



【环宇杂谈】

即便陷入欧债危机的国家,近年来推出了“大尺度”的购房移民计划,但其中“限外”的痕迹也很重。

细数海外楼市“限外令”

李宇嘉

近日,六部委发文全面松绑“限外令”,楼市再次被搅动。怎么理解“限外”?笔者尝试总结发达国家的做法,帮助大家客观看待这一问题。事实上,发达国家或地区对本国居民购房,一般没有类似我国的住房“限购”政策。但是,为给楼市“降温”,特别是为保护本国居民不受境外人购房冲击,实施所谓的“限外令”却非常普遍。

比如,澳大利亚规定,拥有可在澳居留12个月以上的签证,则获得在澳购置1套住宅的资格,但必须在离开澳大利亚后的3个月内出售;再比如,不久前加拿大总理哈珀表示,若再次当选总统,将出台限制外国人以投资为目的购买房屋政策;此外,悉尼、墨尔本和伦敦,尽管允许外国人在当地购房,但购买二手房的限制很严格。

发达国家或地区的楼市“限外令”也经常调整,大家熟知的案例就是香港。为应对“非典”和亚洲金融危机后的楼市“低潮”,香港于2003年推出了“投资移民计划”,投资650万港元在房地产或金融产品上便可申请。但是,该计划被视为高房价的“推手”之一。为响应港人强烈的“限外”呼声,自2010年10月14日起,楼市投资移民被剔除了。此外,“欧债危机”爆发后,陷入危机的国家,如希腊、西班牙、葡萄牙和意大利,均推出“大尺度”的购房移民计划。以债务问题最严重的希腊为例,只要购置25万欧元以上的房产,即可获得临时居留权,居住满5年即可获永久居留权。

英国、澳大利亚、加拿大等发达国家,一边限制外国人购房,另一边又希望外国人投资楼市,帮助本国经济复苏。比如,伦敦本地居民较为保守,不

动产投资仅限于“看得见、摸得着”的二手住房,年代越久远就越受欢迎,“限外令”也仅限于二手住房。与此相对应,由于本地开发商很少开发新房,伦敦则非常欢迎外国机构和个人投资新房。

刚晋级我国内地房企市值第一的绿地集团,就曾三次接到伦敦市政府邀请,伦敦市政府希望绿地集团开发伦敦郊区,满足包括中国在内的狂热的亚洲买家。从2013年到现在,已经有绿地、万达等多家房企进军伦敦市场。当然,除拉动当地投资和消费外,从2015年4月开始,伦敦开始对富裕的海外购房者征收资产利得税。

如此“限外”,既保护本地居民购房,又稳定经济,还扩大了税收,百利无一害。如此“限外令”还存在于澳大利亚、新西兰。近年来,靠大宗商品出口的这两个国家,经济实在不咋地。借

助于亚洲(主要是中国)留学潮、移民潮,不得不打起了外国人买房的主意。澳大利亚规定,外国人在澳购买新房没有限制,但若购买二手房必须满足三个条件:购房者须持有可连续停留澳洲12个月以上的有效签证;购房者仅可以购买一套二手房;所购房产必须是自住房,不可以作为投资房。

另外,即便陷入欧债危机的国家,近年来推出了“大尺度”的购房移民计划,但其中“限外”的痕迹也很重。以意大利为例,该国规定,只要购置房产(不限额度),即可获得1年的临时居留权证或5年的长期旅游签证。但同时规定,如果持有1年临时居留权,希望在1年后延期的话,购房者必须在意大利居住6个月以上,并且不能工作。连续5年后,才可申请该国的永久居留权。

值得注意的是,发达国家直接限

制境外居民购房的并不多,多以房产税、资本利得税或印花税的间接形式来“限外”。比如,在美国购房的门槛很低,房价远低于我国一线城市,前几年有“1美元公寓”,但房产税高的吓人。以3%的税率计算,尽管购房可获永久产权,但每33年购房者就相当于重新将自己的住房购买了一遍。由于美国房价波动不大,若不居住的话,基本上在给当地政府做贡献。

因此,我国根据楼市和经济形势,适时调整“限外令”没什么大惊小怪的。“六普”数据显示,居住在境内并接受登记的境外人员102万人,数量并不大。而且,外国人购房并不像中国人那样火热,90%的人群选择租房。另外,外国人更偏向于购买成房,对消化预售库存帮助也不大。

(作者系深圳市房地产研究中心研究人士)



【缘木求鱼】

大约与羊混杂在一起的日子久了,有些人的言谈做派也就沾了羊的气质。

羊

木木

羊这种动物,真是有意思得很。不但形象很可爱,别管大小,几乎个个都长得慈眉善目,憨态可掬,而且性格也很有特点。因此,羊就特别招人喜欢。尤其是中国人,喜欢羊,是出了名的。

说起喜欢羊,人们的第一印象往往是游牧民族最看重这种动物。也是,即使到了今天,世界上绝大部分牧民还会把羊视为最重要的财富之一。其实,中国人喜欢羊的历史,也悠久得很。汉字中的“美”字,即由“大羊”而来;由“羊”这个字,中国人还引申出了“吉祥”的意思。

但凡招人喜爱的动物,有一个共同点,即无害。对谁无害?当然是对人。你看,在汉语环境里,无论是什么动物,只要在前面加上一个“小”字,形象

马上就能改善,即使如形象气质颇为不堪的鬃狗,也能立即变得憨态可掬起来,让人无限垂怜。

羊对人而言,何止是无害啊,简直是用处多多,这就难怪人们对它喜爱有加。吃羊肉、薅羊毛之类的事儿,就用不着废话了吧,羊,有时候还能能满足人们的精神需求,慰藉一下人们那孤寂无援的心灵呢!这可不是瞎说,是能从历史中刨出根据的。

据史书记载,齐宣王有一天正坐在“宝座”上无聊地东张西望,忽然看见堂下有人牵着一头牛走过,那头牛眼泪汪汪,浑身不停地哆嗦,还一步三回头地往齐宣王那儿瞅。齐宣王就问:“干嘛去?牵牛!”那个人赶忙回答:“刚铸好一口钟,需要宰了它祭祀一下。”齐宣王一听,马上命令:“放了!看它哆哆嗦嗦地多可怜,你怎么就忍

心杀了它!”那个人听了有点儿犯糊涂,就问:“那例行的祭祀就免了?”齐宣王回答得倒也很痛快:“那哪儿行啊,换头羊去!”

你看,羊的用处大吧,关键时刻,还能支援一下形而上的建设,真是了不得。难怪人们都这么喜欢它了。据说,牛临死的时候,是很会装可怜的,眼泪汪汪地不停地哀叫,心理更脆弱一些的,还免不了撒腿不已。对着这样的弱者捅刀子,估计人们就免不了要有心理负担。羊就不同,据说死到临头的时候,犟得很,总是梗梗着脖子,一副“杀啊,杀啊!不杀你不是人”的样子,这种情况下,动刀子的人,精神想必就能轻松得多。

羊这种视死如归的劲头儿,有时候还真真是让人没办法。草原上的牧民最怕什么?虽然也怕狼,怕白毛风,但

最怕的还是羊们发了疯,前面明明是悬崖,掉下去肯定摔成肉饼,但只要头羊往下跳,后面的绝对连眼睛也不眨一下,都会跟着往下跳。多勇敢!但这种精神,有时候就很让人无奈,着什么急呢?不明白!

除了在死亡面前有一股子犟劲儿外,在青草面前,羊也是很有那么一股子犟劲儿的。每天,于喝水、睡觉以及跟着别的羊莫名其妙地“咩咩”叫之外,羊们似乎就只知道吃,不停地吃,仿佛不吃了那一口,就死也闭不上眼似的。即使这个时候有人跑过去抓它们,这些小可爱也会在临逃开的一刹那,狠狠地在地上挖两口蹄。

大约在羊的意识里,羊生的意义也就那么一点点,不让吃?那还不如死了算了!有羊如此,倒真是人的幸事;闲得慌了,就拉过来,抚弄一番,慰藉

一下自己的心灵;饿了,便掀翻在地,宰了吃肉;冷了也不要紧,还有一张羊皮预备着。也难怪人们都如此喜爱这种仿佛天赐的小精灵了。

不过,世事难料。大约与羊混杂在一起的日子久了,有些人的言谈做派也就沾了羊的气质;有了如此的气质,却还偏要跑到股市之类的地方去游荡,想必“狼”就会很高兴。尤其在现在,科技发达得很,隔着网络,羊也用不着担心溅一身血,因此,个个都能如齐宣王般很大气地说“以羊易之”了。而且,更让人心情愉快的是,说完、干完之后,还有人专门跑来夸“君子远庖厨”之类的赞歌,这就难怪齐宣王的嘴里会冒出“于心我有戚戚焉”的感叹了。

也真是没什么好办法。
(作者系证券时报记者)

古代的经济制裁

王国华

对于榷场,执政者始终怀着非常矛盾的心理。既想通过榷场获取利益,舍不得这块肥肉,又想通过停止榷场活动来挟制对方,让对方低头服软。纠结的思维造成了政策的摇摆。

赵匡胤时代,大辽国跟北宋在交界处民间贸易比较活跃,但未设置专门的官署进行管理。到了太平兴国二年(977年),在镇、易、雄、霸、沧等地各置榷务。后来两国在范阳交战,遂罢市。雍熙三年,更是禁止河北民间人士与大辽通商。某种意义上,这也算经济制裁的方式之一。你不是打仗吗?我不跟你玩了,你也别想从我这里挣到钱。自然,所谓制裁,又是一把双刃剑,导致两败俱伤。双方常年作战,经济凋敝,民困粮乏,上下都有怨言,万一

激发国内矛盾,来几个农民起义,也够皇帝喝一壶的。这种情况下,宋太宗赵光义在端拱元年下决心恢复榷场:“朕受命上穹,居尊中土,惟恐禁暴,岂欲穷兵?至于幽燕之民,皆吾赤子,宜许边疆互相贸易,自今缘边戍兵,不得辄恣侵略。”以爱民的名义,通过边贸振兴经济。政令一出,官民皆喜。就在大家撸胳膊挽袖子,借钱的借钱,囤货的囤货,准备大干一场的时候,皇帝马上以迅雷不及掩耳之势恢复了榷场禁令,且惩罚更加严厉——私自贸易的全部处死,大辽国的人民私自进入领地经商的人,见者必斩。

朝令夕改,透支信用,他这是疯了?其实,这种反复也有其“不得已而为之”的战略考虑。比如,榷场内外常有奸细出没,你一放开,对方的刺探就通过各种方式进来了。早在南北朝

间,南朝刘宋政权中的顾欢便提出边境互市的危害:“敌人不但战斗力顽强,而且大大地狡猾,在五市明着跟我们做生意,实则窥探我方国情。如果过多满足他们的要求,早晚生事。”金世宗大定十七年二月,皇帝对大臣们说,宋人喜欢背信弃义,制造事端,不可不防。陕西沿边的榷场可留下一处,其余的全部停止。同时令当地官府严查奸细。此前,为防止奸细入境,已经取消了兰州、保安、绥德三个榷场。大定二十一年正月,大臣们讨论是否恢复陕西榷场时,有人提出陕西邻近的西夏经常有“奸人”往来,所以不能恢复。可见当时奸细刺探军情并非个案,或是一种常态。

还有一种考虑是,通过榷场的设立和取消来制造敌方的国内矛盾。宋仁宗嘉祐初年,西夏人侵占了宋朝麟州西北

屈野河以西的肥沃耕地,令民种植,收入归己。并州地方长官庞籍建议取消榷场。理由是,侵耕河地都是西夏权臣没藏讹庞的主意。如果互市不通,对方的货物无法出口,也无法进口急需的我方物品,上上下下必然怪罪讹庞。他疲于应付,就得想办法停止侵略。

但彻底断绝交易又不行。你固然惩罚了对方,于己却亦属自杀性行为。赌赌气可以,不能玩大了。这时候总得有一方先提出恢复榷场。谁先提出请求,谁批准同意,又有讲究。一般情况下是弱势一方服软,主动示弱,除交流物产外,似乎也借此修复关系。这里有几个例子:

咸平五年,契丹请求北宋恢复榷场,朝议辽国经常翻覆,不可靠,没有同意。

李元昊建立大夏政权后,北宋就

取消了双方边界的榷场。后来元昊上表称臣,数度遣使请求恢复互市。庆历六年,应其所请,在保安、镇戎二地设榷场。

治平四年,西夏边界的河东经略使上书,说西夏请求互市。自从夏军攻打庆州大顺城,宋朝皇帝下诏不再赐给他们岁币,严禁边民私相贸易。现在既然上表谢罪,乃复许之。

金朝也是这样对待南宋的。熙宗皇统二年五月,应宋人之请,在寿州、邓州、凤翔府等处设置榷场,进行交易。海陵正隆年间又增设若干。不久双方开战,金朝取消了这些榷场。

边疆榷场反反复复,一打仗就停,和平了就复设,简直成了和平的测试剂、试金石,不过想想他们半推半就的样子,其实也挺好玩的。

(作者系深圳作家)



在微信的海洋里 采撷最精彩的浪花

世纪豪赌:港币美元脱钩?

最近全世界都在盯着中国股市,一轮全球范围的暴跌过后,各主要股指终于开始反弹,投资者总算稍稍松了一口气。然而在市场的另一边,一个诡异的现象吸引了眼球——港币兑美元1年期远期汇率意外大幅下跌。

远期汇率的下跌,说明投资者认为港币汇率未来会出现明显贬值。考虑到港币实行盯住美元的汇率政策,这很可能意味着有人开始押注港币汇率机制的变化——港币要和美元脱钩?

香港属于典型的小型开放经济体,经济总量不大,开放程度极高。如果在这样的经济体中实行浮动汇率制,汇率很容易受到短期国际因素的

影响,出现大幅波动,对于香港这样的外向经济体来说,这不利于自身的经济金融稳定和发展。

港币目前的固定汇率制始于1983年,此前的10年实行的是浮动汇率制。在浮动汇率制下,香港连续出现了贸易逆差、货币贬值、通货膨胀等问题,到1983年,港币兑美元跌至9.6的历史低位,港币信用出现危机,民众生活受到严重影响。

于是1983年起,港币宣布实行固定汇率制,以7.8:1盯住美元。后来又细化为7.75~7.85:1。在固定汇率制下,香港金管局在汇率偏离目标时入场作为对手方,保证汇率在目标区间之内。

此后香港的经济总体运行平稳,在1997年亚洲金融危机和2008年全球危机的情况下港汇也没有脱钩。

为什么是美元?这在1983年是显而易见的,美元是唯一的世界货币,香港的贸易大部分都以美元结算。汇率盯住美元,则进出口商不必承担汇率波动的风险,这是唯一合理的选择。

在固定汇率、资本自由流动的情况下,无法实行独立的货币政策,货币政策的作用是维系固定汇率,此即蒙代尔的“三元悖论”。所以,对于香港来说,其货币政策基本等同于美国的货币政策,美国宽松香港也宽松,美国紧缩香港也紧缩。那么香港的货币政策

就可能和自身的发展情况背离,造成政策的不匹配。

目前的香港正面临着这种尴尬局面:美国经济向好,加息只是时间问题;但香港经济由于自身结构性问题以及与大陆的关系趋紧而走弱。如果在这种时候随美国一起加息,恐怕会使香港本就疲弱的经济雪上加霜。

除了汇率制度是否合理,市场担心的另一个因素可能是香港货币当局政策的作用是维系固定汇率,香港7月底的外汇储备是3399亿美元,接近于其流通的基础货币的2倍,在全球排名前十。相对于香港的经济体量,这已经是非常巨大的储备量。而且如果出现类似

1997年的极端情况,还有中国政府的外汇储备作为后盾,不必担心由于资本流动带来的贬值压力过大。

对于港币,市场的另一重猜想是其未来转而定住人民币。这有一定的合理性,因为随着时间推移,香港与大陆的经济联系越来越紧密,用人民币结算比美元自然更便利。

然而我们也必须看到,目前香港的外贸总额中,中国内地占一半左右,而人民币国际化的水平还非常有限,与另一半国家的贸易结算主要还需依靠美元。这种情况下港币转而与人民币挂钩并无多大实际意义。

(摘编自“港股那点事”)