

松绑限贷让房贷政策更加市场化

李宇嘉

“9·30央行房贷新政”最大的亮点,笔者认为个人住房按揭贷款政策真正走向差别化和市场化。自2002年央行121号文以来,在楼市调控上,信贷政策一直秉持差别化的总基调,即确保首套房贷款在首付成数和利率上优惠,而对于第二套房则根据楼市调控形势采取谨慎支持的原则,对于第三套则施行惩罚性的贷款原则,甚至干脆停贷。但回顾过去10多年房贷政策的变化,尽管从表面上看始终没有脱离差别化的大框架,但在执行过程中存在明显偏误,表现在首套房优惠的政策不稳定、不能长期坚持。没有将改善性住房需求和投资性住房需求厘清,对改善型住房需求支持不够;房贷政策没有随着住房供求形势的变化而适时调整。

为首次购房提供低首付(甚至低至10%)、低利率(普遍的折扣利率)、足额按揭贷款是国际惯例,我国原则上也遵循这一惯例。但是,首套房优惠从来都是随着资金面状况而起起伏,货币政策宽松或银行资金充裕时,利率较为优惠,额度较为充足,如2008-2009年;货币政策收紧或资金紧张时,银行就取消优惠甚至上浮利率,额度也较为紧张,贷款发放周期也较长,2013年四季度以来的房贷政策就属于这种情况。

房价上涨较快和房价水平较高时,居民住房贷款需求增长也较快,此时房贷政策的差别化特征应该更加鲜明,降低不合理住房需求占用房贷资源的同时,应增加首套房额度、提高首套房贷款的优惠幅度。但是,在过去房价上涨较快时期,差别化的房贷政策在抑制不合理需求的同时,首套房

贷款也被连带紧缩了。例如,2010年密集地打压楼市需求过热的过程中,将首套房首付比例从20%提高到30%,利率折扣幅度不断降低;再比如,2013年四季度以来,重点城市的房价再创历史新高,但由于货币政策转向盘活存量,“定向宽松”,首套房利率水平甚至一度上浮,额度也被砍掉。

房贷政策僵化的另外一个表现,就是对于新增首套房需求和改善型住房需求不能灵活支持。我国城镇家庭户均住房套数已经从2008年的0.8套增加到目前的1.0-1.1套,户籍城镇居民住房自有率超过80%,2.6亿城镇非户籍外来人群是未来新增需求的主体。随着新型城镇化“三个一亿人”战略的推进,未来这部分人群的住房贷款需求将会明显增长。外来人群对于低成本、低首付按揭贷款需求的刚性更明显,但目前银行在外来人口按揭贷款的审核上非常严格,包括社保缴纳、收入和职业证明等等,这直接降低了外来人群可以获得优惠利率的概率。因此,在支持外来人群首套房购置上,原有的房贷政策在差别化上做得不夠。

未来,新增住房需求的另一块就是改善型需求。根据日本等发达国家的经验,在基本解决住房需求后,改善住房条件的时代将到来,这一局面在我国更加明显。目前,我国超过30%的存量部分是上世纪80、90年代建成的,功能缺失和老化问题严重;在80年代之前的短缺经济时期,“低标准”建房是普遍现象,这部分房屋将在如火如荼的棚户区改造中彻底退出;过去10多年快速城市化期间购房的家庭,随着收入增加和家庭规模扩大(添丁和三代同堂),改善住房的愿望强烈,因此,改善型住房需求大规模释放的时候到了。

改善型住房需求中的绝大部分需要再次申请房贷,特别是拆迁需求和背负首套房贷的所谓“中产阶级”,他们对于房贷需求的刚性不亚于首套房需求

者。但是,目前改善性需求的房贷政策与投资性需求的房贷政策等量齐观,即非常高的首付比例(重点城市为70%,其他城市为60%)和惩罚性的利率(基准利率基础上上浮10%-30%)。改善性住房贷款政策如此紧缩,既与银行资金面紧张有关,更多的还是房贷政策设计上的问题。

“9·30央行房贷新政”的核心内容是“结清第一套房贷后,在购买第二套住房时享受首套房贷优惠。这一内容将对于改善性需求的支持置于等同于首套房优惠的地位,顺应改善住房时代到来而适时调整房贷政策。而且,这一政策限制二套及以上购房占用房贷资源,给予银行风险定价权力,激励先卖后买(多数改善需求需通过卖房来结清房贷),释放需求的同时也增加了供应。在无风险利率比较诱人的情况下,若限制金融杠杆,则投资需求难成气候,从而真正做到改善性和投资性需求的差别化对待。

此次新政重申了首套房利率下限(0.7倍基准利率),但从目前银行资金来源高成本、流动性风险、资产配置角度看,房贷利率很难触及下限,短期内维持基准利率是大概率事件,对首套房支持力度有限,因此,管理层提出“鼓励银行通过发行住房抵押贷款支持证券(MBS)、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金”。这是从根本上解决银行对首套房支持不足的举措,有利于首套房优惠政策的长期性和稳定性。此外,关于房贷利率定价、第三套房贷准入等问题,此次政策调整并没有像过去一样,有行政干预的痕迹,相反给予银行市场化定价的权力,在满足多层次市场需求的同时,认可银行获得市场化利润,这也是住房贷款更加市场化的表现。

(作者单位:深圳市房地产研究中心)

最该救的是实体经济

莫开伟 郑喻心

在国庆节前一天,央行、银监会下发通知放松了“二套房贷”政策,并提出通过金融工具创新支持房贷投放,扩大房地产企业市场化融资渠道。对此,有人评价它是惠民生、促消费之举,至少可增加30%购房人群,并认为楼市可能止跌。

作为一名金融工作者,我想说的是,为防止经济过度下滑以及房地产“硬着陆”,同时也为了防范银行不良信贷资产大幅反弹,不得已暂时推行“限贷松绑”房贷政策尚可理解,但如果将其作为刺激经济增长的手段频繁使用,不仅不现实而且也不明智。当前环境下,松绑房贷政策可能难起到提振房地产的作用,因为目前中国房市从总量上看,并不稀缺,只是结构不合理问题,即在不少一、二线城市需要住房的人但缺乏能力购买,即使再降低贷款条件和实行优惠利率,恐难形成现实购买力;而不需要购买住房的人手中却有几套住房,其中不少人还意欲售房套现。同时,房地产暴露出来的大量问题,也让越来越多民众认识到,房产投资已过多,潜在风险也会很大,对房地产业已失去了信心。说句不该说的话,民众对政府放松房贷的用意,心里也明镜似的,愿当这个“冤大头”的人不会很多。所以,从目前看这一政策可能是“剃头挑子一头热”,不见得会带来理想效果。

从另一层面看,此举也是一种逆经济而动的行为,从长远看并不是一件好事。虽然此举可在一定程度上挽救有崩盘危险的房地产业,也让银行信贷减少一些损失,并给地方财政带来一定收入。但限贷松绑会使实体经济

资金流入量减少,继续抑制实体经济的发展。我国目前面临两难选择,是保经济增长,继续实施房贷松绑政策让房地产恢复到原生机活力?还是忍痛割爱,下定决心去房地产化,使社会资金回归理性和本位,推动实体经济发展?

2013年全国“两会”期间到现在,政府推出了很多政策发展中小企业,但现在最关键的资金问题一直没有得到解决,融资难、融资贵问题未有实质改观。形成这种结局,最关键的问题还是由于房地产业的失控、失序发展,尤其是银行业,在房地产业高利润的吸引下,通过各种理财产品、信托产品,也包括大量民间资本都涌入了房地产业。房地产业把大量社会资金吸入腹中,抬高了整个社会融资成本。表面上看,是银行在严重盘剥实体经济,但实质上是畸形发展的房地产业剥夺了实体经济生存和发展空间。

可以断言,如果房地产价格继续下滑,房地产业泡沫必然破裂,经济难免遭受短暂阵痛,但从长远看不见得是一件坏事:一是可以给热衷泡沫经济发展的决策者们浇上一瓢冷水,使今后在发展产业经济决策上保持客观理性态度,避免中国经济再次走向畸形发展之路。二是给一些不愿坚守实体经济本位的企业家们、民间资本拥有者上一堂生动的教育课,让他们也长长记性,这有利于促进实体经济大发展。三是可以极大地降低社会资金整体利率水平,从而真正推动中国产业结构调整,实现经济可持续发展。目前银行间市场利率已有所下降,如果进一步下降对实体经济来说无疑是好消息。因此,笔者认为,救房市力戒成瘾,如此中国经济才能进入良性轨道。

(作者单位:湖南怀化银监分局)

中国旅游逆差仍将扩大

吴智钢

中国旅游研究院最新调查显示,预计2014年国庆黄金周旅游市场将接待4.8亿人次,按可比口径,同比增长13%;旅游收入将达到2700亿元人民币,较上年同期增长20%。一周内有4.8亿人次出游,这是什么概念?也就是说,比德国、法国、英国、意大利、西班牙加上日本的总人口还要多。中国人本来就很多,为什么现在假期出门旅游的人数比往年有大幅增加?笔者认为,主要的原因有三个:其一是中国百姓收入普遍持续增长,2013年全国城镇居民人均可支配收入26955元,扣除价格因素实际增长7%。其二是中国公路铁路等基础设施建设的进一步完善,使更多地方通车。2013年,中国新增高速公路里程8268公里,使全国高速公路总里程突破了10.44万公里,位居全球第一。更多的铁路和公路通车,使人们出行更顺畅、更多选择,增加了人们出行的意愿。其三是中国居民汽车保有量的

大幅增加。私家车自驾游目前已经成为人们出游的主要方式之一。旅游消费的大幅增长,有助于减轻中国经济对投资和出口的依赖,是中国内需增强的一个重要表现,是中国经济转型的必然。中国第二产业的规模已经超过了第三产业,而旅游消费的大幅增长,也在加强这一趋势。

但是,在国内旅游如火如荼的同时,选择出境旅游的中国人增长速度更快。2013年,中国出境旅游规模达到9819万人次;出境旅游消费达到1287亿美元,位居全球第一。预计2014年中国出境旅游规模将达到1.14亿人次,同比增长18.2%。中国不仅已经成为世界第一大出境旅游市场,而且人均消费更是高达1368美元,约等于外国游客在中国旅游消费额的3倍。就在中国出境旅游人数强劲增长的同时,外国游客入境中国旅游的数量却停滞不前,甚至有所回落。根据国家旅游局的统计,2013年上半年,来华观光休闲的外籍游客数量仅为493.98万人;今年上半年的入境外

国游客人数又比去年同期少了22.77万人次。2009年,中国旅游首次出现了40亿美元的逆差,而到2013年,中国旅游逆差达到769亿美元。据预测,2014年逆差将突破1000亿美元。

如今,越来越多外国人不喜欢来中国旅游了。世界经济论坛发布的一项报告指出,中国旅游业总体竞争力世界总排名较前一年下滑6位,位列45名。来华旅游的外国游客热情消退的原因首先是中国热门景区的人满为患阻挡了外国游客的脚步。节假日人山人海的景区,不仅妨碍了游客欣赏风景,而且也必然影响了住宿、餐饮等方面的服务质量。其次,环境污染吓住了外国游客。其三,中国食品安全事故频频发生,让外国游客对著名的中国美食心存疑虑。其四,国际金融危机的发生,国际经济增长的放缓,导致外国游客收入减少或者对收入增长预期的下降。中国出入境旅游逆差,首次就发生在国际金融危机爆发后的2009年,就是一个证明。

一方面是中国出境旅游的“泛土豪化”,增长势头方兴未艾,另一方面是到中国旅游对外国游客的吸引力下降,

而且上述影响因素难以在短期内消除,因此,中国出入境旅游逆差仍将在一个不短的时间内进一步扩张。

怎么看待中国出入境旅游逆差的进一步扩张?其实,从国际金融层面来看,中国整个进出口贸易仍然存在巨大的顺差,旅游的逆差并不会造成大的问题。2013年中国贸易顺差为2597.5亿美元,扩大12.8%。即使是2014年中国出入境旅游出现1000亿美元的逆差,也不会颠覆中国进出口贸易保持顺差的局面。另外一个方面看,随着中国旅游逆差的出现,人民币国际支付的数量将会明显增长,这将有助于推动人民币国际化的进程。

但是,我们需要反省的是妨碍外国游客进入中国旅游的那些因素。如何保持和弘扬中国悠久的历史文化遗产,如何保持多样化的民俗风情,如何保持优美清洁的风景和环境,这些才是最重要的。中国上至政府高层,下至平民百姓,都应该倾尽全力治理污染,倾尽全力堵住食品安全漏洞,这不仅是为了恢复中国对外国游客的吸引力,更重要的是为了国人乃至子孙后代的健康。

鹏眼 | Huang Xiaopeng's Column |

人口因素将颠覆宏观政策原有逻辑



黄小鹏

当前中国经济明显减速,政府年初设定的GDP参考目标有可能十几年来第一次无法达到。这种情况下,应采取何种对策?一些人对经济失速之快感到恐慌,呼吁出台扩张性政策以实现年初目标;另一种观点认为,就业是更重要的指标,只要就业充分,GDP高一点低一点不重要,而目前就业形势是令人满意的,因而只需微调即可。还有人虽然同意政策应该视就业情况而定,但对就业统计数据不信任。当然,也有人对低增长与就业充分并存的现状感到疑惑,称之为“就业之谜”。

就业与GDP“脱钩”

衡量就业和劳动力市场状况的指标主要有城镇登记失业率、城镇新增就业人数和岗位空缺与求职人数比率。

由于城镇登记失业率长期稳定在4%左右,不能反映宏观经济的波动,已失去了参考意义。而以后两个指标看,目前不仅就业形势良好,而且与GDP增速已在很大程度上失去关联,出现“脱钩”。

2010年以来,GDP增长率呈逐年下降之势,但城镇新增就业却保持稳中有升的趋势,2013年首次突破1300万大关。截至8月份,2014年新增就业已达到1000万人,提前4个月完成了年度目标。

另一项数据是人力资源和社会保障部公布的就业市场供求统计,该数据建立在全国100个左右城市人力市场招聘和求职基础上,覆盖了全国大约一半的城市辖区人口,由于直接取自市场,可靠性较高。该统计显示,按季度的“岗位空缺与求职人数比率”也在GDP走低的同时保持稳定,并略有上升,劳动就业市场也与GDP出现“脱钩”。

后备劳动力大军消失

长期以来,制定一个较高的GDP增长目标并实现这个目标而动员一切政策资源,是我国经济工作的一个主要方式,也是一项“中国特色”。对这种工作方式合理性的解释是,二元经济之下就业压力沉重,必须将经济增速保持在一个较高的水平上。人们还总结出“GDP每增长一个百分点即可增加150万就业”的经验公式。

2013年初,中国统计局公布了一项相当重要、但未引起足够重视的数据:中国劳动年龄人口2012年第一次出现了绝对下降,截至2012年底,中国15至59岁之间的劳动年龄人口为93727万人,较2011年减少了345万人。此前国家信息中心也发布预测,称2013年中国的总劳动人口数量将达到顶峰。类似的预测也出现在一些非官方的报告之中。虽然这些数据只是测算数据,而非普查数据,但笔者认为这些数据在精度上可能有瑕疵,但其反映的趋势是高度可信的。

由于劳动年龄人口的时间序列数据不可得,但根据基本概念可以发现劳动年龄人口与经济增长之间的关系比较稳定,由后者作为前者的替代变量,从分析方法上看是合理的。

经济活动人口由就业人口和失业人口两大类构成,两者之间存在此消彼长关系。近20年来,我国每年新增的经济活动人口数呈波浪式减少的趋势,其中1997年、1998年、2000年和2005年在1000万以上,然后就迅速降到500-600万区间的下方,2011年和2012年则分别只有191万和315万。

虽然目前经济活动人口还未出

现峰值,但每年新增数是如此之少,从侧面印证了劳动年龄人口已过峰值的事实。简单地讲,我们已经没有净新增就业的压力。2012年是一个分水岭,这一历史性转变是近年来就业与GDP之间出现“脱钩”的根本原因,所谓的“就业之谜”,谜底其实极其简单,就是“总量上没有净新增供给”。当前充分就业是人口结构变化的自然结果,并非假象。

劳动力转移仍然重要

虽然二元结构下特有的就业问题不复存在,但未来劳动力的部门间转移仍然很重要。

经济增长的主要因素可以分解成劳动投入、资本投入和全要素生产率(TFP)三个子项。未来中国经济增长将日益依赖TFP的提高,而劳动力从附加值较低的农业生产部门向附加值较高的工业生产部门转移,就是提高TFP的一个重要途径。未来中国经济增长率能维持多高的增长率,劳动力从农业到工业部门转移的速度是一个不可忽视的因素(虽然同样重要甚至更重要的,是低附加值的非农业部门向高附加值的非农业部门转移速度)。

从就业总人数、城镇就业人数、乡村就业人数三个指标的时系列数据看,前两者在持续增长,而后者在持续下降。据经济学家蔡昉估算,我国农业部门的劳动力占全社会总劳动力的比重为23%,虽然比官方的40-50%要低很多,但仍然比发达国家高出很多,发达国家一般农业劳动力占比都是个位数,最低的英国只有1.2%。因此,城镇年新增就业数字未来仍然重要,虽然它不再是判断二元经济演化的指标,但仍然是观察中国经济产业升级和运行质量一个重要指标。

传统政策框架需改写

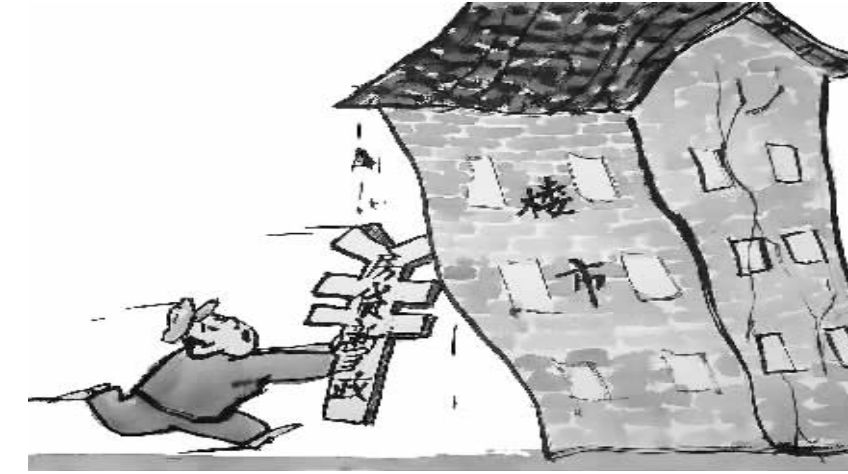
对于人口结构变化的影响,此前人们主要关注三个问题:一是对中国产品国际竞争力的影响;二是社保可持续性;三是储蓄率而对资本积累和金融市场的影响。而人口结构变化将对就业政策和宏观政策框架产生的颠覆性影响,还讨论得非常多。

劳动年龄人口、总人口、人口负担系数三个指标中,劳动年龄人口的峰值是最先到达的,因此,深入分析其对政策制定的影响时不待待。

劳动年龄人口数量见顶,最直接的影响就是我们的政策重点要转移到解决结构性失业和促进就业质量上来,而不能再沿用原来那种通过推动GDP增长率来提升就业总量的方法。要重新理解物价、GDP和就业三者关系,并在此基础上重构政策框架。本专栏曾在《宏观政策应随什么起舞》一文中详解了三者关系。由于GDP与就业之间的线性关系被破坏,两者出现“脱钩”,因此,过去以GDP为中心目标统领一切工作的框架已不再适用。如果未及时发现这种变化一定会导致决策错误,当年“四万亿”计划之所以力度不当,就是因对人口结构变化而对就业问题判断失准造成的。当前形势下,如果继续沿用原来的决策思维,政策出错的风险不能低估。

宏观政策应该首先关注物价,兼顾就业,这是市场经济国家通行做法。例如,美联储此轮加息参考指标,就是就业和物价,GDP只是附带的观察指标,从未被列为调整政策的触发门槛。潜在GDP和自然失业率可变化性较大,在结构变化剧烈的中国更是如此,因此无法准确或大致准确地测算,所以以GDP为中心目标天然地存在风险。物价因为有良好的可观察性,所以合理的决策框架是保持物价稳定,既防通胀也防通缩,同时,关注与其反向运动的就业,至于GDP数据只是其附带的结果,根本不能也无法事先设定。因此,在时机成熟时政府应该放弃公布GDP目标,使宏观政策真正前瞻性地以物价和就业为导向,在这一框架下,只要就业稳定,GDP的波动不应该也不会引起恐慌,这样就可以避免决策失误的风险。

房贷新政节前发布,国庆楼市整体仍属观望



房贷新政又出场,央行节前出招忙。曾经认房不认贷,如今认贷不认房。政策多变线纠结,楼市消息人观望。市场经济征程远,有形之手爱挠痒。

郭喜忠/漫画 孙勇/诗