

Opinion

■上证观察家

“10月房价大涨9.5%”遗漏了什么？

10月份的房价,一半是火焰,一半是海水——有关部门发布的数据称,“10月房价涨幅创两年新高”,房价看起来仍然红似火。而与此同时,全国许多城市普遍出现了商品房市场交易量急剧萎缩的状况,市场显然已经清淡如水。如何解读这一现象?统计数据为何不能反映这一点?有关部门之间各自发布的房价统计数据为何经常发生冲突?问题到底出在哪里?

○王莘

11月15日,多家媒体刊发了国家发改委和统计局联合发布的最新统计数据:2007年10月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%,为2005年7月中国扩大月度房价调查范围以来的最大单月涨幅,涨幅比上月高0.6个百分点;环比上涨1.6%,涨幅比上月低0.1个百分点。

媒体在报道时,用了“10月房价涨幅创两年新高”这样的标题,有的还得出“各大中城市的房价依然在你追我赶,并无趋缓迹象”这样的结论。

这种信息给民众带来的感觉是显而易见的:房价在快速上涨,如果不抓紧买房,今后将不得不付出更高的价格。经济学家卢卡斯认为,公众对未来良好预期容易转化为现实的需求,从而进入消费决策。房价快速上涨信息给

人们的心理上带来的驱动作用无疑将使部分潜在的购买力直接转化为消费行动,进而,成为房价上涨的推动力。

但是,有关部门发布的房价涨幅数据遗漏了一个极其重要的因素,即成交量的变化。经济学家在研究某种商品的价格走势时,不仅看价格,也看交易量,因为基于不同交易量的价格有着截然不同的市场解读,通过两种数据的结合才能得出相对准确的结论。然而,我们有关部门所发布的统计数据,交易量却是缺位的,这是由统计方式的局限性所决定的——发改委和统计局部门发布的数据属于抽样统计,无法反映具体的交易量。这样,某种商品目前的价格变化与未来的走势之间就容易失去原本非常紧密的联系。

事实上,在10月份房价大涨的同时,全国许多大城市的房市却一片低迷。不妨先看看有着风向标之称的深

圳市的状况。据11月15日的《南方都市报》报道:目前深圳楼市一片萧条,处于“有价无市”的局面。深圳部分楼盘价格已经变“虚”,无论是新房还是二手房的交易量都已经大幅萎缩。目前,一手房市场已有公司变相降价,通过“买房送精装修”、“送全套家具家电”等各种方式来进行促销。

据悉,深圳市的房产交易量已经连续4个月下滑,深圳市国土房管局发布的相关信息证实了这一点:今年以来深圳每天房屋成交量为300套左右,但10月份却异常惨淡,“十一”黄金周的7天内,市场总共成交只有82套。世华地产关内住宅部营业副总经理梁文辉认为,房产商担心降价会引发楼市大崩盘,因此目前正在普遍“咬紧牙关”集团在扛着。某业内人士甚至判断,政策环境的变化可能会使深圳房价回落到2006年底的水平,下降幅度为40%。

目前上海、北京、珠海等大城市,房市的成交量也都呈明显下降趋势。而这种至关重要的现象都未在统计数据中得以体现。

没有成交量配合,房价涨幅数据的实际参考价值就大大降低。因为在这种情况下,房价的涨幅实际上是由少部分住房的交易价格所决定的,而这很容易被人造假,导致统计数据的失真。事实上,我国有关部门在统计房价变动情况时,很多原始数据直接来源于房地

产开发公司,而许多房地产开发公司并不配备专职统计人员,基本都是临时指派人员填写统计表格,因此,这些原始数据的真实性本身就难以保障。

在我国房地产市场,信息的垄断性特征极其明显。公众获取房市信息的渠道只有两个:“有关部门”和开发商等房市中的既得利益者,公众对后者发布的信息缺乏信任,“有关部门”发布的信息几乎成为公众判断房价未来走向的惟一参考。面对“10月房价涨幅创两年新高”这样的表述,公众该作何选择?

实际上,即便不考虑交易量因素,目前有关房价本身的统计数据也可能是失真的。一个最明显的例子是,有关部门之间发布的统计结果经常发生冲突,甚至有的会上涨有的是下跌,可谓差之千里,让公众无所适从。为什么会

出现这种匪夷所思的局面呢?有关部门的统计方法不同使然。

在1997年之前,房地产行业的相关数据主要是由建设部发布,其对房价的统计口径为“全国商品住宅销售价格”等指标,是按合同登记备案的总额和总面积来计算平均价格的。之后,国家统计局、国家发改委等部门也相继发布房价统计数据,其公布的住房价格指数属于抽样统计,主要是按类别抽样房价进行加权平均计算房价涨跌。

甚至同一部门的统计方式也随着时间的变化而改变。比如,国家统计局

一开始采用“全国商品房平均售价”、“全国商品住宅销售价格”等指标,从2005年8月起,国家统计局又转而采用“全国70个大中城市房屋销售价格”这一指标。由于统计口径、统计单位、统计方式不断调整,各有关部门之间的统计结果经常发生冲突。目前,公众甚至不知道哪种统计数据更接近真实,而有关部门也不做任何说明,只管各自发布自己的数据,以强化自己在房市中的话语权。

另外,许多地方为了掩盖房价的真实状况,基本上都是将郊区的房价并入中心城区房价一起算平均值,由此得出的房价涨幅也严重失真。某地报出的平均房价为每平方米4000元,有人走遍整个市内的所有楼盘没有一个低于这个价格的。这说明房价统计数据经过诸如“剔区平均”这样的技术处理,已经严重脱离现实。

因此,“10月房价大涨9.5%”这一数据在发布时不仅遗漏了交易量,其本身固有的诸多统计缺陷也不足以真实反映当前的实际房价涨幅,这样很容易误导消费者的消费决策,也容易误导中央政府的宏观调控决策。有关部门应该正视统计缺陷,及时进行论证和修正,以使统计数据更准确地反映房价实际状况。

(作者系新浪华东地产专题策划,财经专栏作者)

常态加薪机制须有法律来保障

○王阳

劳动保障部劳动保障司有关负责人最近在接受记者采访时表示,当前,劳动保障部门正采取切实措施,落实党的十七大报告提出的努力使全体人民“劳有所得”“深化收入分配制度改革,增加城乡居民收入”的任务,加大了对企业职工工资增长的调节力度,正在研究建立职工工资正常增长机制。

我国职工工资增长速度滞后于经济增长速度,工资占GDP的比例,1989年是16%,到2003年下降到12.6%,2004年下降到12.3%,2005年略微回升,也仅占到12.8%,总体趋势是下降的。如果考虑到最近几年公务员整体工资几次上调拉高平均值的因素,我国普通职工工资占GDP比例的下降趋势可能更为明显一些。

其实,有关这一点即使不通过数据,普通民众也能感受得到。莫说与公务员相比,即便在企业内部,差距也非常之大。在许多企业尤其是上市公司,年薪上千万的高管与年薪几万元的普通职工相比,差距可以达到数百倍。

导致这些现象的根源,在于我国职工工资的调整缺乏基本的法律保障,职工工资在经济发展到什么阶段该调整、该调整多少、不调整如何处罚等等,都没有法律规范。有些企业尽管效益非常好,但只见老板的收入增长,而不见员工工资提升。而在垄断企业,职工工资和福利待遇远远高于社会平均水平,他们凭借垄断地位随意向民众转嫁由此增加的成本,导致社会净福利的减少。

由于法律缺位,许多薪酬的调整需要借助于“红头文件”来完成。而作为距离行政资源最近的公务员,自然是近水楼台先得月。从这个角度来看,《薪酬法》等法律的缺位,反倒让公务员成了最直接的受益者。

在发达国家,有关薪酬的法律不仅健全,而且划分细致,几乎涵盖了各个方面。比如,在美国,最低工资由《最低工资法》所决定,如果支付薪酬小于法律规定,将被处以巨额罚款,甚至可能面临牢狱之灾。美国为了保障职工工资的增长保持与企业效益和发展的同步,特别强化“劳工组织”的作用。比如,《美国国家劳资关系法》明确规定:“劳工组织”这个词是指职工参加的任何种类的任何组织,或任何代理机构、或职工代表委员会或计划,其存在的全部或部分目的是为了各种申诉、劳资争议、工资、待遇等级、工时、工作条件等问题上同雇主进行交涉”。相比之下,我国工会的作用远没有能够发挥出来。

同时,为了抑制公务员工资的过快增长,防止公务员以权谋私,美国制定了《联邦工资比较法》,明确对公务员的工资标准和分级加薪作出规定,同时也严格禁止不合理收入。类似这样的法律还有德国的《联邦工资法》、日本的《一般职工工资法》等等。这是发达国家公务员工资增长速度与调整率落后于我们所谓的“普通职工”的根本原因。

薪酬在激励机制中的重要作用为世界各国所公认。我国应该通过构建起完善的法律体系,确保民众工资收入与经济发展保持同步,与单位效益保持同步,以使全体成员共同分享改革发展成果。

由谁来监管利益博弈损害个人投资者权益

○乐嘉春

在股权分置改革后,目前A股市场中上市公司大股东与机构投资者(包括公募基金、私募基金及其他机构投资者)围绕自身利益最大化展开了不同形式的利益博弈,在不同程度上给个人投资者利益造成了很大损失。但是,迄今我们对上市公司大股东与机构投资者之间的博弈行为及其产生的负面影响仍缺乏有效监管,这一问题应当引起我们的高度关注。

目前,A股上市公司大股东与机构投资者之间的利益博弈方式主要可以分为两种形式:一是“合谋”或“默契”行为,两者旨在形成寻求“双赢”的利益共同体;另一则是“抗争”行为,两者为追求自身利益最大化而彼此斗争。这两类博弈方式在很大程度上会损害个人投资者的股东权益和投资权益。

从“合谋”的博弈方式看,目前A股市场中又存在着两种形式:一是上市公司大股东为了实现公开增发目标,极力想把公司股价抬上去,以筹集到更多的资金,这一想法正好符合参与其中投资的机构投资者利益,两者很容易形成利益共同体。最近,这样的案例比较少。在一定程度上,这种“合谋”的博弈方式在满足它们的利益最大化的同时,可能也会给个人投资者带来投资的非正常性溢价。

另一是上市公司大股东为了实现非公开增发目标,就会极力想把公司股价压下去。这样,大股东就可以较

■专栏

国民休息权的经济意义

无论是带薪休假还是黄金周,事实上都没有起到保障大多数国民休息的作用,因而,需要进行改革,而改革的最高目的和前提就是确保劳动者的休息权或者休闲权得以实现。

○邓聿文

美国著名心理学家马斯洛曾提出五需求层次说,认为人们在满足了基本的生存需要后,必然会将目光转向更高层次的需求。日前发生的有关国民休假制度的争议,就印证了马斯洛的这一理论。

最近,继国务院法制办公布《职工带薪年休假规定(草案)》(征求意见稿)向社会征求意见外,国家发改委也公布了《国家法定节假日调整方案》,引发了舆论的广泛关注和热议。根据征求意见稿,机关、团体、企业、事业单位、民办非企业单位、有雇工的个体工商户的职工在同一单位连续工作1年以上的,将至少享受5天的带薪年假。而发改委的假日调整方案则将现在的三个黄金周保留两个,取消五一黄金周,同时将除夕、清明节、端午节和中秋

节的四个民族传统节日纳入国家法定节假日。经调整后,法定节日总日数由十日增至十一日。

公众对有关部门公布的国民休假制度安排,评价大体是正面的,争议主要集中在两点:一是要保障公民休息的权利,二是要缓解越来越突出的假期人口流动给社会资源造成的巨大压力。

我认为,以黄金周为载体的国民休假制度确实有必要修改了。原因在于,无论是带薪休假还是黄金周,事实上都没有起到保障大多数国民休息的作用。休息权是宪法赋予人们的基本人权。某种意义上讲,休息权之于劳动者,是比其它权利更实际、更有益并能使其身心健康和自由发展的一种权利。但我们看到,现实中国民的休息权很难落实。就带薪年假来说,由于目前劳动力市场供大于求,就业困难,加

之缺乏法律保障,这一制度实际上名存实亡。就黄金周而言,虽然以国家强制的方式,客观上有利于满足也保障了多数民众的休闲需求,然而,这一制度的设计初衷并非是从保证劳动者的休息权出发的,而是服务于拉动内需的目的。正由于这个初衷的错误,导致了黄金周异变为目前的这种以商机为主导的旅游周,从而无法让百姓真正休息。另一方面,黄金周期间,大多数一线劳动者得不到休息。这个黄金周制度的“硬伤”,是黄金周自身无法解决的。因此,它们都需要变革。

国民休假制度的改革,其最高目的和前提就是确保劳动者的休息权或者休闲权得以实现。各国法律之所以确认劳动者有休息权,目的就在于保证劳动者的身体和精神上的疲劳得以解除,藉以恢复劳动能力;保证劳动者有条件进行业余进修,不断提高自己的业务水平和文化水平;保证劳动者有一定的时间料理家庭和个人事务,丰富自己的家庭生活。而这一切,都可以把它看成是对劳动力这一最重要的生产力的投资,提高劳动力的生产效率。因此,从休闲时间使劳动者更有生产力的角度出发,休息可以说是“培育和

发展生产力”,是“生产力的仓库”。

事实上,从经济学角度分析,闲暇作为时间的组成部分是客观存在的,闲暇应看作一种稀缺资源,而休息则是利用闲暇这种稀缺性资源,借助市场、资金、物品与环境,生产个人、家庭或社会所需的产品,即自我实现、爱好发展、家庭幸福、健康舒适等终极目标。从这个意义上讲,休息不仅通过消费来促进生产,而且其本身就具有生产性。

由此可见,休息并不像我们一般所理解的,是对资源的一种浪费,不利于生产发展。相反,休息具有很大的经济功能,和谐社会的其中一个重要基础,就是劳资即雇员与雇主关系的和谐。休假制度对促进雇主与雇员的和谐,是有帮助的。

显然,现在的黄金周形式达不到这一作用。不仅如此,现阶段我国劳动者的休息权被普遍性地受到企业和资方的侵害,像强迫超时劳动即所谓的“过劳”现象已经习以为常。“过劳”现象的存在,客观方面看,除了我国经济持续高速增长,企业要应对不断加剧的竞争中,主要有两个原因:一是“过劳”能产生巨大的经济

效益。迫使职工超时劳动,可以使企业在一定时期获得经济利益并取得市场竞争优势;二是“过劳”侵权的成本很低。由于我国现有法律法规,还没有关于“过劳”、“过劳死”的明确规定,这直接导致了维权难、索赔难、监管难。因此,一些企业主为了追求利润,根本不与工会和劳动者协商,强迫工人长时间加班,甚至把加班加点作为一种“企业文化”加以宣扬,严重损害了工人的身体健康,侵害了工人的合法权益。

虽然“过劳”可以让一些企业得一时之利,但客观上会损害职工的身心健康,长久下去实为损害雇主和雇员关系,无论对职工个人发展还是提升企业的竞争力,或者对国民经济的可持续发展和社会的稳定和谐,都有着巨大的危害性。

总之,作为现代社会一种全新的生活形态,人们休息权利水平和质量的不断提高是社会文明进步的标志。鉴于黄金周不能保障和实现国民的休息权,建立一种新的、更自由、更有效、能为现代社会带来精神和物质双重享受的休假方式,以取代黄金周,是时候了。

(作者系中央党校教授)

维持负利率和汇率升值 股市行情就会持续

○刘勤

近期欧盟13国和G7国财长会议,呼吁中国加快人民币汇率改革步伐,增强汇率灵活性,并表示将对美国施加压力。源于自2005年7月21日人民币汇率改革以来,人民币兑美元升值幅度超过10.46%,而人民币兑欧元贬值幅度达3.85%,对英镑、加元、澳币也有所贬值,兑日元升值0.51%。美元目前处于全面贬值阶段,这造成资金流向经济增长看好非美元货币,目前相对美元而言,英镑、加元、澳币、日元等货币都处于升值状态。由于亚洲经济,尤其中国经济增长强劲,所以,近日亚洲货币走高,尤其是美元兑人民币汇率创出新高,一方面是美元贬值速度加快,另一方面人民币仍有升值要求。综上所述诸多因素,预计人民币升值幅度可能会加快,将给资本市场的股市增加上升动力。

美国结构性赤字导致美元疲软,已经在汇市被反映出来,美国经济增长放缓,美国消费开支由此受累,美元进入降息周期,美联储宽松货币政策,将催化美国以外的资产泡沫,尤其加快国际过剩资本“热钱”向中国等新兴市场转移速度,从而加剧了我国通货膨胀压力。今年1至10月,我国CPI为4.3%,估计全年CPI将达4.5%左右水平,虽然今年以来人民币存款5次加息,利息税从20%降到5%,以一年定期存款3.87%的基准利率,扣除5%利息税后,实际利率只有3.6765%,在如此负利率情况下,市场普遍预期人民币通过加息来抑制通货膨胀,当前人民币正处于加息周期中,势必引发更多投机资本流入,与人民币利率走势,会不断缩小人民币与美元的利率差,压缩人民币加息空间。

汇率欧元兑美元升值速度比人民币兑美元升值速度还快,为什么没有大量“热钱”涌入欧洲呢?说明“热钱”瞄准的是人民币资产和资本品股市,因此,对人民币的资产价格和资本品股市走高起着助推作用。

国家商务部公布的数据表明,今年1至9月份,我国贸易顺差1856.5亿美元,已经超过去年全年的1774.6亿美元,估计今年全年外贸顺差可能达到2500亿美元。据有关部门统计数据,2006年中国对欧元区贸易顺差为916亿美元,对美国贸易顺差为1443亿美元,前者是后者的60%。今年前9个月,中国对欧元区和美国顺差比去年同期分别增长52.5%和16.1%,趋势上两者贸易顺差有迅速拉近的可能,是欧元向人民币汇率施压的依据之一。

目前,中国占世界总出口比例接近10%,与此同时,仍然以20%左右速度增长,势必影响全球经济发展格局的变化。外贸顺差扩大,源于国际产业的转移,世界各国对中国产品需求量旺盛,我国因产品出口竞争能力强有关系。预计全球资源价格因美元贬值而提价,这会促使资源进口商成本提高,加据全球通货膨胀,所以,估计明年我国出口产品价格还会上涨。只要外贸顺差尚在,外汇储备就会持续增长,流动性过剩局面也会继续存在,那么支持资本品股市的流动性资金就不会消失。

美元加息意味着美元贬值,导致今年前9个月,欧元兑美元升值7.7%,加元升值14.5%,其他硬货币兑美元均有不同程度上升值,但人民币升值不到4%。实际有效汇率变化更大,美元和日元分别贬值3.6%和1.5%,人民币贬值2.7%,欧元和加元分别升值0.9%和1.1%,可见人民币汇率升值幅度小,而欧元升值幅度大,加之人民币实际有效汇率在贬值,而欧元实际有效汇率在升值,这就是欧元希望人民币加快步伐的主要原因。

这次因美国次级债引发的美元危机,造成欧美等地区部分市场流动性从泛滥到紧张,而亚洲部分地区从流动性角度观察,并没有受美国次级债影响,东南亚地区货币,尤其港元和人民币流动性反而有增无减。加之美元疲弱致使大量抛售美元,购买实物资产,全球收购兼并活动愈演愈烈,导致资产价格攀升,如黄金、石油等价格不断走高,通货膨胀席卷全球经济。在经济学里有一句很经典的话:“通货膨胀时期除了债券和狗屎什么都可以买”,这是股票市场在如此通货膨胀环境下的真实写照,人民币在低利率或负利率和汇率升值过程中,股票市场的行情就会持续。

(作者系华林证券研究所副所长)