

政府亮调控底牌利于房价理性回归

本报评论员

据媒体报道,国务院总理温家宝11月6日在俄罗斯圣彼得堡表示,中国下调房价是国家坚定的政策,调节后的房价将使民众能够接受,也使房地产业健康有序发展。他说:“我特别要强调,对于房地产一系列的调控措施,决不可有丝毫动摇,我们的目标是要使房价回到合理的价格。”这是自2009年本轮房地产调控以来,温总理首次旗帜鲜明地提出将“下调房价”作为政策目标。而此前,我国决策层对于房地产调控的目标表述通常为“抑制房价”、“稳定房价”、“遏制房价过快上涨”等,其中尤以“遏制房价过快上涨”用得最多。

实际上,在温家宝总理此次表态之前,已有政府高层官员针对房价发言铺垫。10月19日,时任银监会主席刘明康在CEO组织峰会上表示,即使房价下跌40%,按揭覆盖率仍高于国际通行的110%标准,我国银行业房地产风险总体可控。将温家宝、刘明康对于房地产的表态联系起来解读,耐人寻味。不妨这样判断,对于久拖不决的房地产调控,我国政府正在亮出底牌,这个底牌就是:房地产价格必须下调,而下调的可接受极限幅度为40%。

房地产是中国的支柱产业,它通过信贷杠杆和土地财政绑架银行与政府,进而绑架中国经济,因此,房价只会涨不会跌——这种“房地产绑架中国经济论”,是开发商、炒楼人以及在房价高位仍敢入市的“刚需族”所组成的“多头部队”的共识。这个极具中国特色的共识,一方面形成顽固的房价看涨预期,一方面转化为向开发商资金库“输血”的物质力量,两者合二为一,以剑气合璧的傲然,与国家的楼市调控措施展开一次又一次对决。其结果是,从2003年到2009年的数轮房地产调控中,“多头部队”均以胜利而告终,房地产调控则落下了“空调”的辱名。

公众不会忘记的是,在过往的数轮房地产调控中,面对“房价应挤压泡沫,理性回归”的呼声,开发商不以为然甚至不屑一顾。他们多次在公众论坛上高调宣扬:政府从来没有说要让房价下跌,政府的措辞是“要遏制房价过快上涨”,这就意味着房价还会涨,无非是涨得慢一点而已。而日后的事实一再证明:这些开发商的确截中了政府的“软肋”。老百姓在无奈服膺他们的同时,对政府的信任也开始慢慢流失。

般鉴不远。要想房地产调控真正落到实处,惠及民生,康复政府已然受伤的公信力,就必须以行动颠

覆“房地产绑架中国经济论”。令人欣慰的是,政府已经开始采取相应举措。温家宝和刘明康的最新表态至少传递了两种信息:其一,对于房地产这个所谓的中国经济支柱,政府已做好削低其身段的准备。尤其是温家宝明确提出“下调房价”目标,这对于意欲继续做高房价的“多头部队”以及投机的“骑墙派”,将产生震慑和警示作用。其二,银行业已经对房价的大幅下挫有所绸缪,甚至不惜为此经受阵痛。而银行业目前收紧房地产信贷、清理房地产信托理财产品的一系列举措,也实实在在地彰显了这种决心。再联系到近期广义货币(M_2)供应增速有所下降、房产税全面开征的准备工作紧锣密鼓地推进、部分省市先行试点发行地方债以拓展地方财政资金来源,我们有理由相信,房地产和中国经济既往的那种不正常的“绑架”关系,正在向健康的“共生”关系转变。

土地产权的非私有化、土地供应的垄断化以及公民居住权的不可剥夺性,决定了我国的房地产不可能完全市场化。这也是政府在房价畸高、煎熬民生的时候理应出手调控的根据所在。2003年~2009年的数次房地产调控中,政府由于顾虑太多,或因关照利益集团,或因过度

迷恋房地产对GDP的拉动作用,致使房地产调控屡战屡败。这一局面,不仅贻误了民生的改善,还拖累了中国经济的转型。温州模式衰败所折射的席卷全国的金融投机狂潮,是房地产过度繁荣以致泡沫化带来的深刻教训。哪怕基于亡羊补牢的考量,在房地产调控问题上,政府也应拿出壮士断腕的决心和勇气。始于2009年的本轮房地产调控迄今虽取得了一定的战果,但只能算得上是局部的小胜,从整体上看,房地产市场仍处于各方博弈调控政策的僵局之中,这种僵局必须尽快打破。因为,亿万民生的焦虑、经济转型的紧迫以及调控成本的耗费,都经不起太长的等待。

当此之际,政府亮出房地产调控的底牌,既切断了自身首鼠两端的退路,也给房地产市场以明确的预期。它提醒:开发商应摒弃暴利心态,炒楼者应适可而止,刚需者应理性购房,蜗居者有望改善住所。尽管从短期看,政府亮出底牌所导致的结果,会对房地产及其上下游相关行业形成冲击,但从中长期看,它将有利于房地产及其上下游相关行业涅槃重生,因为向民生臣服,恰恰是所有经济产业的无上光荣及其长盛不衰的秘笈所在。让我们一起期待并见证中国房地产调控成功,从而实现多方共赢的美好时刻!

“补贴依赖症”要从制度治理

李允峰

统计数据显示,在A股2278家公司的今年半年报中,有1902家非经常性损益为正值。而中国注册会计师协会今年4月发布的2010年年报审计情况快报表明,当时已披露年报的1570家上市公司中,1454家收到政府补助,占比达到92.61%,涉及总金额高达463.40亿元,平均每家公司获3187.09万元。

这意味着,有许多上市公司的业绩其实与经营业务无直接关系,其业绩未能真实、公允地反映公司正常的盈利能力。换句话说,这些公司都发了笔“横财”,也就是收到了来自政府的财政补贴。

按说上市公司收到政府补贴,增厚了公司效益,是一件好事,但很多公司却患上了“补贴依赖症”,这些上市公司拄着财政补贴的拐杖,将补助当成了“生食”。查阅三季报可知,不少中小盘上市公司前三季度净利润的50%以上,来自政府补助。例如,某公司2011年前三季度归属母公司所有者净利润1.37亿元,同比增长54.5%,而期内公司收到的计入营业外收入的企业发展扶持资金高达1.32亿元。

此外,还需从立法制度、支付程序方面对地方政府财政行为进行约束。

政府可以通过独立的第三方对划拨的补贴资金事前是否合理,事中事后是否有效做出评价报告,同时定期向社会公示,使社会大众真正了解“纳税人”资金在划拨给上市公司的时候,

财富转移过程中是否发生了增值。



内贸十二五规划出台在即

内贸规划十二五,扩大内需谱宏图。
消费翻番待实现,流通优化夯基础。
食品安全要改善,城乡统筹也进步。
多个部委齐给力,但愿民生更幸福。

赵乃育/漫画
孙勇/诗

欧元区应珍惜债务救助机会

王勇

11月4日,在法国戛纳闭幕的二十国集团(G20)第六次峰会欢迎欧元区领导人上月末就解决欧债危机问题所达成的有关重建希腊债务可持续性、整顿欧洲银行以及建立防火墙以防止风险蔓延的决议。笔者认为,这项决议或称欧盟新救援方案,对于欧元区、整个欧盟甚至全球金融市场来说,无疑是个好消息。希望欧元区能够正确理解并有效把握好这宝贵的债务救助机会。

自去年5月欧债危机爆发至今,欧债危机仍然未能解决。10月27日,欧元区领导人讨论通过了一揽子解决方案。11月3日,欧洲央行货币政策会议决定将基准利率下调0.25个百分点至1.25%,将货币政策天平由抑制通胀目标移向应对欧债危机和保经济增长。

上述解决方案乍看起来似乎周密,问题是到目前为止,欧债危机不仅没有缓解,反而愈演愈烈,真是出乎世人意料。尤其是希腊,迄今为止,欧盟已向希腊发放了五笔援助贷

款,累计金额已达千亿欧元,但希腊债务危机却丝毫没有任何好转迹象。

这问题的根源究竟出在哪?就出在欧元区各国的傲慢、不团结和不思进取的痼疾上。说他们傲慢,是因为在他们应对欧债危机表现欠佳甚至黔驴技穷的情况下,居然还不断做出以邻为壑甚至寄望于依靠G20等多边体制向别国施压的行为,比如欧盟一方面在向中国申请资金援助,但同时仍不愿意承认中国市场经济地位,不涉及政治让步,甚至继续对中国采取贸易保护主义等。说他们不团结,是因为就在拯救欧债危机正处于十万火急的情况下,整个欧元区不能够步调一致,形成合力,国与国之间甚至一国政府与国民之间是“客扫门前雪”,就连欧元区核心国家德国和法国也不例外。说他们不思进取,是因为欧债危机最初源于南欧国家传统的高福利、高消费经济模式造成政府赤字严重、负债高筑。目前,到了该勒紧裤腰带还债的时候了,国民却吃不了那份苦。比如希腊在政府推出了削减养老金和工资以及提高税收等一系列的财政紧缩措施以后,希腊总理帕潘德

里的高福利、高消费的经济发展模式,在偿债高峰期,应厉行节俭,为国分忧,帮助国家渡过难关;还要改变对单一行业或传统行业的过度依赖,推动经济结构改革,大力发展经济,寻找新的经济增长点。可以说,这是帮助其摆脱政府债务困境的有效方式。第四,建立问题银行紧急救助机制,以救助在欧债危机中暴露出严重流动性风险的问题银行。无疑,欧洲各银行在欧债危机中出现问题时,首先应积极立足于自救,即通过动用充足的资本和贷款的损失准备、出售风险加权资产以及调整资本结构等,其次是按照“决定性的危机解决方案”有序推进外部救助,欧洲各银行要与外部救助主体通力合作,进而形成多元化协调、分工协作、高效运转的救助体系。第五,要立足全球经济发展和金融稳定的的大局,切实加强国际政策协调,共同承担风险。只有如此,方能逐步渡过难关,实现欧元区经济乃至全球经济的复苏,恢复国际金融秩序的稳定。

作者系中国人民银行郑州培训学院教授)

■元来如此 | Xiao Guoyuan's Column |

倡导“顶层设计”是向计划经济倒退



肖国元

今年以来,“顶层设计”一词颇受青睐,尤其在学界与政界。

何谓“顶层设计”?这个词最早用于工程技术行业,比如大型水电工程、核电工程等,源自英文“top-down”,意味着从上到下、由总体到细节的设计过程;后来从自然科学被移植到社会科学,就是从高层开始,站在一个战略制高点,去设计行动方案。

“顶层设计”借用到我国,尤其是我国的经济学领域的历史并不长。这个词之所以流行起来,有其特殊的时代背景:

第一,改革开放到了一个需要再选择的关口。虽然过去30年的改革取得了举世瞩目的成就,但显得比较凌乱,单兵突进的色彩很浓,如今面临系统性、整体性推进的压力。第二,过去的改革是从下往上进行的,区域化、行业化、部门化的推进遇到了困难,延缓了整体改革的进程。我们必须跳出原有的框框,寻求新的战略思路。

从媒体披露的有关言论来看,我们觉察到“顶层设计”之所以被重视,主要有以下几个“冠冕堂皇”的理由:

第一,新形势要求加强对改革的统筹力度,要求我们把已经进行或将要进行的改革创新,与市场经济、民主政治、文化建设、社会建设等基本方向、基本目标、基本价值进行更具操作性连接,要求我们把改革真正提升到制度、体制、机制建设的层面。简言之,就是要求全面设计,为有序改革提供可供遵循的“序”。

第二,社会改革是一个系统工程,因此,将“顶层设计”的理念移植到社会科学领域是一个很好的借鉴。在早期农耕时代,社会决策的常态可能是个别决策、感性决策、经验决策。进入工业社会后,社会更加复杂,决策过渡到理性决策、科学决策、集体决策。这就需要很多现代技术手段,比如需要有智库,需要专门收集信息,然后进行集体讨论;有时需要先试验,然后不断修正等等。“顶层设计”是决策学领域的东西,其意义在于更强调科学决策。

第三,实际工作中遇到的问题与困难呼唤“顶层设计”。一些人以官员财产公开为例,说明“顶层设计”的必要性与重要性。最近几年,一些地方,如新疆阿勒泰、浙江慈溪、湖南浏阳等在官员财产公开方面进行了有益的探索,但至今未见成功的完整范例。地方政府虽然进行了许多创新,但往往人走政息。这就是因为我们的“顶层设计”没有搞好。

可以说,在许多人眼里,“顶层设计”具有神奇的魔力,可以将它定位为指导深化改革的战略思想。不过,在得出这样的结论之前,有必要弄清楚两个问题:其一,如何看待过去30年改革的经验以及由此而来的问题与困难;其二,“顶层设计”的核心与本质究竟是什么。

众所周知,我国的经济改革起源于农村,由分田到户的农村大包干逐渐蔓延到城市的各个领域。在

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。