

# Opinion

■上证观察家

## 从温总理演讲解读中国住房政策取向

在新加坡访问的国务院总理温家宝,对我国房地产问题谈了他的“四点考虑”,并特别提出“经济适用房大多数是面向中产阶级的”。从经济适用房被异化成低收入者的“穷人专利”,到大多数经济适用房要“面向中产阶级”,标志着住房政策正在发生根本性变化。这个政策取向有可能把大多数城镇居民从高价当中解脱出来。

◎曹建海

11月19日,国务院总理温家宝在新加坡国立大学发表演讲时问:如果提起人民生活,我最为关注的是住房问题。”对改革开放以来居民住房改革的成效,温总理给予了一分为二的评价,他说:应该说,中国改革开放30年来居民住房的条件有很大的改善,现在城乡居民住房面积人均超过20平方米,但是分布不均,特别是近年来房价上涨较快,人民有很大的意见。”最后,对于如何解决中国的房地产问题,温总理认为应在严守18亿亩耕地“红线”的前提下,采取廉租房、经济适用房和市场调节三种方式扩大供给,并特别强调,经济适用房大多数是面向中产阶级的”。

这是来自中国政府最高层的一个全新的、令人振奋的表态,这必将对中国的住房政策,产生深远影响。

在我国的住房领域,房地产业发展和提高人民生活水平,长期以来成为一对难解的矛盾,要寄望于一分为二的评价,他说:应该说,中国改革开放30年来居民住房的条件有很大的改善,现在城乡居民住房面积人均超过20平方米,但是分布不均,特别是近年来房价上涨较快,人民有很大的意见。”最后,对于如何解决中国的房地产问题,温总理认为应在严守18亿亩耕地“红线”的前提下,采取廉租房、经济适用房和市场调节三种方式扩大供给,并特别强调,经济适用房大多数是面向中产阶级的”。

根本的问题在于,构成现行我国房地产业主体的房地产开发企业,他们的盈利和成长,并不是建

立在社会提供“质优价廉”的服务基础上。恰恰相反,他们中不少是利用现行土地制度和政策的漏洞获得暴利,依靠公众不堪重负的高房价来支撑自身发展。并且,为了维持自身的高利润,对各种可能替代开发商功能的尝试和努力,竭尽打击和抑制。这样的产业发展,实际上就建立在有可能损害民生的基础上就建立了。

所以,当民生与经济发展发生冲突的时候,应该以能不能提高民生水平,作为经济发展甄选的基本原则。不管它对经济发展的拉动作用有多深、有多大,都应该予以调整和纠正。

至于如何评价住房改革的成效,一直以来的一种观点,就是以人均面积增加来予以肯定。但是,这种观点是非常片面的。因为,人均面积的扩大,并不能代表每个家庭,或者绝大多数家庭住房条件的改善;而且,如果考虑住房消费给城镇居民带来的沉重经济负担,居民住房面积的扩大有时意味着生活质量的下降。温总理在演讲中指出了这些问题,比如,住房分布不均、房价太高且上涨太快、人民群众意见大等等。

评判住房制度改革的成效,应从以下三个方面进行综合考虑:一

是人均住房面积和质量的普遍提高;二是居民居住支出在居民家庭支出中应当占有合理比重且呈下降的趋势;三是住房的土地利用是不是合理,以及住房存量的分配是不是合理。依据这三个标准判断我国住房改革成效,正好与温总理演讲中的中肯评价相一致。

如果以民生为考量标准,探讨解决中国房地产问题的途径,则温总理的几点考虑无疑是深得民心、符合中国国情的。

一是大力发展廉租房。国际上廉租房占住房存量的比重一般不超过5%。而在我国的香港地区,由于土地批租制度造成房价畸高,大部分家庭买不起住房,政府被迫为50%的家庭提供廉租房。可见廉租房的比例,与房价/家庭收入比的高低存在着密切的正向关系。

我国目前一般城市的房价/家庭收入比大部分超过了12,远远高于国际上的3-5倍的标准,且我国房价过高还是建立在教育、医疗市场化和社会保障体系严重不足基础上的。因此,搞好廉租房就具有其必要性和紧迫性。温总理明确表示:明年我们将加大廉租房建设的力度。”

二是大力建设经济适用房。温总理在演讲中特别赞赏了新加坡

的组屋政策,他演讲最大的突破之处,是提出经济适用房大多数是面向中产阶级的。相对于大部分地方只是象征性建设经济适用房,并提供给有限居民的做法,温总理的建议无疑有了巨大的突破。这可以说是对长期以来片面强调房地产市场化的矫正,以及对建立以经济适用房为供给主体”的供给体系的一种回归。这就要求地方各级政府必须改变长期实行的土地高价拍卖的供给模式,集中供应经济适用房和廉租房,并将单位自建经济适用房和个人集资合作建房等,纳入政府保障房供给计划。

三是采取市场调节方式的保障性住房建设。把完全市场化的住房供给限制在一定的范围之内,高档房地产市场将主要依靠市场调节,但是也必须要有国家的宏观调控,包括土地、信贷、税收等政策,防止利用房地产进行炒作造成市场混乱。可以想象,这个政策取向有可能把大多数城镇居民,从高价当中解脱出来,多形式、多层次城镇化住房供应体系将逐步建立。当然,住房建设不能以大规模侵占耕地为代价,住房建设的土地利用要坚决守住18亿亩耕地“红线”。

(作者系中国社科院工业经济研究所投资与市场研究室主任)

## 经适房“面向中产阶级”是一个重要信号

◎沈晓杰

正在新加坡访问的国务院总理温家宝,对我国房地产问题谈了他的“四点考虑”。除了廉租房职责、商品房的炒作、住房和耕地“统筹兼顾”外,温家宝总理重新提出了中国住房政策上的一个极为重要的观点,就是“经济适用房大多数是面向中产阶级的”。从经济适用房被异化成低收入(甚至只是最低)者的“穷人专利”,到大多数经济适用房要“面向中产阶级”,这标志着住房政策正在发生根本性的变化。

实际上,早在1998年开始实行“停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化”的城镇住房制度改革的一个主要目标,就是“建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系”。1998年公布实施、被称之为房改纲领性文件的国务院23号文明确规定:“对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房;中低收入家庭购买经济适用房;其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房。”此外,当时的建设部对全国城镇“最低收入、中低收入和高收入”的家庭的比例,有一个大概的算法,就是城镇居民中,高收入者和最低收入者各为10%左右,其余的80%的家庭都属于“中低收入者”,他们都有权靠购买经济适用房来解决住房问题。也就是说,在整个住房供应结构中,80%的居民住房应该是经济适用房。

可以毫不夸张地说,在数以亿计的城市居民推行“从靠‘公家买单’到走向市场自己购买的住房改革,国家和政府向绝大多数家庭提

供经济适用房,即是百姓接受这项关系切身利益最大的新的住房改革的基础和条件,也是政府推行城镇住房改革时城市居民所作的承诺,是房改的“政策底线”。从这方面来说,没有经济适用房,房改就没有“立身之本”。

也正是因为这样,当时还是副总理的温家宝,再三高调力挺经济适用房。早在1998年全国城镇住房制度改革和住房建设工作会议上,温家宝就特别强调:“建立新的城镇住房供应体系,重点是大力发

展经济适用房。这既是这次房改的重要目的,也是房改是否成功的一个重要标志。”他要求各级地方政府“要努力提高住房投资中用于经济适用房投资的比重,加快经济适用房开发和供应”。在国家第十个“2001年至2005年”国民经济和社会发展的五年计划纲要中,在提到“重点改善居民居住和出行条件”时,特别强调“加大以经济适用房为重点的住房建设力度”。

然而,很不幸的是,由于政治文明建设的滞后,公众缺少对权力和资本的制约能力,使经济适用房这项关系中国数亿市民最大利益的“利民之举”,从一开始就在不少地方,尤其是一些大中城市被“空挂”。到2003年8月,向普通市民提供经济适用房,干脆被建设部起草的18号文件“调整”为“多数家庭购买或承租普通商品住房”。而经济适用房的购买者则被重新定义为“只是具有保障性质的政策性商品住房”,被限制在一个很小的范围(实际连供房结构中的10%都不到),而被“房改新政”赶出“经济适用房大门”之外的普通百姓,要想购买住房或改善住房条件,只能成为开发商利益集团的暴利宰割

下的“羔羊”。当普通百姓要实现住房的刚性需求,只能迈上成为开发商垄断“牺牲品”这一“条道”之时,房市调控自然也就难有效果。

经济适用房的灵魂就在于,它是现在唯一可以使普通百姓买得起的住房供应模式。按照政策,经济适用房用地由国家划拨,利润率必须控制在3%以内,各方面的税费也要减免。零地价、微利和低成本,构成了经济适用房的三大基本属性。和开发商无法无天的房地产暴利和房价高到“不好意思”相比,真正的经济适用房至少比现在的高房价下降一半左右。

试想一下,如果城市八成左右的市民都可以有资格买到比现在便宜一半的经济适用房,高房价这座最沉重的“民生新三座大山”还能“坚挺”几时!开发商的垄断暴利模式离“崩溃”还会远吗?普通百姓买不起房的“沸腾民怨”又怎能“烟消云散”?所以说,向普通百姓提供经济适用房,抓住了当今中国社会住房的主要矛盾,是解决住房问题的根本之策。

(作者系新华社日报深编、著名房地产问题研究专家)



漫画 刘道伟

■专栏

## 警号:股指期货未启 行为趋同先行

机构筹码趋同明白无误告诉了人们:如果他们在股指期货推出前一致做多,那么,在股指期货推出后合乎逻辑的趋势就是一边倒的做空。在这种趋同化在相当时间内还不可能被当作共谋而引起关注的条件下,它实质上也就同利益瓜分没有什么两样,无论做多做空都是在操纵和透支股指期货行情。在趋同化的共谋面前,股指期货一切的反操纵设计也许都不免无从下手,那股指期货未来的走向又如何免得不出意外呢?

◎黄湘源

一辆叫做股指期货的新巴士即将驶近中国站,车厢上隐隐约约依稀可辨有“趋同”二字。有理由相信,至少对于第一列股指期货专车来说,“趋同”已是深深刻在骨子里的印记,无论刷多少遍的油彩也盖不掉了。

中国股指期货虽然没有亮相,但是,沪深股市不约而同出现了机构行为趋同化的倾向,这集中表现在沪深300指数权重股的筹码扎堆。扎堆的结果是,机构权重股成为名副其实的“带头大哥”,涨的时候不是一涨齐涨,就是板块轮涨,跌的时候则启动几只权重股或某个权重板块就摧枯拉朽带倒一大片。

机构筹码趋同明白无误告诉

人们一个信息:如果他们在股指期货推出前一致做多,那么,在股指期货推出后合乎逻辑的趋势就是一边倒的做空。这也可以说并不是阴谋而是阳谋。然而,这到底算不算涉嫌市场操纵呢?

事实上,不要说沪深300指数,就是上证综指也常常给人以人为操控的印象。当然,这种操控并不是某个机构的个别行为,而是共谋行为的结果。而这个共谋犯非别,正是机构行为的趋同化。在这种情况下,并不需要所有的指数成份股涨跌,只要机构手里的一部分权重股操作方向趋同,就足以令指数俯首帖耳。沪深300指数在设计时,参照了美国证券交易委员会(SEC)和美国商品期货交易委员会(CFTC)1984年关于股指期货标的“最少25只股票,单只股票占比不能超过25%、最小流通市值为750亿美元、前三大不能超过45%”的要求,无论是覆盖面还是代表性都优于上证综指或深成指,本身也许相对具有更强的抗操纵性,但这里所说的抗操纵性无非是对个别机构而言,而在机构行为的共谋面前,恐怕再强一些的抗操纵性也是微不足道的。

说起来也是怪事,一提起操纵市场,大家想到的似乎就只有传统意义上的庄家行为,至于机构,特别是基金,仿佛先天就有免疫类似的,往往被先验地排除在

庄家行为的范畴之外。其实,尽管基金持股受到规则的限制,但是,正如没有一种法律可以证明趋同行属于共谋犯罪一样,同样也没有一种规则可以限制基金行为的趋同化。在这种情形下,即使趋同行未必存在共谋的故意也够你受的了。

法律上的共谋行为不乏个人或法人组织单独实施的情况,然而现实情况表明,随着世界经济全球化的加快和信息技术的突飞猛进,铁马金戈纵横捭阖的时代英雄已经不再是具有鲜明个人特征的行动者。在很多的情况下,共谋行为并不需要老鼠开会,也未必存在契约文件,因而也不可能为任何的法律追究提供证据。但是,就像一个萨特式的暗语说的:“我和思想是共谋犯”。机构行为的趋同,就其表现来说,正是以思想共谋的形式表现出来的。

在条件相同的环境中,同样的生活方式,有可能使相同或不同的生物产生功能相同或十分相似形态结构,这在生物学上称之为趋同进化。趋同现象在社会生活特别是经济领域有非常广泛的表现,它在处在“新兴+转轨”时期的我国股市表现出来当然是毫不奇怪的。用人们通常说的一句话来

说,“父亲是坏孩子的共犯”。趋同成为基金坏孩子不约而同的选择,在很大程度上是带有喂饭倾向的股市利益机制催出来的。放任基金成倍或十倍或百倍扩容,并且从认购份额和价格不遗余力地给予优惠,无非是为大规模地发行和增发新股提供强大的支持力。对此,不仅发行者和支持者双方,而且市场和管理当局双方似乎都形成了默契,这也是趋同行为的共谋前提或存在的基础。没有这样的条件,在一个主张“监管监管再监管”的市场,趋同的肆无忌惮本是难以想象的。

我们并不怀疑股指期货的推出是为了探索和完善市场机制。无论从哪个角度看,让一个单市变为有做空机制为补充的双边市都是一种进步。但是,在趋同习以为常从而在相当的时间内还不可能被当作共谋而引起关注的条件下,趋同实质上也就同利益瓜分没有什么两样,无论做多做空都是在操纵和透支股指期货行情。如果是这样,那么,在趋同化的共谋面前,股指期货一切的反操纵设计也许都不免将是“狗咬耗子”——无从下口”。股指期货未来的走向又如何免得不出意外呢?

(作者系独立撰稿人,现居深圳)

## 应向制造业企业开放金融服务市场

◎张巍柏

已经成为“世界工厂”的中国,在全球制造业领域,已经有很多卓越的表现。不过在缺乏金融支撑的情况下,我们的制造业也就是“工厂”,还远没有达到“卓越”。事实上金融业务对于制造业的支撑,远不仅仅止于提供建设资金和应收账款这么简单,更多地还在于帮助制造业拉动产品的消费,创造需求。当今的个人房贷业务对于银行业和房地产业有多重要,相信只要考虑一下立刻停止办理这项业务的后果,就一清二楚。那为何我们在其他的商品领域,个人消费贷款迟迟未能启动,而且也没能再现个人房贷的辉煌呢?

对于其他非不动产抵押和消费贷款而言,银行确实有着极大的担忧,认为自己很难因此管理好消费者或相关财产所有者的信用状况,因此,对于这项业务的开展,抱着极高的警惕心。但这里存在的一个怪圈是:如果银行自己没有这项能力,为何不让别人去做这项业务?银行不知道消费者和财产所有者的信用状况,并不等于没有人知道。相信对于某一个产品而言,该产品的制造业企业对于该产品消费者的了解,要远甚于银行。相信这就是中国开放“汽车金融”业务市场的根本原因。不过在整个制造业中,难道就仅有汽车金融一项业务值得开放吗?

分析师认为,在中国目前居民消费能力还没有得到爆发式增长,而且住房投资和社保问题挤占了消费者大量支付能力的情况下,对于中国大量的制造业而言,用金融支持中小生产企业,比用金融去支持个人消费的市场,要远大得多,这样才无愧于中国“世界工厂”的称号。

例如,中国有大量的中小企业存在购买大型设备的需求,但仅将融资租赁业务局限在几个为数不多的金融租赁企业是毫无必要的,毕竟对于这些中小企业的信用状况,是产品制造商本身更为了解,而不是金融租赁公司本身。在美国,像卡特彼勒这样的机械设备巨擘开展融资租赁业务,几乎是理所当然的,这样可以开辟大量能够用得起来的大型机械设备的市场。而在中国,工业装备制造迟迟难以得到发展,金融业务不开放,是一个相当重要的原因。一个动辄数百万、数千万元的工业装备,又有几家企业能够一次拿出这么多钱来?这样一来,也鼓励了垄断,大大降低了市场的竞争烈度。而如果能够允许工业装备制造开展融资租赁业务,将有大量的中小企业能够用得起来这些装备,无疑将创造庞大的工业装备需求,推动中国落后的工业装备制造产业的发展。

从中国房贷的飞速发展,有关政府应该大力汲取经验:只要哪个产业落后,哪个行业落后,哪种技术落后,那就允许哪个行业的企业大力开展金融业务好了。这样,就可以大大拉动这一行业的需求,并加大竞争烈度,提高产业升级的速度,是一举多得的好事情。

近日有消息称,招商银行获准筹建金融租赁公司,而就在不久前,建设银行、工商银行与交通银行分别获准筹建金融租赁公司。银行热衷组建金融租赁公司,是想借此把生产商、融资方和销售客户有机地组合起来,以拓展上中下游客户群,独食这一链条上所有的金融业务。但只允许银行业机构拓展金融业务,不过是大大降低了社会创新的力度罢了,拖了全国产业升级的后腿。

中国金融业市场不应该是目前以银行业为主的金融机构的“封邑”,不应该世袭罔替。全面开放金融业务市场,允许制造业企业本身加入到这一金融创新大潮中,是中国从“世界工厂”升级为“世界市场”的必要之举。

## 先A后H发股 还须改革A股发行制度

◎皮海洲

目前,中国中铁正在进行先A后H的发股工作。此举不仅开创了全流通时代新股发行先A后H发股方式的先河,而且拉开了先A后H发股方式的序幕。证监会有关官员表示,希望大型国企今后都采取先A后H的发股方式,一轮“先A后H”的发行热潮有望来临。

过去,国内上市公司在内地与香港两地发行股票的,主要采取“先H后A”的发股方式。这种发股方式明显有损国内企业以及A股市场的利益。一方面是国内企业在香港市场上发行时,发行价被大幅低估,容易为公司利益构成损害;另一方面也不利于保护A股市场的语权,因为A股的发行价容易被H股牵着鼻子走。

更重要的是,先H后A发行严重损害了A股投资者的利益。在H股的倒逼之下,A股的发行价格被逼到一个高位,此举明显是对A股投资者利益的损害。而且,A股超高价发行的结果,是大大地降低了A股的投资价值,增加了A股市场的投资风险,这同样也是对A股投资者利益的损害。

采取先A后H的发股方式,上述问题显然就能迎刃而解。由于A股发行在先,那么A股的发行价格就不会被H股倒逼了,这样也就保证了A股的话语权。并且,由于A股发行在先,那么H股的发行价格也就不能过份低估,这也有利于保护上市公司的利益。同时,由于A股发行在先,A股发行价格不受H股倒逼影响,也有利于保护A股市场投资者的利益。

但尽管如此,相对于先H后A来说,中铁先A后H的发行,还是打了一个折扣,这是因为中铁发行所采取的先A后H方式还存在一定的不足。

众所周知,在先H后A的发股方式里,A股的发行要参照H股的市场价,在实行先A后H发股方式的情况下,H股发行价格的确也应该参照A股的市场价情况——这一点,中兴通讯H股2004年11月份发行时就做得很好。但遗憾的是,在中铁的发行中却没有体现出这一点来。由于中铁A股H股的发行接近于“A+H”的模式,中铁先A后H发行,其H股的发行完全就没有A股市场价的概念可言。

不仅如此,中铁先A后H发行并不能保证H股发行价一定不能低于A股股价。虽然从中铁发行的询价结果来看,其H股的发行区间高于A股区间,保证了H股发行价高于A股发行价。但中铁先A后H发行并没有明确规定H股发行价不得低于A股发行价,而只是要求H股发行价原则上不低于A股的发行价格,最终发行价格应在考虑国内外投资者利益的情况下,根据发行时A股市场和国际资本市场行情,按照公司所处行业的一般估值水平以及市场认购情况确定。因此,这就不排除H股发行价低于A股发行价的情况出现。而一旦真的出现这种结果,就很容易对先行发行的A股投资者利益造成损害。

此外,中铁的先A后H发行虽然在一定程度上保护了A股投资者的利益,但却无法保护A股市场上中小投资者的利益。因为在目前的A股发行制度下,新股发行基本上被机构投资者所垄断,中小投资者很难从新股发行中分得一杯羹。所以,对于A股市场上的广大中小投资者来说,真正迫切的是要尽快进行A股发行方式的改革,以便最大限度地保护他们的利益。

特别说明

评论版投稿邮箱从今天起改为 plb@ssnews.com.cn,请各