

官员集中抛售房产现象需警惕

在中国公民向海外转移资产过程中,官员们从来都是一个不能忽视的群体。迄今,并没有权威的官方数据显示有多少官员对外转移了多少资产。而来自坊间的说法不一,研究机构得出的数字相差很大,从数千亿美元到数万亿美元的说法都有。数字虽无法证实,但现象则是客观存在的,中国为数不少的“裸官”的存在以及近年不断曝光的官员腐败案,让中国老百姓相信,这些都只是冰山一角。

十八大以后,新的中央领导层把反腐败提升到新的高度,反腐败已经成为十八大之后执政开局的突破口。

有迹象显示,在反腐败的威慑之下,中国可能会出现新一轮官员对外财产转移潮。这一轮财产转移潮在房地产资产上有独特的表现。据国内媒体报道:近期,在江苏、广东多个城市,出现了政府机构人员放盘出售房

产的现象。有媒体绘声绘色地描述,江苏省某政府人士在某公开场合低声打电话催促中介机构,“这4套房子尽快给我卖出去,每套不得低于200万元”。在苏州市,多个中介的放盘介绍中称,“8套市场难寻单位,户主统一放盘,政府优质资源”。据称,这8套住房是当地国土资源部门一位领导以及其亲属挂牌转手的房子。

类似的情况也在广州、中山、佛山等地出现。在广州白云区的一些中介机构,近期收到理财公司理财顾问的放盘资源,有政府人士要求“一日挂牌三套”,并不愿在价格上退让。至今,该人士已经帮其通过私人途径转手多达6套,还有3套正在挂牌中。在珠三角从事民间借贷业务的人士透露,从今年3月份至今,陆续接到来自中山、佛山各地公务员的“生意”。与以往主动提供放款不同,他们这次

均希望尽快抵押手中的包括土地和房产等资源,尤其是房产,并希望尽快获得贷款。

业内人士称,官员出售住房的现象正在增多,现在看到的只是冰山一角。据国内某些机构所做的未曾公布的调查,在北京,官员们在北京郊区持有的各种房产(包括小产权房)就超过10万套之多。在中国近15年的房地产市场化浪潮中,房地产成为官员财产的一种重要体现形式。现在,“官员房产”大量放盘,令人想起北京中坤投资集团董事长黄怒波前不久的言论:许多官员拥有几十套房子,对市场起着极坏的作用。预计今年明年二手房市场将会很火爆,因为官员们开始卖房了。当房子成为真正的需求,而不是由官员藏起来,这样房地产市场才会恢复到正常的市场。

官员们的确开始卖房了,但他们抛售房产是否一定导致房价下降,则很难说。官员拿的房子一般都是各地比较优质的房源,而且他们也不愿意“亏血本”来卖房。因此,这些抛售的官员房很难进入普通消费者能够支付的市场,并且拉低房价。

身在官场,灵敏的嗅觉是重要的生存本领。官员售房大量增加的迹象显示,不少官员开始嗅到中国的政治空气开始

转变,反腐败可能要加大力度了,因此他们要提前做好财产安排,为自己留好后路。在我们看来,未来有两个因素可能会对官员持有房产形成现实的“威胁”:一是十八大之后逐渐加强的反腐败行动,包括在部分地区开始艰难推动的官员财产申报制度;二是开征房产税如果推行,可能揭示国内私人房产的持有信息。国内一些涉及政策制订的人士也透露,明年中国高层将会从不同方面来推进财产申报公开的相关工作。这些因素,都会促使过去从房地产中获利的“利益官员”群体开始采取自保行动。

售房只是官员群体调整资产组合的一个窗口,在未来反腐败可能制度化、法治化和长期化的形势下,中国特殊的既得利益集团,完全可能进行更大的财产调整安排,除了资产形式的变化之外(如把不动产转变为高流动性资产),对外财产转移将成为一股规模不小的潮流。不过与此同时,财产转移渠道也会成为中国反腐机构重点关注和追踪的领域。

(安邦咨询供稿)

■舆情时评 First Response

经济悲观预期带来绝佳投资机会

胡语文

目前市场对中国潜在经济增速下降已达成共识,中国经济结构调整是一个长周期过程,也是大家一致的看法。

根据世界银行的测算,未来3年中国潜在增长率降到8.4%左右,而从2016年开始,中国潜在增长率会降至7.0%。

人们对总供给的担忧,主要来自四个方面:1、人口红利的见顶;2、各要素资源成本的上升;3、技术创新的动力不足;4、企业家创业精神的消退。

目前,总需求不足主要源于欧美经济下滑带来的消费需求下滑,导致中国出口为导向的经济面临转型压力,而在内需未能完全有效替代外需之前,经济增长的压力较大。因此,总供给不足与总需求下滑,导致经济潜在增长率下滑,反映经济各个层面数据均出现回落。由于企业层面去库存的不充分,必将延长经济调整周期的时间。但在未来2-3年,甚至更长的时间里,中国经济增长仍需要投资和消费的双轮驱动(主要依赖于新型城镇化)。通过提升总需求,来帮助企业去库存。同时,通过改革原有的制度障碍,来打破总供给的瓶颈。

但我们应该看到,压力是未来经济发展的动力,有不足才会有进步,更何况经济增速放慢并非坏事。因此,由于过去超高速增长模式的过度依赖和惯性思维,使得市场各界对经济增长的悲观情绪被过分放大。也正因为各界对经济的悲观预期,导致了蓝筹股估值的下行,而且在这种悲观预期下蓝筹股出现了罕见的估值洼地。

我们预计,中国经济在未来10年

仍能够维持在7%以上的增长,到2020年,中国GDP总量将达到100万亿的规模。届时证券化率如果能够保持在100%的水平,那么,2020年的股市总市值应该达到100万亿规模,上证综合指数有望达到1万点水平。

退一步而言,即使潜在GDP增速降下来,仍然有一部分企业能够维持稳定的业绩增长,尤其是与中国内需市场密切相关的企业。一些蓝筹股业绩如果能够维持10%左右的稳定增速的话,那么,未来蓝筹股市值仍有望持续增长。

截至11月末,沪深300指数的市盈率、市净率分别是10.26和1.46,低于标普500指数的14.43和2.14,道琼斯指数的13.07和2.58以及伦敦金融时报100指数的15.04和1.72。沪深300指数的股息率为3.05%,高于标普500指数的2.19%、道琼斯指数的2.64%和东京日经225指数的2.13%。对于那些年化股息率已经超过5%,每年业绩增长稳定在10%,而ROE能够维持在15%之上的蓝筹股而言,现在的市场悲观预期正好带给了价值投资者绝佳的买入机会。

与巴菲特齐名的戴维斯曾经说过,熊市能使投资者发大财,但他们在那时却没有意识到这一点。1980年代房地产熊市蔓延到银行,使得约翰·聂夫可以买到便宜的花旗银行。1990年代初,克林顿政府误导性的医疗改革项目导致医药股走熊,默克、辉瑞的股票均下跌了40%-50%。对中国经济的担忧导致蓝筹股出现绝佳投资机会,可惜很多人视而不见。

(作者系中国上市公司舆情中心特约观察员)

焦点评论



明年将取消30项行政事业性收费

行政事业收费滥,不当名目应该砍。有形干预若清除,市场配置好运转。大刀阔斧进步快,零敲碎打治病难。政府转型方治本,改革还需闯大关。

赵乃育/漫画 孙勇/诗

以张弛有度政策应对就业市场变化

游石

刚刚结束的全国人力资源和社会保障工作会议,确定了明年城镇新增就业900万人以上,以及城镇登记失业率控制在4.6%以内的两个具体目标。笔者认为,从今年前11个月的情况来看,完成难度应该不大。但需要注意的是,高校毕业生和新一代农民工面临结构性就业压力,宏观政策须做好这方面的应对。

本轮经济下滑对就业市场的影响有着明显不同于2008年的特点:一方面表现在市场担心的失业率大幅上升情况没有出现;但另一方面,以高校毕业生和新一代农民工为代表的年轻人就业难,凸显新的结构性矛盾。

2012年以来,我国GDP增速从一季度的8.1%放缓至三季度的7.4%,物价同比增速从年初的4.5%下降到11月的2.0%。在此种情况下,就业局势总体保持稳定,城镇登记失业率连续9个季度维持在4.1%,今年前11个月,城镇新增就业1202万人,失业人员再就业525万人,困难人员实现就业167万人,主要指标均好于目标和预期水平。

那么什么原因导致了这种变化?首先,在供应端,随着人口老龄化,长期困扰中国经济的就业压力逐渐减轻,尽管养老成为社会新的难题。国家统计局发布的《2011年我国人口总量及结构变化情况》显示,2011年中国15-64岁劳动年龄人口比重自2002年以来首次出现下降。另据2010年第六次人口普查的数据,2010年中国的60岁及以上人口占比13.26%,比2000年上升2.93个百分点,20岁至29岁年轻劳动力的规模却缩减了近15%。由此不难判断,中国人口红利拐点正好在最近两年经济周期之间出现,减轻了就业人口的供应压力。从需求端来看,欧美经济疲软、人民币升值加上要素成本的刚性上升,极大削弱了传统劳动密集型行业工作岗位的需求,但取而代之,国内服务业发展、沿海产业向中西部转移、中小企业扶持政策,以及政府加大基础设施建设投资,使得经济下滑周期,就业市场还能在相对较高水准寻找到均衡。今年上半年,城镇新增就业人数与去年同期相比,中部增加9%,西部增加14%,中西部地区成为拉动新增就业增长的主力。

需要注意的是,随着2008年以来企业整体负债率上升、利润率下降,劳动者收入增速有放缓的迹象。今年上半年城镇居民和农村居民的工资性收入同比分别增长13%和17.3%,较一季度分别放缓0.8个和0.2个百分点。而来自各省公布的2012年企业工资指导线也显示,14个省中有6个省份基准线下调,5个省份基准线“零增长”,只有两个省份基准线上涨。根据一般经验,工资增速是领先失业率的先行指标,就业市场在本次经济下滑中是否真正经受住考验,还有待观察。

相较2008年,国内就业市场还呈现出年轻人失业率上升的特点。据西南财经大学发布的《中国城镇失业报告》,21岁-25岁青年劳动者失业率高达9.6%,小学毕业劳动者失业率仅4.2%,而大学生则高达16.4%,远远超出平均水平。如果将之与80年代出生率下降导致当前新增就业人口减少的情况对比分析,似乎可以看出,经济下滑对缺乏经验的年轻人影响更大。从海外情况看,年轻人失业已经成为广泛的社会难题。8月份,欧元区年轻人失业率升至23.3%,该项数据在希腊、西班牙更高达惊人的58%和54.2%。同样,美国也面临年轻人、黑人失业率高

企的问题,但恰恰这类失业群体更容易影响社会稳定。

面对国内就业市场这些新的变化,政策该如何拿捏?笔者认为,首先,应把握好张弛有度的原则。失业率没有大幅上升,说明劳动力供求格局在某种程度上已得到改善,就业市场对经济放缓的容忍度提高了,因而宏观政策上,应继续坚持“宽财政、稳货币”的组合,不可贸然采取激进的措施,但要密切观察工资收入增速下降对失业率的传导,留足弹药,做好应对未来可能的去产能、去杠杆、去全球化情形下,经济长时期处于较低水平增长的准备。

其次,针对年轻人失业率上升的问题,应辅以更精细化的就业促进措施。比如,通过金融、财税方面的优惠政策,定向支持更符合新一代年轻人特点的文化、科技以及高端服务行业发展。鼓励年轻人自主创业,着力挖掘中小微企业带动就业的潜力。完善政府公共职能,推进户籍制度改革,健全社会保障体系,为新一代农民工融入城市创造条件。而对于大学生就业困难,则应做好重点疏导,进一步改进完善教育体制,以更贴近市场需求。

城镇化不能变成城市化2.0版本

许虞婕 范为

党的十八大召开以来,对我国经济未来5年甚至10年发展战略方向的讨论再次展开,不少经济学家各抒己见,有经济学家认为中国经济还能高速增长20年,提出“新结构主义”是繁荣之径;更多的经济学家认为应该适当降低经济增长速度,实现经济结构的再平衡。各种思路不胜枚举,而官方目前比较统一的思路是“城镇化”与体制改革,认为“城镇化”是未来10年中国经济持续发展的大方向,也是我国在实现工业化、现代化过程中所必须经历的一个过程。

回顾过去5年我国的经济发展历程,笔者认为以投资“单轮驱动”的发展模式不啻于一轮经济跃进。按照国家统计局的统计数据,我国2007年-2011年年均名义GDP增速高达15.6%(2007年为26.6%,2011年为47.2%)。如按照地方的公布数据,增速则更高,有不少省份实现了国内生产总值(GDP)3年翻一番、2年翻一番的“壮举”。但回过头来再想想,这样的经济增长无非是造成了产能过剩,留下了巨大的生产能力。而需求却不能持续提升:投资需求昙花一现,消费需求无从提振,供需矛盾突出。供需矛盾已成为当前宏观经济发展的首要矛盾。同时,大规模投资还留下了巨大的债务,特别是地方政府的债务,显著推高了国家的资产负债率,使得我国经济面临着一定的债务危机风险。

“城镇化”进程仍然以土地开发为动力、以基础设施建设为目标,那必然是多害叠加。

第一,城镇地广人稀,单位投入的使用率远低于城市,投资的边际效用很低;第二,经过多年的城市化历程,特别是近5年来的大规模建设,地方政府债务已经处于较高水平,如果再通过举债进行大规模建设,将有爆发债务危机的可能;第三,城市化进程的主导主要是各省市,其素质相对较高,各部门还有相互制约,且能比较顺畅地接受中央政府的指导,而如果让县乡政府官员作为推进城镇化的主体,将会造成县乡行政权力扩张,在县乡政府没有足够投资提供更好的公共服务的条件下,县乡的城镇化可能演化为简单粗暴的强制行为,搞成中国式“强拆运动”、“圈地运动”。

那么,城镇化的路径应当如何?笔者认为在城镇化的实施过程中有几点必须注意。

首先,城镇化不能只是钢筋水泥。乡镇居民特别是农村居民需要的不仅仅是柏油马路、砖瓦楼房,更需要的是对各项居民基本权利的保障。政府更应该对各项制度,包括医疗体系、社保体系、教育制度、土地流转制度等等,进行改革、完善,确保农村居民享有和城市居民一样的待遇,在此基础上城镇化就是个自然而然的过程。而且也符合中央提出的“制度改革是中国最大的红利”,因此城镇化的关键还在于制度建设。

其次,由于我国地域辽阔,自然、经济社会区域差异明显,城镇化背景复杂。中国的城乡发展不平衡的同时,区域发展也极为不平衡。东部、中部和西部的发展差距非常明显,东部沿海地区在改革开放后,成为国内经济社会发展最发达的地区,促进了城镇化水平的提高,实际上已经部分实现了城镇一体化;而中西部地区,工业基础薄弱,生态环境脆弱,农村工业稀少,除了几个大城市群,很多地方城市的发展水平还比较低,进一步城镇化的空间很大,因此任何一种单一模式均不可能完全适应区域城镇发展的需要。城镇化应该以大、中、小城市和小城镇并举,同时考虑各地区的差异,制定相应的对策,逐步形成合理的城镇体系。

再次,结合中国的区域情况,城镇化应该可以和当年的西部大开发战略有效地结合。城镇化水平较低的地区主要还是在中西部,这一点和西部大开发的对象是吻合的。1999年政府从战略高度,提出了适时开发西部地带的国家战略,提出要统筹兼顾,依靠沿海地区城市的经济、社会、技术条件的优势,发挥中部、西部地带的资源优势,推动中部、西部地带城市的发展,逐步建立合理的城镇空间体系。这一思路和城镇化的方针也是一致的。中西部地区的城镇化发展,需要结合国家经济建设重点向中西部转移、东部地区产业向中西部转移的机遇,充分发挥中西部地区的资源和劳动力价格优势,发展新的增长极,在推动工业化发展的同时,积极改善城镇体系结构,增强地区经济实力,加快城镇化步伐。

总之,中央提出了城镇化是未来中国经济可持续发展的最大动力,如何走好城镇化这步棋关系到中国经济的发展、中国社会的未来,笔者在此只是提出自己的拙见,还希望有更多的经济学家、仁人志士共探之。

(作者单位:宏源证券)

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0755-83501640;发电邮至pp118@126.com。