

以精准政策给一线城市房地产降温

章玉贵

经济失衡严重的中国,在面临下行压力加大的经济环境中,爆发系统性风险的可能性并非不可能。假如以楼市为代表的资产泡沫最终破灭,在极为敏感的金融传导机制下,有可能成为引爆系统性经济风险的导火索。唯有通过精准的政策引导,才能消除市场对中国房地产业能在某个时间节点出现大规模结构性断层的担忧。

房地产行业蕴含风险

2015年,中国仅新建住房销售总额即将近9万亿元,高居全球第一。2015年年末,全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额为21万亿元,同比增长21.0%。房地产贷款余额占各项贷款余额的22.4%。其中,个人住房贷款余额为13.1万亿元,同比增长23.9%;住房开发贷款余额为3.9万亿元,同比增长18.6%;地产开发贷款余额为1.5万亿元,同比增长12.8%。2015年全年,新增房地产贷款3.6万亿元,同比多增843.4亿元,占各项贷款新增额的30.6%,较上年末扩大2.5个百分点。

毋庸置疑,房地产业早已成为牵一发而动全身的支柱产业,也蕴含着极大风险。因此,把过高的房价降下来一直是政府施政的着力点之一。梳理十年来的房地产调控轨迹,尽管以房价涨落为相关部门调控目标的做法看起来很美,例如,从当初以限制房价过快上涨为目标让房价回归合理价位的目标,政策出发点即便不算最优也是次优,但问题关键在于调控目标与运用手段一直不匹配。换句话说,房价调控能否与市场与民众预期相一致,前提是在正本清源基础上拿出有效对

策,以有效的市场手段与行政手段相结合,理顺房地产市场秩序。然而在实际操作中,相关部门采取的手段往往停留在对房地产价值链终端环节的修修补补上,而不在于房地产价值链的上游环节动手,有关部门始终在盘根错节的房地产价值链中扮演着重要角色,迟迟不能告别“土地财政”、“土地经济”,所有针对二级市场的所谓杀手脚,最终都有可能将调控成本转移到刚性需求的市场主体身上,就会形成某种意义上助推房价上涨的格局。

另一方面,在每次民众热盼政府出台有效调控政策之前,有关参与主体都会围绕相关政策展开博弈。而既得利益者的空前游说,无不释放出在市场失灵的情况下试图绑架或影响政府政策乃至希望政府干预最终失灵的信号。

随着信息产生和传递渠道的多样化且数据日渐提升,近年来,有关市场参与主体针对中央关于房地产调控大打舆论牌、悲情牌乃至经济崩溃牌,看起来似乎心系经济增长和市场稳定,真实用意其实异常明显:无非因为房地产调控已经或正在触动其根本利益,妨碍了其低成本财富攫取路径。

中国房地产市场已经失灵许久。市场不仅无法有效率地合理配置住房,而且滋生出严重的经济和社会问题,成为影响财富合理分配、经济平稳发展和社会稳定的重大障碍。在中国经济转轨阶段,由于法制建设滞后,从而在向新体制过渡的过程中滋生了阻碍市场经济健康发展的最大敌人——利益集团。这在房地产领域表现得尤为突出。对房地产利益集团来说,公平竞争是一种负担,不如游说政府来得更快更为有效,他们通过各种渠道试图游说政府建立起各种反对干预的制度。这显然是十分危险的倾向。

特别令人担忧的是,在投资房产可迅速催生亿万富豪的市场环境下,刚性需求被投机需求挤压,非理性的市场炒作取代了正常的市场交易。少部分富人掌握着一线城市核心区域的相当一部分房产,社会财富迅速向这些人集中,业已拉大的贫富差距经由畸形的房地产市场的推波助澜而再次被放大。更危险的信号是,部分既得利益者在攫取巨额财富后正利用政府对房地产泡沫可能破灭的顾虑直接或间接地影响政府决策。

一线城市房价暴涨原因

事实上,在去年中国度过了惊险的六大系统性风险之后,今年以来,随着资本市场的持续波动、汇率的不稳,以及本就存在巨大泡沫的一线城市楼市突然暴涨,其中潜伏的深层次危机尤其应该引起高度重视。尤其是指标性城市的房价涨幅高得离谱,2015年,深圳二手住宅价格上涨了59%,刷新了国内单个城市年度房价涨幅纪录。上海一、二手住宅总成交量再创新高,超过2009年的历史峰值。就在今年前2个月,上海二手住宅价格涨幅已经达到14%,而去年全年的涨幅是21%。业内人士估计,按目前趋势,上海一季度房价涨幅就能超过去年全年的涨幅。

笔者早就说过,房地产决不可以成为地方政府的鸦片,地方政府必须尽早戒掉房地产之瘾,否则一旦泡沫被刺破,则从高位滑落的房地产业将使中国经济付出至少下滑2%的代价。然而,一段时期以来,以京沪深为代表的线城市,之所以房价出现非理性上扬,大概有四个方面的原因:一是国际大都市形成的地理力学对国内外居民的集聚效应,这其中工业化和城市化是重要推手;二是居民投资渠道不畅加上居者有其屋观念根深蒂固,在叠加和传导效应作用下,放大了房产持有的保值增值效应;三是“看得见的手”不时对市场干预被市场中中介等刻意扭曲,导致有关参与主体对房地产开

发、市场交易获利空间的持续挖掘与巨大获益;四是土地财政依赖症需要在经济根本转型之后才有可能根本消除,而中国自1995年开始的经济转型大戏在“十三五”期间都未必能够演完,使得房地产短期内依然是难以撼动的支柱产业。但是,正如理性的市场主体一直担忧的,指标性城市的房地产泡沫一旦破灭,将对包括银行体系在内的金融体系造成极为严重的冲击,甚至有可能导致中国经济硬着陆。

必须尽早告别土地财政

中国要建立好的市场经济,并为经济在战略转型中提高民生福祉、营造健康的制度执行环境,有效的政府干预不仅必不可少,而且永不过时。然而,房地产调控之所以“调而不控”,深层次原因正在于既有政绩考核体系约束下地方政府对土地财政的严重依赖。破解房地产困局,既需要在战略转型的框架下将经济发展的着力点放在制造业等实体经济领域,更需要地方政府戒掉房地产之瘾,真正告别土地财政。笔者由此认为,房地产调控的关键在于提高政策执行力特别是调控政策投放的精准度。只有把京沪等指标城市高企的房价真正降下来,并切断盘踞其间的利益链,才能切实提高政策执行效果。而政府在整顿房地产市场秩序的同时,必须为替代性支柱产业的发展提供配套的政策支持,充分重视服务业特别是生产性服务业在实现经济转型中的重要作用,使之与高端制造业一道成为引领中国经济可持续发展的新引擎,同时将地方官员从仍在起作用“GDP考核指标”中真正解脱出来。改变经济增长对房地产的过度依赖,提升经济增长的福利效应,力争让百姓真正享受经济发展成果。

(作者系上海外国语大学国际金融贸易学院院长)

欧洲央行抗通缩政策应改弦易辙

王勇

不久前,欧洲央行祭出了宽松货币政策“大礼包”,即宣布削减整个欧元区的利率至零,同时将本已为负0.3%的存款利率进一步下调至负0.4%,还将其量化宽松计划加码200亿欧元至每月800亿欧元的规模,通过新印钞票购买更多资产。目前,这些“大礼包”的影响效应不光在欧元区,乃至全球市场都在发酵和膨胀。笔者认为,欧洲央行超预期的抗通缩政策措施真的应当改弦易辙了,否则,全面宽松这种“药”再吃多,将会导致欧元区经济走向畸形,对全球经济也会产生大的负面影响。

经济停滞 使央行出狠招

近几年来,为拯救危机,抗通缩,欧洲央行着实费尽心机,包括启动国债购买计划(QE)、证券购买计划(SMP)、长期再融资(LTRO)以及定向长期再融资(TLTRO)等数量宽松政策,以及祭出降息甚至是负利率在内的价格宽松政策。如今,欧洲央行在货币政策宽松方面可谓做到了“火力全开”。

促使欧洲央行在货币宽松方面连出狠招的主要原因莫过于糟糕的欧元区经济。数据显示,目前欧元区经济增长再次陷入停滞,今年2月欧元区消费者物价指数(CPI)同比萎缩0.2%,创12个月新低,远不及预期,前值为增长0.3%。2月欧元区核心CPI同比初值增0.7%,创10个月新低,预期0.9%,前值1%。而失业率也超过10%。因此,欧洲央行认为必须再次放松货币政策,进一步加强刺激政策,提振经济增长,维持通胀率在2%的政策目标。

从政策执行预期看,新举措对那些拥有投资级公司债、欧元区外国国家主权债券、银行信贷和股票等“风险资产”的投资者而言,的确都是好消息。不过,欧洲央行行长德拉吉更为关心的是,如何才能让投资者相信欧元区的经济复苏将继续下去。3月10日祭出超预期增长预期从1.7%大幅调低至1.4%,称通货膨胀率未来几个月仍可能为负,并敦促欧元区各国政府应充分利用好欧洲央行提供的机会之窗加快努力,完成本国经济改革。

宽松政策 效果不理想

实际上,德拉吉也非常明白,金融危机至今,欧洲央行货币政策所显现出来的效果并不理想,不是边际效率递减,就是南辕北辙。比如欧债危机期间,尽管多种货币政策工具轮番登场,但是欧债危机非但没有平息,反而愈演愈烈,并且让欧元区越来越陷入债务与紧缩螺旋之中,从而导致经济自由落体式下降。2015年以来,尽管欧债问题稍有缓和,但是欧洲经济依然复苏乏力,而且似乎通缩风险更大,还诱发了有些国家政府债台高筑,造成市场纪律松懈,产生了愈演愈烈的社会动荡等等。

目前,连续实行的负利率政策危害令人担忧,这会助长金融泡沫,损害欧元区经济增长。还会引领全球竞争性货币贬值,加剧全球金融稳定的脆弱性。欧元区的致命弱点依然存在,即统一的央行及货币政策与欧元区各国独立的财政的矛盾,使得整个欧元区依然不能完全摆脱欧债危机。而德国总理默克尔反复强调的是,财政紧缩是应对欧债危机唯一正确之道,除此之外别无良方,而紧缩带来的经济衰退是在纠正过去错误的过程中不可避免的代价。但是,说易行难,紧缩所带来的问题可能更大。仅凭欧元区财政政策分散与央行货币政策统一的特点,就想将解决欧元区经济停滞和通缩问题的重担单纯压在欧洲央行肩上,实践证明是大错特错了,欧洲央行负担不了,单纯的货币政策无论出多大的招,出多少招,也都于事无补。其实,当前的欧元区经济停滞,根本原因是欧元区结构性问题很大,欧元区一系列需求管理政策并不能从根本上解除结构性失衡,不可能引导经济走出困境。

还需加强结构性改革

欧洲央行、欧委会应认真总结经验教训,用更战略的思维和眼光去审视未来的政策。

第一,欧元区只有进一步加强结构性改革,包括制定改革的重点领域和指导原则,以及建立一套指标体系以更好地评估和监测欧元区各国结构性改革进展,以此努力从生产、供给端入手,通过提高社会总供给并优化供给结构来让市场自动出清,使供给体系更适应需求结构的变化,进而优化欧元区经济结构,确保欧元区经济的升级换代和可持续增长。实际上,5年前,新一届欧盟委员会对外公布的“欧盟2020发展战略”提出三大战略优先任务,五大量化目标和七大配套旗舰计划,就是指引欧元区结构性改革的计划,通过结构性改革避免经济空心化,找到真正的经济发展驱动力,削减与之不匹配的高福利,唯有如此,导致债务危机和拖累经济发展的欧洲“慢性病”才有望从根本上得到解决。现在看来,欧盟在战略计划的实施和执行方面进展缓慢。欧洲央行应加强前瞻性货币政策指引的效果评价和政策协调,货币政策必须在支持结构性改革方面大有作为。

第二,欧洲央行还要着力修复货币政策传导机制,疏通货币政策传递渠道。金融危机和欧债危机之下,欧洲金融市场已经变得畸形,货币政策传导以及传统利率传导的渠道受到损害。因此,眼下,欧洲央行一定要疏通货币政策传递渠道,能通过控制官方利率来改变货币市场与主权债券市场的利率,并影响最终的零售利率,即银行对客户提供的存贷款利率。还要充分发挥欧洲银行业联盟的作用,以提高银行业执行货币政策的效率。

另外,欧洲央行还应通过银行业压力测试,修复或增强私人部门对银行健康状况及银行资产负债表质量的信心,并让私人部门的资金流入银行业以及银行资金更多地流入实体经济。条件允许的情况下,尽快解决银行剥离不良贷款问题。如果上述措施取得了实效,欧洲经济复苏和增长就有后劲。

第三,欧元区各国应着力加强沟通协作,从产业政策、财政政策、货币政策、贸易政策等多项政策入手,抓紧推进结构性改革。也只有这样,才能重塑欧元区在全球经济平衡增长动力,避免单一政策上的徒劳无功。

(作者系中国人民银行郑州培训学院教授)

“高价大白兔”卖的是品牌溢价

江德斌

“大白兔奶糖新包装设计价格涨9倍,一斤265元你会买吗?”“大白兔奶糖+法国设计……”许多市民的微信朋友圈都出现了这样的话题。作为上海人津津乐道的老字号糖果品牌,大白兔奶糖携手法国时尚品牌“agnès b.”推出限量珍藏版:蓝色、粉色两款兔形铁盒装的奶糖,价格是传统普通包装大白兔奶糖的10倍。

同样都是大白兔奶糖,只是换了个外包装,就身价暴涨9倍之多,堪称高价了,但真就值这么多钱吗?由于奶糖属于完全市场化商品,商家可以自由定价,只要有消费者认可购买就行,无论亏损还是赚钱,都是商家来承担后果。可见,“高价大白兔”的身份是否值得,也是消费者说了算,而既然有人购买,那就说明市场有接受能力。

这款新包装大白兔乃是限量珍藏版,总量是有限的,消费者既可以去收藏、送礼,也可以自己享用,回忆过去的味道。更为重要的,“高价大白兔”的包装是跟法国时尚品牌合作,且是法国名设计师设计的款式,本身就具有时尚品牌的特性,再摊入设计费用、品牌溢价、合作分成等,价格自然也要水涨船高了。

“高价大白兔”卖的是情怀和品牌溢价,不能用普通大白兔奶糖的价格相比较,而且,其所针对的也不是普通消费者,而是对价格不敏感、喜欢时尚品牌的有钱任性者。其实,很多消费商品都与国际时尚品牌有过合作,甚至是差异性非常大的,而这种跨界合作的商品均为限量版,款式也很少,目的都是为了推广品牌,给消费者一个尝鲜的感觉,挖掘消费商品与时尚品牌的市场潜力。

大白兔奶糖是一个老牌子了,也是国产奶糖里知名度最高的品牌,拥有一批忠实的消费群体。但其长期以来包装陈旧,宣传手法落后,品质好却卖不上价格,在与国外品牌奶糖竞争下,时常处于下风,特别是新生代消费者,对其更是不太感冒。大白兔实则已面临未来的生存危机,急需改变形象,把握住时代潮流,吸引新生代群体。

近年来大白兔尝试变化,在口味、包装、宣传上加以改变,乃是一个积极的信号,也是持续创新的体现。因此,不要总是盯着大白兔的价格,限量版并非是单纯的涨价,乃是对产品线的丰富补充,也是国产老品牌的创新探索,无论成功与否,都值得宽容对待,给其一个鼓励性的掌声。

李克强:金融首要任务是支持实体经济发展



发展根基在实体,金融空转误战机。脱实向虚很有害,强本固元须给力。不用大水打鸡血,但求滴灌行好棋。唱空中国属过虑,善待增速换挡期。

赵乃育/漫画 孙勇/诗

打击疯狂刷单 需要动用法律武器

黄小鹏

今年的央视“3·15晚会”曝光了网购领域令人触目惊心的“刷单”、“炒信”现象。一些人组成所谓的刷单公司、刷单平台,以佣金为诱饵大肆招募“刷客”,为电商经营者提供虚假信用提升服务,其参与方之多、规模之大、产业链之成熟、经营之活跃令人咋舌。

有人认为,刷单虽行为不良,但属于擦边之疾,并不触犯法律,因此,对治理刷单的迫切性缺乏应有的认识。其实,刷单产业链的危害是极其严重的。首先,刷单行业规模庞大,但不创造任何正面价值,是社会资源的极大浪费。其次,它破坏了商业诚信体系,大幅推高社会交易成本,严重破坏市场经济秩序。电商用户评价体系解决了信息不对称问题,推动了电商行业的快速发展,可谓是一个了

不起的发明,但如果信用体系虚假可靠,就会导致交易成本上升,阻碍电商行业进一步发展。第三,大量网民参与刷单而无内疚感,混淆了是非,拉低了社会道德底线,与建设美好社会背道而驰。因此,合力共治,重拳清理疯狂的刷单、炒信行为应成为社会共识。

刷单行为涉及四类主体,一是电商平台;二是电商经营者;三是刷单组织者;四是参与刷单的普通网民,即刷客。电商平台是天然反对刷单的。刷单破坏了信用体系这一电商行业重要的基石,不利于行业健康发展,影响其长远利益,所以,包括淘宝在内的主要电商对刷单商户、第三方刷单者都是毫不留情的。既从技术上阻止虚假交易,又清理信用变化异常的商家,但由于量大手法多,电商平台又缺乏执法权,应对起来困难重重。例如,没有物流的交易被认定为虚假交易,

但商户发明“空包”来应对,甚至快递公司也参与其中,防不胜防,所以靠电商平台一家难以彻底消灭刷单行为。电商经营者刷单既有主动成分,也有被动成分,只要刷单现象没有被清理干净,商户就会有困难,一些人被迫也参加刷单,形成恶性循环。

《反不正当竞争法》第二条规定,经营者应遵循诚实信用原则,遵守公认的商业道德,第二十四条规定,经营者利用广告或者其他方法,对商品作引人误解的虚假宣传的,应停止违法行为,消除影响,并处1-20万元罚款。广告经营者在明知或应知的情况下,代理、设计、制作、发布虚假广告,应停止违法行为,没收违法所得,并处以罚款。《广告法》第二十八条规定,虚构使用商品或者接受服务的效果为的虚假广告。由此可见,刷单行

为违法是无疑义的。部分由于网络刷单行为的特殊性,部分由于不作为,目前在司法实践中尚未出现援引前述法律进行处罚的情况,进而导致刷单、炒信泛滥成灾。因此,有必要完善法律,制定针对这种新型违法行为的法律,以规范市场经济秩序,维护公序良俗。

用法律打击刷单,重点应放在打击刷单组织者身上,同时与电商平台合作打击刷单商户,这是因为,商户的刷单需求很大一部分是在不公平竞争环境下的被动之举,法律应该集中打击行为恶劣的经营者;刷单组织者相当于假证制造者,是违法行为的供给方,将其列为重点打击对象,既合乎逻辑,也更容易收到良好效果,同时还能扭转目前这种认为刷单服务不违法的观念。至于刷客,由于涉及面广、单个金额小,诉诸法律成本太高,可以考虑将其列入个人诚信档案,起到阻吓和教育的作用。

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0755-83501640;发电邮至ppl18@126.com。