

Opinion

■财经时评

# 房地产市场监管思路出现重大转变

要从根本上改变我国房地产市场发展现状,政府需要在管理思维上有所改变,要重新定位政府的管理目标和职责,将有消费能力的商品房市场与低收入居民住房保障分开管理,制定长远的发展规划和政策体系,才能增强政府的调控能力,促进社会和谐发展。

◎王敏

全国住房会议近日在京召开。据悉,在这次会议之后,一系列与住房保障相关的文件将陆续出台,完整的住房保障政策体系将在年内形成。值得注意的是,在全国住房会议召开的前不久,国务院已召开常务会议,专题研究解决城市低收入家庭住房困难问题。国务院提出,要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容,作为政府公共服务的一项重要职责,加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

这标志着中央政府对房地产市场发展监管思路的重大转变。对于近千万全国低收入住房困难家庭来说,解决他们的住房问题终于有盼头了。

分析和总结以往的经验教训,从全国住房会议和国务院常务会议

传出的信息可以看出,政府开始在平抑房价、改善低收入人群住房保障状况等方面进行战略思路的重大调整。从以往的实践看,过去我们过度强调了市场的作用,政府在廉租房建设中职能缺位,是造成当前在住房保障上社会矛盾突出的一个主要原因,这也是近年来中央政府屡次调控房价却不能收到成效的一个重要原因。

从新加坡、我国香港等国家和地区的经验看,要想彻底改善城市低收入家庭住房困难的局面,政府应成立国有的公益性的专业公司,专门用于投资开发和经营管理廉租房。对于廉租房和经济适用房建设,政府需要立足长远,与市政建设一起进行远期规划,政府应在城郊专门批出一块大面积的规划用地,保证廉租房建设需要。

新加坡、香港的廉租房的特点是远离市中心,一般都在城郊,建成成片开发的公共社区,有公共交通

和商贸服务支持。廉租房的面积小,仅提供基本的装修和设施,廉租房以租为主,基本不卖给租户,租金远低于市场价格,有的甚至由政府提供补助,廉租房政策作为一种住房保障制度纳入年度预算,对于中西部困难地区中央可以考虑给予专项资金支持。政府成立的专业化公益性的公司也可以以稳定的租房收入为保证,发行特别住房公债进行筹资,条件成熟时可以上市,将公司资产证券化,分散投资风险。

目前我国房地产市场最大的问题是投机行为严重,这是房价居高不下的重要原因,新建商品房成了投机客的“乐土”,而真正需要住房的人却买不起房。为了打击市场的这种投机行为,平抑房价,还需要财政税收以及商业银行发挥税收、信贷政策调节作用。可以探讨针对高消费住房征收一定的税费,提高高消费住房需求的成本,同时地方财政在力所能及的范围内给予低

保住房户一定的住房补贴,使其能够租得起廉租房。政府还可以考虑成立专门的住房融资担保公司或住房银行,为低收入家庭购买经济适用房提供按揭担保,降低低收入家庭购买经济适用房的首付成本。

对于投机性的住房按揭需求,要提高按揭贷款的首付比例,例如以一个家庭为单位,对第一套住房贷款,我们可以认定为居民的保障性住房需求,按揭贷款的首付比例可以在20%-30%,第二套住房贷款,我们可以认定为居民有支付能力的有一定合理性的住房需求,按揭贷款的首付比例可以在40%-50%,对于第三套及其更多的住房贷款,我们可以认定为投机性住房需求,按揭贷款的首付比例可以在50%以上或不予贷款支持。此外,在当前的宏观经济环境下,必须采取更加有效的措施(如限制转让)打击境外游资炒作境内房地产项目的投机活动。

总之,要从根本上改变我国房地产市场发展现状,政府需要在管理思维上有所改变,要重新定位政府的管理目标和职责,将有消费能力的商品房市场与低收入居民住房保障分开管理,制定长远的发展规划和政策体系,才能增强政府的调控能力,促进社会和谐发展。

■看法

## 跨国企业的双重标准是“自毁长城”

◎刘效仁

从33家到80家,再到目前的上百家,据报道,包括百事、通用、3M等在内的越来越多的跨国公司出现在了由公众与环境研究中心搜集整理的污染企业名单上,有的甚至已经成了当地的污染大户。

近日,由益普索研究集团发布的《2007:中国人眼中的跨国公司》指出,73.1%的人表示了对跨国公司“把污染产业和工厂转移到中国来经营生产”的强烈不满,56.6%的公众对跨国公司收购国内企业特别是国有企业将损害中国经济独立性表示担心。跨国企业在中国的拙劣表现,可以说是“自毁长城”的不智之举。

百事、雀巢、通用、三星、3M等皆属“世界500强”,美国百盛餐饮集团旗下肯德基和必胜客等也并非刚刚建立,不仅拥有雄厚的资金优势,同时具有现代环保技术及国际标准。丹麦嘉士伯集团中国区副总裁王守仁说:“环境保护在嘉士伯公司的发展战略中占有非常重要的位置。目前,嘉士伯在所有投资项目进行的初期,都会建立关键功能指标体系和环境保护汇报制度,以确保嘉士伯的合资厂在运营时能够在环境保护和资源节约方面做到最好。”大部分上了污染企业名单的跨国公司,其实在环保方面都拥有良好的口碑。

我们知道,发轫于西方的现代企业,从上世纪60年代开始,企业伦理道德问题就受到关注。当时出版的《拿叉子的野人:二十一世纪企业的三条底线》一书曾引起许多西方大企业的关注,该书作者认为,企业除了要对其盈利能力保持合理关注之外,也要关心环保和社会公正。由此,许多跨国公司为了打造良好声誉,制定了非常严格的道德行为准则和社会责任标准。这些跨国公司进入中国之前,也曾信誓旦旦地对环保作出过承诺。

遗憾的是,他们实行的却是双重道德标准。在其本土厉行环保,不敢越雷池一步。可在发展中国家,则实行另一套社会责任标准。在其本土8家工厂7家达到零排放的一个日本公司,在中国却连最基本的排放标准都未达到。日资上海花王有限公司因“任意排放超标废水,违反污水污染防治管理规定”而被上海市环保局列入“违法企业名单”。由德国诺尔起重设备有限公司投资的招商局福建漳州开发区诺尔起重设备(中国)有限公司,因“未建污染治理设施擅自投入生产,造成严重污染,威胁饮用水安全”,被列为福建省十家挂牌督办企业之一。

在建设初期未执行“三同时”制度,未建污水处理设施;任意排放超标废水;未建污染治理设施擅自投入生产——这些公然挑战现行环保法规的行为,相信在其本土决不会为,也决不敢为,何以到了中国就肆无忌惮,甚至上了黑榜?迄今,肯接受第三方审核评估的企业只有7家,已做和正在做第三方审核的企业只有3家,这让我们看到了资本的傲慢与偏见,强势利益集团的蛮横与霸道,也看到了商业利益至上者的道德堕落和伪善。

同样,雀巢、联合利华等跨国食品公司虽已在国外市场做出不使用转基因原料的承诺,却不肯对中国消费者做出同样的承诺。国税总局曾透露,2004年,我国外企的亏损面达50%以上,其中很大部分是不合理亏损。益普索的报告分析,跨国公司“假亏损、真避税”的技巧并不神秘,主要是采取“高进低出”的形式,形成账面上的亏损,达到把利润转移的目的。31%的受访者对跨国公司在中国市场上采用双重标准表示不满,认为这是对国内消费者的歧视,事实上也是对中国法治体系的不尊重。

我们在谴责跨国公司社会责任沦丧和道德伪善的同时,也应思考他们何以会实行双重标准?不能不看到,企业道德行为是建立在社会灵敏的惩罚机制之上的。在市场经济发达国家,一旦公司出现不道德行为,除了其在资本市场上的市值立刻会受到不利影响,还会受到执法机构天文数字的罚款,足以使其破产倒闭。安然、世界通讯、安达信等事件都是活例证。而在中国,不说企业污染普遍存在,不说处罚约束机制不健全,甚至最大的罚单也仅是100万元,再加上一些地方政府为GDP而对跨国公司的不良行为过于宽纵,这亦是其“入乡随俗”,肆意开办血汗工厂,使污染到处横行的重要原因。

因此,完善法规体系,强化监督和惩罚,依法关停,已成为遏制跨国企业肆意在中国产生污染的当务之急。

## 企业追寻地产“快钱” 自主创新是否预留空间

◎倪小林

在最近一期五十人论坛公开讲座上,两位专家有一段很有意思的对话。一位经济专家说:我听说国内一家著名的家电企业也要进军房地产,对你所说的企业自主知识产权创新我可一点不乐观。科技专家的答曰:我告诉你一个信息,地产是赚钱,我和一些民营科技企业老总谈到是否做一些投资。结果他们回答,自己每年有数倍的利润增长,地产是短线投资,做大核心产业是长远利益,谁愿去做地产呢?

以上对话在今天很有现实意义。近来不少企业对于越走越火的房地产情有独钟,不少企业已经亲历险境,把大量投资投入到房地产市场,巨大的诱惑使一些企业正在放弃自己熟悉的领域,“铤而走险”进军房地产。何以说有“险”,是指那些原本具有行业竞争力的企业忙于“冒险”,进入已经高热的房地产业,弄不好不仅得不偿失,还可能失去在本行业内的竞争优势。

党的十六大已明确提出建设创新型国家的战略目标,其中一项重要的任务就是提升我国企业的核心竞争力,也就是尽快增加企业拥有自主知识产权的核心产品,就目前的现状来看任务十分艰巨。去年国家科技部一位负责人曾提供了这样的数据:创新能力薄弱已成为我国产业国际竞争的“瓶颈”,全国规模以上企业开展科技活动的仅占25%,研究开发支出占企业销售收入的比重仅为0.56%,只有万分之三的企业拥有自主知识产权。我国企业现在对引进技术的依赖程度仍然不低,要参与全球竞争企业必备的核心技术和创新能力亟须提高。

有专家认为,日本、韩国曾经也有过大量引进国外先进技术的经历,但是他们在引进时注重边引进边消化,边自主创新,结果大大缩短了与欧美企业的距离。在这一点上我们要清醒的认识,我们已经经历了20多年企业引进国外先进技术的过程,如果现在自主创新的能力还不能赶上,即使眼前的市场份额今后也未必守得住。

“持快钱”的收益一定比技术创新、人才储备省省时省力,短期的账面收益也会十分抢眼。近两年我国已经有不少企业创建了属于自己的研发机构,开始研发和储备未来的技术和人才。但迄今这样的企业仍然是凤毛麟角。美国有专家研究,在世界上能够存活活的知名企业平均寿命可达“90岁”以上,我们如果只是急功近利“操作短线”,如何进军世界500强?

当然,对于我国一些企业出现的短期行为和盲目跟风的短视,经济界人士也有更深入的看法。比如现行的企业考核和管理制度,要真正鼓励企业自主创新,抢占行业核心技术的制高点还需从改革入手,如一味强调企业GDP贡献,与政府追逐GDP其内涵是一样的。所以,创造企业提升自主知识产权的核心技术能力,除了企业自身之外,社会还需要一个鼓励企业创新的氛围,尤其是政府提供的软环境。

## 现阶段的廉租房应以实物配租为主

◎陈予军

在全国城市住房工作会议上,中共中央政治局委员、国务院副总理曾培炎指出,住房问题是重要的民生问题,要切实将解决城市低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责,积极采取措施,加强廉租住房制度建设,解决城市低收入家庭住房困难,继续调整住房结构,稳定住房价格,促进房地产市场健康发展。

就世界各国设计的廉租房制度来看,廉租房大致有两种基本形式,即实物配租(指对符合条件的申请人配租一处廉租住房)和货币配租(指对符合条件并已自行租住住房的,按人口和住房面积核发租金补贴)。

实物配租和货币配租各有利弊。货币配租利于退出机制的完善。当收入或人口发生变化,享受廉租房的家庭依照规定已不符合条件时,在实物配租制度下,要求租户腾退廉租房和加收租金的工作不仅被动,而且工作量大,成本高,效率低。采用货币配租的方式则可以通过停止发放补贴的方式,以最低的成本实现退出机制。

这是货币配租被一些专家特别看重的原因。但是,鉴于中国目前的国情,现阶段还应该以实物配租的形式为主,否则,如果让各地根据自己的情况决定是选用实物配租还是货币配租,我相信绝大多数地方政府会选择货币配租而放弃实物配租。道理非常简单,新建廉租房不仅需要大笔资金投入,还需要政府无偿划拨土地。对于地方政府而言,出土地比出资金更能触动其利益。因为出的资金只是土地出让金的10%,而拿出土地则相当于拿出100%的土地出让金!地方政府通过划拨土地建设廉租房的动力显然不足。

目前,我国可用于廉租房的住房太少,货币配租的方式只能在短时间内缓解而不能从根本上解决问题。2006年4月初,建设部通报了全国城镇廉租住房制度建设和实施情况,有70个地级以上城市尚未实施廉租



漫画 刘道伟

住房制度,已经实施的地市廉租房数量也非常有限。至于二手房,现在大城市靠近中心地带的旧房几乎拆迁完毕,新建的住房不仅距离远,增加租房户的生活成本,更重要的是,现在的新建住房面积一般都非常大,远远超过困难户的承受能力。简单的货币补贴无济于事。

在廉租房房源非常少的情况下,如果采取货币补贴,等于是把廉租房全部推送到市场上租房,这很可能会导致租金的上涨,加重租房户和政府的负担。在西方发达国家,大都对房屋租金进行管制的法律,而我国在这方面尚且是空白,如果租金大

幅上涨,货币配租很可能被逼迫上绝路,失去社会保障的本来意义。另外,由于我国目前政府提供的廉租房房源有限,不少地方还没有建设廉租房,尚存在退出难的问题。

因此,现阶段尤其需要重视廉租房实物配租的重要性和紧迫性。实际上,世界大多数国家在解决廉租房等社会保障性住房的时候,在初始阶段,也基本上都是实物配租,等到实物配租发展到一定阶段后才实行货币配租。

以美国为例,1937年,美国联邦政府制定了首部住房法案,授权地方政府成立公共住房委员会负责低收入家庭的公共住房建设(主要是廉租房),居住者只需缴纳低廉的房租即可入住。美国在1940年到1970年间先后建设了130万套公共住房,美国民众的住房条件大为改善。直到存量住房足以满足全国廉租房用户的需求阶段,货币配租形式才在美国出现。

显然,货币配租是在实物配租的基础上产生出来的一种廉租房形式,而不能先于实物配租而存在。在我国现阶段廉租房房源严重不足,地方政府建设廉租房的动力又不足的情况下,应该严格要求地方政府建设一定数量的廉租房,而不能任由地方政府以货币配租替代实物配租,最终导致廉租房的社会保障作用大为减弱。另外,实物配租有利于平抑房价,这一功能是货币配租所不具备的。

■上证观察家

## 负利率容易助推房市或股市泡沫

在负利率状况下,居民储蓄不仅不能保值,而且还要赔钱。储户的损失一部分“补贴”给了银行,一部分“补贴”给了房地产开发商、追求政绩的地方政府等贷款者。除此,储户还要承担一部分机会成本损失。如果利率为负值的情况持续下去,一部分储户为了避免损失可能被动地加入到投资、投机房地产或股市的行列,推动房价和股市的快速上涨,助长房地产和股市泡沫的生长,加大宏观调控的难度。

◎王华

比负利率达2.18%。这意味着,目前,居民储蓄不仅不能保值,而且还要赔钱。央行统计数据表示,至今今年1季度末,居民储蓄余额已达11.87万亿元人民币,如果照此来计算,我国居民储蓄一年的损失至少在2000亿元以上!由于储蓄中相当一部分是活期存款,损失还要大得多(中国人民银行8月22日上调金融机构人民币存款基准利率时,活期储蓄利率并没有上调,此举意在增加人们的定期储蓄,相应也加大了活期储蓄的损失)。那么,储户的损失到哪里去了呢?

一是补贴给了银行。正常情况下,银行只有支付给存款人一定收益,才能吸引足够的存款用于放贷,银行的正常经营才能维持,银行也才能赚取存贷差(这部分收益在我国银行利润构成中所占比例非常高。在储蓄利率为负值

的情况下,银行等于省去了部分用于吸收存款的成本,同时从存款人和贷款人那里获取收益。加之银行收取的名目繁多的各种费用,是储户的利益进一步受损。

二是补贴给了房地产开发商、追求政绩的地方政府等贷款者。由于储蓄存款为负,在存贷差不变的情况下,贷款者等于至少承担了一部分贷款成本,相当于贷款者得到了存款者的一部分补贴。在得到相对低成本的贷款后,房地产开发商等助推房价上涨,以追求个人利益最大化,从而使民众利益再次遭到损害。而地方政府不切实际的建设政绩工程等,也容易导致劳民伤财的后果。

我们知道,利率的基本功能有两个,一是担当分配金融稀缺资本的角色,通过利率机制能够把稀缺的资本分配到经济效率更高的地方。二是吸引居民将剩

余资金用于贷款市场作投资之用。如果利率为负值,利率机制就难以发挥上述基本功能。

除此之外,对于储户而言,实际上还有一个机会成本损失,所谓机会成本,就是指一笔投资在专注于某一方面所失去的在另外其它方面的投资获利机会。如果居民将资金不是放在银行而是投入到股市或房市等方面,所获得的回报将远远高于银行储蓄所获利息,这中间的巨大差额就是储户失去的机会成本。今年以来,无论房市还是股市都异常火爆,尤其股市,从年初至今有的股票已经翻了几倍,在这种情况下,股民的存在于情于理都是说不通的。

行为金融学的研究表明,民众对单位损失比单位利润的感知更为强烈,当人在面临确定性损失时会变得异常勇敢,从“风险型厌恶”转向“风险追求型”,

以通过冒险获取避免损失的机会。因此,负利率容易引发人们的投机、投资行为。

事实上,今年以来我国房价的快速上涨,就与民众本能的趋利避害行为有关。一些拥有储蓄存款的人,为了避免储蓄损失被动地加入到投资、投机房地产的行列,推动房价的快速上涨,助长房地产泡沫的生长。股市的火爆与此也有关系。众所周知,今年A股5·30大跌以前,题材股暴涨,绩差股比绩优股涨得还快,呈现出结构性泡沫的特征。其原因也与储蓄的负利率情况有关。因为在负利率之下,民众为了避免损失,会本能地选取收益高的投资渠道——哪怕这种投资渠道风险高也在所不惜。今年7月份人民币各项存款同比少增加693亿元,其中居民储蓄存款增加461亿元,同比少增

456亿元,其中相当一部分流向了股市、房市。

可以想象,如果负利率的局面长期存在,存款从银行向股市和房市“搬家”的现象将持续下去。这不仅容易使股市和房市出现过热局面,还可能推动股市和房市泡沫的形成。而居民储蓄资金尤其是普通民众的储蓄资金,是居民为应对未来不确定性支出的重要资金储备,一旦房市或股市出现大的波动,一些居民的生活可能因此受到影响。

解决负利率问题是非常紧迫的。如果这一问题解决不了,银行任何旨在阻止存款向股市和房市“搬家”的努力都很难产生效果。而且,随着通货膨胀压力的增长和股市、房市赚钱效应的持续,这种“搬家”还可能加剧。因此,倘若通胀压力有增无减,负利率的情况越来越严重,央行应该尽快考虑重新推出保值储蓄,以防止储蓄资金大量流入投机活动,加大宏观调控难度。(作者系新西兰Massey University大学MBA,财经专栏作家)