

过度鼓励住房投资必将催生房地产泡沫

住房购买是消费还是投资?尽管住房购买已成为居民的最大一份消费,但住房购买仍被纳入到投资的统计中。结果是导致各项住房刺激政策过度偏向于鼓励住房投资,由此也引发当下房地产泡沫的泛滥。

栏目主持:乐嘉春
联系本栏:jic@ssnews.com.cn

日前召开的国务院常务会议指出,要实现房地产市场健康发展,就得遏制一些城市的高房价,并希望采取相应措施遏制房地产炒作过多现象。其实,导致目前这轮房价过快上涨的原因之一,是我们迄今仍然无法有效区分居民住房购买究竟是投资还是消费行为,尽管要给个清楚的界定很不容易。

因为,与其他商品不同,住房是兼具消费和投资双重属性的一种商品。当住房作为消费品时,以消费为主的房地产市场供求关系将决定住房的定价;当住房作为投资品时,以投资为主的房地产市场的投资者市场预期将决定住房的定价。

正因为住房的双重特征,导致相关政府职能部门及地方政府在落实中央政府的住房消费政策时会“各取所需”。也就是说,它们可以根据自己的不同需要出台不同的政策措施,但总的印象是,已出台的大部分政策措施,似乎都有利于投资主导而非消费引领的房地产市场发展,即鼓励的是住房投资而非住房消费。从宏观的角度分析,这一现象从一个侧面反映了

中国经济的严重失衡。

居民消费率过低是中国经济严重失衡的主要表现形式之一。2001年以后,总消费率和消费贡献率都出现了迅速下降。比如,消费贡献率已从2000年的65.1%下降到2007年的39.4%,下降幅度高达40%。在这么短的时间内,居民消费为什么会如此巨大的变化?居民消费率为何在经济高速增长背景下却下降了?近几年居民消费意愿真的迅速下降了吗?在笔者看来,实际情况并非如此,导致这些变化的根本原因是中国居民的消费结构发生了巨大变化。

随着中国住房制度改革逐步深入,居民消费结构发生了巨变。其中,住房购买已成为居民最大的一份消费。但在国家统计局指标体系中,住房购买不是作为消费而是作为投资统计的。试想,当居民将绝大部分收入用于住房购买(2006年以前基本上如此)或住房已成为居民的最大消费时,特别是国家统计局仍将住房消费算作投资时,居民的消费率及消费贡献率岂能不迅速下降?

反过来看,近几年来我国的投资率及投资

贡献率却出现快速上升。比如,2000年、2003年和2007年的投资贡献率分别为22.4%、63.8%和40.9%,投资贡献率出现一倍甚至数倍增长,导致这一现象的根本原因是在统计部门将居民的住房消费“算成”住房投资了。这是我们用国际惯例套取中国现实生活“消化不良”的结果。

在笔者看来,将住房纳入投资的统计中,必将会为住房炒作及炒高房价提供合法性依据。因为,如果住房作为消费品,房价上涨一定会对CPI有影响,如房价上涨会促使CPI快速上升,这将会影响到央行通过上调利率等货币政策手段来调控物价。这样的话,利率上调将增加融资成本,导致住房投资者的逐渐减少。相反,如果住房作为投资品,只要租金变化幅度不大,房价上涨甚至翻倍也不会影响到CPI变化,而央行在房价上涨时仍可维持低利率,住房投资者就能充分利用政府的优惠政策炒房了,结果是进一步“挤出”了真正的住房消费者。

尽管目前中央政府是将住房视为消费品的,并认为要增加中小型住房的供给和加大保

障性住房的建设力度,以此满足居民的基本居住需求和改善居民的居住条件。为此,中央政府采取了一系列有利于居民住房购买的优惠政策,但在当前投资主导的国内房地产市场上,这些优惠政策并没有为绝大多数人所真正享受,反而是补贴了住房炒作者、房地产开发商、土地财政及商业银行等。由此,一年来的房地产市场繁荣,地方政府的土地财政增加了,地方的GDP提高了,也让住房投资者赚了大钱,但绝大多数人的福利却被“挤占”了。

由此可见,如果我们无法严格区分或界定住房购买的投资与消费属性,无法区分房地产市场的投资需求与消费需求,特别是据此调整相应的统计指标体系及出台相应的政策措施,那么各政府职能部门及地方政府仍可利用住房的消费与投资的双重属性,根据其需要出台符合它们而不是符合居民利益的政策措施。如此,我们注定将无法改变当前以投资为主导的房地产市场,真正的住房消费者也将注定被“挤出”这一市场,那么解决好居民的住房消费问题也就无从谈起。



作者 易宥容

作者系
中国社会科学院
金融研究所研究员

信用卡“恶意透支”将被追究刑事责任

记者 叶勇 邹靓 编辑 阮奇

为进一步打击信用卡犯罪,最高人民法院、最高人民检察院15日公布《关于办理妨害信用卡管理刑事案件具体应用法律若干问题的解释》,规定了相关信用卡犯罪的量刑标准,明确信用卡“恶意透支”将被追究刑事责任。

“恶意透支”增加两条件

最高人民检察院副检察长孙谦介绍,司法解释中对“恶意透支”增加了两个限制条件:一是发卡银行有催收;二是超过三个月没有归还。这里面就排除了因为没有收到银行的催款通知或者其他的催款文书,而没有按时归还的行为。持卡人没有接到有关通知或者文书,过了一定的期限没有归还的,不属于“恶意透支”。

孙谦解释说,“恶意透支”这种信用卡诈骗罪是故意犯罪,因此在主观上具有非法占有的目的。“非法占有”是区分“善意透支”和“恶意透支”的一个主要界限,只有具备“以非法占有为目的”进行透支的才属于“恶意透支”,才构成犯罪。

结合近年来的司法实践,司法解释中对明知无法偿还而大量透支的不归还,肆意挥霍透支款不归还,透支以后隐匿,改变通讯方式,逃避金融机构的追款等情形定义为“以非法占有为目的”。

此外,司法解释明确了“恶意透支”的数额是指拒不归还和尚未归还的款项,不包括滞纳金、复利等发卡银

行收取的费用。在金额方面,“恶意透支”1万元以上不满10万元的,认定为“数额较大”;10万元至100万元的,认定为“数额巨大”;超过100万元,认定为“数额特别巨大”。

今年出现3万个套现案例

中国银联董事长刘廷焕认为,司法解释的出台填补了信用卡套现在法律条款领域的空白,将有力打击猖獗的信用卡套现。

刘廷焕介绍说,信用卡套现本质特征就是通过欺骗方式将信用卡内的授信额度直接转化为现金套取出来。套现商户串通持卡人利用信用卡进行虚假交易,实际上是对金融秩序的扰乱与侵犯。套现资金游离了银行正常的信贷管理渠道,脱离了监管层的管理视线和控制,严重破坏了我国金融市场的管理秩序,给国家整体金融秩序埋下不稳定因素。

仅2009年,中国银联已向各成员银行发布了超过10万条疑似套现信息提示,约3万个套现案例被确认。

在回答记者关于“目前信用卡坏账持续上升以及其对金融体系冲击有多大”的问题时,中国人民银行行长助理李东荣指出,从最近的情况来看,确实存在一些信用卡半年未还款率或者逾期率上升的情况,但有风险并不等于有坏账损失。因为未还款可能在到期之后的某一天得以偿还。李东荣表示,从我国目前银行信用卡管理来看,整个金融机构的内控机制较为健全和完善,发生风险的部分与整个信用卡交易量相比,比例非常小,不会对银行的正常经营和银行卡产业健康发展造成威胁。



中国银联认为,信用卡套现实际上是对金融秩序的扰乱与侵犯 资料图

相关报道

司法解释八条重点内容

——明确了伪造金融票证罪中“伪造信用卡”的认定,以及伪造信用卡犯罪的定罪量刑标准,规定伪造信用卡1张即可构成犯罪。

——明确了妨害信用卡管理罪的定罪量刑标准,以及“使用虚假的身份证明骗领信用卡”的认定问题。

——规定了窃取、收买、非法提供他人信用卡信息资料,涉及1张以上信用卡的,即以窃取、收买、非法提供信用卡信息罪定罪处罚。

——规定了为信用卡申请人制作、提供虚假资信证明的行为,以伪造、变造、买卖国家机关公文、证件、印章罪,伪造公司、企业、事业单位、人民团体印章罪,提供虚假证明

文件罪或者出具证明文件重大失实罪追究刑事责任。

——明确了使用伪造的信用卡、以虚假的身份证明骗领的信用卡、作废的信用卡或者冒用他人信用卡,进行信用卡诈骗犯罪的定罪量刑标准,以及“冒用他人信用卡”的认定问题。

——明确了“恶意透支”型信用卡诈骗犯罪的定罪量刑标准,以及“恶意透支”认定处罚的相关问题,对“以非法占有为目的”作了界定,以区别于善意透支的行为。

——规定了对使用销售点终端机具(POS机)等方法进行信用卡套现,情节严重的行为,以非法经营罪定罪处罚。(据新华社)

关注关税调整

进出口税率明年调整 关税总水平维持9.8%

我国入世降税承诺将全部履行完毕

记者 张社霞 编辑 阮奇

财政部15日发布消息称,明年1月1日起,我国将降低鲜草莓等6种产品的进口关税,进出口税目总数将由今年的7868个增至7923个。财政部负责人表示,调整后,我国关税总水平不变,至此,我国加入世界贸易组织的降税承诺全部履行完毕。

除了降低6种产品进口关税以外,财政部还明确,明年将继续对小麦、玉米、稻谷、大米、糖、羊毛、毛条、棉花等7种农产品以及尿素、复合肥、磷酸氢二铵等3种化肥实施关税配额管理,并对关税配额外进口一定数量的棉花继续实施滑准税,税率维持不变,对尿素、复合肥、磷酸氢二铵继续实施1%的暂定配额税率。对冻鸡等55种产品,也将继续实施从量税或复合税,税率维持不变。

由于降税涉及商品少、税率降幅小,此次调整对我国关税水平影响不大。”财政部负责人介绍,调整后,我国关税总水平与2009年相同,仍为9.8%,其中农产品平均税率为15.2%,工业品平均税率为8.9%。

同时,为推动经济结构调整,促进能源资源节约和生态环境保护,明年我国将对600多种产品实施较低的年度进口暂定税率。此外,出于适应科学技术进步、产业结构调整、贸易结构优化的需要,我国对部分税目进行了调整,增列了硫酸羟

胺、重组人胰岛素、食品级冰乙酸、速凝水磁片等税目。调整后,我国2010年进出口税目总数将由2009年的7868个增至7923个。

财政部表示,加入世界贸易组织以来,我国认真履行承诺的关税减让义务,得到了国际社会的广泛好评,维护了国家信誉,树立了负责任大国的良好形象。

据介绍,我国自2002年起逐年调低进口关税,关税总水平由15.3%调整至目前的15.2%,工业品平均税率由14.7%调整至目前的8.9%,其中,2002年大幅调低了5300多种商品的进口关税,关税总水平由2001年的15.3%降低至12%,

是人世后降税涉及商品最多、降税幅度最大的一年;2005年降税涉及900多种商品,关税总水平由2004年的10.4%降低至9.9%,是我国履行义务的最后一次大范围降税;此后的几次降税涉及商品范围有限,对关税总水平的影响均不大。

财政部指出,2006年7月1日,我国降低了小轿车等42个汽车及其零部件的进口关税税率,最终完成了汽车及其零部件的降税义务,我国汽车整车及其零部件税率分别由入世前的70%至80%和18%至65%降至25%和10%。2010年降低鲜草莓等6个税目商品进口关税后,我国加入世界贸易组织承诺的关税减让义务全部履行完毕。

此外,2010年我国将继续对老挝、埃塞俄比亚等41个最不发达国家的部分商品实行特惠税率,其中对绝大多数商品实施零税率,并且税目范围涵盖了我国自上述国家进口的绝大多数商品。

平均优惠幅度为43%;四是对原产于新西兰的商品实施中国-新西兰自由贸易协定税率,包括7040个税目,平均税率为4.0%,平均优惠幅度为61.6%;五是对原产于新加坡的商品实施中国-新加坡自由贸易协定税率,包括2753个税目,税率均为零,平均优惠幅度为100%。

值得注意的是,自明年起,中国-东盟自贸区协定将进行第四批正常商品降税,双方90%以上的商品将实施零关税,中国-东盟自贸区将全面实现货物贸易自由化。财政部公布的数据显示,降税后,我国对东盟各国实施协定税率的商品税目数在

中国-东盟 90%产品明年将实现零关税

记者 张社霞 编辑 阮奇

财政部15日公布关税税则调整情况,指出明年我国将对原产于东盟十国等国家的部分进口商品实施比最惠国税率更优惠的协定税率,对原产于我国港澳地区的部分商品实施零关税,并对原产于老挝等41个最不发达国家的部分商品实施特惠税率。

与今年相比,明年我国实施协定税率的品种范围更广、优惠幅度更大。”财政部负责人表示。

根据我国以往与有关国家和地区签

订的自由贸易协定或关税优惠协定,我国明年将对部分国家实施比最惠国税率更优惠的协定税率,具体包括五个方面。一是对原产于韩国、印度、斯里兰卡、孟加拉和老挝五国的商品实施《亚太贸易协定》协定税率,包括1767个税目,平均税率为8.9%,相对于最惠国税率,平均优惠幅度为87.7%;二是对原产于巴基斯坦的商品实施中国-巴基斯坦自由贸易协定税率,包括6240个税目,平均税率为5.3%,

6800个左右,总体平均税率为0.1%,平均优惠幅度为99%。同时,上述国家也将根据相关协定,在2010年对我国商品实施相应的协定税率。

在内地与港澳更紧密经贸关系安排框架下,明年内地将分别对原产于香港、澳门地区且已制定原产地优惠标准的1587个和1209个税目商品实施零关税。

此外,2010年我国将继续对老挝、埃塞俄比亚等41个最不发达国家的部分商品实行特惠税率,其中对绝大多数商品实施零税率,并且税目范围涵盖了我国自上述国家进口的绝大多数商品。

要闻速递

6家创业板公司今起招股

本报记者集体报道

第四批8家公司启动招股一周后,又有6家公司获得创业板IPO批文。今日,梅泰诺等6家公司将发布招股意向书。截至发稿时,九州电气、回天胶业的公告均显示,将于12月17日至21日完成初步询价等工作,24日启动申购。按照惯例,其余公司也将同步推进相关发行流程。

第五批招股的6家企业为北京梅泰诺、深圳新宙邦、哈尔滨九州电气、深圳朗科科技、湖北回天胶业和上海凯宝药业,分别拟公开发行2300万股、2700万股、1800万股、1680万股、1700万股和2740万股,拟募资金额依次为1.32亿元、2.05亿元、1.86亿元、2.13亿元、2.08亿元和2.87亿元。据统计,6家公司合计拟发行1.292亿股,累计拟募资金12.3亿元,平均融资规模

与上一批相近,约为2亿元。

募规模最小的梅泰诺是一家提供通信塔产品整体解决方案的企业。主营新型电子化学品的新宙邦计划募资用于锂离子电池化学品等5个项目;主营闪存应用及移动存储产品的朗科科技拟募资用于闪存应用及移动存储技术研究平台扩建等4个项目。九州电气主营电力电子成套设备及配套的电控自动化产品。回天胶业是国内工程胶粘剂行业规模最大的内资企业;凯宝药业主要从事清热解毒类中成药痰热清注射液的研发、生产和销售。

公告显示,本次发行采用网下和网上相结合的方式,其中网下发行占20%。根据时间安排,12月17日至21日,公司及保荐人将完成初步询价、现场推介等工作,22日确定发行价,24日启动申购。

商务部科技部联合发文鼓励技术出口 支持企业开展知识产权质押贷款

记者 秦菲菲

记者15日获悉,商务部与科技部近日发布了《关于鼓励技术出口的若干意见》,将研究制定符合需要的信贷产品和保险产品,支持企业开展知识产权质押贷款,同时还将鼓励科技型中小企业并鼓励高新技术企业。

此前,记者从商务部获悉,《服务贸易中长期发展规划纲要》有望年底出台。服务贸易被认为是我国外贸发展方向的新增长点,将获大力扶持。

在金融保险支持方面,意见提出,将研究制定符合技术出口企业特点和实际需要的信贷产品和保险产品,拓宽企业融资渠道;支持技术出口企业开展知识产权质押贷款业务,建立知识产权质押融资服务机制,解决企业尤其是科技型中小企业融资困难,利用质押贷款贴息专项资金,降低企业融资成本;鼓励保险公司为技术出口特别是附带成套设备的技术服务出口提供收汇保障、商账追收服务和保险项下的贸易融资便利。

招商证券“破发”也是市场化机制作用结果

(上接前一)

两只新股的破发并非“熊来了”的先兆,绝大多数市场人士认为,招商证券、民生银行H股的破发均是由发行市盈率过高所致,是非理性定价向理性定价的回归。

市场化的定价过程,是一个发行人和投资人表达真实意愿、真实想法的过程,尽管研究水平、估值模式有不同,但只要是基于卖方认真地要价、买方负责地出价而形成的结果,股票上市后无论是受投资者的追捧持续上涨、存在小幅度的溢价但不温不火,还是一路走跌最终破发,都是市场化机制起作用的结果,外力不能也无法干预。

市场化定价的过程,还是一个各参与方科学博弈的过程,除了发行人和询价对象以外,普通投资者的心理和交易行为也是新股发行中必须考虑的因素。发行人通常都有获得更高发行市盈率的冲动,用以制衡这种冲动的唯有投资者基于理性预期的投资决策。举个不甚恰当的例子——当购买一件价值5元的商品时,卖家要价7元,如果有人愿意花9元从你手里买走这件商品,那么7元的价格也就并不贵了。

要形成这种微妙的“博弈”,投资者应当首先明白,在股票市场,收

益总是与风险相生,即使是一级市场也不是一个只盈利不亏损的市场,招商证券是第一例,却不可能是最后一例,不问价格,中签等于赚钱的想法既不利于保护自身利益也不利于合理定价的形成。而少数“哄抬物价”的询价机构,在股票发行上市过程中“自食其果”也将成为偶然的必然。

与此同时,我们也必须看到,所谓“理性定价”的达成在任何一个市场都非易事,成熟市场尚且如此,新兴市场就更是如此。新股发行市场化改革实施初期,从发行人到中介机构,再到询价对象和投资者,各个参与方都在进行摸索和尝试,定价成功是买卖双方理性估值、科学博弈的结果,定价失误导致上市后快速破发的个案也将客观存在。

在市场化定价机制下,二级市场如何实现有效联动,怎样的估值方法才能作为科学合理,需要市场参与各方共同找出答案,对于A股市场IPO的后来者们,究竟是“漫天要价”还是“货真价实”,则应该且必须由市场检验。

而对于投资者来说,也应该破除“首日暴涨”和“新股不败”的幻梦,毕竟“买者自负”不是一纸空谈,它与利益密切相关,意味着认认真真研究,踏踏实实买卖。