

收紧一线城市楼市政策势在必行

周子勋

在2016年中国经济稳增长背景下,房地产去库存正在国内引发新的市场热点。值得注意的是,随着各地纷纷出台去库存政策,国内房地产市场迅速升温,一线城市更是进入“发烧模式”,房价不断飙涨,并带动二线城市也快速上升。尤其是深圳,从去年开始房价涨幅惊人,之后上海、北京房价也明显上涨。房价的非理性上涨引发了社会的高度关注。这种情况下,加强楼市调控已经成为大概率事件。

沪深收紧购贷政策

3月25日,上海市发布《关于进一步完善上海市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》,被称为上海“史上最严”的楼市限购措施,其核心调控政策主要体现在需求端:一是从严执行住房限购政策,非沪籍居民购房缴纳社保从2年调整为连续缴满5年及以上;二是对于拥有1套住房的居民家庭,再次申请商业个贷的首付款比例不低于50%;购买非普通住房的,首付款比例不低于70%。同时,执行“认房又认贷”政策,既会查询购房者名下是否有其他房贷,也会查询名下是否有房。而在开发商端,此前上海已通过收紧高端楼盘预售许可等措施来进行调控。

深圳市也在3月25日晚间出台《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》,大幅提高了购房门槛:深圳户籍居民家庭限购2套;非深圳户籍在深圳购房,社保缴满期限由此前的1年提高至3年,限购1套。此外,从二套房首付比例来看,对家庭名下在深圳无房,且近2年内无住房贷款记录的,贷款首付比例仍继续执行最低3成;家庭名下在深圳无房,但近2年内有住房贷款记录的,或在深圳已有一套住房但已结清相应住房贷款的,贷款首付比例执行最低四成。

值得注意的是,3月25日,央行和银监会系统也在上海和南京分别下发了特急文件,大方向同样是收紧房市调控。当日,同样下发政策的还有武汉,宣布将首套房公积金贷款最高额度由60万下调为50万。

另一条重要信息是,财政部近日公布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,对“北上广深”这四个一线城市的房地产改增税率做了具体规定,其中显示了政府打击投机性购房的意图。

沪深房价 堪比国际大都市

无论用房价收入比还是房价房租比来衡量,当前中国一线城市的房价,

都已经位居全球最高行列。去年“3·30”刺激政策以来,深圳和上海房价分别上涨了60%和36%;今年以来,刺激政策频出,上海、深圳上涨了15%和9%,上海更是频频抢购、彻夜排队现象。目前北上广深的商品房价格,已经与纽约、伦敦、东京、新加坡相差无几。但这些城市的人均国内生产总值是中国的5倍以上。

在日前举行的博鳌亚洲论坛2016年年会上,著名经济学家陈志武与林毅夫同时表达了对中国房地产市场“泡沫”的担忧。在陈志武看来,中国房地产市场的现状是“政府作为”的结果,从年初以来,地方政府在放宽各种限购政策,允许购买多套住房,降低首付,甚至有些地方零首付,如果类似次贷危机的话,中国正朝着那个方向走了。林毅夫显然对此也有担心,他表示,如果有太多投机性的资金进入房地产市场,就会出现泡沫,一旦房地产泡沫破裂,就会触发金融危机。

毋庸讳言,中央推进的去库存政策需要实现如下目标:第一,显著消化国内高达7亿多平方米的房地产库存,把开发商和政府手中的“死资产”变成居民的个人资产。第二,显著降低房地产领域的债务水平,尤其是缓解地方政府因此背下的债务,改善地方财政状况。第三,通过去库存减少银行产生坏账的可能性。第四,期望去库存与人口城镇化结合起来,最好能形成协同效应。不过,去库存政策,在实际执行中引发了变异,与政策目标出现了偏离。比如,最不需要去库存的一线城市成为去库存政策的最大受益者,而三四线城市的房地产去库存成效甚微。最值得注意的,金融杠杆操作介入到去库存中,人为加大了个人购房中的金融杠杆率,显著增大了房地产交易中的金融风险,并刺激了一线房地产市场的房价上涨。

加强对一线城市楼市调控

加强对上海、深圳等一线城市楼市调控非常必要,也很迫切。事实上,随着年后一线城市楼市的火爆,市场对于政策可能收紧早有预期。在两会期间,上海市委书记韩正就明确表示,房地产市场健康发展关系民生,全国各个市场差异很大。近期上海房地产出现非理性过热,市场情绪抬高房价,对长远健康发展不利。住房是特殊的商品,必须关注和加强调控。此前有国内媒体报道称,上海高层对上海楼市展开了密集调研,多名领导提出“限购政策从严、重新收紧高端楼盘预售许可的审批、备案、针对房产交易环节实行差别化的税收政策、收紧非普通住房的房贷政策”等。

值得注意的是,深圳市市长许勤月初在出席深圳市六届人大二次会议时回应,深圳房价涨得太快,与其他城市不在一个步调上,深圳正在研究调控政策,确保房价在合理区间。鉴于深圳楼市涨幅更高,深圳推出类似房地产调控举措也就在情理之中。

可以相信,随着沪深两地调控政策的出台,同为一线城市的北京和广州的调控政策也将渐行渐近。从一个侧面看,这标明中央已经意识到一线城市疯狂楼市背后孕育着极高的风险,开始给这些“高烧”的楼市降温。试图通过房地产来刺激居民部门加杠杆十分危险,房地产市场泡沫一旦破灭,希望居民高储蓄成为未来经济增长基础的目的将难以实现。

中国经济将在一体化中迈上新台阶

王勇

今年的博鳌亚洲论坛年会刚刚结束,年会上发布的关于《亚洲经济一体化进程》、《新兴经济体发展》和《亚洲竞争力》三份2016年年度报告值得亚洲各国回味。报告显示,当前,亚洲经济体之间的依存度远不及历史最高水平,亚洲跟随全球经济,亚洲贸易的引擎作用正在消失。而且,亚洲一体化进展并不顺利,一体化进程放缓。笔者认为,中国作为亚洲乃至全球有影响力的大国,其在一体化中起到了极其重要的作用。“十三五”时期,中国开放型经济必将在一体化中迈上新台阶,并带动亚洲一体化砥砺前行。

以新开放和一体化发展经济

《博鳌亚洲论坛亚洲竞争力2016年度报告》显示,新加坡、中国香港、韩国、中国台湾在37个亚洲经济体中位居前四,中国仍排在第九位,与去年相比排名没有变化,但“十三五”规划纲要提出的“十三五”时期中国的一体化以及全方位开放新规划和新蓝图,着实令人对“十三五”时期中国一体化进程、全方位开放程度以及国际竞争能力的提高都充满了信心。

现如今的一体化,主要指经济一体化,包括国内区域经济一体化和全球区域经济一体化。在一定程度上,一体化意味着区域内不同地区或不同国家分工与协作的加深,而分工协作的加深可以极大地提高效率,实现区域中各经济体的共赢。可见,区域经济一体化是经济发展到一定阶段改革开放的必然结果,是历史演变的规律。回顾30多年中国的改革开放和一体化发展的历程,在很大程度上可以说是一体化和开放成就了中国经济快速发展。如今,在中国进入新常态下,新经济发展模式倒逼调结构、转方式进一步深化,经济体制改革已经进入深水区,经济下行压力在不断加大,经济发展面临的内外环境比以往更为复杂。以前的一些对外开放举措已经不太适应新常态的需要,而且与开放型经济的目标相去较远。在这样的背景下,中国在“十三五”时期亟须以新一轮开放型经济新体制来适应新常态,以全新的开放和一体化来拓展新经济发展空间。并且,要做好开放型经济新体制的顶层设计,形成全方位开放新格局。

构建开放型经济新体制

党的十八大以来,中国对外开放接连推出了一系列重大举措,特别是党的十八届三中全会通过的《决定》提出了构建开放型经济新体制,为开放型经济的转型升级之路指明了方向和路径,是中国今后一段时期内开放型经济工作的原则和重点之所在。2015年9月,中共中央、国务院印发了《关于构建开放型经济新体制的若干意见》,从构建开放型经济新体制的总体要求、创新外商投资管理体制、建立促进“走出去”战略的新体制、构建外

贸可持续发展新机制、优化对外开放区域布局、加快实施“一带一路”战略、拓展国际经济合作新空间、构建开放安全的金融体系、建设稳定、公平、透明、可预期的营商环境、加强支持保障机制建设、建立健全开放型经济安全保障体系等方面,全面提出了新时期构建开放型经济新体制的目标任务和重大举措。2015年10月底召开的十八届五中全会以及刚刚发布的“十三五”规划纲要,又为“十三五”中国开放型经济描绘了清晰的蓝图,即开创对外开放新局面,必须丰富对外开放内涵,提高对外开放水平,协同推进战略互信、经贸合作、人文交流,努力形成深度融合的互利合作格局。完善对外开放战略布局,推进双向开放,支持沿海地区全面参与全球经济合作和竞争,培育有全球影响力的先进制造基地和经济区,提高边境经济合作区、跨境经济合作区发展水平。

着力实现“五大战略”

要完成上述宏伟的蓝图,在开放型经济发展方面,要着力实现“五大战略”,即国内区域一体化战略、“内外联动”战略、自贸区战略、“一带一路”战略以及全球区域经济一体化战略。

国内区域一体化战略即深入实施西部开发、东北振兴、中部崛起和东部率先的区域发展总体战略,创新区域发展政策,完善区域发展机制,促进区域协调、协同、共同、一体化发展,努力缩小区域发展差距。

“内外联动”战略是要打造海内外联动、东西双向开放的全面开放新格局。深化内地一体化的区域经济比如京津冀、中原经济区、长江经济带等与港澳台地区合作发展,提升港澳台在国家经济发展和对外开放中的地位和功能,支持港澳发展经济、改善民生、推进民主、促进和谐,以互利共赢方式深化两岸经济合作,让更多台湾普通民众和企业受益。

自贸区战略是要严格按照《国务院关于加快实施自由贸易区战略的若干意见》办事,加快构建周边自由贸易区,积极推进“一带一路”沿线自由贸易区,逐步形成全球自由贸易区网络。还要善于通过自贸区建设增强中国国际竞争力,在国际规则制定中发出更多中国声音、维护和拓展中国发展利益。

“一带一路”战略是新常态下区域经济一体化发展的国际探索,要进一步加快实施和推进,在巩固传统“一带一路”沿线国家之外,还要大力吸收加长版的“一带一路”国家参加,只有这样,才能使中国经济贸易活动扩展到全球更多领域并辐射到更广泛的地区。

全球区域经济一体化战略是适应全球区域经济一体化进程的需要,推动国际经济治理体系改革完善,积极引导全球经济议程,维护和加强多边贸易体制,加强国际经济政策协调,促进国际经济秩序朝着平等公正、合作共赢的方向发展,共同应对全球性挑战。相信这些战略举措的实施,一定能推动“十三五”时期中国开放型经济在一体化中迈上新台阶,中国在亚洲乃至全球的竞争力也会在一体化中得到新的提升。

(作者系中国人民银行郑州培训学院教授)

治理楼市躁动要防止“一阵风”

冯海宁

3月25日,上海市、深圳市都发布了楼市调控新政。

今年以来,深圳和上海的楼市都可以用“疯狂”来形容。此次两市均出台楼市新政,都意在降温,政策针对性较强。比如针对部分外来投资性需求入市,上海把非上海市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社保的年限从2年改为5年;同时,规定普通二套房首付比例不低于五成,防止某些人利用银行贷款搞投资。

针对场外配资现象,上海市还严禁房地产开发企业、房产中介机构从事首付贷、过桥贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。另外,规定购房人在申请贷款时应承诺首付款为自有资金,违反承诺则作为失信行为信息纳入公共信用信息服务平台,以防止场外配资突破首付比例政策规定。

市场曾传言上海新政会规定“房贷利率折扣统一上调为最低9折”,并没有出现在上海楼市新政中,这说明政策决策者比较理性,因为我国贷款利率早已放开管制完全实现市场化了,行政之手不宜干预。笔者以为,只要操作层面真正严格执行具体措施,上海楼市自然能回归理性。

显然,上海、深圳率先打出重拳治理楼市躁动,为其他一线城市和部分二线城市作出了表率。广州等一线城市以及杭州等部分二线城市今年以来

房价也在快速上涨,也需要早日出台有效措施让房价保持在合理水平。

尤需指出的是,楼市治理要防止“一阵风”,应建立健全政策和法规并严格执行。十几年来,无论是全国楼市还是地方楼市,经历过很多次宏观调控,每次调控之后基本会收到立竿见影的效果,但过一段时间后,房价又会出现新一轮上涨,陷入了“房价猛涨-宏观调控-房价再猛涨”的怪圈。

楼市频繁调控的原因是多方面的,原因之一是去年楼市新政出台后各方比较重视,政策执行比较严格,但随着房价上涨势头被抑制,各方对楼市关注度就会逐渐降温,政策执行层面就会逐渐放松。再加上楼市调控会影响到地方“钱袋子”,那么再严再紧的调控政策一旦与地方利益发生冲突,执行就会打折扣。

鉴于房价走势深受预期影响,治理楼市关键也在于稳定预期。如何才能稳定预期呢?笔者认为,主要是房地产政策法规要明朗,同时执行要始终严格。但在现实中,限购、限贷等政策表面上看似很严格,而对某些购房人、投资者来说,却有很多漏洞可以钻过去。

相对来说,法律比政策更具有稳定性,更能稳定市场预期。比如说楼市限购的目的是抑制投资投机,由于执行层面时紧时松,就不能给市场一个明确预期,如果出台房地产税法抑制投资投机,短期内不会变来变去,就能给市场明确预期。换言之,调控楼市需要灵活的工具,但更需要稳定、长效的工具。

12省份下调社保费率



十二省份齐出招,社保费率被下调。职工薪酬或提升,企业负担在减少。五险一金有精减,未来开源很重要。社保不足咋弥补? 国资划转是正道。

赵顺清/漫画
孙勇/诗

为养殖户理性顺应“猪周期”点赞

井水明

反复发作的“猪周期”,导致这几年生猪价格大幅波动,让养殖户损失惨重。眼下,养殖户不再一见猪价上涨就忙着跟风补栏,这种不盲目扩大养殖规模,是用惨痛的“猪周期”的经验教训换来的。据农业部有关方面对全国2549个养猪场户的网络调查,明确选择补栏的养猪场户仅占16%,这说明猪价创新高,并没有引发新一轮大规模的养殖户一哄而上补栏状况的出现,养殖户正以更理性的态度来对待猪价创新高。这等于把可能在几个月后再次出现的市场风险及时给化解掉了。换句话说,即使下半年猪价下行,养殖户的收益实际上在上半年已经兑现。

从生猪生产周期看,近期生猪价格居于高位,有利于提高养殖场户经济效益,

调动养殖场户积极性,促进生猪生产发展。但是,养殖户面对生猪市场行情的变化,开始以理性的态度对待“猪周期”隐藏的风险和危机,这种变化本身更多凸显出养殖户更加尊重和顺应生猪养殖与供应的市场规律,而不是盲目与无节制地扩大养殖业。尊重市场经济规律,可以换来更高的经济收益。当市场经济观念成为养殖户应对“猪周期”变化的抓手时,养殖户的理性可以换来生猪市场更多的收益,这种可喜的变化,恐怕超出了人们的想象。

谁也无法否认,今天的养殖户无论数量还是质量都今非昔比,最近10年,生猪价格先后经历了数次大起大落,一轮又一轮的优胜劣汰,那些不具有专业技能、市场应变能力、养殖能力有限的散户持续退出成为一种常态,当生猪市场中“赶场”的越来越少,而

专业性养殖大户越来越多,这种非常明显的反差正引发生猪养殖业结构性优化,这些经过“大浪淘沙”洗礼的业内精英们,他们应对市场、研究市场、开发市场的能力更强,潜力更加巨大,具有前瞻性的市场研究与规划,让他们应对“猪周期”时,变得更加理性与从容。此轮猪价居高不下,可养殖户不补栏,却反其道而行之,采取大量卖出猪苗的方式来运作市场。

近年来,我国猪肉价格曾经历大起大落的“过山车”。在猪价的大涨大跌中,“一年赚、一年平、一年亏”成了养殖户们躲不掉的怪圈,发展规模化养殖成为规避市场风险和价格大幅波动的最有效办法。据统计,2015年,我国500头以上规模养殖户出栏占比已经达到44%。当前,中等规模户成为生猪生产的主体和稳定猪肉市场供给的中坚力量,规模化

养殖提高了生猪产业发展的稳定性。而这些规模化养殖户不再盲目只关注养殖这一块,而是把注意力放到生猪养殖、改良、营销等生产链条的全过程。研究市场行情变化成为新型养殖户的一个明显特征,这也是防止“猪周期”造成“猪贱伤农”最有力的锐器。

由此可见,养猪业要想改变屡遭“猪周期”伤害的局面,就是要培养一大批懂得市场、尊重市场、研究市场、驾驭市场的行家里手,只有把养殖业的主动权牢牢地掌握在自己手中,在应对生猪市场波动的风险时,以专业的眼光和头脑来把握市场行情的变化,才能最大限度地规避风险,获取最大的养殖效率。政府农业部应从供给侧结构性改革角度出发,从产业结构、种猪选育、规模养殖、疫病防控等方面促进产业整合,从而进一步促进生猪生产持续健康发展。

联系我们

本版文章如无特别说明,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;发电子邮箱至ppl18@126.com。