

Financing life

对房价过快上涨的反思

在城市尤其是大中城市对住宅的需求呈现出急剧增长的趋势以后,要抑制房价的过快上涨,最有效的办法就是扩大住宅供给,这就要求政府把税收收入的相当部分拿出来作为经济适用房与廉租房的投入或补贴,通过大规模扩大住宅供给来缓解住宅供求关系,特别是要给低收入群体提供必要的住宅保证。而这一轮的宏观调控恰恰是走了从供地到销售再到二手房买卖都全面抑制需求并大幅提高成本的歧路,从而为房价的暴涨埋下了重大隐患。

两年多来的房地产新政之所以会出现南辕北辙的格局,重要原因在于趋势误判、政策误用和市场误导。



◎韩志国(北京邦和财富研究所所长)

2005年以来,国务院先后推出了两个“国八条”和一个“国六条”,由此开始了以控制房地产价格为中心的房地产新政。两年多来,房地产新政已经成为国家宏观调控的最主要指向与最核心内容,政府几乎动用了能够动用的一切手段,力图把房价压下去。但房地产新政实施的结果,却是房价的不可遏止的暴涨。尤其是今年以来,深圳、北京、上海、重庆等城市的房价更出现了过高和过快的上涨,而且这种暴涨趋势正向全国的所有大、中、小城市蔓延。在当今的房地产价格水平下,不仅是工薪阶层已经买不起房,而且白领阶层也开始在不断高企的房价面前胆战心惊。房价的暴涨已经成为现阶段中国社会经济中一个最不和谐的因素与一个最重大的隐患。

两年多来的房地产新政正面临着始料不及的失败结局,政府的执政力、行政力与公信力也面临着前所未有的空前压力与重大挑战。在我看来,这一轮的宏观调控之所以会形成“出手越重,房价上涨越快”的格局,最根本的原因是房地产新政的出台与实施不符合房地产市场的发展趋势与中国经济市场化的实际情况。正是这种与社会经济现实本质背离才导致了房地产新政出现了南辕北辙与山穷水尽的尴尬结局。

房地产新政之所以会出现南辕北辙的格局,一个重要原因是趋势误判。中国的经济发展进入21世纪后,经济运行中出现了一些导致房价价格上涨的客观因素。一方面,城市土地价格的的大幅上涨导致了住宅价格的成本推进。经过20多年的改革与发展,城市建设的大规模投入在土地价格上都明显地表现出来。前些年的

房地产价格上涨不明显,是因为土地实行的是批租,而一旦由批租转为拍卖,土地价格就出现了暴涨的趋势进而导致了房价成本推进的加速上涨。2005年,北京城区每平方米土地为3000多元,而2006年则上升到13000多元。作为土地拍卖的最主要受益方的各级政府,如果不把相应的土地或土地收益作为经济适用房与廉租房的建设投入,那就很难为低收入者提供安居乐业的生活环境,这一点,也正是这些年来政府经营土地与宏观调控中的最大软肋。另一方面,在人均国内生产总值达到1000美元以上之后,住宅需求逐渐成为居民生活的最基本与最主要需求,而对于中国经济来说,城市化的大规模推进又会加剧城市的资源供给与需求之间的矛盾,这就导致了城市的住宅需求呈显著的盘升趋势,第一代独生子女已经到了结婚年龄,这也会助推大中城市对住宅需求的增长。户籍制度改革作为扩大城市住宅需求的一个潜在因素还没有充分释放,但这也已成为导致房价上涨的另一个潜在的重要推动力量。在城市尤其是大中城市对住宅的需求呈现出急剧增长的趋势以后,要抑制房价的过快上涨,最有效的办法就是扩大住宅供给,这就要求政府把税收收入的相当部分拿出来作为经济适用房与廉租房的投入或补贴,通过大规模扩大住宅供给来缓解住宅供求关系,特别是要给低收入群体提供必要的住宅保证。而这一轮的宏观调控恰恰是走了从供地到销售再到二手房买卖都全面抑制需求并大幅提高成本的歧路,而不断增加的房地产税收却并未投在住宅建设上。这就不可避免加剧了本来就已经十分紧张的供求矛盾,从而为房价的暴涨埋下了重大隐患。

房地产新政之所以会出现南辕北辙的格局,另一个重要原因是政策误用。税收本来就是商品成本的一个重要组成部分,要抑制商品价格的上涨,最便捷的途径就是减税而不是加税。在人类社会经济的发展史上,还从来没有过在需求不断增加的情况下通过大规模加税而导致商品价格下降的先例,而这一轮的宏观调控恰恰是遵循着这一令人匪夷所思的逻辑进行的。在两年多来的宏观调控中,加税成了各级政府的利器甚至王牌,名目繁多的税收与税种都在宏观调控的旗帜下纷纷出台。在这个过程中,“加税不增加住宅建设的开发成本”,“加税有利于抑制房价的过快上涨”等观点与主张也纷纷出笼,其结果,就是一方面造成税收向消费者的大规模转嫁进而大幅提高了房价,另一方面又为各级官僚中饱私囊创造了便捷的制度环境。土地拍卖、税收增加与限制投资成了房价暴涨的三大主因,在这个层层加码的误区中,市场与消费者都成了政策失误的最主要受害者。这两年的房地产调控还大大恶化了整个房地产市场的竞争环境并在相当程度上促进了垄断企业与垄断价格的形成,这又反过来对房价的上涨起了无形的助推作用。

房地产新政之所以会出现南辕北辙的格局,还有一个重要原因是市场误导。房地产新政一推出,社会与媒体就开始制造行政干预会造成房价大幅走低的舆论,诱导社会不相信市场的力量而去相信政府的力量。在房地产行业被妖魔化的同时政府的行政干预也被大大神化,有的地方首届公开号召市民不要买房,有的地方政府甚至宣布房价只许跌不许涨,统计局还炮制了我国住宅空置率已达26%并大大超过国际警戒线这样的虚假数据,结果诱使相当多的居民从犹豫到观望,再从观望到恐慌,以至出现了最近一轮的抢房浪潮与

在意念中完成开发

◎李开周

一千多年前,南京城还是一片乱摊子,城区很小,人很稀少,房价很便宜。城中有位杨先生,总想找个能赚大钱的项目。杨先生又有个朋友,姓钱,人称钱处士。钱处士建议去炒房地产。杨先生说:“别开玩笑去炒房,炒房没人管。”钱处士说:“你只管去西郊圈地,包你稳赚,赚了分我一半,赔了算我的。”

彼时是大唐末年,军阀割据,群雄并起,小政权接二连三地出现。在江苏境内,杨行密建立了吴国,定都在扬州。钱处士的分析是,扬州没有战略优势,而南京自古就是兵家必

争之地,杨行密要想发展,一定会迁都到南京来,到时候大批移民也会随之而来,而南京只有西郊有大片荒地,所以移民们很可能被安置在西郊,西郊也就繁华起来了。繁华之后,地价飞涨,杨先生就赚了。

在我们看来,这个分析头头是道,很有战略眼光。其实不然,杨先生一眼就瞧出了漏洞所在:第一,吴国力量不大,指不定哪天就要被人灭掉,灭掉了还迁什么?第二,即使没被灭掉,迁都也是个大工程,可能要花三年五年,也可能是十年八年,如果一直没迁成,咱们的钱岂不是一直被套牢?第三,即使很快迁都了,也跟来了大批移民,也不敢断定西郊就是移民安置区,领导瞎指挥的多了,假如杨行密一拍

脑袋,偏在东郊安置移民,西郊还是繁华不起来。然而钱处士神秘地说:“风险总是有的,但是哥们儿,咱是投资方,有规避风险的绝招啊。”杨先生心有灵犀,于是圈地,于是七通一平,于是建了商铺和住宅。没过四年,那里的地价果然飞涨起来,杨先生狂赚了一笔。这时是大唐天佑二年,杨行密并没迁都,南京西郊并没出现大批移民,大概钱处士使出了规避风险的绝招,让大伙都看涨了。至于用什么绝招,比如说,传播一条即将迁都的消息,找一帮专家论证房价的升值空间,通过什么协会发布房价信息,一路上扬的统计数据,或者先低价开盘再猛地调高让你看到果然升值

很快……等等等等。事实上,只要看涨的人超过三分之一,其他不看涨的也会跟着买进(他们固然看跌,却要赚看涨者的钱),然后本来微涨的地皮,便随着人们的意念狂涨起来。据说玄门内功练到极处,只要集中精力一想,就能把油灯吹灭,把玻璃啪地打碎,就能千里之外取人首级,这些都是念力的作用。千年前跟在投资方屁股后面看涨的南京人就有这种念力,他们看涨,房价、地价果真就涨;反过来说,如果大家都看跌,那么房价、地价果真就跌。想到自己有如此强大的念力,您可能会骄傲起来。然而必须明白,这念力的一头操纵在别人手中,你自己其实无能为力。

很快……等等等等。事实上,只要看涨的人超过三分之一,其他不看涨的也会跟着买进(他们固然看跌,却要赚看涨者的钱),然后本来微涨的地皮,便随着人们的意念狂涨起来。据说玄门内功练到极处,只要集中精力一想,就能把油灯吹灭,把玻璃啪地打碎,就能千里之外取人首级,这些都是念力的作用。千年前跟在投资方屁股后面看涨的南京人就有这种念力,他们看涨,房价、地价果真就涨;反过来说,如果大家都看跌,那么房价、地价果真就跌。想到自己有如此强大的念力,您可能会骄傲起来。然而必须明白,这念力的一头操纵在别人手中,你自己其实无能为力。

很快……等等等等。事实上,只要看涨的人超过三分之一,其他不看涨的也会跟着买进(他们固然看跌,却要赚看涨者的钱),然后本来微涨的地皮,便随着人们的意念狂涨起来。据说玄门内功练到极处,只要集中精力一想,就能把油灯吹灭,把玻璃啪地打碎,就能千里之外取人首级,这些都是念力的作用。千年前跟在投资方屁股后面看涨的南京人就有这种念力,他们看涨,房价、地价果真就涨;反过来说,如果大家都看跌,那么房价、地价果真就跌。想到自己有如此强大的念力,您可能会骄傲起来。然而必须明白,这念力的一头操纵在别人手中,你自己其实无能为力。

房价的暴涨。购买住宅要排队甚至要进行摇号,就是这种恐慌心理与对房地产新政失望的集中反映。

市场经济条件下的宏观调控是政府最重要和最主要职能,也是保证社会经济正常运行与有序运行的必要条件。宏观调控得以成功的一个重要前提是政府对市场经济规律的深刻理解与整体把握,是对市场经济原则的严格恪守与持续尊重。如果政府在宏观调控中不尊重经济规律与市场现实,在对社会经济运行状况与发展趋势还没有真正了解与切实把握的情况下,就凭借自己的行政权力与行政权威去胁迫市场与改变市场,甚至与市场相对并且不断地塞进各级政府的私货,那就会使宏观调控逐步演变成情绪性调控、功利性调控与逐利性调控,这样的调控结果就可想而知,以人为本与以民为本的执政理念与发展信念不能仅仅体现在出发点上,更重要的是要体现在运行过程与发展结果上,否则,无论是执政还是行政都会南辕北辙。由于宏观调控对经济运行发展的影响具有广泛性与深刻性的特点,因而这种公权力的运用就必须有强大的约束机制,并且要慎用和善用。房地产调控已是前车之鉴,政府在调控股市时切不可重蹈覆辙,也不可过分相信行政的权威与行政的力量而蔑视甚至否定市场的权威与市场的力量,否则,不但会大大延误中国经济的市场化进程,而且还会造成社会经济运行的重大扭曲,进而给整个国民经济发展留下难以治愈的创伤和造成无法挽回的损失。在事关千百万人利益与命运的重大决策面前,决策者必须慎之又慎。在对房地产市场的深层矛盾与发展趋势没有重新审视之前,不宜过快与过度地推出新的宏观调控措施,更不能把房地产调控演化为“政绩工程”,进而造成市场运行的更大扭曲与更深创伤。

很快……等等等等。事实上,只要看涨的人超过三分之一,其他不看涨的也会跟着买进(他们固然看跌,却要赚看涨者的钱),然后本来微涨的地皮,便随着人们的意念狂涨起来。据说玄门内功练到极处,只要集中精力一想,就能把油灯吹灭,把玻璃啪地打碎,就能千里之外取人首级,这些都是念力的作用。千年前跟在投资方屁股后面看涨的南京人就有这种念力,他们看涨,房价、地价果真就涨;反过来说,如果大家都看跌,那么房价、地价果真就跌。想到自己有如此强大的念力,您可能会骄傲起来。然而必须明白,这念力的一头操纵在别人手中,你自己其实无能为力。

很快……等等等等。事实上,只要看涨的人超过三分之一,其他不看涨的也会跟着买进(他们固然看跌,却要赚看涨者的钱),然后本来微涨的地皮,便随着人们的意念狂涨起来。据说玄门内功练到极处,只要集中精力一想,就能把油灯吹灭,把玻璃啪地打碎,就能千里之外取人首级,这些都是念力的作用。千年前跟在投资方屁股后面看涨的南京人就有这种念力,他们看涨,房价、地价果真就涨;反过来说,如果大家都看跌,那么房价、地价果真就跌。想到自己有如此强大的念力,您可能会骄傲起来。然而必须明白,这念力的一头操纵在别人手中,你自己其实无能为力。

很快……等等等等。事实上,只要看涨的人超过三分之一,其他不看涨的也会跟着买进(他们固然看跌,却要赚看涨者的钱),然后本来微涨的地皮,便随着人们的意念狂涨起来。据说玄门内功练到极处,只要集中精力一想,就能把油灯吹灭,把玻璃啪地打碎,就能千里之外取人首级,这些都是念力的作用。千年前跟在投资方屁股后面看涨的南京人就有这种念力,他们看涨,房价、地价果真就涨;反过来说,如果大家都看跌,那么房价、地价果真就跌。想到自己有如此强大的念力,您可能会骄傲起来。然而必须明白,这念力的一头操纵在别人手中,你自己其实无能为力。

■财富漫谈

通货膨胀带来的机会

◎张晓辉

CPI又创新高,通货膨胀究竟来没来,公婆说得都有理。实际上通货膨胀不是来了,根本用不着去论证,家庭主妇能从菜篮子看得清清楚楚,回顾一下这几年的事儿吧:先是在南方闹民工荒,说明工厂招工了;后来是2004年的电荒,煤炭涨价,说明工厂烟囱冒烟了;随后宏观调控,稍有缓解,再后来是有色金属价格飞涨,说明机器已经轰隆隆地转起来了;近期猪肉涨价,蛋菜都涨价,通货膨胀来没来?更不用说房价持续暴涨了。当初没把房价放在CPI里,现在却拿CPI说事儿,讨论通货膨胀是不是来了,比较怪。毕竟房价涉及面广,影响太大,大到江山社稷的国计民生,小到黎民百姓的衣食住行。

实际上,只要通货膨胀在轻微可控的范围内也没有什么不好,加息让股民有点担心,但通货膨胀的背后是社会需求的增加,加息的背后是繁荣。实际上,正可以利用通货膨胀做一些事情,毕竟通货膨胀比通货紧缩要好。当然,如果既不通胀又不紧缩多好,但这种状态从来没有过,就像钟摆的平衡位置是垂直下垂,但只要钟表在走,钟摆就会在通胀与紧缩之间不断来回摆动,永远不会停在平衡位置上。关键是利用通货膨胀的时候做一些事儿。

比如猪肉涨价了,鸡肉、牛羊肉、鸡蛋副产品也涨价了,挺好,这不就是反哺农村么?计划经济时期城乡剪刀差把农民弄得挺苦,现在涨价给农民贴补没什么不好的。关键是,钱要实实在在地落在农民的口袋里,别让中间环节给赚走了,别让乱收费给盘剥了,最后养猪种粮还是赔钱。农民富起来了,就买电视、洗衣机、电冰箱,村村通公路,安有线电视,然后城里的家电企业、公用事业、工程建设就活了,企业就好了,就业就好了。农民乐了,市民就乐了,股民就乐了,因为青岛海尔、山东高速、四川长虹、歌华有线统统涨了,涨幅大大的。

老实说,肉蛋副食品涨价影响不是太大,因为城市的恩格尔系数在降低,吃饭在支出中的比重不断降低。当然国家要保障低收入阶层的性生活需求。

再比如,通胀来了,繁荣也来了,企业产品好卖了。这回可以治理污染、节能降耗了吧?如果在通货紧缩时期,企业都不景气,那一治理非死不可,现在正好狠狠地拿紧箍咒,给企业紧紧扣,赶紧治理污

◎陈大超

“我们这里一个制作木雕的人,这些年真是发了财,你如果当初坚持下来,你现在制作木雕的水平也会是相当高的了,说不定也会靠它发财——就是放在家里不卖,那也是一笔可观的财富。”一个朋友在电话里说。我笑着说我当时确实忙得顾不上,不得不放弃。

那还是十多年以前,我发现一个农民在街边摆着他挑来的好多形态各异的树根在卖,便蹲下身子去看看。有一个树根,枝枝杈杈的,我把它倒过来,用手遮住几个地方,竟然发现这个树根里“藏”着一只形态逼真的小鹿。我就想,也许我可以把它制作成一个木雕呢。我问这个树根多少钱,那个农民说六块。我知道,如果我能把它制作成一个木雕作品,我这六块钱就是



一笔非常划算的投资。我又挑了另外几个树根,花了二十多块钱把它们买回来。

我专门去买了如何制作木雕的书,还特意去买了钢锯、锯条、刻刀等工具。这以后,只要看见有农民挑着树根来,我就会上前去挑选。“哈哈,你制作的这个小鹿还挺像呢!”“最像的是这个大尾巴狐狸,它好象正在动脑子哩!”“还有这个,虽然说不出它到底像一种什么鸟,但它这种玲珑飘逸的姿态,却是很耐看的。”……那时候,朋友们来玩,都会欣赏,评说我制作的木雕。

但我却突然决定放弃这个爱好了。那是我到一位乡下诗友的家去玩,跟他在门前的树荫下品茶聊天的时候,他看到一个农民挑着一担树根路过,脸色立刻变得很难看,说“我最讨厌这些挖树根的人了,我们后面的那座山,已经被挖成了一个秃头了,弄得我总是担心有一天会发洪水,会把我家房子冲毁的。”又说,“我看他们真是财迷心窍了,这样只顾着赚些鼻子尖尖上的钱,到头来把山林都毁了,也会把田和房子都毁了!”“他的这番话说得我好一阵脸红。作为一个经常买树根的人,让美丽的青山变成了秃头,我也是责无旁贷的。

从此之后,我再不买树根了,再不制作木雕了。有次妻子买回一盆用那种树根制作的盆景,我也让她今后不要再买了。买树根的人多了,靠挖树根赚钱的人就会多起来,我们的生态环境也会加速地被破坏。“要是到处生态环境都破坏了,那我们就无处可逃了。”我的一个在某大都市工作的朋友说,他是一到节假日就要开着车跑到乡下小住的,“城市里的空气实在太坏了,不时常到乡下呼吸一下新鲜空气真叫人受不了。”他到乡下去要花不少钱的,但在那里,真正值钱的却是那里保养得很好的空气。对于那里的人来说,新鲜的空气才是他们拥有的最为宝贵的财富。不,那也是远离它们的城里人的财富。

我觉得我放弃制作木雕的想法是对的。我如果发了那个财,我的家如果藏有这样的财富,那会被我认为是一种罪过的。我们的财富,不应该都是存在银行里和收藏在家里的那些东西。我们的财富,有很大一部分,必须让它们永远地葱茏在山上,清澈在水里,芬芳在空气中。

想起发电,风力太大的时候可以充分发电;但洪水来了的时候却不能搞水力发电,因为对设备损害太大,所以,在温和的通货膨胀中可做的事情很多,就腿腿多方便呀?怕怕火苗子大了,赶快坐上一壶水,顺便不就烧开了?

沧浪之水清,可以涤吾头,沧浪之水浊,可以濯吾足。通货膨胀带来的不仅仅是涨价,还有很大的机会,给咱提供了夯实基础、调整结构的时间。

财富,更应葱茏在山上

◎陈大超

一笔非常划算的投资。我又挑了另外几个树根,花了二十多块钱把它们买回来。

我专门去买了如何制作木雕的书,还特意去买了钢锯、锯条、刻刀等工具。这以后,只要看见有农民挑着树根来,我就会上前去挑选。“哈哈,你制作的这个小鹿还挺像呢!”“最像的是这个大尾巴狐狸,它好象正在动脑子哩!”“还有这个,虽然说不出它到底像一种什么鸟,但它这种玲珑飘逸的姿态,却是很耐看的。”……那时候,朋友们来玩,都会欣赏,评说我制作的木雕。

但我却突然决定放弃这个爱好了。那是我到一位乡下诗友的家去玩,跟他在门前的树荫下品茶聊天的时候,他看到一个农民挑着一担树根路过,脸色立刻变得很难看,说“我最讨厌这些挖树根的人了,我们后面的那座山,已经被挖成了一个秃头了,弄得我总是担心有一天会发洪水,会把我家房子冲毁的。”又说,“我看他们真是财迷心窍了,这样只顾着赚些鼻子尖尖上的钱,到头来把山林都毁了,也会把田和房子都毁了!”“他的这番话说得我好一阵脸红。作为一个经常买树根的人,让美丽的青山变成了秃头,我也是责无旁贷的。

从此之后,我再不买树根了,再不制作木雕了。有次妻子买回一盆用那种树根制作的盆景,我也让她今后不要再买了。买树根的人多了,靠挖树根赚钱的人就会多起来,我们的生态环境也会加速地被破坏。“要是到处生态环境都破坏了,那我们就无处可逃了。”我的一个在某大都市工作的朋友说,他是一到节假日就要开着车跑到乡下小住的,“城市里的空气实在太坏了,不时常到乡下呼吸一下新鲜空气真叫人受不了。”他到乡下去要花不少钱的,但在那里,真正值钱的却是那里保养得很好的空气。对于那里的人来说,新鲜的空气才是他们拥有的最为宝贵的财富。不,那也是远离它们的城里人的财富。

我觉得我放弃制作木雕的想法是对的。我如果发了那个财,我的家如果藏有这样的财富,那会被我认为是一种罪过的。我们的财富,不应该都是存在银行里和收藏在家里的那些东西。我们的财富,有很大一部分,必须让它们永远地葱茏在山上,清澈在水里,芬芳在空气中。