

观察家

三大杀手锏遏制房地产投机炒作

□王小广

遏制房地产投资炒作的第一个杀手锏是,改当前的营业税为转让增值税,并同时开征消费税。我一直认为,对持续过热的我国房地产市场进行宏观调控,税率的调整比利率的调控效果更好。税率的合理调整,既可以起到内在遏制投机炒作的作

用,还可以公平税负和合理调节收入分配,即它是一种完善房地产体制的治本之策,是遏制房地产投机的长效机制。随着去年的“国八条”和今年的新“国六条”的出台,运用税收手段遏制投机炒作作为政策的新亮点。征收5.5%的营业税政策对当时的房地产市场形成了很强的威慑作用,但这一政策不仅具有某种临时、方便征收的特点,而且还具有容易向购房者转嫁的特性,结果致使这一政策的效果很快失灵。当前说房地产调控政策失灵似乎是一种时尚。实际上,在我看来,去年国家对

房地产的宏观调控是有较大成效的,如房地产投资增幅由上年的28.1%回落到19.8%,降8.3个百分点,为2000年以来的第一次降至20%,而房价增幅也趋于回落,国家统计局公布的新商品住宅平均房价上涨了7.5%,比2004年回落1.9个百分点,不仅如此,一些沿海过热地区像上海、浙江房地产投资增长显著放慢,且伴随着房价增幅的回落。但今年一季度以来,房地产问题主要是北京、广东这两大重点地区的房地产增长过热,房价大幅攀升,有代替上海、浙江成为新一轮房地产过热的龙头,将过热的态势向其他地区蔓延的可能,这是5月18日国务院出台“国六条”的主要背景。调控房地产一周年的政策检讨是对的,但说宏观调控失灵并不符合实际,失灵论是有害的,并会干扰宏观调控的效果。说“税收调节的无用论”更是没有道理的,关键是选择好的税种。

征收营业税并没对过热的房

地产消费起到明显的抑制作用,在一定程度上反而成为推动房价增长的新因素,因为它可以转嫁。不过,这只能说明这个税种并不合适,而不能说明征收别的税种不好。就消费者的税收来讲,房地产税应包括四个部分:交易税、财产税(持有环节)、转让增值税(或资产所得税)和消费税。现在只有交易税,应逐步增加财产税、转让增值税和消费税,转让增值税应逐步增加,而征收消费税目前只限于高档住宅和第三套住宅。目前征收财产税还不够成熟,这与房地产价值评估等方面的制度、政策不完善有关,但转让增值税(所得税)和消费税不仅可以征收,而且对抑制投机需求和过度消费行为将会起到相当好的效果。转让增值税是无法转嫁的,你投资(或投机)赚的钱按一个相当高的比例征收,而且累进提高,税率从20%至50%目前英国是40%,韩国是30%至50%。

征收消费税是遏制房地产投

机炒作或压抑住宅奢侈性消费的另一项很有效的税收工具。为了保障一般居民的合理房地产消费,可确定一个上限(价值量或面积都可,用面积时城区和郊区要有所区分,因此用价值量最好),不超过上限,免征消费税,或按一个很低的税率征收,超过上限,累进增收消费税。针对房地产商,还可以学习韩国的作法,征收一种“暴利税”,如一块地或一个房地产项目因非正常因素(如规划修改或修地铁而意外增值)而获得超额的收益,应按一定比例征收税收,这有点类似于前期国家对石油行业收取的特别收益金。在完善房地产税收这一长效机制上,既减少房地产商的暴利又增加投机者的交易成本,是一个好的政策设计思路。

遏制房地产投机炒作的第二个杀手锏,是改期房销售制度为现房销售制度。目前的期房销售制度漏洞非常大,是房地产投机炒作的重要土壤之一。这也是房地产商能够获取暴利,同时又能

将风险转移到银行和消费者身上的最主要机制。可以考虑用半年至一年的过度期来完善这一制度的变换,它可能会在短期内对房价起一定的助推作用,但很快会显示这个销售制度的优点。因为它要求房地产商具有更多的自有资金,更充足的现金流,这一方面可以减少一些房地产商“空手套白狼”可能为国家金融系统造成的风险,而且将大大减少房地产商的囤积操纵市场行为。不仅如此,消费者可以明明白白的消费,减少“期房变现”过程中的各种不确定性及法律纠纷。

遏制房地产投机炒作的第三个杀手锏,是增加信息透明度,严厉打击欺瞒行为。房地产市场之所以出现在空置率大幅上升的同时,房价仍然继续大幅上涨这样难以理解的现象,主要原因就是信息不对称,特别是存在许多虚假、欺瞒的信息,广大消费者在信息方面处于明显的劣势。要改变严重的信息不对称及混乱的市场秩序对消费者的不利影

响,主管部门及地方政府要做好以下工作:一是公布真实可靠的市场信息,提高信息的透明度,引导消费者合理消费。二是通过媒体和监督检查部门曝光虚假信息、欺诈及各种操纵市场的行为。三是采取严厉的处罚措施。仅揭露各种欺诈及操纵市场的行为,而没有有效的惩处制度,对整顿房地产市场秩序的作用是有限的。我个人认为,在遏制投机和稳定房价上,只要抓住了“公平税制”和“透明交易”两大核心环节,效果将是十分明显的。

另外,还可以采取区别性的按揭首付比例政策。我反对采取一律性高比例首付措施,因为这会损害一般的消费者利益,但区别住宅的投资(投机)需求与真实的消费需求,采取不同的首付比例是一个很好的办法。例如,对第一套住房,首付款比例可确定为20%到30%,第二套以上则提高到40%。还有,对外地人投机性购房,首付比例可以高于当地居民。



■人物志·王小广

国家发改委经济研究所经济形势研究室主任,研究员。1995年毕业于中国社会科学院研究生院获经济学博士学位。专业研究领域为宏观经济形势分析和经济发展战略研究。

来自日内瓦

如何化解信用卡债务困境

□徐千惠

上周出差纽约时,在一次午餐会上,一位客户问了我这样一个问题:如果银行将信用卡卖给了收账公司,那么信用卡的过期债务是否仍要以24%的利率累计计算?能够降低利息费用?除了偿付这么高的利率外,我还有什么选择?

其实,并没有什么好的办法。可以说,收账公司肯定会以最高的利率来叫你偿还债务。而且,他对将与收账公司打交道的担忧也是肯定无疑的。当然,只要他了解了收账行业的操作方法,那么他是可以做出最好的决定。

收账行业是这样运作的:大多数人由于离婚、失业或者患病等原因而面临财务危机。如果你遭遇了上述不幸,以至于你无法支付信用卡账单,那么信用卡公司就会把你的债务列为“坏账清单”(即它的“损失账户”,由众多债主的账户组成),并出售给一家收账公司或者第三方的买家。收账公司通常会以4%或者7%的美元溢价收购你的债务,收账公司也可能会再把这些债务像普通的商品一样转手卖给另外一家收账公司,有时甚至在限制性条款生效之后这样操作。在通常的情况下,人们一般不会意识到存在着什么限制性条款,也就不会过问他们被收账公司索债是否合法。

如果收账公司准备收取你20%的债务,这已经很不错了,通常它们会收取更多的债务。因此,他们会在法律规定的范围内来骚扰你,和你谈判债务清算的条件。例如,如果你的信用卡欠了5000美元,收账公司用200美元买下这项债务,按照累计的利息应该收你7000美元,现在收账公司说给你半折优惠,即收你3500美元,实际上他们早已赚了钱。

更为糟糕的事情,你已经制定了还债计划但没有还完,而限制性条款仍然没有生效,此时收账公司又将原来的债务以更高的利率转手卖给另一家收账公司,由新的收账公司来解决你剩下的债务,但还款额却会以更快的速度增长,因为你没有为前一家收账公司完全履行还债计划。

因此,最重要的事情是确定你每月的最大还款金额。也就是说,要搞清楚你的债务的准确数字——你必须对自己诚实,并作出你每月还款数额的准确和合理的决定。然后,你可以雇一个谈判顾问与收账公司进行谈判,或者你可以在图书馆里找到介绍此技巧的好书,选择自己与收账公司进行谈判。

总之,最后我给客户的一句话就是,最好的解决方法要么是通过谈判一次性付清信用卡,要么是每月付足够的钱来还清债务。当然,最坏的打算才是考虑申请破产。

多声道

公共财政要突出公共公平公益性

李勇

(国家财政部副部长):公共财政的要进一步突出“公共性、公平性和公益性”,促进和谐社会建设。公共财政贡献社会主义和谐社会的着力点主要有四:一是积极促进就业再就业,注重完善社会保障和福利制度,构建社会“安全网”,尤其是要为困难群体提供基本的生活保障和发展权利。二是充分发挥财政调节收入分配的职能,逐步解决收入分配差距过大的问题,完善分配收入政策,形成“橄榄形”的社会分配框架,促进社会公平和稳定。三是加大公共产品与服务的保障力度,在支持加快教育、科技、卫生等管理体制改革的的基础上,完善和创新科教文卫投入政策。四是按照社会主义市场经济体制的要求,深化财政管理体制,促进基本公共服务的均等化。

上海若能转型成功将会改变东亚格局

李光耀

(新加坡内阁政务):中国正在迅速转变,这些转变并不是奇迹,而是有赖于正确的政策、资源及人才。而上海及其浦东新区的转型及改革计划如果能如期在2010年落实,它所建立的港口与航空交通枢纽和国际金融

多棱镜

引导民间资源协调城乡金融发展

□刘胜非

近年来,民间金融的迅猛发展,为农村经济的发展起了极大的推动作用。如何引导和规范民间金融,最大程度上发挥其弥合城乡金融差异、推动城乡金融协调发展呢?笔者认为可以考虑从以下几方面入手:

构建以城乡金融互动的现代金融市场体系。民间金融进入市场,一方面激励国有商业银行经营市场化的加深,另一方面是原有金融市场扩大的一种现象。从帕累托关于经济效率和收入分配的最优理论来看,竞争制度使原社会主体在没有福利损失的前提下,另一部分主体有所增加,这项制度变革是符合经济学意义的。因此,作为政府应积极加以引导、监督、管理,使民间金融维持正常的活动,同时,要规划与完善有组织的金融体系,借助于正式金融制度发展来降低社会对民间金融的需要。

引导民间金融向正规金融组织发展实行试点。小额信贷试点方案审查通过后即可发布招标公告。明确发起人组成的

中心的愿景,将改变东亚的格局。

经济全球化不会阻挡中小企业发展的步伐

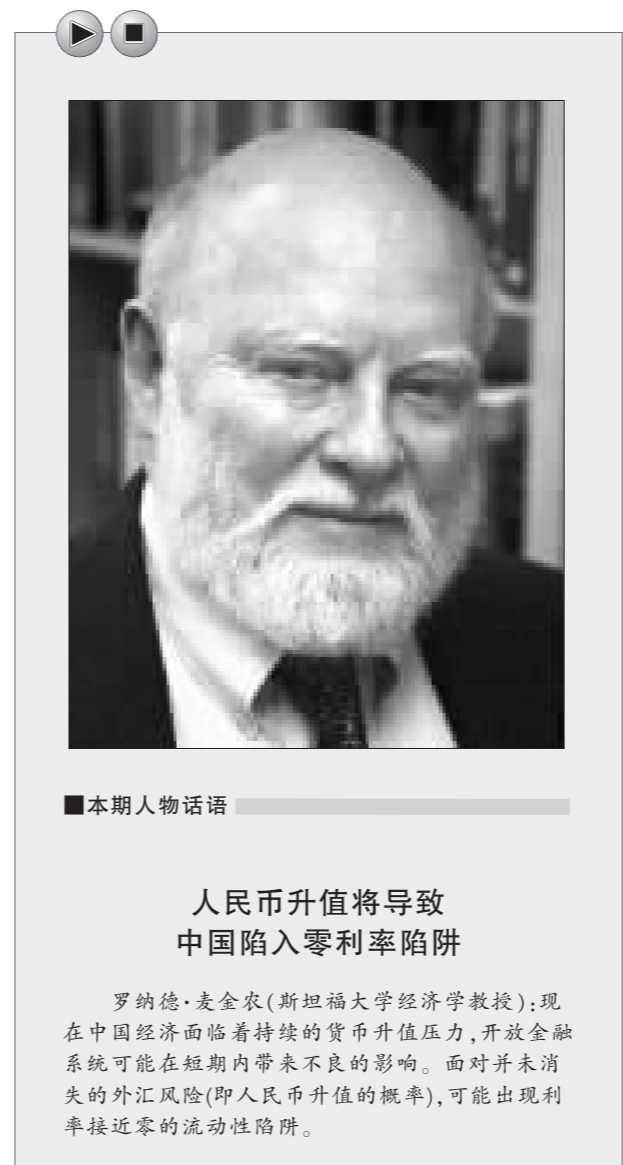
龙永图

(博鳌亚洲论坛秘书长):跨国公司并非一统天下,区域经济一体化较快发展的今天,中小企业仍然具有广阔的发展空间。经济全球化强调跨国公司的发展,但这并不会影响中小企业发展,在一定程度上跨国公司的发展为中小企业发展提供了机会和生存空间。他说,许多跨国公司的零部件产品分布在全球各地生产,中小企业应成为跨国公司生产链的重要一环,不仅促进自身发展,而且也融入了国际化合作。

今年美国财政赤字将大大低于原先预测

斯诺

(美国财政部长):由于经济强劲增长导致政府税收明显增加,在到今年9月底结束的2006财政年度里,美国政府的财政赤字将大大低于原先的估计。虽然美国政府也将为此作出自己的努力,但是美国自己无法解决这一问题。解决全球贸易不平衡问题是世界各国的共同责任,需要欧洲、日本、亚洲发展中国家和石油出口国加快经济增长,扩大国内需求和采取更加灵活的货币政策等。(两人摘编)



■本期人物话语

人民币升值将导致中国陷入零利率陷阱

罗纳德·麦金农(斯坦福大学经济学教授):现在中国经济面临着持续的货币升值压力,开放金融系统可能在短期内带来不良的影响。面对并未消失的外汇风险(即人民币升值的概率),可能出现利率接近零的流动性陷阱。

第三只眼睛

在经济增长中保持社会和谐

□杨英杰

关于一个国家如何能够使社会更加和谐民主,同时使经济保持持续稳定的增长,经济学研究中有两个不同的观点;制度的观点和发展观点。制度观点认为,首先社会应保持民主和谐,其基础是政府应首先建立合适的产权保护机制,然后在政治制度保障之下,物质资本和人力资本的投入才会有可能得到保证,经济才能得到发展。发展观点则认为,首先需要物质资本和人力资本的投入,特别是一些贫穷国家,财富、教育和健康的不断增长和改进,是社会更加民主和谐的前提。

中国经济的改革和发展表明了这两种观点是不矛盾的,是可以齐头并进的。改革开放二十多年来,中国经济增长的动力可以用一句话来概括,那就是:制度演进带动下的要素投入。制度演进主要表现为产权保护机制的完善,包括农村土地制度的改革,国有企业经营模式的改革,私营企业、外资企业等多种所有制形式的出现,另外,适应市场经济的法律制度框架的逐渐形成,以职能转变为主要表现的政府适应市场经济和全球化能力的提高,等等。经济转型期的优势使中国经济在一个较低的基数上出现了惊人的增长,9%以上的经济增长率保持至今。

目前的问题是,经济转型期的优势还能保持多久。换句话说,高经济增长率还能保持多久。如果经济增长率大幅下滑,劳动力转移压力、收入差距不断拉大等需要在经济增长中逐渐化解的问题是否会激化,进而是否会影响经济平稳、持续和快速的发展。

可以说,尽管中国制度演进的空间仍然很大,但世界经济发展大趋势即汹涌而来的全球化浪潮留给我们继续保持原有速度改进制度的时间却不多。因此,我们必须抓紧时间,首先改革那些服务于计划经济却并未随计划经济的覆灭而覆灭的制度。比如,政府职能转变大大滞后于经济发展的要求,政府仍将精力放在对经济资源控制上。再比如,生产要素的自由流动是发挥市场配置资源基础作用的前提,而人力资本是最根本的生产要素。但是,以户籍制度为代表的对人力资本自由流动的各种限制仍未有大的松动。

研究认为,户籍制度对人力资本流动的限制是造成我国居民收入差距持续拉大的主要原因。同时,户籍制度不利于农业劳动力向工业和服务业的转移,对于建设社会主义新农村也是一个制度上的阻碍。之所以这样说,是因为社会主义新农村的建设必须以劳动力从农业向工业和服务业转移为前提。更进一

步,这一劳动力的转移将会成就中国未来经济的持续高速增长。如果每年转移1%的劳动力,仅这种转移就意味着国内生产总值每年增长大约4%至5%。因此,如果这一速度保持下去,城市化或者说农村劳动力向城镇的转移,将成为今后二三十年中国经济增长的主要动力之一。对以户籍制度为代表的一切不适应市场经济体制建设和经济全球化的旧有制度的改革,便成为当前改革的重中之重。

制度演进带动下的要素投入,其中要素投入既包括要素数量的增加,也包括要素质量的提高。要素质量的提高,主要表现为在人力资本的投入和科学技术进步推动下生产效率的提高。关键是人力资本投入的增加要有大幅提高。对知识的尊重和对人力资本素质提高而带来的收益的强制性保护,是改革开放以来的我国人力资本投入大幅增加的主要原因。尽管如此,我国国民教育水平与发达国家还有不小的差距,由此可见,教育对提高劳动生产率进而对提高劳动生产率的巨大功用。当然,我们还应该看到我们的发展潜力和优势。

人力资本投入的增加将使劳动者素质得到提升,进而有利于经济的增长。研究表明,1978-2002年间,人均收入增长的69%应归于劳动生产力的提高,毋庸讳言,国有企业的低效和资本配置的低效并没有影响到工业部门劳动生产率年均高达6.2%的增长。与此同时,农业部门劳动生产率也达到年均增长5.7%的水平,而且这一高水平保持了二十多年。

更为重要的是,因教育而素质得以提高的民众,更容易通过协商和投票的渠道而不是暴力的方式来解决他们之间的分歧。对于我们这样一个发展中大国而言,发展经济和加强社会主义民主与法制建设的双重任务,都要求我们加大对人力资本的投入。当然,同教育一样,适应国情的医疗卫生等以保障公民物质、精神合理需求的体制的健康发展,同样对于经济发展和社会和谐具有重要的推动和稳定作用。

总而言之,对于目前形势下的中国的和平发展,经济增长是必需的,和谐民主的社会也是必需的,不可偏废。我们的思路只能是:制度建设需以空间换时间的战略来推动,在争取出的时间内拓展和谐民主社会建设的空间。