

Opinion · column

抑制高房价的釜底抽薪之计

温总理1月31日在北京某社区与群众座谈时,特别提到,住房和房价是群众最关心的问题。高房价不但降低了城市居民的生活品质,让他们享有的中国多年经济增长的成果,一朝化为乌有,而且还几乎消灭了保证经济长期增长的、刚刚兴起的所谓“中等收入阶层”的消费力。

一系列治理高房价的调控措施最近开始发力。最新消息是中国银行将停止执行7折的房贷优惠利率,国土资源部也表示将从严查处违约土地开发行为。

但是,治标需用猛药,要让高房价回归,仅有这些治标之策,远远不够。笔者多次提到,首先要找到高房价的病因;央企不差钱,部分人群收入过高,地方政府需要房地产以助其GDP和财政收入等等。

北京市近日取消了一家“双料地主”开发商某地块的竞得资格,并没收了其2亿保证金。国土部门说这是在“杀鸡儆猴”,可能否如愿“微猴”,值得怀疑。问题就在于,谁是那些“猴”。

中国的房地产市场,表面看是高度市场化的,可如果从进入门槛和政府干预的更合理的角度来看,就会发现,这是一个被开发商们垄断了的畸形市场。在高房价“奇迹”中,北京、上海、广州和深圳等所谓“一线”城市,扮演了旗帜的角色。如果不是他们将房价推得那样高,那些“二线”、“三线”等不及其一级的城市,能有多大想象力?而在“一线”做开发商以及做地王的,几乎全是赫赫有名的央企。

上世纪90年代初期,央企经营状况堪忧,为脱困,1994年开始实行一项临时财政安排,即央企的税后利润,不再上缴中央财政,而是留在企业内部,用于弥补以前年度的亏损。其后央企不但扭转了整体亏损的局面,而且借助垄断地位,日子一天一天好了起来,即使是2008年的世界金融海啸,也没受到多少冲击。所以,央企们聚集起了巨大的利润。钱多了,怎么办?做开发商,是最保险的选择。借助与政府部门天然的良好关系,央企在拿地上有绝对优势。

地方政府的核心任务,依然是经济增长,而房地产正是可以历久不衰的“增长点”,岂能放过。与央企的“不差钱”比起来,地方政府“不差钱”,也是在1994年,财政实行分税制,地方政府财政收入大受遏制,可要承担社会保障等事项越来越多,房地产既能增加GDP,又能让地方获得数额不菲的土地出让收入,两全其美。所以,在高房价上,地方政府和央企,自然结成了同盟军。而

且房价越高,双方的得益越多。

谁来购买高价房?很简单,经过三十年的经济增长,中国出现了一个富裕阶层。这些人由两部分构成,一是体制外的富裕人群,诸如“煤老板”、“温州人”等。二是体制内的垄断行业以及行政事业单位的部分员工。前者,是有钱无处花,根本不在乎价格,后者得益于房价,用极低的价格拥有了一套或者多套房,因此有足够能力再购买二套或者更多套房。

以上三种力量的结合,共同造就了高房价。而“解铃还须系铃人”,要让房价回归到正常状态,需要下列的釜底抽薪之计。

第一,停止执行央企税后利润不上缴中央财政的做法。央企的利润要按照规定上缴中央财政,这个工作前年初就已经开始,但是进展缓慢。央企的利润上缴进程,在2010年应加快实施。既然降低高房价已成中央政府和民众的共识,作为国有企业,本来就承担着社会公平责任,而央企们也一直以标榜,这时就应带头为民众解忧。今后,除了特殊情况,央企一律不得从事房地产开发。可喜的是,不久前,国资委对此也有些动作,尽管动作不算大,总算开了个好头。

第二,进一步改革分税制财政体制,给地方财政稳定可靠的税种,与其事权相适应,让地方政府,即便失去了土地收入,也能应付日常支出,从而斩断地方财政与开发商之间不正常的联系。同时,在考核一个地方的经济增长时,将房地产价值从GDP核算中去除,这样,地方政府就失去了与开发商为伍的内在动力。这样做的道理也在于,房地产价值中,单纯价格上升的贡献太大,而居民的实质福利,即住房面积并无多少增加。

第三,反思房改中的弊端。对于已经以低价获得过住房的人,应限制其继续购买第二套以上的住房。同时,在北京等地,买第二套的房子不能上市交易,人为抑制了供给,也是房价节节攀升的原因之一。这些存量房屋,如何尽快上市,需要尽快解决。

第四,减少经济适用房,增加公租房,水涨船高,因为普通商品房价格过高,带动了经济适用房价格的搭车上涨,如今在北京等城市,经济适用房早已不经济了。而政府最关注的,应是最贫困的阶层。地方政府应将过去获得的土地出让金等,集中用于廉租房建设,减少乃至最终停止建设经济适用房。

这些措施,也许在GDP上有些微损失,但是,并无实质性福利损害。如果“投鼠忌器”,继续仅仅在外围修补,而不伤筋骨,房价回归正常,就只能靠民众一厢情愿的幻想。(作者系中央财经大学中国经济研究中心(筹)主任)

市场不容双重待遇

国际老牌石油巨头在过去的几年中因为全球性经济危机而利润集体缩水,中国两大石油企业一路飘红,昂首进入了世界500强的前10名行列。不少国内人士对此表示出相当的自豪。其实,中石化、中石油能冲进10强,道理很简单,只有一条,国际老牌的石油公司早已脱离先前的国家垄断地位,走上了市场化道路。去年国际油价一路下跌,需求量也随之萎缩,以至于这些国际巨头的销售量大大削减。而已与国际油价挂钩的中国成品油价,在国内不但没有降,反而形成持续上涨的国内油价倒挂现象。

不妨横向比较一下这些国际石油巨头之间的利润率。统计数据表明,埃克森美孚、道达尔、壳牌公司2008年的净利润率分别是9.8%、6.6%和5.7%,而中石化是2%,中石油仅1.94%。数据还显示,中石化和中石油的效率仅为埃克森美孚公司的三分之一,而中石油、中石化员工的平均工资是国内的约4倍,相当于埃克森美孚的六分之一,也就是说,油老大的人力成本约等于美国的4倍。

除了技术创新所带来的成本优势之外,还有一个可比较的指标则是员工的数量。2009年二季度,创造4429亿美元收入,在全球500强排名第二位的埃克森美孚的员工8万人,人均实现收入高达553625美元,而创造2078.14亿美元收入、名列第九的中石化,目前员工总数是66万人,用工人数高达106.4万,每个正式员工的创造收入只有31万美元左右,如果算上全部用工数,那大概只有国际标准的1%左右。冗余的人员,假若为低下的生产效率,再加上之前所说的委托代理问题,逆向选择和道德风险。作为国内最大能源市场上的最大代理人,其本意不仅在于运用庞大的产能产业,获取一定的利润以冲击国际能源市场上的最大定价权能力,而且还需要为国内高速增长提供坚实的能源保障,不至于在现今国际投机势力蔓延的国际能源市场风险中翻了刚刚起锚航行的巨轮。现今的国际能源市场,与十年

前已大不相同,大量的主权基金、投资机构以及私募基金都充斥在这个原本不太大的盘局,再加上全球泛滥的资本流动性,使得国际能源价格很容易成为脆弱宏观经济体系的一个不速之客。因此,这时候,中石油、中石化作为国内能源市场的巨头,其所肩负的市场责任比任何时候、任何企业都要艰巨得多。如果能合理处理能源市场的价格风险性和安全提供性,那么实现可持续发展的中国经济发展模式指日可待。但问题是这些拿着最丰厚利润的国有企业在减少能源成本的创新动力和受制于国际油价波动的风险动力究竟来自于哪里呢?是否存在激励机制呢?

很显然,作为主管部门的发改委和这些国有企业的老总非常清楚其间的利害关系。一旦遇到市场波动或者企业利空的消息,这些油老大马上可以通过各自的渠道上报到上级部门,以求得到更大的行动空间和资源动员能力。2009年7月底,当遭遇国际油价的下调盘整阶段,根据公布不久的石油价格管理办法,发改委准备下调国内成品油价格时,中石化、中石油不是就急忙以亏损为由与国家发改委有关部门积极沟通,希望马上“完善”和修改新的石油价格管理办法吗?两大石油公司规避能源市场风险的脆弱性由此可见一斑。

因此,尽早恢复对市场功能的本质认识,以技术创新背后所孕育的成本优势和风险收敛角度出发,尽管不是全部,但未必不是一剂良方。举一反三,我们也可以得到对待其他垄断企业的一贯态度,在调整价格之前,必须弄清这些垄断企业的定价究竟是什么,以及调价的目的。如果仅仅是以垄断企业的亏损或者保障这些公共服务性垄断企业的利润水平,那这样的调价未免有些牵强附会。如果将它们定位在真正的、具有特殊意义的国有企业,以提供公共服务为主,那么必须在科学界定其产业运营成本之前,政府以财政补贴的形式来弥补它们在市场中的损失;而如果定位在以市场营销为目的的企业,那就要考虑市场开放后所产生的市场竞争性,逐步允许私人资本进入这些可竞争的市场格局,而不是简单地依赖于上调价格。在功能定位明确的市场中,不会允许同时享受垄断价格和财政补贴的双重待遇。

(作者系浙江工商大学现代商贸研究中心研究员)

Forum

上证论坛

强化进口战略把球踢到白宫那边去



左晓蕾

在正确解读全面了解了中美两国的现状和问题之后,问题就非常清楚了,当前中国出口增长不容易大幅减少,而美国的就业则是当务之急。如果要双方都能够缓解当前的问题,最根本的办法是中国增加从美国进口,尤其是环保低碳技术、清洁煤的技术等。问题在于,美国国会能允许增加美国对华出口高技术类商品和技术吗?

找出真正解决中美双方最关心的经济问题,并且避免把双边问题政治化复杂化。以往欧美在片面的中国需要外部“净”需求的国情误导下,总以为只要施压人民币升值或者高惩罚性的关税,减少中国的进口,美国和其他发达国家的人就可以更多消费自己的生产的产品,工作机会就会被生产出来。

事实是,2005年以来人民币升值了20%,而中国的出口仍然在不断增长,顺差没有平衡,双边贸易摩擦却不断增加,最近美国频频采取高惩罚性关税的方式,试图遏制中国进口,非常有可能重新对人民币升值施加压力。但一个不争的事实是,即使中国减少对美出口,也不可能增加美国的就业机会。因为美国今日已没有生产一般消费品的比较优势,没有任何厂商会把一般消费品生产重新放回美国。危机以来,中国对美国出口大幅减少,但美国的失业率攀上了26年来的最高纪录!

在正确解读全面了解了中美两国的现状和问题之后,问题就非常清楚了,当前中国出口增长不容易大幅减少,而美国的就业则是当务之急。如果要双方都能够缓解当前的问题,最根本的办法是中国增加从美国进口。

首先,如果中国增加从美国的进口至少让进口增长与出口增长同步,顺差会立即减少。但是中国的出口并没有减少。其次,美国的就业机会,只是在有比较优势的产品生产和发展中产生。从国际贸易的角度看,美国的比较优势产品更多是资本密集和科技密集型产品,与中国的出口基本没有重叠性。如果中国进口美国有比较优势的产品,为美国的这类产品创造市场,美国的工作机会才能被创造出来,中国对美国的贸易顺差就会降下来,才能推动中美之间的贸易逐渐平衡的实质性的进程。

笔者以为,中美双方都必须重新思考双边贸易政策。如果我们换一种思路,通过增加从中国进口,换句话说,扩大美国对中国的出口,可能是缓解当前中



千部年终奖高出员工25倍?

近年来,晒年终奖,已成了年终岁末的惯例,不过,中国铝业公司旗下一家子公司曝出的千部年终奖25倍于员工的新闻,还是让人震撼了一下。面对记者的一再追问,公司财务科答复说干部拿的不是年终奖,而是绩效奖金。

漫画 刘道伟

调结构,中小企业举足轻重

张鑫

说到结构调整,大家首先想到的大多是产业结构、就业结构、企业结构、产品结构、技术结构、进出口结构、区域结构、收入结构的调整。而笔者以为,企业结构对其他结构的调整和经济与社会的发展影响最大,特别是中小企业,尤其要引起重视。

中小企业由于数量众多,投资少,经营方式机动灵活,对市场变化反应快,与市场有着天然的联系,因而只要有合适的环境就能得到发展,并发挥积极的和不可替代的作用。目前,我国中小企业总数占全国工业企业总数的99%,对GDP的贡献超过60%,对税收的贡献超过50%,还提供了近70%的进出口贸易额,创造了80%左右的城镇就业岗位,吸纳了50%以上的国有企业下岗人员、70%以上新增就业人员、70%以上农村转移劳动力。在自主创新方面,中小企业拥有66%的专利发明、74%的技术创新和82%的新产品开发。由此可见,多种经济成份的中小企业已成为数量极为庞大的企业群体,在国民经济中具有举足轻重的作用。

但是,中小企业在发展过程中,普遍存在资金规模小、势力弱、内部组织关系

不稳固、经营管理和技术人才缺乏等问题。当前制约我国中小企业进一步发展的“瓶颈”还有很多。一是发展资金有限,缺乏必要的融资渠道。我国中小企业每年获得的信贷规模不到总信贷规模的10%。二是面临不公平的政策环境。如市场准入存在人为的障碍,获得贷款条件比大企业要严格得多,税费负担不公平等。三是缺乏信息和技术来源,经营者难以做出及时、合理的经营决策,实现产品的升级换代;四是竞争秩序不规范,表现在各地中小企业存在着低水平过度竞争,“大而全”的体制使中小企业难以与大企业形成分工协作,甚至遭到大企业的排挤。这场全球性经济危机,使中小企业的脆弱性更为深刻地暴露出来。经营困难、速度滑坡、效益下降、亏损增加等成为中小企业发展的普遍问题。因此,无论从当前着眼还是从长远考虑,中小企业如果得不到政府的支持和帮助,要想进一步发展壮大并发挥其应有的作用,实在是很困难的。

经济发展实践告诉我们,中小企业的发展不仅涉及所有制结构和企业结构的改革与发展,还直接关系到保障和改善民生、扩大内需、增加就业、促进市场竞争机制的发挥,防止市场经济停滞等问

题。我国国民创业积极性不高,每千人拥有企业个数少,中小企业发展相对落后,已成为中国经济社会矛盾与问题产生的主要原因之一。为此,在“调结构”中,需要对中小企业发展重要意义的认识提到一个新全然的层面,切实把指导和促进一个中小企业发展作为经济工作的重点。当下的要务,笔者以为尽快设立负责中小企业的专门机构,组织制定以《中小企业法》为主体的相关法律法规,在中小企业法律上明确中小企业在经济活动中的地位,规范中小企业的经营活动,保护中小企业的合法权益,为中小企业的健康发展提供良好的制度环境。

对中小企业的全面认识的主要体现,是实现由“放”到“帮”的转变,为中小企业带来更多的实惠。如给予社会资本投资国民待遇,放宽市场准入以及进区、进园的条件;放开商业银行放贷额度、鼓励新增贷款向中小企业倾斜,甚至规定商业银行向中小企业贷款占其总贷款的比重;落实中小企业专项贷款政策;设立中小企业发展专项资金;创建中小企业融资的社会担保体系;制定针对中小企业融资上调出口退税率,降低营业税率,减免中小企业不良贷款等财政减收政策,让中小企业切实得到财政政策的支

持;构筑和完善专为中小企业服务的公共信息和技术服务平台,为中小企业发展提供一个大空间和保障体系;制定鼓励现有在职管理和科技人员以及包括应届大学毕业生、研究生进入中小企业工作的优惠政策,满足中小企业对各类专业技术和管理人才的要求等等。

更深一步,当然还应合理规划 and 调整企业群体结构,引导中小企业与大型企业形成分工协作关系和联盟,提高专业化协作、分工化生产程度,进而从整体上提高我国企业的市场竞争能力。在市场条件下,不同规模和类型的企业在体制、机制和发展模式上既相互竞争又相互合作,在产业、产品上协作配套,形成完善的产业链,共享共用各种基础设施和知识、信息,既有利于中小企业获得稳定的市场,促进中小企业向专、精、特、新方向发展,也有利于大企业围绕重大产业项目和重要产品形成配套体系,充分利用中小企业提供的价廉质优的零部件和产前、产中、产后的服务支持,满足消费者多品种、个性化、低成本和快速交货的要求,最终形成相互依赖、相互促进、共同发展的局面。

(作者系同济大学经济与管理学院副教授)

品和技术,增加对华可出口的产品和技术的类型和数量。

对中国来说,政府还需整合促进进口的部门。很长时间以来,在以扩大出口为目标的发展战略下,促进出口一直得到政策大力支持,商务部虽然改过多次名字,但始终定位为出口的主管部门。但是如何规划进口战略来发展经济,就没有主管部门了。根据笔者前面的分析,现阶段启动进口发展战略,设立主管部门或协调机构推动出口已经非常迫切了。进口战略做得好,不仅能有效缓解当前的国际贸易摩擦,可以让中国的出口持续增长,缓解国内就业和其他矛盾,更重要的是,还能在国内技术进步和劳动生产率提升创造更大机会和空间。

我们还应通过各类对话机制,推动美国国会重新审查允许美国对华出口的商

商业银行 均衡放贷会带来什么

陈波神

银监会近日召开了“2010年第一次经济金融形势分析通报会议”,强调各银行业金融机构一定要根据实体经济有效需求和审慎标准,合理控制信贷增量,把握好信贷投放节奏,努力实现逐季均衡投放和平稳增长。联想到近期商业银行停止放贷的传闻,我们不由得要思考一个问题,为何要均衡放贷呢?

一直以来,商业银行赚取利差的运营模式,催生了“早投放,早收益”的信贷投放趋势。于是,信贷投放基本呈现前高后低的走势。2009年1月份,信贷投放即新增1.62万亿元,创下单月投放的历史记录。而到了年末的12月份,人民币贷款仅新增3798亿元。差距如此之大,除了有关窗口指导的原因,放贷的利差冲动还是占据了重要位置。

从近期传出的停止放贷传闻来看,以笔者之见,所传递出的市场信号与会议精神基本一致。之前,市场普遍对2010年的新增信贷总量比较关注,相对一致的观点是新增7.5万亿元左右。如果按照这一标准来合理控制信贷增量,那么逐季均衡放贷就意味着一季度的增量应控制在2万亿元附近。但从1月份前20天的新增数据来看,大致在1.45万亿元,明显不符合今年的信贷投放管理基调。

在此基础上,我们再来看停止放贷传闻,表面上是为了控制新增规模,但背后的深意却是把握好信贷投放节奏。年初央行上调三个月期及一年期央票利率,以及随后的上调存款准备金率,均被认为是货币政策转向的前奏。但从政策导向来看,基本上还是以控制银行体系的流动性为主,并未对全社会的流动性造成冲击。而且,现在至少可以预见,在2月的农历春节期间,央行还会大量向市场注入流动性。上述政策选择也有对冲流动性之虑,并不能简单看作是对适度宽松货币政策的修正。

如果市场担心停止放贷会影响适

度宽松货币政策的执行效果,笔者以为大可不必。首先,停止放贷并非针对流量,而是对信贷新增规模的总量控制。也就是说,在确保新增信贷规模可控的前提下,允许部分的信贷结构调整,与今年的调结构的经济增长思路完全吻合。这一点从去年下半年就已可以看出一些端倪,去上半年的增量信贷投放中,票据融资占据了很大一部分,基本在50%以上。但下半年,新增票据融资较少,加上上半年票据融资陆续到期,大量的新增信贷投放流向了实体经济。

其次,考虑到去年投放贷款到期等因素,实际发生的贷款投放较多。央行数据显示,2009年1月人民币贷款新增1.62万亿元,同比多增8141亿元。其中,居民户短期贷款增加621亿元,非金融性公司及其他部门短期贷款增加3404亿元。上述数据意味着,今年1月,至少有4000亿元的贷款到期,即使是不新增贷款投放,发生的贷款规模也要在此之上。

最后,停止放贷在于总量控制,核心目的还是为了均衡放贷。在停止放贷的硬约束下,商业银行不得不考虑有限的贷款资源投放,对于实体经济的结构转型,无疑是有效的支撑。我们认为,停止放贷传闻的意义远不止于此。对于去年全年就新增9.59万亿元贷款,人民币贷款余额突破40万亿元来讲,资产质量重若泰山。均衡放贷,就意味着商业银行为商业银行在利率冲击下,盲目早投放,放松对项目风险的审查和控制。更有可能的情况是,根据实体经济的贷款的真实需要,有步骤、有控制地审核放贷。

因此,我们不必担心信贷均衡投放会影响到规模,也不必怀疑是流动性紧缩的标志。把握好信贷投放节奏,既是对商业银行风险控制警示,也是对经济转型的有力保障。或许,商业银行的经营模式,也会因此而改变。

(作者系中国民生银行私人银行(深圳)投资顾问)