

一线城市酝酿楼市调控新思路

李宇嘉

8月21日,北京市朝阳区以“限房价、竞地价”的方式挂牌出让了一宗住宅用地,商品房限价每平方米22000元,比周边在售二手房价格低4000元左右,这是北京年内第一宗限房价竞地价地块。不久前,国土资源部相关人士也曾经公开表态,在“招拍挂”出让方式不变的情况下,探索将此前在北京等地试点的“限房价、竞地价”或“限房价、竞保障房面积”出让方式加以推广。

这是否意味着主要城市房地产调控思路的转变呢?笔者认为,经过对过去多年的调控失败的反思,考虑到北京今年年初制定的房价控制目标“非常别致”,没有一味地强调“要让房价下跌”,而是重点强调“要进一步降低自住型、改善型商品住房的价格,逐步将其纳入限价房序列管理”。我们认为,北京此举寓意深

刻,可能意味着调控新思路渐进浮出水面。

北、上、广、深四个一线城市是调控政策(特别是限购政策)执行最严厉的城市,而北京更是今年“20%个税”政策唯一执行的城市,但一线城市涨幅持续居前,北京上涨最快。今年以来,主要城市房价涨幅的梯队基本明朗,北上广深等四个一线城市房价涨幅基本位列前四位,同比平均涨幅在15%左右,而南京、杭州、武汉等重点二线城市紧随其后,平均涨幅在10%左右。最严厉的调控措施,不仅没有实现房价下跌的目的,主要城市房价反而屡创新高。在这种背景下,调控思路必须要做出转变,特别是要向长效机制来靠拢。

我国城市间发展的差距是非常大的,大城市(特别是一线城市和主要二线城市)是我国发展现代服务业和高新科技产业的集聚地,代表着国家在经济上

的竞争力。当今世界,为了吸引具有国际竞争力的人才,大城市往往支付具有国际竞争力的报酬。另外,大城市的民营和私营经济发展和创业的政策环境比较好,也诞生了一大批高收入的人群。而同时出于配套需要,低技能劳动力也往大城市集聚。大城市的收入差距要高于中小城市,而且从收入结构上划分,大城市高收入、中等和低收入阶层的界限很清晰。

大城市高收入阶层尽管占比只有20%左右,但足以将整体房价推高到一个让中等收入阶层和低收入人群无法承受的水平上;大城市的中等收入人群规模占比大概在50%左右,这部分人群购房需求尽管也存在困难,但一方面可以靠收入积累来实现,另一方面也可以靠父母等亲戚资助。不可忽视的是,80后和90后中等收入人群中,超过80%的购房获得了来自于父母的资助。因此,大城市的住房需求将长期居高不下。

近年来的调控重点基本上集中在抑制需求方面,突出的就是限购、限贷、征税等,而其结果则是大城市房价屡调屡涨、屡调屡高。因此,大城市房地产调控必须要转换思路,与其“堵”不住,不如疏导和分流。这就是放开对于高收入阶层购房的各种限制,一方面可以留住税源和增加税收(免得将这部分需求赶到国外),另一方面可以为政府支持中低收入人群的住房市场隔离,对于中等收入人群,在保持“招拍挂”不变的情况下,改变土地市场化出让的方式,即政府通过降低土地出让价款,实现对市场一定幅度的

让利,降低中等收入人群的购房成本,如北京、深圳等地所推行的“限房价、竞地价”等土地出让的模式。

除去少量为满足高收入人群购房需求的用地出让外,如果政府将绝大部分住房建设用地都通过这种市场化的方式出让,以满足中等收入人群的住房需求,大城市的住房价格将会出现明显的下降。而放开高收入人群购房需求所释放出的土地出让收益和税费,不仅可以弥补政府在土地市场上的“让利部分”,也可以为低收入人群的住房保障提供资金来源。北京等地推出的“限房价、竞保障房面积”土地出让模式以及深圳推出的城市更新配建保障房等就属于这种思路。

值得注意的是,一方面,新的土地出让模式坚持市场化的原则,适当修正“招拍挂”的弊端;另一方面,“限房价、竞地价”和“限房价、竞保障房面积”的模式与原来的经济适用房、限价房等模式在本质上是不同的,前者属于市场化住房模式,而后者是保障房模式。在破除土地财政、土地制度改革和房地产税费改革等在短期内无法取得实质突破的情况下,推动房价上涨的体制性原因无法解决。因此,对住房市场化做如上的修正不失为一种可选的方案,既可以部分克服旧体制的障碍,也可以缓解高房价和住房问题继续恶化,更重要的是为解决高房价和住房问题提供时间和空间,这可能成为房地产调控的新思路。

(作者单位:深圳市房地产研究中心)

■算法经济 | Li Bin's Column |

各级人大应扮演更为重要的角色



李斌

新一轮改革启动艰难,步履蹒跚,原因之一就是,如今的改革,仍然主要依靠行政部门来策划和推动,而以下情况却被普遍忽视了,这就是:在很大程度上,行政部门本身就是改革的对象。旧体制、旧习惯、旧思维,主要存在于行政部门。让行政部门来主导改革,就是让自己来改变自己,让自己批评自己,让自己主动寻找新思维来否定自己过去的错误,让自己触动和损害自己的利益。在这种情况下,改革难以推进,又有什么奇怪的呢?

改革是从“党政分开,政企分开”这样的口号开始的。这一口号的含义,就是要在党务干部、行政官员与企业官员之间形成权力分工与相互制约的关系。这是改革的一个基本精神。可是,改革搞了几十年,现在仍然是“眉毛胡子一把抓”,党政机构之间以及几大政府部门之间的分工与良性互动关系远未形成。一说启动改革,仍然是平时执行政策的那些部门和人员,现在关起门来搞“方案”。关起门来是商量不出好政策的。改革应当从民众中寻找动力,应当依靠广大民众的力量和智慧。笔者认为,改革尤其应当发挥各级人民代表大会及其常务委员会的作用。

就拿财税改革来说。据统计,现行的18个税种,只有3个经过了全国人大的审批,其余都是以国务院条例的名义来颁布和征收的。财税部门还可以随时决定哪个税种暂免征收。在支出端,各级政府向人大提交的报告的透明度都很低,行政部门拥有巨大的预算调整权限。可是,在如此高度的授权之下,财税管理不是做得很好呢?设想一下,如果不搞这样的授权,而是由人大直接监管国家财政,三公经费会不会那么高?人民代表大会会不会对之听之任之?凭借行政官员的主观印象和片面认识,发改委今天补贴这里,明天补贴那里,人代会会不会批准它?这些年中央财政盈余,地方发生了赤字,因而需要进行转移支付。按说,这样的转移支付应该由全国人大制订规则,按照一定的公式或模式来进行,可是,这个权力却完全交给了行政部门,由其随意决定,这才导致了地方上掀起了“跑部钱进”的洪流。巨额的公费都以“特别转移支付”的形式发放了。可以推测,由于这样的收入属于“意外之财”,地方上自然不会像预算内支出那样事先经过周密的安排和准备,因而他的支出效果一定会是相当差的。更为可怕的是“地方融资平台”。这种平台的开支,其实都属于公共投资,因而应当纳入同级人大的监管范围。可是,给它罩上一个“企业”的外衣,其支出也就变成了企业开支行为。这是摆脱人大监管的一个手段,是滋生暗箱操作与腐败的温床,也是导致地方债务非理性膨胀的直接原因之一。试问,假如我们有好的预算体制,哪个人民代表会允许他身处地方的政府债务如此疯狂地扩张呢?

因此,笔者十分支持郎咸平教授的主张,即我国需要建立一个好的、现代化的预算制度,需要把立法机构的作用充分地发挥起来。在改革遭遇利益集团势力阻挠的情况下,发挥人大的作用更是一个关键。行政官员们也需要认识到,把权力集中在自己的手中,随时进行自由调配,并不是建立优质管理的好方法。提起发挥人大的作用,有些人讳莫如深,有些人满腹狐疑,有些人则马上要举起帽子给别人扣。这样的习惯和风气,是很可笑的。

有些人很忌讳“监督”、“制约”这些词语,似乎社会主义国家的词典里,就不应当存在这些词。这些人可能没有考虑过,党的政治局为什么要有很多名委员?国家机构为什么要划分为人大、国务院、法院、检察院等不同的部门?宪法中为什么要规定,行政机构的组成人员,不得同时兼任人大常委会委员?军队中有了司令员,为什么还要设置参谋和政委?难道这些规定都是错误的?难道把所有机构和职位合并成一个才够得上“正确”吗?

所以,人民代表大会的作用,不仅应当发挥好,而且要发挥得理直气壮。而另有一些人,一提起对权力的约束与监督,一提起要尊重宪法,马上就搬出“宪政”这个词,再大讲一番理论,什么这个与那个怎样不同,什么什么很重要,等等。似乎除了他们心目中的那个固定的模式,世界上已经不存在其他尊重宪法的方法了。考虑到稳定、秩序、宽容与渐进式改革实际上是包括这些人在内的绝大多数国民的主流民意,这样的言辞也就很令人困惑了。它不仅迂腐之极,而且也是有害的。他们与他们的论辩对手其实有相似之处,只要看见与他们脑中的模式不完全相同的东西,就都要立即把它否定掉。这样看问题的人,不会仔细地动脑筋去提出具体的、切实可行的建设性意见,他们的极端主张只会加剧社会分裂,并给将来的改革埋下隐患。这些人对于十几亿人民所参与的伟大事业的实践性和创造性实际上缺乏尊重。

充分发挥人代会的作用,还与对行政部门之特性的认知有关。由于常年地、日复一日地专注于法律与政策的执行,行政部门的人员往往严谨有余,而活力不足。他们固然是有实际经验的,可是,比之制订国家大政方针所需的大量的知识与信息,他们的经验也只是局部的,是远远不够的。行政官员们都习惯于“朝九晚五”的办公室生活,他们并不很了解社会状况和民间疾苦,一般也都缺乏理论知识和对政策问题的专门性研究。行政官员们大都是终身任职的,这导致他们的知识彼此趋同,观点相近,对新事物和新思想反应迟钝,接受力差。长期任职还导致他们彼此熟稔,看重同僚的面子和情谊。与所在地方、部门以及所管辖领域的长期关系也难免导致他们偏听偏信,厚此薄彼,甚至存心贪腐。因此,由他们牵头所制订的政策与法律提案,不仅视野狭隘,有时简直已经到了闹笑话的地步(对此本栏目在往期文章中已经多有指出了)。

应当让人民代表大会在国家事务的各个方面发挥更为重要的作用。参照古今中外的经验,我国的人代会一定可以建设成为一个团结的、生气勃勃的和富有智慧的机构。政治人物也应当多与人民代表、民间团体和民众打交道,而不要只是热衷于听取行政官员们的汇报。在目前利益关系复杂和社会矛盾加剧的情况下,更应当让人代会在促进社会和谐方面扮演重要角色。

同时,人代会体制本身也需要进行改革;只有这样,才能有效地担当重要使命。在这方面,笔者注意到,湘潭市人代会公布代表详细资料与联系方式的做法,具有一些新意。这有利于加强人民代表与选民之间的沟通与联系。对此应予热烈的欢迎。

■舆情时评 | First Response |

山东“郭氏新政”的标本意义

付建利

在证监会主席任上开启“郭氏新政”的郭树清,履新山东省代省长不久,即开始了山东金改的“郭氏新政”。据山东金融办的消息,中央金融部门和企业将选派30名干部到山东挂职,山东省每个地市将配备一位懂金融的副市长,而山东省也将选派34名干部到中央金融部门和政府挂职。值此中国经济结构转型和产业升级的关键时刻,山东金改启动“郭氏新政”,具有不同寻常的标本意义。

其一,在历来的官员知识结构体系中,真正懂经济、懂金融的其实并不多,尤其是在各地市分管经济的副市长中,很多都是非经济科班出身,这些官员一没金融工作战线的实际工作经验,也缺乏相关的金融理论知识,在实际经济和金融工作中难免力有不逮,遇到瓶颈,很难提出既具有前瞻性、又接本地区地气的经济和金融政策。此次山东省每个地市配备一位懂金融的副市长,无疑是破天荒之举,具体效果尚待观察,但掀起了政坛一股新风气。经济和金融工作事关一个地区的经济发展水平以及老百姓的生活,由真正懂经济和金融的人管理,有助于祛除外行指导内行的官场弊端。

其二,“郭氏新政”为山东省每个地市配备一位懂金融的副市长,除了倡导专家治理的理念外,也是为了充分发挥金融人才善于利用市场配置资源的作用。懂金融的人才,更懂得市场在资源配置中的基础性作用是多么重要,更明晰市场经济的方向。唯有破除行政垄断和资源垄断,真正以市场化为归依,才能激

发地方经济活力,把中央的政策落到实处,把本地区的资源优势转化为现实的生产力,改善民生、造福于民。

其三,山东作为经济大省,国内生产总值(GDP)一直位居全国前列,但产业大多集中在钢铁、石化、造纸等传统行业,而金融一直是山东的短板。与经济体量同水平的浙江和江苏相比,山东的金融孵化水平远远落后。如何响应中央通过金融改革促进经济结构转型和产业升级的政策导向,“郭氏新政”走出了第一步。山东亟待将丰富的资源优势转化为新经济、新科技、新消费业态,这里民企众多,通过金融改革,解决中小微企业融资难的困境,不仅对于山东的经济发展大有裨益,对全国也会有启示意义,但所有这一切目标的实现,都有赖于懂金融官员的统筹布局、企业和企业家的身体力行。没有人才,一切都只能停留在讨论和设想规划层面。

中国上市公司舆情中心认为,不唯山东,发达地区也面临产业升级的艰巨任务,经济水平暂时落后的老少边穷地区,更需要在承接东部发达地区的产业转移,发挥本地自然和资源优势的过程中有新思路、新举措。所有这些,都不是官员们跑部钱进、喊喊口号能够实现的。和平时代的官员需要更多地懂经济和金融,从血液里植入市场经济的因子,给中国的政坛带来务实进取、专业执政的新风气,这是中国经济转型的需要,也是新经济形势对官员提出的新要求、新任务。

(作者系中国上市公司舆情中心观察员)

工信部将通过四个“一批”化解产能过剩



四个一批口号响,如何落实费周章。淘汰常遇本位症,转移难定接盘方。重组切忌拉郎配,消化须防梗阻肠。市场机制最管用,计划过度帮倒忙。

ICLONG/漫画 孙勇/诗

“不支持创业板借壳上市”要落到实处

熊锦秋

2011年8月在创业板上市的某科技公司,2012年扣除非经常性损益后的净利润即为-479.17万元,最近公司公告2013年盈亏6000万-6500万元,为预防退市,宣布高价购买深超光电公司。笔者认为,这种现象非常值得警惕,不能让创业板变成创业板和保壳板。

此次该公司拟以发行股份及支付现金方式购买深超光电,拟购买资产营业收入是该科技公司2012年营业收入的106.45%,构成重大资产重组。但由于在本次交易前和交易后,该公司的控股股东及实际控制人均为同一人,控制人不会发生变化,因此本次交易不构成借壳上市。但是,本次重大资产重组实质上与借壳上市区别不大,因为被收购的公司董事长将在此次收购中获得该科技公司发行的3360万股股份,位居二股东,持股量仅次于第一大股东少350万股。在笔者看来,这更像是一次借壳上市的擦边球。

推出创业板的初衷,是为了促进自

主创新企业和成长型企业发展,是为了让其创造财富和价值。在制订创业板游戏规则时,人们权力反对创业板公司借壳上市,希望在创业板建立比主板更为严格的退市制度,以此推促创业板上市公司为社会做出更大贡献,而非套取壳价值。

2011年底深交所《关于完善创业板退市制度的方案》向社会公开征求意见,有人曾建议要将其中“不支持”借壳上市修改为“不允许”借壳上市,但深交所只部分吸纳了这个意见,《方案》最终稿仍然是“不支持”字眼。当然,此后出台的《创业板上市规则》为体现“不支持借壳”,提出包括公司恢复上市要求“公司在暂停上市期间主营业务没有发生重大变化”等措施,等于将跨行业借壳上市后门堵死,但仍变相保留同行业借壳上市后门。

但没有想到擦边球就在市场开打。《规则》并没有对什么是“主营业务发生重大变化”进行定义,前述科技公司是触摸展行业上游的关键基础材料制造商,被收购公司处于触摸屏行业的中游,两

者主营业务是否一致,谁能给出答案?另外,就算此次交易属于跨行业并购,但只要不构成借壳上市就不违背《规则》,而此次资产收购或许可控股股东未发生变更,或许大为深意。

即使此次收购不能算借壳上市擦边球,但该公司在没有暂停上市之前,就主动通过资产收购而未绸缪,防止触碰退市红线,这将为未来创业板公司保壳提供学习榜样。该科技公司2011年募集5.25亿元募重大项目未能按原计划实施,4.48万平方米土地闲置两年,遍是荒草,公司自身不努力却想通过资产重组等方式,以此规避净利润以及净资产等方面的退市红线,确实有理由担心这种状况被其他公司所效仿。

看来,当初推出创业板的初衷并未完全得到实现,同行业借壳上市后门、上市公司自创“半借壳上市”以及其他资产重组保壳手法,使得创业板的退市制度和主板显示不出本质区别,也就是说,根本没有建立优胜劣汰机制,创业板公司同样成为不死鸟,同样享受着壳价值。而且,当前IPO大门紧闭,有关方面又鼓

励上市公司并购重组,尤其是中小板、创业板公司更被认为是并购主角,这既使一些经不起推敲的资产通过并购高价进入两板上市公司,又使得创业板退市制度形同虚设。

前述重组案例可谓皆大欢喜,深超光电的净资产只有1.39亿元,估价却高达8.51亿元,2006年创办公司至今,7年投资的回报率将高达185倍,三年解禁期后,减持暴利必然可观。按现有环境,即使再次陨落亏损垃圾,说不定可以继续引入新的资产,继续确保上市地位。由此,上市公司空壳盘子越来越大,其对社会财富虹吸效应也越来越大,股市黑洞风险越来越大。

当前,有人提出降低创业板上市门槛,如果按目前的游戏规则,这将让市场背的空壳越来越多。笔者认为,前述科技公司这个案例警示人们,创业板的优胜劣汰机制一定要落到实处,应该让创业板公司在市场自生自灭。笔者建议创业板公司率先执行“一旦进行重大资产重组即自行退市,要上市需要重走IPO通道”政策,防止其将空壳盘子滚雪球越滚越大,积累股市黑洞风险。