热点城市房价高位上涨需引起警惕

近期热点城市房价 明显上涨

受资金加速集中影响, 近期热点城 市房价明显上涨。据报道,近日上海352 套千万级新房一天内被抢光、二手房房 东出售价格跳涨现象较为普遍。北京、上 海、深圳等一线城市核心区域普通住宅 单价每平米超过8万元的比比皆是,一线 城市泛豪宅化现象明显加剧,且房价仍 有进一步上涨态势。据国家统计局数据, 2015年,深圳新建住宅价格上涨幅度接 近50%.北京、上海、广州等热点城市房 价也呈现出加快上涨态势。据中国指数 研究院发布数据,2016年1月,全国百城 住宅价格指数继续环比上涨, 深圳住宅 价格1月份同比上涨44.98%居全国首位。 虽然热点城市房价上涨是市场选择的结 果,但支持其房价继续高位上涨的经济 金融面未有明显变化。在当前全球范围 内资产估值中枢高位回落大趋势下,热 点城市房地产市场恐怕也会存在调整压 力。因此,需要高度警惕热点城市房价过 快上涨后所形成的高位调整压力。

全球资产估值中枢 正在高位回落

当前全球范围内资产估值中枢正在

高位回落过程中。从根本上说是,羸弱 的宏观经济及金融基本面已经无法持 续支持金融资产价格继续高位运行。 除美国经济因为其巨大的科技创新动 能和世界货币地位所拥有的优势而运 行较为强劲外, 欧元区经济和日本经 济增长前景暗淡。2015年12月,美联 储加息触发了全球金融资产价格的调 整。2016年年初以来全球金融市场急 剧调整, 各国金融市场投资者情绪高 度不稳定, 金融风险偏好开启逐步回

新年伊始,全球金融市场巨幅调 整、主要发达经济体股票价格指数下 挫幅度在10%左右。国际大宗商品价 格深幅下跌、近期原油价格跌破每桶 30美元的心理关口。2015年1月8日有 "恐慌指数"之称的美国芝加哥芝加哥 期权交易所 VIX 指数 (CBOE VOLATILITY INDEX)创出自去年9月 29日以来的最高水平。国内资本市场 也深幅调整,股票市场投资情绪明显 不稳定。在全球经济金融再平衡的进 程中、受结构转型阵痛以及各国经济 复苏不同步、增长不平衡的多重影响, 全球内生经济增长动力培育过程有可 能会面临反复的风险。而美联储加息 一定程度限制了其他主要经济体货币 政策量化宽松空间、并引发了全球范 围内资产价格估值体系的深度调整。 农历猴年春节期间, 受市场避险资金 涌入推动, 国际黄金价格录得近7年 来最大周涨幅。

热点城市房价 已偏离基本面

据国家统计局数据.2015年12月 热点城市房价上涨较快, 环比涨幅明显 高于其他非热点城市:深圳新建住宅价 格指数同比上涨 46.8%, 北京五环内住 宅已经泛豪宅化,均价接近8万元每平 方米。在实体经济盈利能力下降和经济 转型阵痛尚未完全释放之时、热点城市 房价加快上涨,正丧失基本面支撑,而更 多受到投资投机性资金的驱动。

从资产配置角度出发,北京、上海、 深圳等国际性都市房产应该属于全球资 产配置中的一环。但目前这些城市住宅 价格估值明显偏高, 面临调整风险。据 WIND 数据,2015年11月日本首都圈 新建公寓楼均价为87.10万日元/平方 米,折算成人民币大约为4.6万元/平方 米, 这与我国一线城市城区住宅均价也 基本持平, 但日本居民收入水平明显超 过我国一线城市。从人口密度分析,2014 年日本东京都人口约1329万人,面积约 2189 平方公里。目前北京三环至六环聚 集了1228.4万人, 六环面积与东京都基 本持平. 未来中心城区人口继续增长已 经非常狭小。而巨大规模人口聚集对环 境的影响正在逐步加深、已经严重影响 到热点城市居民的生活品质。而汽车尾 气排放、家庭生活垃圾、交通异常拥堵、 教育医疗资源过于紧张等等、正慢慢降 低大都市对外来人口的吸引力。从资金 支持面分析. 热点城市再交易房供应大 幅增长, 使得价格高位上涨内生存在脆 弱性。受住宅交易价格上涨影响,热点城 市二手房供应呈现出波动上升趋势。

交套数比例大约为2:1。从租金收益分 析. 热点城市住宅租金收益率不到 1.5%, 如果考虑到房屋折旧和维修管理 费用。那么实际租金收益率甚至可能为 负数。这些情况表明,热点城市房价也可 能存在一定估值压力,值得高度警惕。即 使是火热的香港楼市也已经明显降温 根据香港差饷物业估价署的资料显示。 2015年12月香港整体私人住宅售价指 数跌至285.2,回落至11个月的低点,并 已连续3个月下跌,相比去年9月306.1 的高位,累计跌幅约6.8%;二手楼价自 去年10月开始持续回落。中原城市领先 指数显示, 二手楼价在2月初已从去年 9月中的高位下跌了10.8%。

当前热点城市房价加快上涨,不利 于宏观经济稳定增长 房价估值水平上 升,并不是实际价值创造的过程。但高 房价对社会创业、投身实业精神的伤 害,一定程度造成当前社会非法集资盛 行,热衷于"钱生钱"游戏,需要引起高 度重视。而当前热点城市房价高位上 涨.从根本上说,源于资金从非热点城 市向热点城市汇集。这种热点城市对非 热点城市的资金虹吸效应,实际上加剧 了区域经济社会发展的不平衡,延缓了 非热点城市产业结构转型升级。而热点 城市致力于发展的生产性服务业,最终 也需要以非热点城市经济的稳健发展 为前提。同时,高房价不仅限制热点城 市产业结构转型升级空间,而且也会影 响到未来经济增长动力可持续性。特别 是热点城市房价高位调整可能对金融 体系的影响与冲击, 不能不未雨绸缪,

焦点评论

放开高铁定价权 是市场化必由之路

国家发改委近日宣布,从今年1月 1号起,就已经放开高铁、动车票价,改 由中国铁路总公司自行定价, 并给予 铁总根据市场竞争状况和客流分布等 因素,实行一定的折扣票价的权力。这 意味着正在市场化转型的中国铁路总 公司.终于拿到了"高铁定价权"。专家 预计,放开高铁票价管制之后,东南沿 海及部分热门线路的高铁票价, 存在 票价上浮空间。而发改委1月1日起就 已放开高铁、动车票价,却在春运末期 才公布相关信息, 说明为了不刺激春 运期间的社会情绪 定价权还未直正 落实下去,高铁票价并未随行就市进

春运属于特殊时段,不能作为调价 依据,而在春运结束之后,铁总调整价 格的压力也就随之减轻,加之火车票价 格构成非常复杂 有很多相关成本要考 最大化。这些都需要时间和数据支持, 并非一蹴而就,高铁票价调整涉及到乘 客利益,也要留出一定的缓冲期,让公 众有一个心理接受的过程。

是非常重要的一件事, 乃是构成企业 出来, 亦是利国利民的好事。

核心竞争力的要素之一。掌握定价权之 后,企业就可以根据市场供需、竞争情 况、消费者选择等反馈信息,及时调整产 品价格以应对市场。之前火车票一直都 采取政府定价, 由发改委和多个部门集 体设定价格,铁路只有执行权,如此设计 虽然确保了火车票价格的平稳, 却未能 反应市场供需情况, 也导致铁路运输的 价格调节机制失灵, 仍然受到落后的计 划经济制度束缚

由于铁路客运需要承担部分公益性 运输 目前尚无法做到全面放开 先放开 高铁定价权的做法、乃是先易后难的策 略。高铁、动车主要针对中高端消费者. 对价格的敏感度降低, 部分高铁热门线 路上座率常年保持高位,完全可以利用 定价权采取市场调节。比如在旺季时提 高价格赚更多钱, 在淡季时则可以降价 吸引客流提高上座率、从而有效利用运 载力,避免无谓的浪费。

当然, 高铁定价权即便到了铁总手 量,还要制定调价公式、票价联动系数 里,也不代表就可以将价格涨到天上去, 等。铁总需要根据日常高铁客运流量、 毕竟其需要综合考量市场竞争状况,制 竞争对手价格、淡旺季变动指数、冷热 定最为合理的价格调整机制。高铁的最 门线路的具体情况,制定合理的价格调 大竞争对手就是支线航空,公众出行也 整策略,以保持市场竞争力,实现利润 经常对比二者价格, 高铁票价需要参考 航空价格,不会超过太多。而且,航空、公 路、水运的票价都已经市场化,同属于大 交通范畴的铁路运输,也没有例外的必 要,早一日与市场接轨,在竞争中提高铁 对于企业而言、掌握自主定价权 总的市场经营能力、从亏损的泥沼里走

投资者期待证监会新任主席带来牛市



新帅人主证监会,各界猜想如蝶飞。 是否新招将频出,是否肖规仍刘随? 市场化兼法治化,两大潮流当依归。 牛熊转换日后议,三公建设先到位。

赵乃育/漫画 孙勇/诗

哈尔滨天价鱼事件的教训

王石川

2月21日,哈尔滨市松北区"天价鱼" 事件专项调查组已完成对相关问题的调 查,认定这是一起严重侵害消费者权益的 恶劣事件、做出吊销涉事饭店营业执照、 对店主罚款50万元等处罚决定,同时启动 对相关部门负责人及工作人员的问责程 序。至此,纷扰一时的哈尔滨天价鱼事件, 终于告一段落。专项调查组的终极调查, 打捞出真相,还了当事人陈某以公道,也 让涉事饭店受到应有处罚。

但是,回望真相被发掘之路,可谓波 折不断,特别是历经数次反转,更让哈尔 滨天价鱼事件充满"看点",乃至变数。某门 户网站调查:你怎么看"天价鱼"剧情多次 反转?近七成受调查者称:"愤怒,官方调查 如儿戏! "诚然,此前官方公布的调查过于

轻佻,避重就轻,有护犊子之嫌,极具地 方保护主义思维

如果没有无数网友为正义呐喊,如 果不是媒体穷追不舍,如果不是更多有 力的证据呈现出来,如果不是当事人陈 某喊冤,这起事件或许不了了之,官方 此前的调查结果就可能被认同,即便不 被认同也不会更改。

真相是个奢侈品、抵达正义的路 上,往往遇上人为设置障碍。具体到这 次事件,该吸取什么教训? 又该怎么对

正所谓理越辩越明,邪不压正。但 是,那些颠倒是非,妄图搅浑水的人或 部门,显得格调很低。此前松北区的调 查漏洞百出,备受诟病,连当事人陈某 都没有联系到、就单方面发表调查结 果,明显不妥,涉嫌洗地。调查组本应恪 守公正,公正才有公信力,如果偏离公正, 只会重创当地形象。

哈尔滨天价鱼事件、本身并不复杂、 是非曲直一目了然。但是,无论当地媒体 还是相关监管部门,一开始都急于护短。 究其因.一是涉事饭店与监管部门存在利 益输送;二是担心一旦承认丑闻,会伤害 当地形象。问题是,如果不切割,不秉公执 法,岂不是对当地形象造成二次伤害? 创 造良好的执法环境,打造有魅力的旅游生 态,才是对当地形象的最好保护。放任一 粒老鼠屎坏了一锅汤,只会因小失大。护 短遮丑,只会将丑闻和短处放大。既然要 打造国际化热带滨海旅游精品城市,旅游 市场的治理一天就都不能懈怠。最新处理 结果显示,违建厕所已被拆除,涉事酒店 被处罚。同时,还在事发地增加厕所等配 套设施建设。这种做法显然值得点赞。

具体到天价鱼事件的反转, 对于我们 这些旁观者来说,也有可深思之处。由于我 们不掌握真相、容易被已公布的事实牵着 鼻子走。有的人一开始支持陈某,松北区公 布调查结果后又谴责陈某、随着陈某喊冤 以及记者调查出涉事饭店有诸多违规行 为, 又开始声援陈某。网友的反应耐人寻 味,立场多变实因信息不对称,也因为缺乏 基本的判断能力。这起反转剧也提醒我们, 遇到公共事件应明辨是非,多析疑点,而不 是只跟着起哄。

黑店大行其道,与监管缺失有关。如果 猫不捉耗子,而是在利益驱动下给耗子当保 镖,结果很可怕。同样的逻辑是,执法者与执 法对象眉来眼去,黑店就会层出不穷。消除 有关部门存在监管缺失、工作不深入和执 法不规范等问题,真正尊重消费者合法权 益,诸如天价鱼事件才会减少乃至绝迹。

中国未来城市发展的 六个关键问题

2月21日、《中共中央 国务院 关于进一步加强城市规划建设管 理工作的若干意见》(简称《意 见》)正式发布。该文件也是中央 城市工作会议的配套文件。

中央之所以空前重视城市工 作,在于我国城镇化率已经超过了 50%(根据国家统计局发布的数 据,2015年我国城镇常住人口 77116万人,占总人口比重为 56.1%),城市集中了大部分生产要 素,中国已从"农村社会"迈入"城 市社会"。城市工作与经济和社会 发展的关联度 远比过去农村人口 占主体时要紧密得多、因此城市发 展的理念亟须改革完善。

如果说上世纪70年代末发轫 于农村的改革实现了生产力的初 次解放,那么在城镇化率过半后, 城市的改革则事关生产力能否获 得再次解放。这在经济下行压力 加大,将经济增长维持在合理区 间运行已成首要调控目标的今 天,意义尤为重大。毫无疑问,城 市是今后相当长一段时期里经济 和社会发展的战略高地。中央以 最高层次决策来谋划城市发展问 题,这是很有深意的,因为搞好了 城市发展、中国的发展问题就会

然而.目前城市工作还远不 能支持发展需求。一方面,尽管 名义城镇化率已达到56%,但城 镇化的质量还比较低, 如果以 "人的城镇化"标准考核,实际城 镇化率远远低于50%。目前,特大 城市面临人口过剩、资源短缺和 盲目"摊大饼"等问题,而中小城 市的转型升级却遭遇了人口流 失的困境。在这样的形势下,中 央提出"加强城市工作"显然具 有重大战略意义。

综合而言, 未来城市发展有 如下几个问题值得重视:

第一,在城市发展观念上,中 央强调要认识、尊重、顺应城市发 展规律,端正城市发展指导思想。 相比于过去以房地产开发为核心 的快速城镇化, 尊重城市发展规 律无疑是对的。城市是非常复杂 的系统,依据功能定位、发展定位 的不同而具有不同的发展路径。 从这层意义上讲,强调"顺应城市 发展规律",首先要调整的是城市 发展理念, 其次是根据城市规律 来规划和布局城市发展。未来的 城市规划,是融合了经济、产业、 综合规划,需要更加的客观科学。

加尊重人本和自然。"以人为本"。 "公众参与"等字眼不断出现在行 文中,"十三五"规划建议也提出 "要推进以人为核心的新型城镇 化",这意味着未来的城市规划、 建设和管理,都需更加的人性化。 只有通过科学的以人为本的管理 思路、才能发挥城市发展的应有 效用。而与人性化相呼应的是尊 重自然。此次《意见》提出了"让城 市更自然、更生态、更有特色"。从 城市发展的角度来看,城市发展 化"的过程。当前,国家高度重视 生态文明建设, 大力推动生态红 线保护、海绵城市建设等一系列 重大的生态战略、对于处于工业 化中后期的地区, 尤其是大城市 来讲,一场"再生态化"革命即将

中、"特色"也是最鲜明的关键词 之一。《意见》强调要着力塑造城 "适用、经济、绿色、美观",明确要 相关制度值得深入探讨。

求地方应拒绝"大洋怪"建筑。可以 说,塑造城市特色、守护城市记忆, 是推进城市可持续发展的重要精神 动力。城市特色是历史与现实的融 合,是传统与现代的交汇,是物质文 明与精神文明的邂逅, 贯穿于城市 总体风貌之中, 体现在市井生活之 中。而科学的规划与设计,则是留住 城市特色的关键。因此,厘清城市规 划、城市设计的思路,才能预防与杜 绝"千城一面"的现象。

第四,城市群发展将成为未来 城市化发展的重点。中央提出,要以 城市群为主体形态、优化提升东部 城市群。在中西部地区培育发展一 批城市群 区域性中心城市 中央希 望以更具有全局性的城市发展思 路, 通过在空间上更有带动作用的 城市群发展、改变过去单一的点状 城市发展。更多对区域经济形成带 动作用。要形成健康的城市群,不仅 仅是基础设施的联通. 更重要的是 产业方面的协同发展和错位发展 这就要求各地方政府梳理自身发展 的资源禀赋,明确比较优势,才能免 于城市之间的恶性竞争、利于协同

第五, 注重提高城市工作的系 统性。《意见》强调依法治国,指出未 来违反城市规划将被严肃追责,并 明确我国将原则上不再建设封闭住 宅小区、严控开发区和城市新区设 立。近年来,我国各地在通过新城建 设带动经济发展的过程中暴露出盲 目求快、资源浪费、过度扩张等问 题, 使得城市扩张规模严重超出了 可吸纳的人口数量。数据显示,1990 年到2010年,我国城镇建成区面积 从12252.9平方公里扩大到40533.8 平方公里,将近每10年扩大一倍。但 与之相比、人口城镇化的增速却相 形见绌。面对这种情况,迫切需要城 市规划中指导思想的转变。

第六. 对城市发展工作的重视 将对深刻影响房地产业的发展。《意 见》提出了未来深化城镇住房制度 改革的两大方向、即以政府为主保 障困难群体基本住房需求, 以市场 为主满足居民多层次住房需求。显 然, 这可能对中国今后的新型城镇 化下半场、房地产市场的市场容量、 房地产市场发展空间、以及如何在 城市发展中体现供给侧改革等方 面 都会产生重要的影响

虽然中国未来城市发展方向已 经明确。但是目前城市工作依然干 头万绪。比如.城市房地产去库存. 涉及下游钢铁、水泥、玻璃、电解铝 等数十个产业能否"去粗取精".找 空间、社会学等多个学科领域的 到既维护产业景气度和适当就业 率,又顺应低碳发展、城市空气治理 第二,在城市发展方向上,更 的基准产能,优化城市功能和空间 布局,涉及产业能否合理转移、城市 发展空间能否拓展:提升城市管理 水平、涉及城市居民的生活质量能 否提高,消费潜力能否挖掘出来等 问题。这些是城市工作应该强化的 方面。特别是在当下的转型关口,城 市工作需要做到既能保证适度增 长,又要提升发展质量,还要起到撬 动个税、房产税等财税制度的改革 进程,实现这种平衡,绝非易事。

尤为值得一提的是、要警惕城 市发展投融资的过度与失衡。当前, 到一定阶段,会有一个"再生态 地方债已然进入偿债高峰期,如何 在清理存量债务、化解地方债风险 和满足地方政府的合理融资需求之 间取得平衡, 对政府和市场而言都 面临很大的挑战。在"新常态"经济 下,面对当前"一带一路"、基础设施 建设、区域经济合作的机遇与挑战, 如何解决地方政府投资拉动经济的 第三,在未来城市发展蓝图 资金缺口问题、逐步推进市政债券 的发行,建立地方政府市场化的投 融资机制、降低财政风险和金融风 市特色风貌,提出建筑八字方针 险,完善地方政府债务风险管理等

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ppll18@126.com。