

以服务均等化抑制核心城市房价失控

李宇嘉

本打算以限购、限贷等行政性干预措施暂时稳定住房价,为长效机制构建腾挪出时间,但今年以来主要城市房价面临失控式上涨,让管理层坐不住了。据悉,住建部和全国工商总局组成的督察组将于10月份分兵几路,对主要城市住房交易存在的违规问题进行督导,核查限购、限贷政策的执行。

事实上,本次督察属于行政程序范围内的惯例安排,也是预料之中的事情,因为近年来每一次重大的房地产调控政策出台以后,管理层都会派出督察组检查落实情况。例如2011年实施限购后,监管部门就限购政策执行情况已经分别于2011年和2012年开展了两轮督察,故本次督察并不需要做过多的解读。但是,按照以往的惯例,对于调控新政执行情况的督察,应当在新政策实施后2-3个月就应展开,但本次督察是在新政策实施半年多以后才着手,主要因为新一届政府原本把重点放在长效机制建设上,但长效机制建设的探索有一个前提,即房价可以上涨但不能出现

快速上涨,这需要维持限购、限贷等行政性措施,以便为长效机制的研究和出台创造时间。但是,“新国五条”实施后房价不仅没有像往常那样因新政而短期回落,而是变本加厉加速上涨。从环比看,8月份新房价格上升0.84%,连续第15个月上涨,涨幅亦扩大,与房价上涨同步,“地王”接二连三地诞生,“日光盘”、“排队抢房”等需求爆棚现象再次在各地上演。在这种情况下,管理层再保持沉默是说不过去的。

本轮房价上涨有一个很重要特点,就是分化现象非常严重。8月份,北京、上海、广州、深圳等一线城市新建商品住宅价格同比上涨在18%-20%之间,天津等31个二线城市同比上涨大都在7%-10%之间,唐山等35个三线城市同比平均上涨6%左右。为实现房价控制目标,上涨最快的一线城市和部分二线城市今年3月份以来一直在房价统计数据上做文章。这些城市房价真实的涨幅,实际上比统计数据还要高。以唯一执行“20%个税”政策的北京为例,8月份房价同比涨幅接近20%,在70个大

城市中排名首位。同时根据本月19日秋季房展会的数据,今年以来北京很多楼盘涨幅超过了30%,三环内的均价已经达到每平方米6.5万元,五环外房价逼近每平方米3万元,甚至受益于首都经济圈的河北燕郊,房价今年以来涨幅也接近了50%。笔者所在的深圳也类似,较偏僻的龙岗区,2012年的很多楼盘还在每平方米1.5万-1.8万元之间,但目前已上升到了2.2万元左右,宝安靠近前海地区的楼盘,今年以来爆炒“前海”概念,房价水平已经从去年每平方米25000元左右上升到3万元以上。

本轮房价上涨主要发生在一线城市和部分二线重点城市,上涨的推动力就是需求极其狂热。以北京为例,8月份首次购房比重达92.8%,创历史新高,比年初累计提高了7个百分点,投机投资需求基本挤出,主要是自住型需求在推动。一线城市购房火热,代表着对这些城市未来房价还将上涨的预期,这与开发商的判断是一致的。事实上,哪个区域房地产市场发展前景最好,就看开发商在哪拿地,因为开发商是最敏感的,也有着特别的信息渠道。今年以来,高价地和“地王”基本上诞生在一线和二线城市的核心区域。为了获得一线城市优质土地储备,就连声称从不拿地王的万科也食言了,而经历过大起大落房地产周期的香港老牌开发商——新鸿基也不惜重金将上海黄金区域的徐家汇地块收入囊中。

根据世界各国的经验,在城镇化发展的不同阶段人口流动方向不同,城镇化率低于50%的时候,人口迁移以从农村进入城市为主;城镇化率超过50%后,人口迁移以小城市人口迁入大城市为主,农村人口向城市迁移为辅;城镇化率超过70%后,大城市成为全国城市的主要呈现形式,人口迁移以大城市城区人口迁入大城市郊区为主,大城市郊区人口逐渐超过城区人口。这一规律

也为我国城市化的实践所验证。尽管过去我国一直宣称大中城市协调、均衡发展的策略,但第六次全国人口普查显示,珠三角、长三角、京津冀等三大城市群以2.8%的国土面积集中了全国18%的人口,创造了36%的国内生产总值;城市群内核心城市人口集聚优势远高于外围城市,目前80%的外来人口集中在一线城市。以京津冀城市群为例,除北京、天津外来人口比重超过20%外,圈内其他城市外来人口比重均未超过10%。

这意味着,在未来城镇化推进过程中,三大城市群内部的核心城市(主要是一线城市和部分二线重点城市)将依旧是人口流动的首选,这些城市的产业机构将趋向于轻型化,即以现代服务业为主,地价、房价将在长期内呈现快速上涨的态势。因此,简单的需求管制无法抑制房价的上涨,这也意味着本轮督察也只是治标,无法控制重点城市极其狂热的购房需求。关键的措施在于通过快速轨道交通建设、公共服务均等化,加大三大城市群内非核心城市对于核心城市住房需求的分流。东京城市圈以3.5%的国土面积集中了日本27%的人口、创造了日本1/3的GDP,效率远高于我国三大城市群。但是,东京市区并没有出现我国一线城市一样的“城市病”,特别是房价上涨失控,成功经验一方面连接市区和卫星城(如埼玉、千叶等)密布的快速轨道交通网,更重要的是卫星城高质量的公共服务供给,圈内居民不用排着队到东京市区买房以求一个学位。目前,我国城市群内非核心城市分流住房需求的能力比较差,制约因素除了轨道交通外,还有公共服务不均等这一关键因素。

(作者单位:深圳市房地产研究中心)

茅台神话破灭 给狂热楼市的警示

余丰惠

9月17日,贵州茅台股价大跌5.58%,总市值跌破1500亿元,跌至1469.52亿元。有意思的是,去年9月否极泰基金合伙人董宝珍曾和著名投资人杨韬打赌;如果5年内茅台市值跌破1500亿元,则董宝珍将现场直播裸奔30分钟。我们姑且把这当作一个笑话罢了,不过,“笑话”背后却折射出一些深层次的问题。

贵州茅台很长时间里被当作中国股市价值投资的化身和代表,其股价也最高涨到266.08元,这令多少上市公司望尘莫及,羡慕嫉妒恨啊。在价值投资化身光环下,似乎茅台股价会只涨不跌,其神话被一轮又一轮演绎放大。其上涨的核心逻辑是:贵州茅台使用的是地球上任何地方都没有、独一无二的茅台镇那股本。加之“国酒”名号,使之炒作空间更加狂野无限。正是这种资源稀缺概念被肆意放大炒作,使得茅台酒价格一轮轮上涨,最终脱离普通百姓,成为权贵们的专享产品。

从最真实的拉动需求来看,畸高的茅台酒价格是被公款推高的。然而,“天有不测风云”,中央政府遏制公款消费政策之后,茅台酒价格和茅台股价就开始一落千丈,一蹶不振。这说明公款消费的政治风险里蕴藏着很大的市场风险,茅台酒是遭受这两种风险重击的鲜活标本。无论后市如何走,贵州茅台的股市“神话”已经彻底破灭。

贵州茅台“神话”破灭给投资者许多警示。目前的中国股市可谓炒作横

行,噱头层出不穷,陷阱遍地都是,这是一个一般投资者难以分辨真假,容易上当受骗被诱惑的市场。头头是道的价值投资,背后说不定就是最大的陷阱,只涨不跌强大趋势背后,可能是最大的骗局,是无耻的鬼话。

不仅股市如此,任何市场都不会是只涨不跌,最为典型的就是当前的楼市。目前,一线城市房价被忽悠得貌似永远只涨不跌,数据也显示房价还在暴涨,像北京五环外房价每平超3万元,六环内2万以下房子绝迹,三环以内中心地带举高到楼面价7万元/平米。这种价格根本脱离了正常的家庭承受能力。就像茅台酒一样,可以说大多数消费者都被挤出了市场,最后只剩下富豪们的高端消费和贪官们的黑色消费。对于市场来说这种消费层次风险非常大,一旦国家开始实行官员财产公开公示制度,一旦房地产信息联网,一旦当前的土地财政模式被打破,土地供给方式被改变,那么,仅仅官员们手中房产的抛售,就会令房价出现断崖式暴跌。加之,中国有涨不买跌的传统习俗,越下跌越不买,最终房地产全面崩盘的局面就可能形成。这绝不是危言耸听。

中央政策在房地产调控上不能再沉默回避了,而应采取果断措施,通过主动调控使得房地产泡沫在可掌控的状态下破灭,而不是被市场力量刺破,后者一定会导致经济金融遭受毁灭性冲击。对此,无论是投资者还是政府,都必须要有清醒认识,要牢记茅台“神话”破灭的警示和教训。

美联储留给新兴市场喘息之机

出乎外界预料,美联储9月18日召开的联邦公开市场委员会(FOMC)决定维持现有量化宽松(QE)规模不变,每月仍将购买850亿美元的资产。此前,市场几乎已经形成一致预期,认为美联储将在9月份的这次会议上宣布开始启动退出QE的第一步,正是在这种一致性的预期之下,全球资本回流发达市场,新兴市场资产价格遭遇重创。

美联储议令令市场感到意外,受此影响,全球主要市场大幅波动。联储决议公布后,黄金创下2009年1月以来最佳单日表现,美国5年期国债收益率创2009年3月以来最大单日跌幅,美元创下今年第三大单日跌幅,股市走强。新兴市场货币无一例外上涨,美元对印度卢比下跌2.5%,对土耳其新里拉下跌0.6%,对马来西亚林吉特下跌2.7%,再加上巴西雷亚尔,这些在资本回流中严重受损的货币多数已收复了自5月以来一半的跌幅。

美联储推迟削减QE直接减轻了新兴市场的压力,但这并不意味着危险已经过去。成也联储,败也联储。9月20日,圣路易联储主席布拉德(JAMES BULLARD)对美联储决议做出解释,称美国疲软的经济数据促使美联储推迟收缩QE,他同时表示,那么一些数据令经济前景更加明朗,那么美联储可能会在10月宣布小幅削减QE。堪萨斯联储主席乔治更指责此次不削减QE的决定将损害联储信誉。

两位地方联储主席的评论,让市场的乐观情绪迅速产生逆转。受此影响,全球主要市场再度大幅波动,黄金大跌,抹去了FOMC会议后70%的涨幅,美国三大股指全线放量下挫,道指完全抹去了FOMC会议后的涨幅。在急转直下的形势里,新兴市场货币可能会再度经历惊悚一刻。

美联储及其官员的态度,能引起全

球市场如此大的起伏波动,显示QE问题目前是影响市场情绪的最重要因素之一。对新兴市场而言,压力一直未曾消失,掀开短期波动不论,美联储没有在9月份会议上宣布退出QE并不改变削减QE的大方向,只是把时间往后推迟了,甚至仅仅只推迟一个月,从中长期趋势看,这一个(或者几个)月的时间没有本质上的区别。

更加值得注意的是美联储的“前瞻指引”,在削减QE只是时间早晚的形势下,美联储何时加息将成为下一个引发全球资本回流的窗口。9月公布的前瞻指引显示,17名美联储官员之中有10人预计2016年第四季度短期利率将处于或低于2%,14人预计直到2015年或2016年美联储都不会开始上调利率。这显示,从逐步退出QE到开始加息是一个缓慢的过程,这种预期可以为新兴市场的调整赢得时间,但很显然,一旦开始削减QE,美联储的整体

焦点评论

大举借债铺项目,武汉市政府陷入资金困局



武汉疯狂搞城建,债务远超警戒线。万余项目齐上马,后续进展很缺钱。官员揽活求政绩,平台融资有风险。发展规律要尊重,心急强扭瓜不甜。

唐志顺/漫画 孙勇/诗

算法经济 | Li Bin's Column |

怎样使国企不与市场经济相冲突



李斌

现行的国有企业体制与我们所努力完善的市场经济体制之间的矛盾正在日益加剧。这主要表现在,由于被国企的管理和监督问题所羁绊,政府部门不能专注于公平执法。这既造成了垄断以及不同所有制之间的不公平待遇,也导致法治松弛,政府把其他该管的事情没有管好。十年前国企改革管理体制所取得的有限进步,最终不仅未能缓解政府“裁判员”与“球员”之间的角色冲突,反而加剧了这一矛盾。一个国进民退便是这种矛盾的“反进机制”。如今,庞大的国有企业体系面临着两种选择,一种是右翼人士所主张的私有化(包括“全民均分”)。不赞成这个主张的人们,则需要进一步思考如何将国企改革体制推向前进,使之既能创造良好的经济效益,又不与市场经济体制产生冲突。也就是说,需要为国企寻找一种合理的、稳定的和具有终极意义的管理体制。

首先需要认识到,目前的状态是不可持续的。由于国资委与其他行政部门同属国务院这个“婆婆”管辖,政企也就不可能完全分开,而其相互之间的联系反而会日益密切。各个职能部门与地方政府不断插手国企的经营事务,既为其提供不正当的支持,又要求它们服务于政治目标。“限制高管待遇”的做法表面上看来是“顺应民心”之举,实则为不当的政府干预,它所反映出来的是国资委监管不力的现实。各种力量如今都要想方设法地往国有企业体系伸进一只脚,这已经成为公开的秘密。在种种压力之下,国资委系统已经变得衰弱不堪。各地的国资委大都人微言轻,这一点只要稍微留意即可发现。今年上半年,国资委宣布成立“保增长小组”,这表明已经公开地服务于政治目标了。国资委成为临时安置有问题待审查官员的场所,这可以证明该机构已经落到何种地步。插手干预的人多,真正搞监管的入少,或者,想要搞监管的却有心无力,这就是如今的实际状况。国企的开支失控只是体制退化的一种结果。开支失控在许多年前就已经露出迹象,由于体制改革的不作为,它才发展到今天令人触目惊心地地步。民众对于国企的种种劣行十分愤慨,实则是“冰冻三尺,非一日之寒”。

不要以为,国企的种种问题只是暂时的和局部的,目前的状态尚可维持。种种迹象表明,国企的问题正在积累和恶化之中。就拿负债率来说,在过去这一些年中,由于各个大型国企都在借用国家信用拼命地扩张债务,国企系统的整体负债率已经显著地上升了,个别国企已经陷入财务危机。随着整体经济调整步伐的深入,从而展现出国企的独特性格。这必将给人类探索美好社会制度的努力带来新的启迪。

建立一个高度独立的国有管理体系,还具有其他众多的好处。好处之一是国家财政现在可以明确地、更多地依赖国企系统所创造的财富,同时实行减税。我国可以借此机会建成世界上税负较低的经济体系,从而吸引外资,加速发展。政府摆脱了国企这个包袱之后,方才可以运用财政工具,根据各种需要,灵活地调节国有经济占国民经济的比重。有了明确的游戏规则,国企系统的领导人也就可以运用自己的法定权力,在一定范围内主动地服务于经济社会,从而展现出国企的独特性格。这必将给人类探索美好社会制度的努力带来新的启迪。

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;发电邮至pp118@126.com。