

观察家

遏制房价非理性暴涨的十四条对策

曹红辉

近日,中央政府再次对个别大城市飞速上涨的房价出手,出台了“国六条”,以遏制近期暴涨的房价。部分大城市房价暴涨,说明前两年对房地产市场的调控基本失灵。

一方面,中央试图调控过热的房地产市场,另一方面,一些地方政府则联手开发商百般抵制,以冲前者的影响。在“城市化”、“经营城市”、“人民币升值必定带动地产升值”各种似是而非的说法下,隐藏着房地产供给和少数投机者追求暴利的动因,也难怪“国六条”这次明确敦促处于调控关键地位的地方政府要切实把握房地产调控纳入其目标责任制。

楼市再度急升,说明以往普遍地调控资金供给的效果并不明显,对货币供应和信贷调控,不仅无法约束供给,而且还加大了被动需求与改善需求的购房成本。而对于投机需求而言,有限地提高按揭贷款利率与丰厚的投资收益

相比,影响并不大。反倒是减少土地供给造成开发商囤积土地,加剧房屋供给紧张。难怪公众抱怨“开发商生病,百姓吃药”。

长期以来,房地产一直是公众的热门话题。“利用各种手段囤地,支付最低首付款,取得可套取银行贷款的土地手续,吸引承建单位带资建设,套取银行抵押贷款,边登记预售,边囤积楼盘,实现巨额收益”,成就了内地“地产暴富流程图”。这一流程图,开发商、银行和地方政府构成供给方,而普通公众往往全家用数十年的大部分收入用于偿还住房贷款,城市“富翁”比比皆是,更使得农民进城定居雪上加霜。

同时,争论暴露出公众和开发商、开发商和政府之间的矛盾,主要表现为政府和公众之间的矛盾,因为政府控制着土地和资金两大要素,且在市场化的名义下放弃提供廉租房、低息贷款、土地开发规划、供应与有效补偿、规范与监管市场秩序等社会责任,放任公众与开发商博弈。其结果是:

住房供应结构的矛盾突出,房地产市场秩序混乱、房价非理性上涨。事实上,房地产市场已成为社会各方利益再分配的主要场所,正在深刻地影响中国经济增长的持续性,与金融的稳定性,也影响着全社会的公平与和谐。如果仅仅看到其刺激经济发展的效应,忽视其相关的负面效应,不明确政府自身的责任,及时调整目前的发展模式,那么改革与发展的成果就以真正为大多数人所分享。

城市化一直被当作支持房地产市场长期发展的刚性需求的因素,但城市化不应成为个别城市获取暴利和哄抬房价的借口。而且,强调此类需求的刚性也并不改变市场短期的结构性矛盾,就如同东南亚几年前发生的那样。同样,目前银行的信贷结构过度依赖房地产孕育着极大的风险。

在土地和资金等关键要素都为政府所控制的格局下,借口“市场化”而反对调控,其实是放弃政府责任的托词。可以说,这次中央政府的决策能否有效贯彻,成为检验

地方政府是否与其保持一致的试金石,也成为考验其是否具有执行力的关键。虽然本次调控是针对个别大城市的,但不能以因地制宜作为某些地方政府再次推脱和抵制中央调控的借口。

面对房地产市场反映出来的复杂矛盾,各级政府均需加强调控能力,既要调节短期的市场运行,加强市场秩序的监管,又要完善与房地产市场相关的各项制度。

短期内,各级政府首先要尽快建立全面、及时、准确的楼市资料统计,监测系统与信息公布体系,制止房产销售中的欺诈,打击违规交易、囤积房源和哄抬房价的行为;其次要停止为预售未竣工住房发放按揭贷款,将收取预售定金限制在总销售额的30%以内,建立专门账户管理预售房定金,保证专款用于住房建设;第三是要建立和完善住房二级市场和租赁市场,允许已售公房全部上市交易,对住房开发及时实行全过程监管;第四是要加强城市规划管理,制定低价商品房、经济适

用房和廉租房的最低供应比例在住房开发中的最低比例;第五是要针对囤积土地和房屋,扰乱市场的行为予以打击,而不能仅以罚款了事;第六是要对房地产开发企业及相关机构、经纪等机构和从业人员开展税收专项检查,对重点房地产企业进行税收稽查,对土地、规划、房屋管理等部门与金融服务机构的商业贿赂实行重点监控和查处;第七是要建立各级政府与国土、城建、金融、税收、纪检监察等部门的行政首长负责制,将土地规划开发与房地产市场管理纳入考核范围,对于房地产市场管理中失职渎职、引发重大事件,造成负面影响者要予以处罚。

长期而言,还应从以下相关方面来完善制度建设:一是进一步完善中央与地方政府财税管理体制,消除地方政府过度依赖房地产开发的利益动因;二是保证各类住房的有效供应,完善住房二级市场与租赁市场,引导各类真实有效需求,抑制不合理的投资需求;三是

完善土地供应制度,建立土地开发使用的及时跟踪制度,建立土地转让金专户账户,由同级人大和上级政府部门实施审计、监督,将一次性支付的土地转让金逐步改为一年一付,并主要用于拆迁地的农民和城市居民的补偿;四是建立住房产权登记与信息联网制度,实现与银行的个人征信管理系统和个人税收管理系统的联网,逐步实现全国多种网络的联接;五是应加强房屋交易税和所得税的征收,并加快物业税的设计和征收;六是针对房地产过度依赖银行信贷,银行信贷也过度依赖房产贷款的现状,要建立和完善房地产金融体系,改革住房公积金体制,将其改造为住房抵押贷款银行,进一步发展投资基金与资产证券化市场,为过剩的资金拓展投资渠道,也为按揭贷款提供分散风险的途径;七是建立外资进入房地产市场的统计监测体系,适时按资本项目实行管理。

总之,健康发展的房地产市场有赖于多项相关制度的配套与协调,可谓任重道远。



人物志·曹红辉

中国社会科学院金融研究所金融市场研究室主任、副研究员,博士,美国哥伦比亚大学商学院访问学者、世界银行金融顾问、APEC 资产证券化专家小组成员。

来自日内瓦

买旅游保险也有学问

徐千惠

经济的快速增长大大提高了人们的经济实力,出国旅游也成为人们休闲放松的一种选择,但在旅游中如何化解一些意外的风险呢?今天,我参考国外的做法,给大家提供一些有关旅游保险的建议。

我工作过的一家保险公司曾建议推出旅程取消或中断的一项旅游保险。例如,如果你已预订了去法国两周徒步旅行的旅游计划,但出发前一个星期却摔了一跤,徒步旅行是否要成行,还有,当你在地中海邮轮上享受阳光时,突然传来你母亲要做手术的消息,而你必须回家。假如这些情况真的发生了,你的假期旅游计划也就泡汤了。你不仅可能会损失钱财,而且也会令你心情不畅。

那么,如何才能避免这些旅游的意外风险呢?最好的办法就是买上一份旅游保险。在国外,根据你的旅程成本、你的年龄和旅程时间长短,旅游保险的价格通常会占到旅行成本的8%至10%。例如,旅程取消和旅程中断的保险不仅包括了旅游期间生病和受伤项目,而且还包括“供应商未履行责任”项目,即旅游公司或邮轮公司倒闭等。一般而言,购买这类保险必须在交定金前七天购买。

当然,如果你要购买旅游保险的话,关键的问题是要阅读并弄清楚旅游保险合同中涉及的一些条款,明白自己想要保险的项目有哪些。因为,旅游保险既可能为你提供实实在在的好处,但也可能让你把钱浪费在各种重复投保的项目中。

除了常规的旅游保险外,现在还有人利用信用卡来为自己的旅游提供保障。例如,如果你使用大来卡(DINNER CLUB)购票或者是租用汽车,购买汽车碰撞/损坏保险,将提供高达35万美元的汽车旅游意外死亡/支解保险金。同样,大来卡也可以为你自动提供高达1250美元的额外行李赔偿。并且,可以提供十分便宜的追加保险项目,包括高达150万美元的航空保险,15万美元的陆上人身保险,以及在包括人身保险中旅程取消、中断或航空公司破产等承保项目,每个行程能获得最高500美元的赔偿。所以,在你出行之前,最好与你的信用卡公司联系一下,看看有哪些可以追加的保险项目。

所以,我们在外出旅游前,购买一份旅游保险是必需的,但千万不要以为买了保险就可以万无一失了。因为,不同的旅游保险产品包含的项目也不同。上面介绍的是国外做法,国内相关产品可能还待开发。因而,单单旅游保险一事,就够你忙了。不过,这值得你好好花一点时间,坐下来研究一下,什么样的旅游保险最适合你。

多声道

未来能源需求主要依靠国内供给来满足

张国宝

张国宝(国家发改委副主任):中国是一个发展中国家,中国能源发展的基本原则是立足于国内,并把节约优先、效率作为能源政策的首要任务,通过产业结构调整和厉行节约来降低能源消耗。从未来发展看,中国国内能源供应潜力还很大。中国未来能源需求将呈稳定增长趋势,但仍然主要依靠国内供给来满足。解决中国的能源问题要立足于国内,也要扩大与世界其它国家的交流与合作,中国政府愿意按照“平等互利、实现双赢、企业运作、政府协调、广泛合作、多元发展,以诚相待,加强沟通”的原则,与世界各国、各国际组织和跨国公司加强和深化能源领域的对话与合作,为共同促进中国和世界经济供应的稳定和经济的繁荣发展做出应有的贡献。

劳动力成本上升对中国企业将构成挑战

张维迎

张维迎(北京大学):未来三五年内,中国劳动力成本可能上升30%-50%,如果人民币同时升值10%,中国还有多少企业能够挺过去?如果中国企业仍然靠成本优势获得竞争力,劳动力成本一旦上升,企业利润受到影响甚至破产,最终还是减少农民工的就业机会。

多棱镜

如何弥补我国分税制改革的重重缺陷

徐平生

顺应20世纪90年代以来世界税制改革潮流,我国于1994年进行了财税体制改革。分税制是其中的一个关键组成。缘于当时的历史条件和思想认识等问题,我国的分税制改革存在巨大的缺陷。因此,我们必须对我国分税制的财税体制进行改革,以促进经济、社会的可持续发展。

合理界定地方政府主体税种,努力使财产税成为地方主体税种。在现行分税制下,地方税种主要是与经济行为挂钩的间接税,由此极大地刺激了地方政府扩大当地经济活动的欲望。因此,由于城市扩张和土地占用带来的税收,主要是建筑业和房地产业营业税、所得税及耕地占用税等全部为地方享有,发展城市建筑业、房地产业和土地征用成为地方政府首选,有关土地流转、开发的预算内税收、预算外收入构成了地方本级财政收入的主体,地方财政成为实际的“土地财政”。

土地财政的巨大利益除了给地方政府的投资冲动增加了

美联储也担心通胀前景

伯南克

伯南克(美国联邦储备委员会主席):近来全球股市下跌或许反映了市场对通货膨胀的担忧,Fed也有同样的担心。美国的通货膨胀风险有所上升。通货膨胀上升将带动长期利率走高,进而推高抵押贷款利率。为化解这些风险,可能需要采取进一步的紧缩政策。紧缩意味着要上调利率。不过,我们在决策时将充分依据经济数据,并且会考虑到总体经济形势。目前离下一次政策会议还有一个月的时间,这期间会公布很多数据,我们会密切关注这些数据。

民企:“国进民退”或“国退民进”都不对

厉以宁(北京大学):从长远来看,“国进民退”、“国退民进”都不对,应该是国有资本和民间资本平行发展的趋势。因此,非公有制经济人士要对自身的发展抱有信心。我国非公有制经济已成为国民经济中不可忽视的力量,下岗职工的70%是由非公有制经济吸收的,非公有制经济在地方税收中占了重要地位,其税收与国有企业的税收是不可比的,国有企业国家投入了大量资本,而非公有制经济却没有国家的投入。贫困落后地区要改变面貌,要发展,尤其需要非公有制经济的发展。(雨人摘编)



本期人物话语

启动农村消费,为新农村建设夯实物质基础

杜青林(农业部部长):解决国内需求不足、消费不旺的问题,关键在于加大启动农村消费市场的力度。建设社会主义新农村必须坚持以发展农村经济为中心。换句话说,就是通过发展现代农业为新农村提供坚实的产业基础。

巨大动力外,还有两个不可忽视的副作用:一是失地农民利益难以得到保障,未来收入预期大大下降;二是地方政府为了尽可能攫取高的土地出让金和房地产相关税费,有减少住宅用地供应来制造土地供不应求和商品房供不应求以提高土地出让金价格和房地产价格的内在动力,从而直接、间接地加速了房地产价格的上涨,严重透支了居民的未来消费能力。这两个方面的副作用都对居民消费产生了巨大的抑制作用。

因此,为了克服地方政府的短期、短视行为,我们必须对当前的分税制进行改革,重点解决地方政府经济行为与与地方财政收入直接关联问题,推动地方政府财政职能向公共服务功能转变。

为了适应形势发展的需要,重构我国房地产相关税费体系,使财产税成为地方政府的主体税种就十分必要。首先,设立土地年租金制度。将原来的土地批租制改为土地年租制,把一次性收取几十年的土地出让金改为每年收取一次土地年租金(土地使用费)。其次,

开征统一规范的物业税。鉴于我国房地产税制“轻保有、重流转”所形成的扭曲,将我国现行房地产保有环节的房产税和城市房地产税合并,对土地、房产开征统一的物业税,促使其成为地方政府的主体税种。同时,取消城镇土地使用税、土地增值税及其他名目繁多的杂费,土地及其附属物增值部分通过所得税来调整。

改变现行共享税的分配模式。现在中央、地方共享税种主要是增值税,按照收入额75:25分成。增值税在生产环节征收,使得地方政府热衷于招商引资,扩大生产规模,甚至不顾当地的环境破坏与污染。由于增值税实质由消费者负担,因此我们应该改变现行增值税分配机制,借鉴利用美国州政府征收商品销售税的经验,改变按照生产分配的方法,尝试根据最终消费比例进行分配。国际贸易实行出口退税,地区间贸易也应该同样适用“出口”退税吧。这样可以将以在相当程度上抑制地方政府热衷于“大上项目,上大项目”、扩大生产规模的冲动,促进地

方政府把注意力放到增加居民收入,提高居民消费水平上来。合理上收财政,限制支出。在当前地方政府基本经济建设导向仍然严重的情况下,不得给予地方政府太大的收入自主权,特别是与经济建设密切相关的收入自主权,对地方财政的支持可以通过完善中央对地方的一般性转移和专项转移来实现。目前,一些地方政府为了维护既得的财政利益,在国家实行分税制改革和加强对预算外资金和其它政府收费项目的管理后,千方百计利用相对独立地征收和支配地租的便利,征收过头税,这就是一个很好的例证。同时,要严格控制、监督地方政府自由支配使用自己筹集的收入。这样,财政收入适当集权有利于遏止地方政府行为失范。

与此同时,为了弥补地方财力不足,推动地方可持续发展,还可以配合出台环境污染税等举措,可以考虑适时出台促进节约资源的资源税、限制污染的污染税、保护环境的生态税和筹集环保资金的综合环境税等地方税种。

第三只眼睛

别把希望都寄托在股市上

杨英杰

最近,内地股市总体呈上扬趋势,似乎股市的投资价值得到了投资者的认可。但据最近结束的年报披露信息显示,沪深股市2005年加权平均每股盈利为0.22元,同比下降7.88%;加权平均净资产收益率为8.20%,同比下降了8.89%。今年一季度季报则显示,这种下降的趋势还在延续。公司的每股盈利和资产收益率在下滑,股指却不断上升。这种现象看似奇怪,却是中国股市的正常表现。君不见,中国内地股市表现与经济表现出现了负相关(尽管这种负相关比较微弱),而且与国际上重要股市的表现没有出现同步的迹象。

在传统增长理论中,经济增长率是外部技术进步的增函数,以股票市场、债券市场、银行、保险等为代表的金融市场发展与经济增长无关,仅与工人的人均物质资本有关。而内生增长理论则认为,经济绩效与金融发展、技术及收入分配相关,金融发展对经济增长十分重要。

金融发展影响经济增长的渠道,大致有这样几个:第一,金融市场通过对资源的有效配置从而促进经济的增长。如果没有金融市场,投资者为规避风险,只愿意将资金投入那些流动性比较高或者能迅速变现的项目上,而不愿意将资金投入生产率高但流动性低的项目上。金融市场的出现可以为投资者提供风险更小、流动性和生产率更高的投资机会。第二,金融市场能通过信息渠道来影响经济的增长。比如,股票市场中,股票价格能够反映上市公司的管理绩效,乏善可陈的公司很容易成为被接管的目标。因此,公司股票价格对于刺激管理层努力提高公司业绩而在总体上推动经济增长十分重要。第三,因为创新是经济增长的引擎,金融市场对于那些潜在的创新项目能够给予支持,所以那些功能良好的金融市场所在的经济体,将会有一个较高的经济增长率。

中国股市为什么还不能充分发挥其促进经济增长的作用呢?股市有三股力量:上市公司,以证券公司为代表的投资中介及包括机构投资者和个体投资者在内的投资主体。上市公司质量不高,是不争之实。内地优质企业争先到海外上市,更使内地股市雪上加霜。中国香港股市之所以五年多翻了一番,很大一部分原因是中国香港市场的增量主要来自内地的上市公司。此外,世界其它交易所也在积极争夺中国的上市资源。证券公司是我国股市主要构成部分,不过近年来一批券商的风险集中暴露,给股市带来很大负面

作用。尽管经过多部门综合治理,证券公司整体面貌当前已开始好转,但证券公司的违规现象能否从根本上得以遏制,还需拭目以待。再说投资主体,以非理性的散户为主,缺乏机构投资者,是我国股市表现脱离经济基本面的直接原因。只有机构投资者才有定价的能力,才能使价格趋于合理,也才能对股市中的非理性因素加以遏制。机构投资者发展与市场要求相比还有很大距离,合格境外机构投资者(QFII)制度实行了三年多,但规模仍然不大。我们认为,没有进一步的制度建设和制度创新,中国股市不可能在短期内对中国经济的发展起到应有的促进作用。而制度建设和制度创新,则非一朝一夕之功。

现代经济中,银行和股票市场是金融体系的主要组成部分。尽管它们在经济发展中扮演了不同的角色,但是很难想象它们在经济增长中各自发挥的作用或其独特性单独标示出来。股票市场和银行都能向企业提供外部融资,也都能提供引导资源配置的信息,不同仅仅在于信息传递的方式。股市通过股价来传递信息,银行则通过自身的搜索信息。美国经济学家道和戈登的研究表明,如果股票市场的主要角色是为评估、融资和控制提供信号信息的话,银行在有效的资源配置方面也能起到相同的作用。而且,关于以资本市场为基础的金融体系和以信贷为基础的金融体系,到底哪一个更能促进经济的增长,在理论界已争论了一个世界,迄今仍没有结论。

我们认为,金融体系的两分法,不仅仅是金融市场自身发展的结果,更是受到不同国家和地区自身因素的影响。这些影响因素包括法律制度的历史与现状、文化传统、民族性等。市场经济的本质是一致的,但在不同的国家和地区以及不同的时代背景下,却有不同的表现形式。引进一种能够对经济产生影响的制度或工具,必须考虑本国的国情,脱离本国国情,制度和工具的引进,不仅不能对经济发展起到促进作用,反而会引发社会的不稳定,会对维持本民族生存和发展的原生文明产生意想不到的危害。

我们认为,中国股市的改革和发展既要遵循股市自身的规律,也要考虑到本国国情,不能将经济体制改革改革的希望完全寄托于中国股市的发展上,甚至将银行体系的改革也完全押宝于股票市场。