

watch| 上证观察家

买房:究竟是投资还是消费

□梁达

在衣食住行中,从居民口袋中掏去了大把钞票的当属房子,它不仅把许多居民多年的积蓄掏之一空,而且还使父母或亲友承担部分的购房款;它不仅把你现在的钱掏空,还提前花去了你将来要赚到的钱,使你每天一睁眼就要向银行交去几百元大票。对此,有人称:房产商每卖出一套房子就等于消灭一个现在或将来的百万富翁。的确,在一些大中城市,近几年随着房价的不断攀升,居民在住房方面的花费与日俱增,房价的涨幅远远超过了大多数人的预期,一些寄希望于房价能回落的消费者尤其是持币待购者,一部分人为此多付出了几万、十几万甚至几十万的房款,另一部分人只好望房兴叹。的确,房子就像一只无底的钞票,大量吞下你手中有限的钞票,成为家庭支出中最大也是最难承受的花费。

2006年,房地产可谓牛气冲天,据统计,前11个月累计全国35个大中城市房屋销售价格比上年同期上涨5.5%,其中深圳房价上涨12.8%,北京上涨9.7%,大连上涨8.5%,厦门上涨8%。房价的上涨助推了房地产投资的快速增长。前11个月累

有人称:房产商每卖出一套房子就等于消灭一个现在或将来的百万富翁。的确,在一些大中城市,近几年随着房价的不断攀升,居民在住房方面的花费与日俱增。按照国外发达国家的统计方法,简单地将购买住房列为投资,在我国现阶段是不合适的。购买住房在我国现阶段,绝大部分应算作消费行为。关键是要降低房价,让普通消费者也能买得起房,不因房价过高成为居民的一个沉重负担。

计,全国房地产开发投资额比上年同期增长24%,其中住宅投资增长31%。

房价的上涨在某种程度上加剧了人们的“买涨不买落”心理,一些持币观望者因担心房价的进一步上扬而加入了购房的行列。据统计,2006年前11个月累计,全国商品房销售额比上年同期增长17.9%,其中住宅销售额增长18.8%。

而在现行的统计中,居民购房是作为投资,而没有算作消费,也就是说居民购买的住房属于投资品,而不是消费品,其理由是:住房使用期限长,单位价值高,完全符合固定资产的一般标准。

在对住房属性的界定中,住房属于固定资本形成。即房地产开发投资形成的房地产,在支出法GDP核算中归入固定资本形成。也就是说,不仅经营单位购置的厂房是固定资本,居民个人购买用于居住的住宅,也都是投

资产,而非消费品。但从现实看,把房子作为投资品容易产生一些误导:

一是会造成以住房租赁经营为业务的房地产基金、信托投资公司等经营单位利用自身的资金优势,与居民争购有限的房地产资源,从而大幅度推高房价,加大居民的居住成本。实际上从人们的生活习惯上看,衣食住行是人类消费的最基本方面,因此衣服、食品、住房、交通等成为人们最重要的消费品。所以,根据人们的生活习惯,把住房列入如同汽车、钻石一样的耐用消费品,应当更加符合人们的心理。

二是尽管统计上把住房当作投资统计是国际通用做法,但在我国目前阶段情况比较特殊,需要具体分析。一般来说,住房拥有者有两种用途,一是自己居住,另一种是出租。前者属于满足自己需要的消费行为,后者则属于抑制自己消费、增加收益的投资行为。而对于现在购买住房

对绝大多数人来说,是为了自己住,是解决“衣食住行”中“住”的问题,是消费。正是因为“住房”是大部分人必需的消费品,才成了另一些人“炒房”、“投资”的对象。按照国外发达国家的统计方法,简单地将购买住房列为投资,在我国现阶段是不合适的。购买住房在我国现阶段,绝大部分应算作消费行为。

三是由于房屋在居民消费或投资中占的权重较大,在现行中的CPI统计中,居民的居住支出价格仅仅包括房租、水电、燃气等价格,并没有真实反映房价的涨幅。由于我国住房租赁市场不发达,因而房租价格始终维持在较低水平,上升缓慢。与租赁市场形成鲜明对比的是,近几年房地产销售价格上涨迅猛。2006年,35个大中城市房屋销售价格高于房屋租赁价格指数44个点。因此,我国房屋销售价格的增速明显快于租赁价格的增速,城镇居民的实际购房支出要远高于统计调查

中的住房消费支出。

此外,在近几年房地产的投资或投机中,不仅房地产开发商、炒房团、外国投机者都参与了商品房“囤积”和投机行为,住房信贷的失控也在很大程度上助长了房地产的投资和投机性需求。这些因素从根本上推高了房价,远远超过了广大老百姓的实际收入水平,房子成为挤压居民其他消费支出的重要商品。

不论房子是属于投资品还是消费品,关键是要降低房价,让普通消费者也能买得起房,不因房价过高也成为居民的一个沉重负担。

扩大住房内需,一方面不能简单地理解为把大多数民众的存款都投放到住房消费上,要尽快改变已经出现的居民住房消费透支现象,改变因购房而挤占其他消费的问题,努力使居住开支占居民可支配收入中的比重,控制在一定的限度之内,尽量让普通居民住得更舒适一些;另一方面要抑制房地产发展的过热势头,更不能把发展房地产开发业作为战略重点,而应当是在不影响耕地和环境保护等关系我国经济社会可持续发展的因素的基础上,发挥住房消费对内需的拉动力。(作者系本报特约撰稿人、高级统计师)

voice| 上证名记者

税收过快增长难“藏富于民”

□时寒冰

1月24日,在国新办新闻发布会上,国家税务总局局长谢旭人表示,2006年,全国共入库税款37636亿元,增长21.9%,增收6770亿元。2006年税收收入增幅是同年国内生产总值预计增幅(10.5%)的一倍。税收以远远高于GDP的速度快速增长,或将再次引起争议。一些最直接的的问题是,公共福利增长了么?从1995年至2006年,我国税收连年以GDP两倍左右的速度增长,会不会对企业和居民的生活质量产生负面影响?

税收过快增长的可怕之处在于,税收的总量和增长速度是实实在在,假如GDP去掉水分,税收的增长速度与GDP的增长速度相比,差异或许会更大。而且,税务部门还在采取各种措施,确保这种增速的延续。

众所周知,在以GDP考核官员政绩的大背景下,我国一些地方的GDP存在“兑水”现象。2004年7月,国家统计局计算得出上半年GDP增长速度为9.3%,但国家统计局加权计算得出的增速却高达13.5%!GDP总额中央和地方数据也相差19.8个百分点。为此,当年10月份,国务院召开专门会议,要求国家统计局提供可供决策参考的数据。

我国经济发展的一个长期未能得到解决的致命缺陷是居民消费率低,过于依赖投资和出口——我国固定资产投资和出口合计占到GDP总值的大约80%,而最终消费占GDP的比重和居民消费率双双达到历史最低水平。导致这一局面的一个重要原因是居民收入不仅落后于GDP的增速,更远远落后于税收的增速。

弗里德曼曾指出,消费受永久性收入影响,从长期来看,永久性收入和消费同比例增长,如果一国国民的收入与社会经济发展保持相对同步的增长,就不可能导致长期平均消费倾

向递减。我国居民工资占GDP的比例,从1989年的16%下降到2003年的12%,正是抑制消费的根本原因。

有人曾经想当然地认为,税收收入会增加财政收入,促进政府的消费,进而带动起全社会的消费。然而,国外学者通过大量的数据却得出了一个完全相反的结论:政府消费与经济增长之间是负相关的。目前,我国的政府消费率已经与美国政府的消费率相差无几,但两国居民的消费率却是天壤之别。归根结底,我国居民的收入增速落后于GDP的增速,加之公共产品和公共福利投入不足、税收增长过快,居民的消费空间在事实上被压缩。

美国居民的消费率令世界羡慕,其中一个重要原因在于政府不仅重视“国强”,同时也重视“民富”。今年1月17日,纽约市长彭博在发表的市政报告中提议,将地稅降低约5%,并取消对衣服和鞋子征收市销售税,其理由是:纽约市整体财政健康,市财政收入较预期的高得多,这些盈余应与纳税人分享。而美国总统布什早在2001年,就力主通过10年内减税1.35万亿美元的法案。伴随着减税思想,居民的收入增加,其消费率增加乃是理所当然。

就我国的现实情况来看,重视“民富”更有利于经济的健康和持久发展。因为居民收入的增加可以真正激发起消费热情,使推动我国经济发展的马车由两驾(出口和投资)变成三驾(加上消费),彻底解决我国经济增长展现出更加令世界羡慕的惊人活力,同时,也能使我国居民的生活质量和精神状态得到大幅提高和改善,使社会更加和谐。

从这个角度来看,对于税收过快增长所造成的影响,至少应该做一下全面而系统的评估——评估增稅和减稅哪个更有利于经济发展,而不能一味沉浸在税收高速增长的喜悦之中忽略了可能存在的问题。

最大罚单凸显环保执法力度之软

□珑珑

1月24日,国家环保总局向中国石油天然气股份有限公司吉林石化分公司下发了《松花江水污染事故行政处罚决定书》,对该公司处以100万元的罚款。

100万元罚款对一家大型企业而言显得实在太微不足道了,它不仅无法对企业产生威慑作用,甚至与污染所造成的损失相比也显得不值一提。而这100万元的罚款,已经是我国法律所能给出的最高限额。

倘若这个事件发生在其他国家,企业所面临的处罚将非常之重。1999年7月12日,美国司法部指控日本丰田公司1996年至1998年在美国销售的汽车中安装的监测废气排放的电脑不符合标准,违反了美国的环境保护法,要求法院判决该公司更换装置并罚款585亿美元。且不说最终判决结果如何,单就这种指控本身,就足以令企业因心有余悸而认真遵守环保法律。

在国外,触犯环境保护法所面临的处罚并不仅限于罚款,还可能承担刑事责任。美国根据《综合犯罪控制法》起草的《判决指南》规定,造成水体污染、大气污染、有毒废物处置等7个方面的环境犯罪的等级及其刑事责任,可以处以每天2万5千美元(1997年1月30日后又改为2.75万美元)的罚金,最高是违法一天判一年监禁,对再次违法者将加重处罚;1996年,俄罗斯所制定的《俄罗斯联邦刑法典》规定,大规模毁灭植物或者动物、毒化大气或者水资源,以及实施了其他可能引起生态破坏行为的,可处以12年以上20年以下有期徒刑。

正是在严厉的法律惩戒机制下,违法犯罪者所承受的惩罚和所付出的成本,远远大于其因破坏环境所换取的收益,发达国家因此很快遏制住了对环境的破坏行为,并使环境逐步得到改善。

相比之下,我国法律的惩戒力度实在太小。重大水污染的罚款上限是100万元,而大气污染行为,法律所规定的处罚上限仅为50万元。而环评法对违反环评擅自开工建设、违法“三同时”的行为,罚款上限仅为20万元。这种处罚力度根本不足以制裁、震慑和遏制环境违法,相反,它更容易使企业看到我国环保法的软弱,由于违法成本非常之低,企业恐怕更不愿意在环保方面进行投入,更不愿意规范自己的行为。这对于我国的环境保护,无疑将造成致命伤害。

鉴于我国环保法律的相关处罚规定,已经无法对保护环境起到应有的作用,应该及时予以修改。同时,在执法的时候,也应对环境企业和相关责任人严惩不贷,以尽快遏制我国急剧恶化的环境状况。

农民合作经济亟需农村金融助力

□郭田勇

前不久,去海口参加了中国农民合作经济组织与新农村建设的论坛。会议上获得的信息令我有些吃惊,目前我国农民合作经济组织的总数已超过15万个,有两千多万户农民都参加了这一组织,占全国农户总数的10%。而且,合作的内容也多种多样,比如在海南,既有传统的以粮食生产为主的合作社,也有香蕉、芒果、荔枝等种植类合作社,还有养猪、养猪等养殖类的合作社。

追溯农民合作经济组织的历史,其实它在中国的发展也经历了一个否定之否定的过程。在五十年代建国之初,随着政府对农业的改造,在农村地区普遍成立了生产合作社等“三社”。比如,我们与会时参观的海口市琼山区红旗镇本立村的养猪合作社,其前身就是1953年我国成立的第一个农民合作社,毛主席曾对其走合作

化道路的经验做出批示。

但后来,出于“一大二公”的目标,土地从农民手里收归集体所有,于是,生产合作社转变为了人民公社。可是人民公社这种纯粹的公有制组织却导致实践中的平均主义,“吃大锅饭”问题严重,生产效率低下。因而,1978年开始的经济改革也是为了破除这一体制弊病,并把土地承包制作为了改革的突破口。承包解放了生产力,激发了农民的劳动热情,并带来了后连年的农业增产增收。但当初期的生产力效能释放殆尽之时,农业生产中的一些问题也暴露出来,主要是生产的分散化,农户之间缺乏信息沟通、市场合作,导致农业生产难以形成规模经济效益。

问题和解决问题的手段几乎同时产生。早在20世纪80年代中期,就出现了农户自发的生产合作。到了90年代,在一些地方政府的引导下,这一合作的数量和规模呈逐年扩大

之势,合作的领域也从早期的信息互通、劳动合作扩大到了生产资料供应、农产品贮藏及运输、产品销售等。近几年,农民合作组织更是呈加速发展之势,已成为社会主义新农村建设的一个重要载体。

在此背景下,如何引导和培育这一新型组织形式的发展就引起了社会各方越来越多的关注。由于该组织主要由农民在互助互利的基础上自发建立,没有独立的法人地位,其日常经营中在融资、购销协议等方面的合法经济权益就难以得到切实保障。因此立法问题就刻不容缓。

笔者在会上了解到,融资是这类农民合作社在发展中的普遍难题。以前,由于不具备独立法人资格,自然就难以从银行获得贷款。现在,合作组织成为了可以独立行使民事权利的法人机构,与会人士也普遍对其未来融资前景充满期望。但说实话,联想到前些年各金

融机构纷纷从农村市场撤出的状况,笔者对其融资前景不敢乐观。

值得注意的是,随着中共中央关于新农村建设和构建社会主义和谐社会等方针的提出,我国金融业的格局也在发生变化,农业银行、农发行、邮政储蓄银行在经过改革调整之后,都将成为农村金融市场的主力。近日,监管层又允许设立村镇银行、社区型信用合作组织等新型农村金融机构,并大幅降低了社会资本在农村金融业务上的准入门槛。这一政策的出台无疑将会带来各类社会资本更多地流入农村,以往的信用社“一农难支三农”的局面将被彻底改变。

因此,可以预计,随着农村金融体制改革的不断深化,中国农民合作经济组织将会得到更好的发展。(作者系中央财经大学中国银行业研究中心主任)

罗杰斯的话:兼听则明,偏听则暗

□周俊生

美国投资大师吉姆·罗杰斯接受CCTV的采访,对目前正火爆异常的中国股市泼了一大桶冷水。昨天,沪深股市出现了猛烈下跌,上证指数削去100多点,本来唾手可及的3000点大关是不是能轻松跨越,成了一个让人为难的问题。习惯于在多头市场上计算“纸上富贵”的市场舆论,纷纷把这次暴跌的诱因归罪于这个可恨的外国佬,真是多嘴多舌的罗杰斯!

罗杰斯作为一个在国际市场上有广泛知名度的投资大师,借助传播最广泛、在中国当代受众中最具权威性和影响力的电视媒体发表长篇大论,自然会引起高度关注。但传播学上有一个道理,当一个新闻事实被更多的人关心时,它所能散发出的效应也会随之出现几何级的扩大,甚至远离新闻事实本身。作为一个投资大师,罗杰斯自然有权向中国来考察他感兴趣的上市公司,也有权发表他的个人见解,媒体抓住这样一条“大鱼”炒作一番也是少不了的。因此,我们对罗杰斯发表的看法,其实还是应该以平常心对待之,这不过就是一群“媒

人”制造的一个新闻事件,并没有什么深刻的背景。罗杰斯并没有“魔杖”在手,可以一天之内抹去中国股市几百亿市值,他发表的观点在市场上其实被放大了作用。

但是这样说,是不是我们又应该把罗杰斯的话当作耳边风呢?答案不能这样简单化。经过一年多的牛市,特别是近阶段的持续走高,中国股市已经积累了一定程度的泡沫,这已是一个不争的事实。当然,只要市场存在,就应该允许出现泡沫,而且这种泡沫也不可能像股票指数那样量化,即使是在这轮行情的起始位置1000点数的最低谷时,也不能认为市场中就不存在一点泡沫。从某种程度上来说,股票市场的多空双方就是表现为制造泡沫和消灭泡沫的博弈,但随着泡沫的增多,市场的风险毕竟在不断的增多。在这种情况下,罗杰斯作为一个在市场上历练多年的投资大师指出泡沫的存在,应该说是基于他对目前市场的分析得出的一个结论。投资者如果能够认真地听一听罗杰斯的这番“逆耳忠言”,对于及时调整投资策略,规避投资风险,还是有一定好处的。如果我们想到去年3月的时候,同样是这个

罗杰斯,曾经对中国股市大肆唱多,一年来的走势其实验证了他的看法,那么今天,我们对他的看法确实应该给以足够的重视。

罗杰斯在CCTV的一番言论,套用我们习惯的说法,可以说是一篇股评。股票市场是个信息市场,到市场里走一走,我们经常可以看到,一些投资者手捧证券报,逐字逐句地消化着上面的每一条股评文字,他们是要从那些“微言”中看出“大义”,揣测财富。因此,中国股市的管理部门对股评的管理一向比较重视,建立了一些利用股评为自己的市场操作“造势”的所谓“股评家”,在曝光以后都被逐出了市场。但是,今天的中国股市毕竟不能与10年前5年前甚至1年前的市场同日而语了,罗杰斯发表的这通“股评”及其在市场上的反应,对中国股市在新形势下股评管制提出了挑战。我们必须看到这样一个现实:随着中国加入WTO以及所谓“保护期”的结束,随着QFII制度的大力推广,随着外国机构大规模地进入中国股市,在一个已经初具“全球化”态势的市场上,原来那套行之有效的管理手段开始与新的局面

有点不适应了。

罗杰斯显然没有我们国内分析师拥有的“通行证”,那么,我们是不是可以扎紧篱笆,让他“闭嘴”呢?这不是一个开放市场应该采取的策略,事实上也做不到。因此,面对市场的变化,我们应该有勇气接受这种挑战,以与时俱进的态度来调整我们的市场管理手段。一方面,我们必须按照今年初召开的全国金融工作会议提出的要求,加强对跨境短期资本流动特别是投机资本的有效监控,包括对受国际“热钱”控制的机构投资者和投资大师们对中国市场发表的看法的监控;但另一方面,我们也不必把罗杰斯们的言论看得太严重,在没有事实支撑的情况下随意发表“诛心之论”,这不是一种科学的态度。

在中国股市建立初期的一段时间,我们曾经对媒体的股市分析严格禁止,但这样的结果是使投资者进入了一个盲区,反而助长了各种不负责任的言论的传播,事实证明这种管制是无效的甚至是错误的。在股票市场,有声音总比没有声音好,有多种声音总比有一种声音好。这里用得着的还是我们的祖先给我们留下的那句名言:“兼听则明,偏听则暗”。

缺乏配合导致房市调控难见效果



□陈随有

国家统计局局长谢伏瞻1月25日表示,虽然2006年价格总水平基本稳定,但房价涨幅仍然偏高,全年70个大中城市房屋销售价格比上年涨5.5%。值得注意的是,这种上涨是建立在连续多年持续上涨基础上的,且是在国家连续两次出台房市调控政策后出现的。

被认为非常严厉的调控政策,为何难以阻挡房价上涨的势头?如何从调控政策本身来看,就在于执行调控政策的有关部门,受自身利益的局限,缺少配合与协调,使原本严厉的调控措施互相掣肘,制约了调控力量的发挥。

值得一提的就是地价。据昨天的《中国青年报》报道,2006年1月到10月公布的数据显示,北京市土地购置单价全国最高,达到13640.59元/平方米,上海为3526.26元/平方米,全国平均数字仅为1008.47元/平方米。而在2005年,北京市土地购置单价仅为3098.19元/平方米,仅仅一年时间,北京市土地购置单价就上升了一万余元!地价如此离谱的上涨,房价不暴涨已经谢天谢地,怎么可能理性回归?

为什么出现这种情况呢?如果要促使房价理性回归,理应加大土地供应量,并确保土地出让过程中的透明度,防止官商勾结囤积土地。然而,在实践中,土地管理部门和地方政府在房市调控过程中却惜地如金,紧缩住房土地供应,加之管理出现漏洞,一部分土地落到少数人手中被囤积,从而制造了住房用地紧张的局面,推动了地价的上涨。

事实上,从土地管理部门规定房地产开发用地必须采用招标拍

卖挂牌方式公开出让之时,地价就已开始上涨。从2006年开始,国土资源部又提出了“勾地制度”。勾地制度一个最典型的特点是准涨不准跌。勾地制度比招拍挂房市,更容易出权力寻租。因为在勾地制度下,信息完全垄断在政府手中,高度不透明,开发商想获取相关信息就可能通过行贿等方式与政府官员私下出台房市调控政策后出现的。被认为非常严厉的调控政策,为何难以阻挡房价上涨的势头?如何从调控政策本身来看,就在于执行调控政策的有关部门,受自身利益的局限,缺少配合与协调,使原本严厉的调控措施互相掣肘,制约了调控力量的发挥。

值得一提的就是地价。据昨天的《中国青年报》报道,2006年1月到10月公布的数据显示,北京市土地购置单价全国最高,达到13640.59元/平方米,上海为3526.26元/平方米,全国平均数字仅为1008.47元/平方米。而在2005年,北京市土地购置单价仅为3098.19元/平方米,仅仅一年时间,北京市土地购置单价就上升了一万余元!地价如此离谱的上涨,房价不暴涨已经谢天谢地,怎么可能理性回归?

为什么出现这种情况呢?如果要促使房价理性回归,理应加大土地供应量,并确保土地出让过程中的透明度,防止官商勾结囤积土地。然而,在实践中,土地管理部门和地方政府在房市调控过程中却惜地如金,紧缩住房土地供应,加之管理出现漏洞,一部分土地落到少数人手中被囤积,从而制造了住房用地紧张的局面,推动了地价的上涨。

事实上,从土地管理部门规定房地产开发用地必须采用招标拍