

只有降价才能真正拯救楼市

项峰

据国家统计局发布的数据,8月份我国70个大中城市中,新建商品住宅价格环比下降的城市有68个,二手住宅价格环比下降的城市有67个。无论从哪个方面看,当前我国楼市下滑的可能性显著增大。

在松绑住房限购政策效果不彰情况下,地方政府救市压力向住房信贷政策松绑转移。近期,又有市场传闻银行房贷新政或明确下限七折利率。且不论传闻是否有出处,就松绑个人住房贷款政策刺激楼市需求以阻止楼市回调而言,本身就存在逻辑悖论。

放松限购政策 成效不明显

若房地产调控政策不能取得预期成效,反而会强化市场运行轨迹。从2003年中央银行的“121号文件”到2013年初的新国五条,10年期间有9年在国家层面出台了严厉的房地产调控政策,特别是在调控后期启用住房限购、住房信贷的行政控制措施,以阻止房价过快上涨,但实际政策成效并不尽如人意,房价依然跳跃式上涨。究其原因在于,我国城镇化进程加快,驱动房地产需求加快释放,推动房价上涨。与此同时,政府有形之手对房地产市场运行规律的认识逐步深化,政策重心与房地产市场主要矛盾有偏差,加上稳定经济增长的政策取向,房地产调控政策并不足以改变市场运行大

势,反而成为强化市场运行既定轨迹的助推器。每一次房地产调控政策出台后的市场观望到报复性反弹,从根本上强化了房价上涨预期。

为阻止楼市过度回调的房地产调控政策,与抑制房价过快上涨时也有异曲同工之妙的作用。上半年,部分地方政府开始有意放松住房限购政策,随后大多数城市相继跟进,但政策松绑后成效并不明显。2014年1-8月,全国商品房销售面积同比下降8.3%,降幅比1-7月份扩大0.7个百分点。8月份,我国70个大中城市房价几近全部环比下跌,比6月份形势更加严峻。这一情况表明,在住房限购政策松绑未能取得预期成效时,反而强化了市场回落的预期,增加楼市调整的压力。同样,如果住房信贷政策松绑也未能取得预期成效,那么楼市调整的幅度可能会更大。

放松房贷难阻楼市回调

个人住房贷款政策放松也难以阻止楼市回调大势。从市场潜在需求论楼市发展前景缺乏严谨的科学论证。作为国民经济支柱产业,房地产业高速发展已经支撑起过去长达10年之久的国民经济增长,也满足了大多数人的居住需求。未来城镇化率推进,农民入城,旧房重置,都需要房地产业增加供应。但从目前宏观经济金融层面看,已经不支持房价上涨。这主要是因为,我国宏观经济增速换挡,经济增速下降,不仅限制了房价上涨幅度,也约束货币供应量低速扩张。

去年第四季度以来的市场调整,是在房地产政策真空期市场力量自发作用的结果,实际上是对房价过度偏离的矫正。

目前我国多数城市房价还没落入需要个人住房贷款支持购房需求的空间。分析市场需求结构不难发现,我国中高收入人群大多拥有住房,低收入人群需要保障性住房支持,中低收入人群对房价敏感度极高。就当前多数城市房价的调整幅度看,还远远未到中低收入人群的购房价格区间。这样一来,即使商业银行放松了住房信贷政策,也无法有效刺激真正需要购房的中低收入人群需求,而且就商业银行经营而言,中低收入人群个人住房贷款风险最高,按照价格覆盖风险的经营原则,恐怕七折利率更应是政策性银行业务,而非纯粹的商业性经营。

当然,贷款利率下降或其他限制取消,可能会刺激中高收入人群的改善性住房需求,有助于市场需求释放。但需求释放应属于一次性,当改善性需求释放后,楼市因为缺乏持续的需求动力而加快回落。

降价是去库存最好手段

拯救楼市的各种努力存在自身无法解决的悖论。由于住房限购、住房信贷政策松绑后只能是刺激中高收入人群的改善性需求或投资需求释放,而这些人群的置业需求前提是房价能够保值增值,这样一来就存在逻辑上的矛盾。也就是说,如果拯救楼市政策有成效,那么房价必须要上涨。如果房价已上涨,那么就不需要救市政策。同样,如果拯救楼市政策无成效,那么房价必然要下跌。如果房价要下跌,那么救市努力也枉然。这里不妨也借用股市上涨的基本原理,如果市场上股票筹码很集中,那么股票必然是会无量上涨。如果股市成交量急

剧放大,那么往往是见顶回落的前兆。楼市也是如此,如果明明知道未来房价不会上涨或涨幅过低,那么还有哪一个人因为信贷政策优惠愿意去购房呢?除非是真正的刚需。就当前我国房地产市场情况分析,所谓的住房刚需的绝大多数应纳入保障性住房的范畴。

降价是最好的去库存手段。从最近几年我国宏观经济与房地产业相关性看,房地产业对宏观经济的绑架已经到了令人深思的地步。面对楼市调整,我国相当部分房地产开发企业不是选择降低价格促进销售,加快资金回笼,而是期待政府出台强力的救市或刺激政策,实际上与维护房地产市场健康稳定运行的政策目标是南辕北辙,反而会加剧国民经济的矛盾。就目前我国房地产市场状况而言,连房地产开发企业都对市场前景悲观时,很难指望有多少人愿意帮助房地产开发企业去库存,高位接盘,并延缓楼市下跌。这分明是“请君入瓮”的把戏。上半年限购政策松绑后的绝大多数城市房价加快回调,已经充分证明了市场调整的威力。降价去库存,可以在新的均衡下形成市场新的预期,而资产价格重新调整也是社会财富的再次分配。从维护社会公平的角度说,富人房产缩水,也就意味着穷人的转移收入上升。

因此,不能过于指望个人房贷政策放宽后我国楼市会有明显复苏,只要市场运行趋势不改,我国楼市仍应回归既定调整轨道。市场风险释放不是坏事情,如果一直捂着,那么反而风险更大,破灭的可能性更大,危害更大。地方政府也不要过于指望从救市可以获得经济稳定增长从根本上说,降低对房地产业依赖度才是稳定地方经济增长的逻辑起点。

焦点评论

效率是检验简政放权的标准

江德斌

据报道,南京市一家知名企业老总诉说自己的无奈,目前盖一栋楼至少要3年半时间才能盖好,而该企业在8年前,盖一栋楼,只花了一年半时间。虽然各级政府倡导简政放权,但目前盖一栋楼,至少要交95种税费,盖192个章。随着反腐力度不断加大,一些政府部门怕这怕那,办事手续繁琐和部分人员的懒政、不作为,已经严重阻碍了企业尤其是民营企业的发展。

企业盖一栋楼,居然要经过3年半的时间,至少交95种税费,盖192个章,这些手续琳琅满目,让人看着都晕了。而把这些手续都办下来,不仅要耗费大量时间和精力,耽误企业的项目进程,还要花费掉一大笔开支,额外增加许多经营成本。显然,政府部门的办事效率本就不高,加之权力不受约束,滋生腐败行为,加重企业和社会的负担。反腐就是跟这些歪风邪气作斗争,限制行政权力使用范围,让掌权者不得肆意侵害公众利益。因此,在反腐败深化和常态化的同时,亦要完善行政流程制度,细化各项工作的办理手续和时间表,要求工作人员在规定时间内必须完成,或者给对方一个交代,即可规避政府部门不作为、拖沓慵懒的恶习。

从媒体曝光的情况看,在这95种税费里面,除了法定缴纳的税收之外,其它90%都是规费,种类五花八门,几乎涉及到政府的所有行政职能部门,且收费都是有凭有据有文件,哪一项都不能拉下。至于192个公章方面,其

数量之多,也令人瞠目结舌,当然国人都清楚公章的威力,后面代表着各个部门的权力,无论少了哪一个章,都办不成事,更是不能掉以轻心。

显然,企业被当成了“唐僧肉”,谁都想上来咬一口,而由于这些职能部门手握权力,卡住企业的咽喉,每一个都得罪不起,尽管明明知道部分规费、公章不合理,企业也只有低声下气缴费、按照流程跑公章。各级政府推行简政放权的目,就是为了压缩行政审批事项,简化政府办事流程,提高工作效率,降低企业的经营成本。因此,为了考核简政放权的效果,不妨将效率作为检验标准,从而促使政府部门积极行动起来。

至于反腐败力度加大,导致部分政府部门工作人员畏首畏尾,这也不敢做那也不敢做,则是一个伪命题。政府部门的办事效率本就不高,加之权力不受约束,滋生腐败行为,加重企业和社会的负担。反腐就是跟这些歪风邪气作斗争,限制行政权力使用范围,让掌权者不得肆意侵害公众利益。因此,在反腐败深化和常态化的同时,亦要完善行政流程制度,细化各项工作的办理手续和时间表,要求工作人员在规定时间内必须完成,或者给对方一个交代,即可规避政府部门不作为、拖沓慵懒的恶习。

养老金不妨定向投资资本市场

皮海洲

虽然最近几年来,A股市场都在积极地开展引资工作,对养老金进入股市充满期待,包括证监会方面也提出了“中国版401K计划”,积极为养老金入市鼓劲打气,但养老金进入股市一事始终毫无进展。

9月24日-25日在北京召开的2014中国养老金国际研讨会,尽管人社部基金监督司司长陈良表示正在研究制订养老金投资运营方案,且监管制度比企业年金更严格,但陈良同时表示,将考虑把“养老基金投资只能赚钱不能赔钱”作为对未来养老金受托机构的要求。有媒体报道称,养老金投资办法年内将出台,但养老金投资将“避开股市”。

养老金投资“只能赚钱不能赔钱”,这种要求既不符合监管规定,同时也不符合投资规律。因为从监管的角度来说,

是不允许任何人任何机构作出“只赚不赔”承诺的,而从投资的角度来说,也没有人可以做到只赚钱不赔钱。因此,人社部在养老金入市的问题上提出这种要求,实际上也是关闭了养老金进入股市的大门。它所反映出来的,是人社部对A股市场的审慎态度,也是对养老金进入股市投资的一种慎重态度。

对养老金投资保持一种慎重态度是必要的,毕竟养老金是全国职工的养命钱,所以在养老金进入股市的问题上马虎不得。但面对3.1万亿元的养老金结余,面对2%的年收益率,眼睁睁地看着养老金隐形缩水,这同样不是对全国职工养命钱负责的态度。作为养老金的管理机构,有必要对养老金的保值增值负责。也正因如此,股票投资的问题是养老金的管理者所必须要正视的。

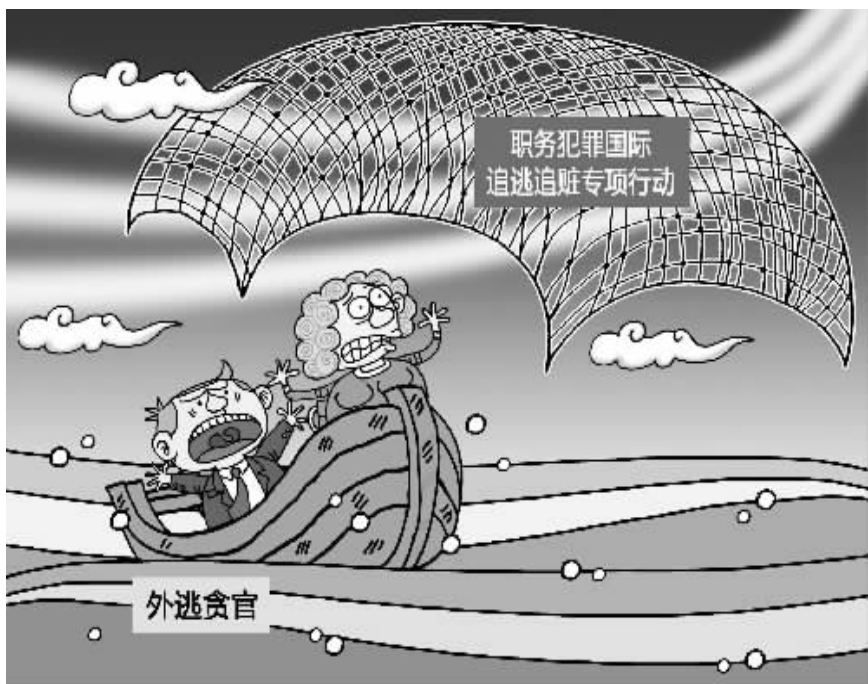
但进行定向投资应是可行的,它应该是养老金进入股市投资的最主要方

式。尽管目前A股市场总体上缺少投资回报,但在局部范围内,一些股票的投资价值还是比较明显的,一些投资品种的投资回报也是比较固定的。因此,这种定向投资是有利于降低养老金进入股市的风险,可以为养老金的保值增值作出贡献。

比如优先股投资,这应该是可以较好地满足养老金投资需求的一个新兴的投资品种。因为优先股是今年才推出来的,投资优先股可以获得比较稳定的投资回报,而且其投资回报明显超过银行存款利率。并且推出优先股发行的公司通常都是一些质地比较可靠的优质公司,如银行业及一些大的国企、央企等,其投资的安全性总体上还是有保障的。截至目前,浦发银行、农业银行、中国银行、工商银行等6家银行所披露的优先股发行预案,预计募集资金规模达3400亿元。如果养老金能定向投资这些公司的优先股

焦点评论

我国对外逃贪官展开大追逃大追赃



徐建军/图 孙勇/诗

贪官外逃有门道,抓捕归案应趁早。事前忽视捕鼠夹,事后使用绣春刀。跨境追赃须给力,依法问罪不轻饶。全球合作肃贪腐,防逃在先更重要。

5年内不宜推动房产税实质性改革

任寿根

前阵子有传言说2017年推动房产税制度实质性改革。笔者认为,当前经济形势条件下,5年内不宜推动房产税实质性改革,有5点理由。

第一, 房产税实质性改革会对房地产市场造成巨大冲击。一直以来,国内有观点认为,房产税制度改革对房地产市场调控毫无效果,不仅打压不了房价,反而有可能助推房价。上海、重庆房产税改革完全失败,中国不宜推动房产税制度改革。言外之意,中国应当永久性维持房产税制度现状。这种观点没有认清房产税制度改革的本质的,对居民住房不再区分用途,不考虑居民住房是用于自住、空置,还是用于出租,统一征税,其结果是,大量未投入使用的被囤积的房屋将被按年长期性征税,显然会增加囤房者成本,逼迫不少人抛售手中囤积的房屋,从而改变楼市供求数量关系,导致房价下跌或大跌。

如果房产税制度改革实行累进税率且税率较高的话,这种效果会更为明显。上海、重庆房产税改革只是房产税制度改革的尝试而已,不是房产税制度实质性改革的样本,不能简单对其下结论是失败的。其对上海、重庆房价未造成实质性冲击的原因主要可归结为征税范围窄、税率太低,如果将存量房全部纳入征税范围且提高税率,情况就会完全不一样。由此,房产税制度实质性改革会对房地产市场造成巨大冲击,在改革时机选择方面应当格外谨慎。

第二, 中国经济未来5年处于经济周期的敏感阶段。次贷危机爆发以后,中国政府推行刺激性经济政策,再次激活了房地产市场,大量资金进入房地产市场,促使中国经济支撑的中国经济,在国内外经济环境正在发生巨大变化的情况下,在未来5年将处于经济周期的敏感时期,将处于产业结构、经济结构转换的关键时期。而新供给主义理论认为,当一国处于经济结构、产业结构转换时期,其经济往往会发生剧烈震荡。当前以房地产业为支柱产业的中国经济,尚未出现新的支柱性产业完全替代房地产业的支柱性地位,在这样一种处于需要5年时间来转换的时期,推动房产税制度实质性改革,必然会对中国经济产生巨大冲击。像美国这样一个依靠高新技术产业作为支柱性产业的,仍然不得不依靠房地产业来支持其经济复苏并向好的方向迈进。

当前,中国经济已出现下滑的迹象。据国家统计局公布的数据,8月份,全国规模以上工业增加值同比实际增长6.9%,增速较7月份回落2.1个百分点;1-8月份规模以上工业增加值同比增长8.5%,增速较1-7月份回落0.3个百分点;8月发电量4959亿千瓦时,同比下降2.2%。这些数据不如预期理想,尽管有各种合

理解释,但至少有一点是不容回避的,即经济形势不乐观。未来5年,中国经济的最大风险蕴藏于房地产业,如果房地产业出现全国性的崩盘,其后果是难以想象的。从这个角度看,未来5年也不宜推动房产税制度实质性改革。

第三, 美国货币政策未来5年逐步转向对中国楼市会产生重大影响。目前,美国就业状况明显好转,许多迹象表明,美国经济已经进入新一轮20年的增长期。据近日媒体报道,美联储官员称预计美联储将于明年初加息。此外,美国正在逐步削减量化宽松的规模。这些表明,美国货币政策将在未来5年内发生转向,即会逐步走向中性或从紧。而美国货币政策的逐步转向,世界上其他大多数国家慢慢也会跟风,采取趋同一致的货币政策。同时,中国未来5年的货币政策不可能像前几年那样宽松。这些因素叠加在一起,必然会对中国房地产市场产生巨大冲击。笔者认为,影响房价走势的最核心因素是货币供给状况。从这点看,未来5年不宜推行房产税制度实质性改革。

第四, 房地产市场已经出现风险苗头,未来5年将面临严峻考验。在当前未推动房产税实质性改革的前提下,房地产市场已经出现风险苗头,据媒体报道,克而瑞监测数据显示,2014年9月前3周,广州全市新建商品房成交量为3011套,相比去年同期的4666套下降了35.5%。另有媒体报道,上海易居研究院数据显示,在一、二、三线城市中,二线城市去库存速度最快,而三线城市高库存风险最高。截至8月底,一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3486、19480和3965万平方米,环比增长分别为2.5%、0.7%和2.8%,同比增长分别为31.2%、21.1%和22.8%。三类城市库存均呈现环比与同比双双上升的态势。

在中国房地产市场已经出现一定风险苗头的情况下,推动房产税制度实质性改革无疑会给已显风险苗头的房地产市场雪上加霜。

第五, 历史经验表明,房产税制度改革处理不好,改革时机选择不佳,会引发房地产市场崩盘。日本为了抑制房地产市场泡沫,自1992年开始开征地价税,从地价税实施起,日本房价进入了加速下跌阶段,致使日本在1998年不得不宣布暂时停征地价税。

笔者曾力主推动房产税制度改革,但推动房产税制度改革需要选择一个恰当的时机,实质性的房产税制度改革应放在5年后。有观点认为应将房产税与城镇土地使用税合并。这种观点忽视了在中国房屋与土地产权形式的本质不同。从产权收税理论角度看,不宜将两种税合并征收。

另外,为了防范房地产市场出现大的风险,应进一步扩大保障房覆盖面,政府可以在房地产市场购房,低价出售或出租给中低收入者,对中低收入者进行一种补贴。

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;发电子邮至 ppll18@126.com。