

城镇化对房地产市场影响究竟有多大

中央经济工作会议亮点之一是要推进中小城市和小城镇发展。但城镇化有两大前提条件:进城的农民要买得起房;通过农村土地流转为农民提供经济保障。城镇化对增加城市住房需求和调整供求关系等都将产生深刻影响。

栏目主持:乐嘉春
联系本栏:jc@ssnews.com.cn

中央经济工作会议刚刚结束。这次会议的亮点之一就是加强中小城市和小城镇发展,即要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务,并放宽中小城市和城镇户籍限制。由此,城镇化发展成为中国经济指明了一个发展方向,并有望继续成为未来中国经济增长的主要动力。确实,城市化进程早已成为中国经济发展的主要动力之一。自1998年中国住房制度重大改革以来,城市化发展突飞猛进。由2004年统计资料显示,百万人口以上的城市在美国只有9个,在中国则有166个。联合国人口发展报告也曾指出,中国的城镇人口正在以每年25%速度增加,中国成了世界上城市化增长最快的国家。中国的城市化进程,一方面,促进了不少城市的快速发展与经济繁荣,并带来或帮助成千上万的中国农民摆脱了贫困;另一方面,户籍制度限制和农村与城市的二元化结构等因素导致农村居民在城市中很难生根下来,成为城市经济生产与消费的动力,从而减缓了城市化进程,抑制了以农村居民为主体的消费。有

研究表明,在居民消费支出中,城市居民消费所占比重从1952年的31.1%上升到2008年的74.4%,但农村居民消费支出所占比重由1952年的68.9%下降到2008年的25.6%。透过上述数据,一是受经济快速发展及城市化率提高等因素影响,城市居民消费增长的占比远高于中国城市化率增长,这意味着农村居民消费水平的相对降低;二是分化的二元城乡结构,不仅不利于农村居民消费,而且也不利于农民分享中国改革的经济成果;三是制度安排和城乡二元化结构导致了农村居民消费水平过低。所以,只有改革不合理的户籍制度及利益分配关系,增加农民收入,才能有效促进农民消费的快速增长。从这个角度分析,放宽中小城市的户口限制,是推进城镇化进程的重大改革举措之一。之所以说加快城镇化进程将成为现在和未来中国经济发展之动力,是因为“城镇化”主要包括两方面内容:一是城市基础设施建设,即通过大规模的城市基础设施建设来带动城市经济发展;二是基本住宅建设,以住房产业

为龙头来带动整个经济发展。此外,城镇化还有助于集约性使用土地和解决当前土地矛盾问题。值得注意的是,以农民进城的方式带动房地产业发展,必须基于农民有支付能力去购买他们希望进入城市的住房。但近年来房地产业的繁荣与火爆,导致各地城市的房价全面飙升,不要说大中城市房价的快速飙升,就连中小城市的房价也出现快速上涨。据中国社会科学院的2010年《经济蓝皮书》,85%以上城镇家庭无力购买当前房价高企的住房。因为,城市居民的房价收入比已高达8.31倍,农村居民的房价收入比更是高达29.44倍。如果说城市中都有85%以上家庭购买不起住房,那么要想让农民进城购买所需要的住房只能是“天方夜谭”了。所以,加速城镇化进程,最为关键的前提条件之一是要使进城的农民买得起住房。事实上,要让进城农民真正能在城市中“生根落地”,不仅需要适度的房价以符合他们的购房支付能力,而且还要推进农村土地制

度改革和土地流转,由此形成有效的农村土地市场。因为,农村土地市场不仅可以增加土地供给或给土地定价,而且也可以为农民进城提供一种经济保障。在笔者看来,只有在上述两个前提条件得到满足的情况下,放宽中小城镇居民户口限制才能达到推进城镇化的预期效果。否则,这个制度改革所能起到的作用将是十分有限的。放宽中小城镇居民户口限制的城镇化,对我国房地产市场的影响也是多方面的。确实,通过放宽中小城市和城镇户籍限制,解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇落户,这样的城镇化进程将增加农民对城市住房的很大需求,但前提条件是城市房价应当接近当下农村居民的购房支付能力。还有,农村土地要能够流转,并能成为农村居民生活的一种经济保障。这样,如果农村土地能够流转的话,土地资源就能起到增加住房供给的作用,并能改变当下我国房地产市场的供求关系。当然,这个市场方向究竟会向何处发展,还要看下一步政策细化而定。



作者 易宪容

作者系
中国社会科学院
金融研究所研究员

签订承诺书 证监会促创业板公司规范运作

记者 马婧好 编辑 梁伟

由中国证监会上市公司监管部、深圳证券交易所及相关派出机构联合举办的创业板首批上市公司培训会在日前在京举行,首批28家上市公司董事长、总经理在会上签署了《规范运作承诺书》,公司控股股东和实际控制人同时签署了《诚信承诺书》。此次培训会上,证监会上市部、行政处罚委、法律部、会计部、深交所分别就创业板上市公司监管制度、上市公司及控股股东违法违规案例分析、上市公司监管法律制度体系、创业板上市公司财务信息披露、创业板上市公司信息披露及规范运作

要点等内容向参加培训公司进行了讲解和介绍。创业板首批28家上市公司的董事长、总经理、董事会秘书、控股股东及实际控制人、保荐代表人以及监管部门共约220人参加了会议。证监会上市部负责人表示,监管机构对创业板公司应当共同努力,为投资者提供真实的、可持续发展的上市公司,推进和完善公司治理,推进诚信文化建设,共同构建相互沟通、相互信任、相互交流、相互监督的和谐发展环境。负责人同时提出,希望创业板上市公司通过资本市场做专、做精、做优、做强,自主创新,不断提高核心竞争力,利用资

本市场平台进行行业整合、产业提升;希望保荐机构和相关中介服务机构切实履行职责,警示各方坚决勿闯虚假信息披露、操纵股价和内幕交易、损害上市公司利益、滥用募集资金和盲目扩张的禁区。深交所相关负责人也对创业板上市公司提出了四点要求,即铭记诚信二字,善待广大投资者;专营主业,用好募集资金;提高信息披露质量,严禁内部交易和操纵市场的行为;要在公司治理、规范运作上下工夫。上述上市部负责人同时介绍了上市公司监管的理念。包括放松管制,减少不必要的行政审批,体现公司自治的市场法则,进一步拓展企业的自主权和创新

发展空间;加强监管,对上市公司“先知违规、无意违规、惯性违规、被动违规、恶意违规”五种类型的违规行为,将区分情况分别采取不同的监管措施;改进服务,建立上市公司与监管者之间平等、互动的关系;与时俱进,不断随形势变化调整监管理念、监管措施和监管手段,在监管的适应性、适当性、针对性、有效性上下工夫。负责人强调,监管部门的监管方向和目标不会改变,即坚持市场化的发展方向,发挥资本市场的基础功能,形成规范运作、合规守法、回报股东的文化和理念,实现资本市场和上市公司的和谐发展、健康发展和科学发展。

要闻速递

二重重装主板 IPO 过会 七星华创同时过会

记者 田立民 吴正懿

证监会昨日公告,经发审委第141次会议审核,二重重装(德阳)重型装备股份有限公司和北京七星华创电子股份有限公司的首发申请均获通过。预披露材料显示,二重重装将发行不超过3亿股A股,发行后总股本不超过16.9亿股,拟募集资金20.9亿元投入企业信息化等8个项目。发行完成后将在上海证券交易所上市,担任其A股IPO主承销商的是宏源证券股份有限公司。二重重装继承了控股股东中国二重除军品生产外的全部主业资产,是我国最大的重型机械制造业和重大技术装备国产化基

地之一。主要产品包括大型冶金成套设备大型铸锻件、重型容器、核电产品和风电增速机等,广泛应用于冶金、电力、能源、航空航天等国民经济重要领域,为我国的三大发电设备制造基地以及大型钢铁企业提供了多项重大技术装备,并出口到欧洲等发达国家和地区。在重型装备领域研发和制造实力雄厚,先后有47项产品成为当时国内同类产品“第一”,多次打破国外技术垄断,填补多项国内空白。七星华创拟在深交所发行1656万股,发行后总股本6500万股,拟募集资金2.38亿元。今年上半年,公司净利润为4089万元,基本每股收益0.71元。

明年起实行 EVA 考核 央企排名或大变脸

将取代以利润等绝对量指标为主的考核办法

记者 张壮霞 编辑 梁伟

央企考核不再仅仅关注利润。国资委日前召开部分中央企业经济增加值考核工作座谈会透露,从明年起,国资委将在中央企业范围内全面推行经济增加值(EVA)考核。目前,考核实施方案正在进一步修改和完善之中,有望于12月底出台。专家表示,按照EVA考核,央企排名将会大变脸。EVA是指从税后净营业利润中扣除包括股权和债务的全部投入资本成本后的所得。其核心是资本投入是有成本的,企业的盈利只有高于其资本成本(包括股权成本和债务成本)时才会为股东创造价值。目前,国际上已有400多家知名企业应用EVA。国资委综合局有关负责人表示,推动应用以价值管理为导向的经济增加值考核,将有助于强化央企的资本成本和价值创造理念。他表示,实行经济增加值考核主要有三个目的:一是有利于央企实现可持续发展,引导央企增加科技创新等方面的投入;二是有利于央企进一步做

强主业;三是有利于遏制央企投资冲动,合理控制风险。此前中央企业的业绩考核体系主要以财务指标为主,而财务指标又以利润等绝对量指标为主。以财务指标为核心容易造成企业盲目扩大规模,追求数量而忽视质量。一位不愿具名的专家指出,考核指标变动后,央企未来排名将发生大变动。上述专家指出,EVA可以更真实地反映企业的资本使用效率和机制创造能力。如果一个企业EVA为负值,那么即使利润为正,也只能说明该企业是“虚盈实亏”的,实际上并未为股东创造价值。已经进行EVA考核试点的央企负责人普遍认为,经济增加值考核对企业提升价值管理水平、推进内部结构调整等工作都有很重要的意义。据悉,国资委从2003年开始以出资人身份对央企负责人进行考核。按照国资委规划,对央企的考核是以三年为一个任期,国资委对央企考核已经走过了两个任期,第一期对央企考核以提高经济效益为导向,第二期以建立全面预算管理和



实施战略规划为导向。专家认为,在对央企第三任期的考核中加入EVA指标,体现了国资委鼓励央企追求发展质量,而不是盲目做大的思路。资料显示,2008年自愿参加国资委EVA考核的企业共有93户。目前国资委尚未公布按照EVA考核后央企的排名,但据国资委有关人士透露,至少有一半以上央企的EVA为负值,正处于规模扩张期的央企排名更是相对靠后。

朱民:人民币并非经济再平衡关键因素

记者 李丹丹 苗燕

央行副行长朱民9日参加相关论坛时表示,人民币汇率不是全球经济再平衡中的关键因素,事实上真正的问题是美元能否走强。他指出,目前中国的出口仍处于下滑状态,给国内生产和就业市场带来很大压力,从这种意义上说,中国有很好的理由让人民币贬值而不是升值,但是我们保持了政策的稳定性。国务院总理温家宝11月底在第十二次中欧领导人会晤时表示,中国保持人民币汇率稳定,对世界金融稳定 and 经济发展做出了重要贡献。中国将继续按照主动

性、可控性和渐进性原则,增强人民币汇率弹性,保持人民币汇率在合理、均衡水平上的基本稳定。同时也希望世界主要储备货币也能保持稳定。近期,国际上对人民币升值的压力不断。美国财政部驻中国经济金融特使戴维·道勒在同一场合表示,中国正在增加消费,而更坚挺的人民币会让居民更加富裕,从而鼓励他们消费。渣打银行首席经济学家李敏则指出,政策和恢复经济平衡间的最后一个争论是货币,预计美元长期趋势将走弱,2010年的关键货币将是人民币,我们希望看到人民币升值,虽然只是渐进的步伐。”

国土部强调长期坚持基本农田保护制度

记者 于祥明

鹿心社表示,警卫基本农田保护制度必须充分调动广大农民群众的积极性、主动性和创造性,只有真正让农民群众从保护中获得利益,才能最广泛地形成保护基本农田的强大动力。鹿心社指出,基本农田保护制度的有效执行,必须综合运用行政、法律、经济、技术等手段,立足于共同保护,完善配套制度,落实各级政府和相关责任。今后一个时期,我国“吃饭与建设”的矛盾将更加突出,为此基本农田保护制度必须长期坚持。12月9日,国土资源部副部长鹿心社表示,国土资源部已围绕基本农田落到地块和农户等五项主要任务和目标,对当前和今后一个时期基本农田保护工作作出明确部署。

鹿心社表示,警卫基本农田保护制度必须充分调动广大农民群众的积极性、主动性和创造性,只有真正让农民群众从保护中获得利益,才能最广泛地形成保护基本农田的强大动力。鹿心社指出,基本农田保护制度的有效执行,必须综合运用行政、法律、经济、技术等手段,立足于共同保护,完善配套制度,落实各级政府和相关责任。

应收账款质押登记公示系统成效显著

记者 但有为 苗燕

去年同期的3倍有余,运行成效显著。截至9月末,登记系统于全国共有2400多个机构注册为登记用户,包括全国性商业银行、城市商业银行、农村信用社、村镇银行、外资银行,以及担保公司、财务公司、典当公司、小额贷款公司和信托公司等机构。记者9日从中国人民银行获悉,自2007年10月应收账款质押登记公示系统(简称“登记系统”)上线以来,截至今年9月30日,登记系统累计登记量接近10万笔,累计查询量14万笔有余,今年以来的登记量和查询量均是

去年同期的3倍有余,运行成效显著。截至9月末,登记系统于全国共有2400多个机构注册为登记用户,包括全国性商业银行、城市商业银行、农村信用社、村镇银行、外资银行,以及担保公司、财务公司、典当公司、小额贷款公司和信托公司等机构。

央行发布《金融机构编码规范》

记者 但有为

日前,中国人民银行发布了《金融机构编码规范》(简称“规范”),从宏观层面统一了我国金融机构分类标准,首次明确了我国金融机构涵盖范围,界定了各类金融机构具体组成,规范了金融机构统计编码方式与方法。《规范》是加强金融管理,维护金融安全的基础,也是构建金融信息系统,促进金融信息共享的前提。《规范》的发布是提高我国金融管理水平的必然要求,为宏观管理信息与微观统计数据、国民经济运行信息与金融运行信息之间搭建了协调、沟通的桥梁。

日前,中国人民银行发布了《金融机构编码规范》(简称“规范”),从宏观层面统一了我国金融机构分类标准,首次明确了我国金融机构涵盖范围,界定了各类金融机构具体组成,规范了金融机构统计编码方式与方法。《规范》是加强金融管理,维护金融安全的基础,也是构建金融信息系统,促进金融信息共享的前提。《规范》的发布是提高我国金融管理水平的必然要求,为宏观管理信息与微观统计数据、国民经济运行信息与金融运行信息之间搭建了协调、沟通的桥梁。

宏观经济数据前瞻

11月进出口增速有望一年来首次转正

记者 吴婷 秦菲菲 编辑 梁伟

按照惯例,11月进出口数据将在本月中旬公布。一些分析人士预计,11月进出口同比数据将转正。但从全年来看,出口对经济增长的负拉动将成定局。商务部官员此前对本报记者透露,我国进出口持续数月的环比增长态势将在11月得到延续,由于去年11月、12月我国受金融危机影响进出口形势跌入谷底,导致基数较低,今年11月、12月出口同比降幅将大为收窄。今年3月以来,经季节调整后,我国进出口连续8个月环比增长。商务部官员称,10月份外贸进出口呈现明显好转态势,该趋势还将持续。从外部环境来看,美国、欧洲等发达经济体经济继续向好,将有力地促进我国外需增长。但是这并不意味着外贸形势完全乐观,不确定因素仍然存在。兴业银行资深经济学家鲁政委表示,预计11月出口增速为1.0%-5.0%,中值3.0%;进口增速为25.0%-31.0%,中值28.0%。进、出口增速均为去年11月以来首次转正。两大原因导致11月进口和出口同比增速同时转正。”鲁政委表示,首先,今

年11月工作日较10月增加4个;其次,去年同期基数偏低。由于金融危机影响持续加剧,在需求萎缩、交易对手风险和金融机构破产带来的支付渠道中断等因素影响下,去年同期进口和出口均出现急剧萎缩。兴业证券首席宏观分析师董先安表示,预计11月出口和去年同期持平,进口同比增长20.0%。此前公布的数据显示,11月我国新出口订单指数为53.6%,比上月回落0.9个百分点,但仍然连续数月位于50%的临界点之上,反映出出口订单持续好转。对即将公布的11月外贸数据,中国社会科学院财经研究所副所长裴长洪认为,11月乃至12月的出口会延续7月以来不断恢复的形势。统计数据显示,自7月以来,外贸出口连续4个月降幅收窄,并且单月出口额持续超过1000亿美元。交通银行研究员刘能华表示,出口复苏是个长期过程,尽管年底这两个月可能走出负增长,但是同比正增长幅度有限。国家发改委对外经济研究所所长张燕生指出,由于我国内需回暖速度快于外需,进口恢复速度快于出口,今年贸易顺

差预计比去年减少1000亿美元,明年会更少,单从贸易顺差来看,下半年进出口对经济增长的拉动力仍然不乐观,经济恢复还要靠内需。他表示,从明年的外贸政策来看,除了会出台相关措施继续保证出口回暖之外,调整外贸经济增长方式将会成为重点,毕竟以低价格、低附加值产品竞争国外市场的发展方式不可持续。中国国际贸易中心研究员张永军表示,全年出口对经济增长负拉动情况会持续,今年我国贸易顺差肯定会比去年少,主要是由于进口恢复速度快于出口。裴长洪也预计,今年我国的贸易顺差约1900亿美元。而2008年中国的贸易顺差达2900多亿美元。经贸界首次大规模参与全球经贸规则制定 中国国际贸易商会国际贸易术语解释通则修订委员会日前在北京成立,该委员会将代表中国经贸界的整体利益参与国际贸易术语解释通则的修订工作,这是中国经贸界首次大规模参与全球经贸规则的制定。国际贸易术语解释通则由国际商会制定,是国际贸易的基础性国际通行规则。为适应国际贸易的快速发展和国际贸易实践领域发生的新变化,国际商会计划于2010年下半年完成《国际贸易术语解释通则》的修订工作。与以往不同,我国此次专门成立的

修订委员会将综合国内各方要求,形成能够代表中国商界整体利益的意见,并提交给国际商会总部,中国经贸界的声音将体现在这一重要的全球经贸规则的修订中。相关法律界人士认为,随着中国在全球贸易份额的上升,参与国际规则的制定符合中国利益,而对国际惯例的修订也必须充分反映中国贸易的利益诉求。据了解,该修订委员会共设顾问6名、委员47名,分别来自相关政府部门、高等院校、研究机构,以及国际贸易、法律、金融、保险、运输等领域的经济实体。(新华社)