

租房市场:好政策与坏政策

黄小鹏

在媒体高度关注北京等城市局部地区房租异常上涨之后,北京市住建委等部门约谈了多家住房租赁企业负责人,明确提出了“三不得”、“三严查”。与此同时,对房租上涨原因以及如何应对的争论仍在热烈进行中。

一种观点认为,北京的房租上涨主要是供应缩减与需求旺盛共同作用的结果。毫无疑问,房租上涨是多种力量共同作用的结果,货币泛滥顽固的滞后效应、各种以提升城市环境为名减少供应的行为、需求的季节性增加,都可能是涨价的原因,但某些区域异常的上漲幅度与长租公寓异常操作之间的关系,也是无法否认的。但是,我们不能因此就妖魔化资本,情绪化的讨伐可能刺激出更糟糕的应对政策。一切必须理性。

也有人以租售比过低为由论证房租上涨的合理性,这说不通。在静态环境下,房价主要是由租金决定的,在动态环境下,房价主要由预期租金决定。当然,这都是基于理性的假设,当市场不理性的时房价与租金之间就失去了联系。过去十余年间,愿意以极低的租金回报率买房的人,显然不是因为预期未来租金能涨到让回报率升到合理水平,而主要是预期供求关系将推动房价继续上涨。

这与股价和企业盈利之间关系是一回事。当一个人以高市盈率买入股票,他

土耳其,何不使用人民币?

杨帆

昨日接到深圳一个朋友的微信,言许多中国人去土耳其买包。佩服!反应这么快,难怪中国要崛起,微观活力太强啦!单凭中国人旅游,就可稳定土耳其经济。

我在5年前去土耳其旅游,就发现其旅游经济潜力很大。旅游业是土耳其支柱产业,每年外来旅游者600万人,除欧洲人外主要是日本人,中国游客不多。温家宝总理访问土耳其以后,中国人赴土耳其旅游开始升温,2017年去土耳其旅游的中国人达到25万人。

今年4月份,土耳其文化和旅游部部长努曼·库尔图尔穆什一行来到北京,出席“2018土耳其旅游年”开幕式,他说,希望今年去土耳其旅游的中国人能翻一倍,增加到40-50万,在不久的将来希望能够达到100万。

假定在土耳其旅游的中国游客达到100万人,以每个中国游客支出1万美元计算,可为土耳其带来100亿美元GDP。再考虑到旅游乘数为7(即1元旅游费用支出,可拉动当地经济7元),则中国游客对土耳其GDP的贡献更为可观。难怪努曼·库尔图尔穆什不遗余力到中国来“拉客”。

2017年中国人出境旅游人数

达1.3亿,花费1150亿美元,加上海外留学花费,估计共有2000亿美元,这些刚性的境外支出,对中国外汇储备和人民币汇率形成一定压力。

在这种情况下,可考虑推行人民币国际化。

争取在土耳其允许人民币计价和流通。土耳其本来就有三种货币自由流通:里拉、美元和欧元。一种商品三种标价,每天随汇率调整,用钱方便了,看标价费劲了。这也是“市场调节”的一种方式;经济关系是数量和价格的关系。西方经济学片面强调价格调节,是错误的。如果价格丧失了调节能力,也可以通过数量变化来维持“均衡”。

去土耳其的中国人如以旅游带购物,带投资,土耳其政府应允许本国商人接受人民币,再用人民币向中国购买商品。中国向土耳其投资旅游设施,一带一路项目,带动中国产能输出,也可使用人民币。

人民币国际化的基础,是实体经济国际化。如果中国和这些国家之间的进出口,旅游和投资规模大了,人民币币值又相对稳定,就有国家愿意用人民币作为价值标准,流通手段,储藏手段。

特朗普抽回美元,向全世界转移矛盾,像土耳其这样经济崩溃的国家可能还会出现。美元紧缺,正好给人民币让出空间,只是需要经济合作和外交谈判而已。

有人认为,相对庞大的市场,每家长租公寓份额都很小,根本不可能形成垄断力量,这是对市场的肤浅理解。租房市场具有市场分割和合同黏性两大特点。因为受工作半径、家庭关系等因素制约,租房者往往只能选择某个区域,在一个细小区域内一家或几家大的“二房东”可以形成对散租需求者的绝对优势。同时,由于租约的长期性以及高转换成本,所有潜在供需双方不可能时时全部进行配对,在某个时点或某个时段,只有极少一部分增量供给和需求进行配对,这使得租房市场极为稀薄。在一个稀薄的区域市场,掌握几百、几千套甚至更多房源的二房东完全可以对成百上千个分散需求者形成不对称的优势,让通过控制供给、制造紧张和散布恐慌让需求者就范成为可能。在特定区域内即便有两三家甚至更多家数的二房东,相互之间也更容易达成默契,将价格定于完全竞争之上。

因此,完全竞争的散租模式向存在垄断因素的“二房东”主导模式转变,对市场结构的改变是根本性的,也是相当危险的。这种模式的危害不在今天,而在未来,在于不对称格局形成后,垄断行为的长期性。哄抢房源可能只是短期现象,眼下的蝇头小利之所以让资本兴致勃勃,是因为它们放眼长远,如果某天散租市场大幅萎缩甚至消失,二房东成为人们最习惯的交易对象之后,它甚至有可能形成双边垄断之势,即对一手房东压价。

对于目前出现的问题,一些人首先想到的是“管一管”,甚至有人呼吁进行价格指导或干脆限价,这种想法是相当有害的。正确的做法不是限制资本的具体行为,而是要将维护市场的高竞争性

作为最高原则,政策体系应服务于这个最高原则。切不可不做研究,东施效颦式地模仿别国,把好端端的市場给弄成了“二房东”主导模式。

在现有环境下,监管主要是应对公众舆论和上级压力的本能反应,头痛医头、脚痛医脚甚至头痛医脚是其基本特点。包括垄断法在内的现行法律没有规范“二房东”行为的能力,监管必定是无章可循,充满随意性,再说监管者与被监管者本来就是行业管理者与业内企业的关系,监管俘获也很难避免,以监管来解决问题最后肯定会演化成猫鼠游戏,一地鸡毛。

价格管制就更加愚蠢。价格管制发端于20世纪70年代的欧美国,这种用微观控制的方法解决货币过量发行后果的实践极其失败,租金管制早已成为教科书级错误,我们切不可再重复。什么是租房市场的坏政策,什么是好政策,至此不难得出粗略的结论。坏政策包括以各种名目缩减供应、鼓励“二房东”和“超级二房东”以破坏市场的高竞争性、管制租金、干预合约,以及各种打着关爱名义的充满随意性的监管。好政策的组合则十分简单:增加供应、维护和促进市场的自由竞争状态、维护交易双方的定价自由和合约自由。

总而言之,租房市场的问题很大程度上是宏观问题,切不可盲目使用微观管制来解决,更不可以解决问题的名义破坏自由竞争的市场秩序。太阳底下没有新鲜事,20世纪70年代西方国家通货膨胀之下各种错误的应对方式,早已被总结成了教训写进了教科书,就看愿不愿意汲取了。

扔掉拐杖的希腊还有很多坎儿要跨

张锐

国际社会对于希腊的最后一轮债务救助计划于8月21日按下终止键,希腊的主权债务危机因此象征性地画下句号,同时希腊也可以结束国内的财政紧缩政策,并重返国际金融市场进行发债融资,一个昔日被神话点缀的国度也许由此展露出重生的曙光。

按照《马斯特里赫特条约》的规定,欧元区成员国必须符合两个关键标准,即预算赤字不能超过国内生产总值的3%、负债率低于国内生产总值的60%。然而,刚刚加入欧元区的希腊因未达标而担心自己被踢了出去,便求助于高盛通过设计“货币掉期交易”方式掩饰了一笔高达10亿欧元的公共债务,希腊财政赤字于是有了占比仅为1.5%的漂亮颜值;左手作假的同时,希腊右手伸向了国际金融市场,凭借欧元区良好的信用与极低的利率大规模对外借款融资,以此纾缓国内公共福利开支的压力。然而,潘多拉魔盒传递给时任希腊总理潘德里欧就到了不得不打开的时候。按照潘德里欧自爆“家丑”的说法,至2009年10月希腊财政赤字和公共债务与国内生产总值之比分别达到了12.7%和113%,远超欧盟规定的上限。市场很快做出反应,希腊国债发行惨遭流拍,对外国际融资通道被无情关闭,债务危机正式拉开序幕。

公开资料显示,危机引爆的当年,希腊债务的绝对额达到了2800亿欧元,而其国民生产总值只有2400亿欧元,希腊国家实际已经破产,而在失去完全自救能力的情况下,希腊也不得不将求援之手伸向了欧盟与国际社会。从首期提供总量为1100亿欧元的三年期贷款,到随后开展规模为850亿欧元的第二轮援助,紧接着推出860亿欧元的3年期贷款方案,三轮国际救助行动下来,希腊一共获得了2800多亿欧元的资金驰援,这些资金有的来自IMF的紧急审批,有的出自欧洲中央银行的快速通道,有的由欧盟成员国共同资助,有的由私人债权人自愿供给。

作为受援方,希腊也承受了巨大的煎熬。为获得外部信贷支持,希腊政府不得不接受来自债权人近乎苛刻的协议,包括严格控制预算、大幅削减福利、减少公共开支以及增加税收等等,而所有一切又必然导致希腊国民工资减少、福利萎缩以及税负飙升,为此,债务救助期间希腊出现三次政权更迭,经济危机与政治危机互相纠缠。由于大幅度财政紧缩引发了希腊民众的不满,导致希腊举行“脱欧”公投,让欧元区这个“大家庭”一度显现各奔东西的险象。

除了掣肘的福利制度需要大刀阔斧的改革外,按照经合组织的最新研究报告,走出危机之后的希腊还面临公共部门贪腐、老龄化以及偷税漏税等许多重大问题的挑战。据美国智库布鲁金斯学会的一份研究报告,希腊公共部门的贿赂、献金和其他公职腐败致使希腊政府每年损失200多亿欧元,相当于希腊GDP的8%。同样,据希腊企业联合会的估算,希腊全国每年偷逃税款高达300亿欧元,相当于GDP的10%,其中不向政府纳税、不为职工办理任何保险、无法纳入政府正常经济统计系统的“影子经济”,占希腊国内生产总值的1/4至1/3。另外,由于人口的老龄化,希腊社会福利的资金至少有90%被用在发放退休或养老金方面。看得出,任何一个历史偏差的纠正与现实症结的祛除,都形成了对希腊政府改革魄力与创新能力的非凡考验。

还要强调的是,扔掉拐杖的希腊接着必须艰难开启经济结构的调整之门。在欧元区阵营,希腊应当是属于经济欠发达国家,而且经济基础比较薄弱,特别是工业制造业较落后,希腊因此主要以海运、旅游和侨汇等三大产业作为自己获取外汇收入的支柱产业,而且三大产业占GDP之比超过了85%,而工业和农业占比分别只有12%和3%。然而,看一看希腊的三大支柱产业,哪一个不是依靠外需或者上天与他的恩赐,只要与己相关的任何经济体出现经济的萧条或者波折,希腊都不可独善其身。作为一个主权国家,失去独立产业与实体经济的支撑,将希望押注在金融市场之上,最终必然难逃债务倾轧之苦以及经济空心之痛。因此,对于希腊而言,必须在战略配置上构造出内生功能与韧性更为强大的经济元素。

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ppl18@126.com。

城市房租价格持续大涨



赵乃育/漫画

孙勇/诗

城市房租又上涨,租房群体很受伤。或怪监管不给力,或怨资本黑心狼。楼市调控受拷问,按葫浮瓢愁断肠。住有所居是愿景,增加供给做文章。

浮躁是中国科技产业的致命伤

蔡恩泽

8月16日,自称“打破美国垄断,中国首个自主创新智能浏览器内核”的红芯浏览器,被网友发现“只是谷歌浏览器换了一层皮”——红芯浏览器安装包解压后,赫然出现一个版本号为49.1.2623.213的Chrome文件。

“洋相”被戳穿后,红芯立马进行危机公关,公司发布道歉信,承认“存在一定程度的夸大,给公众带来了误导”。

在特朗普挥舞贸易霸凌主义棍棒的情势下,国人如芒在背,决心发愤图强,研发拥有本国知识产权的高科技产品,不再像中兴公司那样受制于人。但爱国情怀代替不了科技研发的客观规律。中国至今没有自主研发的浏览器内核,原因是多方面的。

首先,我国浏览器研发起步晚,错过HTML4制定标准的时代,很多标准在20年前就已经定下来了,而浏览器又是一个特别需要国际社会遵守公开开放标

准的一个产品,想入局,就得基于已有的技术和标准去做事情,恰如通讯行业的2G/3G标准,这是既定事实造成的第一个门槛。

其次,成本太高。以Chrome为例,一个浏览器代码接近2400万行,工作量极其浩繁,谷歌最高峰时曾调动超过千名硅谷程序员集中力量开发其内核,从2008年算起,迄今已花了10年时间。按程序员年薪25万美元计算,一年的研发工资接近3亿美元,10年就是30亿美元的研发成本,再加上推广成本耗资上百亿。而国内目前尚无同等实力的公司,只能望其项背。

此外,可站在巨人的肩膀上创新。眼下Chromium和Firefox本就是一个开源项目,产品由社区驱动,从授权协议上,它们也鼓励基于已有的技术去做技术创新,而不是重复发明轮子。

国人瞩目的芯片领域也是如此。中国与美国的差距很大,非一日之功

就能突然赶上。华为在这方面就很明智。华为认识到,与美国的差距,估计未来20-30年,甚至50-60年还不能消除。但是,华为决心将差距缩小到“能活下来”。以前这是最低纲领,现在则成了最高纲领。任正非提醒业界同行,芯片急是急不来的,不光是工艺、装备、耗材问题。要踏踏实实,才能泡沫式地追赶。

浮躁是一个全球化通病,在当今中国社会中也比较突出,中国企业更浮躁。由于浮躁,企业的“池塘”越来越宽,却又越来越浅。

说中国企业的“池塘”越来越宽,一方面是指企业拼抢市场地盘的劲头十足,销售渠道做得很宽,从一二级市场一直做到三级市场;另一方面是指企业倾向多元化,一旦有了一点市场进展,或者一种产业做成功了,就觉得自已长了三头六臂,以为自己无所不能,要把触角伸向市场各个领域,搞多元化竞争。

说中国企业的“池塘”越来越浅,是指企业的创新能力下降,核心竞争力越

来越弱,没有多大的底气,只是靠价格战略笼络人心,招揽客户,支撑门面。企业没有战略定位,急功近利,走一步看一步,或者左右摇摆,哪样赚钱就做哪样,跟风跑,没有长久机制,所以企业大而不强。

回过头来再看红芯公司,它像一个精致的机会主义者,刻意规避实质并偷换概念:明明是利用了开源代码,却在产品中注明来源,这与开源原则相悖;虽然也做了些产品定制化特性改进,但与打破垄断、自主创新之说相去甚远,把自主研发与二次开发混为一谈。事实明摆着,红芯打着“自主创新”的旗号,在披弄狡诈的商业算盘,在挑逗公众认知的底线,拉大旗作虎皮赚吆喝。

须知,科研的本质特征是创造性,是用科学的方法去发现新的规律、发明新的具有社会价值的成果,是极其艰巨的劳动,是长期投入和坚守,具有神圣的原创性操守。一步一个脚印,甘愿坐冷板凳,恪守初心,实现量到质到技术积累。中国科技产业任重道远,一路走好!