

Opinion · column

试试多鼓励居民租房如何



章剑锋

如预期那样,国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国十一条)成了力促楼市降温的“第二只靴子”。许多报道都突出了二套房首付不低于40%,其实“十一条”内容是比较全面的,重点是加快中低价普通商品房建设、土地供应和开发利用率。这让切盼改善居住条件的普通居民又燃起了一份希望。

不过,笔者以为,对于根本就谈不上有什么积极意义的普通居民而言,抵御高房价的最好办法,显然不是去买房,而是租房。虽然就市场规律而言,在这样一个时期里,投资者会有风险偏好,一般的消费者也会有所谓“买涨不买跌”的习惯消费心态,但当价格飞涨的时候,特别是在当前,政府正不断收紧刺激性、扩张性政策,未来一年,整个房地产市场将步入密集的调控期,举债入市,实非明智之举。

根据既有经验,价格与调控并不具有正相关性。因为市场预期出了问题,往往越调控,价格就越会陷入一个不降反升的怪圈当中。我们的市场预期,是具有逆向性的。不管是对通胀的预期,还是对于调控举措可能面临的时滞性、低效率而产生的蔑视心理,都容易助长那些喜好冒险获利者炒上一把再撤身的作风。

如今在大一点的城市里,一套普通商品房价格就要几百万。人活着的全部意义,似乎就体现在一套房子上了。你也可以说,这样一个社会是富有效率的,因为所有人都不得不被逼着开动脑筋去消耗自己,换回可供支付的货币来偿债。这就有足够的动力来促进经济发展。但这样的社会效率,并不见得有什么质量可言。有太多富有创造性的社会个体受到抑制,失去了相应的机会成本,而这些机会成本有可能为我们提升社会总效率做更大贡献。前些年,有主流经济学家到中国南方的一些小城市调研,回来之后匆匆下断言,宣称那些地方房价不高,不贵,因为他看到那里的房价每平方米也就卖两三千多元,有的更低。他们忽略了当地人均可支配收入水平。现在有人喜欢讲房价收入比。事实上,分析“当地房价与收入比”才更恰当。如果仔细考察,房价每平方米两千多元的城市,当地人均月收入,一定远低于这个数字。你在当地的收入水平,是怎么也跑不过当地房价上涨步伐的。

而保障房和廉租房这些年千呼万唤难出来,概而言之,是建设力度不大,速度不快,广度不够,归根到底,还是“短缺”二字。按照一些学者的超现实主义理论,中国的住房需求呈无限量释放状,因为这是一个拥有13亿人口的庞大市场。如果假定城市化的提速必将伴随城市人口大量增长,那么算一算看,去年全国保障住房建设增量不足400万套。根据现有供地状况和执行力度来看,几年之内,安居性住房供给体系很难取得量和质的双重突破。因为短缺,就必然滋生投机,这也正是人人痛斥的炒买炒卖倒卖保障房现象近年间屡见不鲜的原因。

推出限价房的实践,也不乐观。价格廉而不廉,首先就是个问题,物以稀为贵,非但不拉低商品房房价,限价房反而也跟着市场价格往上走。2007年之前政府即要求每个商品房项目开发时必须建设较高比例(70%)中低价位商品房的措施,到现在究竟又执行得如何呢?

由此,我们在殷切期待这次国“十一条”能尽早收到应有成效的同时,还有另一种期待:政府择机从商品房市场退出,把精力集中到市场之外的安居体系上来。为此,我们首先需要一部住房保障法案,以约束城市房地产市场系统单一运作所导致的一边倒现实;土地只可以用于资本间的买卖、流转和使用;住房只能交给开发商去建设、营造和出售。否则,一切调控努力都将有流于表面和形式的危险。

在择机立法之前,作为一种接续或过渡,不妨鼓励普通居民租房,就如推行了近一年的家电下乡一样。为了照顾人民的福利,实际上政府可以直接给予补助,引导人们去租房。这样可以更广泛地促使社会闲置房屋资源被利用起来,住宅空置率居高不下的问题自然也就得到消解。笔者以为,这既鼓励了消费,又借内需刺激了市场,不够发达的房屋租赁这种基础性市场,也会相应得到发展与活跃。

完全不必担心“当地房租与收入比”的问题。租房之所以优于买房,就在于房租水平远低于房价水平。房租当然也是个变量,但其水平与收入相比,还是处于一个合理区间,可在承受范围之内。如若政府的财政再补贴一部分,那就是锦上添花的事情了。(作者系房地产事务专栏作家,现居北京)

反垄断空间还很大



袁东

只有批判性精神和建设性思维的结合,才可能有创新性思维,也才可能产生促进人类文明进步的成果。社会发展离不开创新,但并不是所有社会和文化都能有足够的创新。否则,就不会有过往文明的衰亡兴盛之别了。创新的土壤,非得伴随着竞争的因子不可。垄断之所以可恶,就在于对竞争的扼制,没有了竞争,思想活跃、科学进步、技术创新,统统谈不上。

垄断的极致,就是大一统的单一权力垄断。这种垄断,可能是宗教的,也可能是世俗的。完全的宗教神权垄断,无疑是对一切世俗竞争创新的否定,也是核心神职人员集团利用宗教与教会世俗社会的操纵和愚弄。世俗垄断的极致便是完全的国家垄断,如果国家及其行政机构和官员对社会生活的方方面面,都予以全盘控制,就必然没有了私有产权制度和市场,更不可能有竞争,不可能有思想解放和新思想的产生。而人的聪明才智被集中引到官场上,精英只属于官僚,而远离商业和工业的社会,是僵化和衰败的。如果说,上千年的停滞和近百年以来衰败的传统农业中国,就是这样一种完全国家垄断的典型体现,那么,过去30年中国的改革开放,正是在不断打破这种完全垄断的过程。

如果说中国的增长和发展还有很大的空间,也就意味着,那种极致性垄断被打破的空间还很大,任务也很艰巨。如若对此认识模糊,改革进而增长和发展就必然会受到影响。

垄断的普通方式,是那些或者借助公权力,或者通过市场力量,所产生的对行业和产品市场的垄断。即使是通过市场力量取得的垄断,也会成为竞争和创新的对立面。更不用说,行政性垄断只能催生平庸了。

从短期看,一旦取得垄断地位,垄断者就必然会操纵价格和利润,而不管起初是否出于主观意愿。这种操纵是对消费者剩余的极大剥夺。没有了消费者剩余的市场,就没有了等价交换和公平公正,又哪里有真正的市场可言呢?

行业或信息的垄断不可。所以,操纵价格者,至少是上述三者之一的垄断者。这从我国当前各行各业及各相关产品和服务的垄断性价格与收费上,就可明显看得出来。如果是行政性垄断的产品和服务,价格必然是由政府机关予以确定和调整。事实证明,行政机关很难确定出一个真正反映市场实际供求关系、消费者剩余和生产者剩余合理布局的价格。这种价格调整要么是滞后的,要么

是超前的,不可能不是对价格机制的扭曲。即使那些不再通过行政定价和调价的价格与服务,只要存在垄断,也不会出现公平公正的价格。

值得注意的是,当前,公众不仅受国内本土垄断之苦,也遭受着外来垄断的盘剥。外来者或者利用资本优势,或者利用产品和技术优势,或者利用中国政策制度的某些漏洞,通过合资、收购、控股甚至非法手段,轻易渗透和进入中国的诸种行业与领域。起初,中国消费者也许会获得短暂的价格或质量好处,但代价是本土自主品牌和市场的逐步丧失。等到外来者完成了行业或区域布局,获取垄断地位后,就将定价与调价权牢牢地掌握在自己手中,价格操纵的典型体现就是立马提价,最后真正受损的还是中国公众。

从中国的汽车行业、机械装备行业,到大豆等农产品加工、农业种子市场,无不体现出外来垄断的破坏性。近期由媒体调查披露,外资在控制我国蔬菜种子50%以上的市场份额后,大幅提高种子价格,以至出现了“1克种子1克金”的天价种子,使农民饱受国外高价种子的苦果。

更为引人关注的是,直接关系到我国制造业升级和经济增长方式转变的物流业,正在走向被外资垄断的局面。据中国物流与采购联合会的数据,外资企业已占据了我国国际快递市场80%的份额,进出口物流市场,本土物流只能做到沿海线一带,但因我国出口商品的80%左右按离岸价格结算,进口商品的80%左右按到岸价格结算,这决定了本土企业不但基本享受不到走出国门以后的物流增值业务,反而严重受到跨国垄断者的挤压;外来者越来越加大了对中国境内外物流渠道、物流基础设施的渗透、垄断和控制。比如,仅仅一家外资仓储地产企业,“在中国20多个主要城市就投资建设了760个物流中心和物流园区,占同期全国122个已经运营的物流园区总数的50%。已建成运营的仓储面积达到186万平方米,比国内最大的内资仓储企业中国物资储运总公司的仓储面积还要大。”

其实,并不是所有的商品与服务都应该由本土厂商供应,开放是绝对必要的。问题不在于外来还是本土,而在于垄断。国家经济安全,并不意味着放纵甚至培育和强化本土垄断者;但是,开放也不意味着引进外来垄断者。因为,无论是外来者,还是本土者,一旦取得垄断地位,都会控制和操纵价格,都会侵害消费者权益,都会阻碍竞争和创新,破坏产权制度和市场机制。

由此,防止、反对和破除内部的、外来的垄断,正是相关公共政策的重中之重。(作者系中央财经大学教授)

Forum

上证论坛

立足于“效率优先、兼顾公平、成果共享、增进和谐”的原则,通过中国版的“国民收入倍增计划”和收入分配等领域的深层次改革,寻求经济增长与福利增长、财富增长与财富分配之间的平衡,已时不我待。为最终形成“橄榄形”的收入分配格局,需要将初次分配与二次分配视为有机整体,强化“多种分配方式并存”的分配制度。

调整收入分配吹起改革攻坚战号角



张荣楠

在全球经济危机客观上为我们调整结构、加快改革、扩大内需,提供了强有力的倒逼机制下,可以说2010年是真正考验我们大智慧的挑战年。近日中共中央政治局第十八次集体学习时,胡锦涛总书记明确提出要加大对收入分配调整力度。中国战略部署从调整收入分配发力,吹响了深水区改革攻坚战的号角,新一轮利益格局调整和制度红利的开启所释放出的势能,将对中国经济“中等收入陷阱”,促进内需型经济发展具有深远意义。

新兴市场国家突破人均GDP1000美元“贫困陷阱”后,很快会奔向1000美元至3000美元的“起飞阶段”;但到人均GDP3000美元附近,快速发展中积聚的矛盾便会集中爆发,自身体制与机制的更新进入临界,很多发展中国家在这一阶段由于经济发展自身矛盾难以克服,发展战略失误,经济增长回落或长期停滞,陷入了所谓“中等收入陷阱”。究其原因,主要是这些国家长期以来只注重财富增长,而忽略了财富分配。首先是收入差距过大,中间阶层的“夹心化”,造成内需增长不振;其次是城市化进程中形成新的二元结构,贫富差距和社会安全的缺失激化社会矛盾。像巴西、阿根廷、墨西哥、智利、马来西亚等国,在20世纪70年代均进入了中等收入国家行列,但直到2007年,这些国家仍然徘徊在人均GDP3000至5000美元的发展阶段,并且短时间内还见不到内需增长的动力和希望。

中国也面临着与其他新兴发展中国家同样的问题。改革开放30年来,中国经济持续高速增长体现为国家财富的迅速积累,但是相比之下,国民财富的增长速度却远远小于国家财富的增长速度,财富分配比例失衡,不仅成为经济结构失衡、内外需求失衡的重要原因,也锁闭了中国经济增长阶段最重要的内需增长。

我国内需迟迟难以启动,最终消费不足,与初次分配和二次分配环节的收入分配结构不合理直接相关。因此中国未来改革的视角不仅要关注财富增长,更要关注财富分配。建立与国家经济

增长相匹配的国民收入稳定增长机制,提高居民的长期收入预期,实现“经济增长”与“国民增收”的同步性的“国民收入倍增计划”将是促进财富增长,解决财富分配的不二法门。

“国民收入倍增计划”曾是日本经济突破瓶颈的制胜法宝,被视为日本经济起飞的基础和转折点。1960年,池田勇人内阁宣布启动为期10年的国民收入倍增计划,政策目标是实现“战后经济复兴,经济和国际收支自我平衡,实现全民就业”。其内在指导思想是一方面通过经济的高速增长来实现国民增收和促进经济与社会全面协调发展;另一方面通过国民增收和经济社会全面协调发展来促进经济持续增长。三者互为促进,相辅相成。《计划》采取最低工资制、社会保障计划、增加农民收入、推动中小企业发展、削减个人收入调节税等一系列措施。国民收入倍增计划在日本实施的结果是,国民生产总值和国民收入的实际年平均增长率达到11.6%和11.5%,大大超过计划规定的目标;实施计划的第七年,便实现了国民收入增长1倍。正如外界评论所言,“通过《收入倍增计划》,日本经济变成美丽的白天鹅而腾飞”。

立足于“效率优先、兼顾公平、成果共享、增进和谐”的原则,打破“鼓励生产、抑制消费”的制度性约束,通过中国版的“国民收入倍增计划”和收入分配等领域的深层次改革,启动终端消费,释放内需增长潜能,已时不我待。

为最终形成“橄榄形”的收入分配格局,需要完善收入分配调节机制和收入稳定增长机制,将初次分配与二次分配视为有机整体,强化“多种分配方式并存”的分配制度。我国再分配机制的“逆向调节”问题较为突出,所以,深层次改革不仅需要从再分配环节即社会保障、公共服务等总体水平及其合理结构入手,还要扩展到初次分配环节包括“工资、保险、福利”三位一体的薪酬体系和税制的改革。在调整政府、企业和个人之间的分配关系方面,加大国民收入向个人倾斜的政策力度,调整资本要素所得和劳动要素所得之间的比例关系,尽力提高劳动报酬在国民收入初次分配中的比重,扩大并提高国有企业分红的范围和比例,增

加对居民的再分配力度,全力解决国有企业经营性资本收益向居民转移机制缺失问题。在统筹城乡协调发展方面,通过土地流转抵押、入股、融资,逐步调整城乡收入分配二元格局,使农民获得要素资本赋权。此外,还需推进垄断行业改革,放宽准入门槛,引进竞争机制,通过控制价格和税收调节垄断企业利润率,完善财产性收入增长的保障机制,降低税负,提高个税起征点,提高居民的长期收入预期。

“人们往往高估5年内的变化,但低

政府又一次向市场让渡权利

陈学军

试点融资融券业务和推出股指期货品种,无论是在为市场提供流动性、撮合交易双方迅速成交和降低交易成本的能力等市场运行效率方面,还是在市场真实高效地反映信息并形成合理市场价格的能力提高上,都具有实质性飞跃。长期以来,我国股市受制于体制性供需关系波动的刚性表现,亟需赋予市场自我调节机制,以此减少政府调控市场的责任,降低市场波动的风险。时下,国务院原则同意试点融资融券业务和推出股指期货,可以说是政府不断向市场让渡权利的最新实践。

金融市场资产的需求与供给一体化的本质特征,决定了新古典的一般均衡的供需分析方法失效。因为在金融市场上,持有证券随时可以根据市场价格的变化,从资产需求方转化为资产的供给方,并且供需角色的转变是不需要成本的。这就使得证券在二级市场上的供给曲线和需求曲线成为水平。那么,金融市场上这种均衡是什么呢?就是无套利均衡,套利即是在不能花费成本并且不承担风险,通过一些金融资产的空头无约束交易机制的买卖而获得正的利润。由于投资者是理性的,对财富的偏好是随着财富的增加而增加,然而套利机会的存在就意味着存在无限财富供给的可能,同时,意味着供求不平衡。市场就利用空头机制构建巨大的套利头寸,产生强大供需压力,这种套利力量使价格复位,套利机会即刻消失。

当市场上,选取的金融产品与其复制出的金融衍生品价格不相等,就会出现上述的无风险套利机会,而套利行为会使市场上所有的金融资产的收益率最终趋向一致。股指期货正因此而属于最有代表性的高系统风险,使得投资者对于股指期货这一避险工具的需求十分迫切。现代金融理论认为,系统风险即是与证券市场的整体运行相关联的风险,是指政策风险、利率风险等因素对市场所有证券都会带来收益或损失的可能性,它们不能通过投资组合分散。所以,股指期货能够帮助投资者管理股市风险,尤其是系统性风险。因为,设计合理的股指期货标的指数变动方向和程度,能有效地反映整个股票现货市场的价格变动情况,鉴于大部分股票的价格变动与股价指数趋同,所以,在股指期货市场和其现货市场反向操作,可以转移市场价格波动的风险,达到证券资产套期保值的目的。

融资融券交易还为市场各种金融创新奠定了制度基础。从资本市场发展来看,各种金融创新都需要做空机制。正是由于股指期货存在做空套利机制,才能使得具有同样投资与指数的特点的ETF市场的壮大,因为股指期货与ETF之间的相关操作成为可能,特别是利用股指期货对ETF的套期保值,和相关的套利操作。(作者系中国人民银行郑州培训学院金融研究部专职研究员)



储值卡隐匿巨大金融安全之患

据零点公司调查,中国预付费市场规模至少已达8000亿元,小小一张储值卡,已形成了一条完整产业链。但因为非实名制,没有监管,洗钱、行贿、送礼、逃税等扭曲的市场诉求聚集,正隐匿着巨大的资金黑洞。

漫画 刘道伟

迎接银信合作模式全面升级

陈波神

为规范商业银行与信托公司业务合作,银监会日前下发了《中国银监会关于进一步规范银信合作有关事项的通知》。通知要求以保护有关当事人的合法权益为基础,引导信托公司以受人之托、代人理财为本发展自主管理类信托业务。对之前银信合作中普遍存在的问题,作了相应的限制性规定,其中有些触及了银信合作模式的变革。

概而言之,通知对信托公司的自身经营提出了更高要求。比如,其一,信托公司应坚持自主管理原则。也就是说,信托公司作为受托人,在信托资产管理中,要承担产品设计、项目筛选、投资决策及实施等实质管理和决策职责。其二,信托公司不得将尽职调查职责委托给其他机构。从通知对部分业务的限制性规定上,可以清晰地看出银信合作模式将面临的重大变革。比如,信托公司不能委托其

他机构进行资产管理,这意味着银信合作中的信托贷款业务,无法参照之前的由商业银行做贷后管理并签署委托管理协议模式了。除此之外,还有以下几个方面的变化:

第一,静默式风险参与将无法继续了。通知第三条规定,商业银行应在向信托公司出售信贷资产、票据资产等资产后的十个工作日内,书面通知债务人资产转让事宜,保证信托公司真实持有上述资产。明确排除了之前商业银行普遍采用的静默式资产转让方式。如果要继续,则必须改变模式,或者按照通知规定逐一通知债务人,这在实际操作中就面临较大困难了。

第二,消费贷款资产转让的空间收窄。依据通知第四条,商业银行应在向信托公司出售信贷资产、票据资产等资产后的十五个工作日内,将上述资产的全套原始权利证明文件或者加盖商业银行有效印章的上述文件复印件交给信托公司,并

在此基础上办理抵押品权属的重新确认和让渡。而之前商业银行在转让消费贷款资产时,基本没有办理抵押物的转移,贷后管理,信托公司也大部分委托商业银行。如此一来,消费贷款资产如何转让,将成银信合作中必须面对的新问题。

第三,资产支持类的银信合作理财产品要另辟蹊径了。通知第五条规定,银信合作理财产品不得投资于理财产品发行银行自身的信贷资产或票据资产。由此,今后可能的做法估计是与同业中其他商业银行合作,借助后者的资产实现与理财产品的对接。或者通过转让本行资产,在表外打包成理财产品所需资产。

不难看出,银信合作业务将面临一次重大调整,在新的业务监管框架下,不仅合作模式,风险控制、信息披露、投资者准入、产品设计等方面都将面临全新的尝试。成效会如何,我们且拭目以待。(作者系中国银行私人银行(深圳)投资顾问)