收储，于是就变成了外汇储备。从商品与货币的对应关系来看，国家吸纳外汇而投放的这部分人民币其对应的商品已经出口到国外，如果国家从国外进口的商品价值少于出口商品价值，那就意味着这部分人民币有相当一部分（即进出口顺差部分）是凭空多出的，这样过多的人民币追逐较少的商品，在其它条件不变的情况下，自然会导致物价的上涨。进出口顺差越大，货币和商品的对应关系就越失衡，物价上涨的动力就越强，通货膨胀的可能性也就越大。近年来我国通货膨胀难以抑制、消费者物价指数（CPI）居高不下，这方面的原因不可忽视。

要改变这种局面显然不是通过限制出口的方式，毕竟出口是我国经济增长的重要引擎，“中国制造”仍然是我们相当长时间内的一个重要优势，特别是在世界经济危机导致各国需求普遍萎缩的情况下，支持和鼓励我国各种产品出口的力度不仅不能削弱反而应该进一步加强。正确的方式应该是增加进口。一说到进口，我们常常想到的是进口高新技术和关键设备等，这显然没有错，今后我们仍然要在这些方面下大力气。问题在于，在外汇资源紧张的时候，我们进行非此即彼的选择是完全应该的，但现在的情况是，外汇不是严重不足而是严重过剩，所以在这种新的形势下，我们的进口思路就必须来一个彻底的改变：再也不要把奢侈品和大众消费品的进口看成是洪水猛兽了，只有国内有相应的需求我们就应该大量进口。

外汇储备只有投入实际的使用才能显示出其内在的价值。无论哪个国家，外汇储备都应该有一个合理的规模：规模不足，国家可能会在国际政治经济竞争中陷入被动，有风险；规模过大，外汇得不到妥善的使用，不仅浪费了资源也同样面临着风险。所以，对于过量的外汇，国家一定要给它找到一条合理的使用途径。

用外汇大量购买大众消费品

就是不珍惜外汇吗？从不重视民生的角度来看确实如此。我国长期以来都只重视经济发展而不重视民生，所以对大众消费品的进口一直进行严格限制。如今，世道变了，民生成为社会经济发展的最重要命题，所以一切有利于民生的举措我们都应该坚决支持。只要购买行为是建立在平等、自由、合法的基础上，高新技术和大众消费品之间又有什么尊卑之分、该与不该之别呢？

大量进口外国制造的消费品，一方面可以通过外汇的使用，减少数额惊人的外汇储备，减轻国家在这方面的负担和风险；另一方面可以增加国内市场的商品供给，改变商品供给和货币供应之间的失衡状态，从而有利于平抑物价，控制通货膨胀。

“中国制造”在给世界人民带来生活便利的同时，也存在一种阴影，即产品质量难如人意。这是不可否认的事实。大量进口大众消费品除了能更好地满足我国居民的生活需求外，还有一个作用，即通过其优秀的品质对国内同类厂家形成质量压力。一旦某种高质量的外国产品因大量进口而冲击到国内同类产品销售、危及其生存时，国内厂家一定会在产品质上狠下工夫、迎头赶上的。这对于提升“中国制造”的整体质量水平显然有积极意义。

“中国制造”的优势在于品种丰富、价格低廉，“外国制造”的优势在于技术过关、质量可靠。外国消费者欢迎“中国制造”有其理由，中国消费者欢迎“外国制造”也不无原因。既然中国消费者非常乐意购买外国生产的各类消费品，国家就没有理由限制其进口，更重要的是我们现在不是缺外汇，而是外汇太多了。

从我国外汇储备的使用情况来说，大量购买美国债券的风险目前已显露无遗，有关方面也在逐渐减持；对外进行直接投资，又因不熟悉国外的法律法规以及投资对象的具体情况，加上缺乏相应的专业人才，所以也不能一下子大规模地展开；进口高新技术，虽然我们的积极性很高，但这些技术的拥有国往往对其采取非常严格的限制措施，使我们常常陷入“剃头挑子一头热”的窘境；大宗商品呢？因为国际市场波动剧烈，我们也只能根据实际需要以及国际市场变化逐步有序进口，不可能无限制地超量购买、囤积。那么过量外汇储备该如何消化呢？比较之下，现阶段大量进口“外国制造”无疑是一个非常现实的选择。

“外国制造”的大量进口除了具有抑制通货膨胀、促进国内厂家注重产品质量的提升等作用之外，还有利于引导我国居民消费水平的提高和消费结构的改善。因为与国内消费品相比较，进口消费品往往具有品牌美誉度高、产品质量好、外观更加新颖时尚等特点，更能满足国内消费者更高层级的消费需求。我们现在把拉动内需作为经济增长的一个重要驱动力来对待，而内需当中的居民消费需求除了受居民收入水平制约外，也还受到市场上是否有相应的商品供给制约，很多潜在需求一旦遇到合适的产品就会立即变成现实的需求。“中国制造”虽然品种已经非常齐全，但这个世界上毕竟还是有无数个比“中国制造”更先进、更受人欢迎的“外国制造”存在，对于消费水平日益提高的国人来说，我们为什么不能给他们提供更多的购买“外国制造”的机会呢？况且大量进口“外国制造”还会在一定程度上减轻我们大量出口“中国制造”的国际舆论压力。此外，这对拉动世界经济的恢复增长也是有积极作用的。

超量外汇储备是可怕的，而“外国制造”不可怕，所以用超量外汇储备去大量购买“外国制造”是我们未来一段时期内必须认真去做的工作。此举不仅有利于中国，也有利于世界！

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；发电子邮箱至ppl118@126.com。