

“芜湖新政”是对中央调控决心的挑战

——三十一评发展实体经济

■ 李思贤

2月6日,温家宝总理与专家学者座谈时,再次强调房地产调控不动摇。这是一个非常明确的信号。

仅仅过去三天,芜湖市政府于2月9日出台《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见的通知》。

又过去三天,芜湖市政府自己把房产新政叫停。中央检查组空降芜湖、住建部约谈芜湖政府相关官员,是中央政府采取了这一系列迅捷而果断的措施,最终使得芜湖政府宣布房产新政暂缓执行。

尽管芜湖房产新政已经夭折,但梳理新政从出台到叫停的过程,却耐人寻味,引人深思。

芜湖并不是第一个宣布推出房地产新政后又放弃的城市。2010年10月11日,在中央多次明确“限购政策短期不放松”的背景下,广东佛山成为首个明确提出放宽限购令的城市。但当晚11时,该市住建局紧急发文,称为进一步征询社会各界意见,并综合评估政策影响,决定暂缓执行该通知。

地方救市不是新闻,新政夭折也不是新闻,中央工作组紧急到访才是新闻。芜湖新政与佛山救市不尽相同,并没有触碰“限购”、“限贷”这些敏感的字眼,但是依然被紧急叫停,联想起2009年,同样的房地产调控的大背景下,安徽某官员提出了让人啼笑皆非的“买房就是爱国”的理论,表明了中央对这个“爱出房地产风头”的地区的不放心。安徽在房地产问题上连续两次“出洋相”,实在是有点奇怪。

中央工作组为什么要空降芜湖?是因为这个地方在房地产问题上要“出事”。房地产调控已近一年,房地产泡沫正被一点点挤出,1月18日国家统计局公布的统计数据显示,在70个大城市中,11月共有49个城市的新建商品住宅价格环比下降,比上月又增加15个。同时,保障房的建设也大规模上马,这说明,调控成果正慢慢显现,“房价合理回归”不再是个遥不可及的梦想。芜湖在这个时候“顶风作案”,将会动摇整个房地产调控的成果,甚至导致房价报复性上涨,使得国家这一年的努力付之东流。

应当说,全国绝大多数地方政府是识相的。目前的调控成果也是各地方政府牺牲自己的经济利益换来的。2012年初,北京、上海、深圳等一线城市均明确表态了继续支持国家的房地产调控,继续坚定不移促使房价

合理回归。在这样的大背景下,芜湖的“救市”不仅是对本地区老百姓的背叛,更是对坚持调控的其他各地地方政府的背叛,把国民经济再次送进房地产这个“虎口”。

事实上,地方政府“救市”的冲动依旧非常强烈,则是芜湖人胆大一点而已。救市的目的则更多地出于地方财政、地方经济增长的考虑。毋庸置疑,在过去相当长的一段时间里,房地产对于地方经济的拉动曾经起着至关重要的作用。由于受到“限购令”的影响,导致全国“受限城市”房地产成交量下滑严重,成交量日益减少,严重制约了地方财政收入。尽管芜湖相关官员自辩称,房产新政是为了引导合理住房需求和鼓励人才在芜就业创业,但是这样的借口很难掩饰地方经济对房地产市场的依赖。而一旦这些措施促成当地楼市回暖,地方政府不仅可以增加税种进而增加税收,更重要的是楼市回暖将缓解开发商资金压力,增加土地市场热度,有利于土地出让金的提高。

芜湖房产救市新政也是地方政府对中央调控房价决心的试探,暴露出的则是其博弈心态。芜湖市政府出台《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见的通知》之时,恰巧是全国调控房价措施进入深水区、而业内外也纷纷传说今年调控政策将有微调的敏感时段。因此有学界专家认为,芜湖“松绑令”以及此前的佛山新政、中山新政都属于地方政府对中央政府态度的试探。

其实,当前国家对房地产调控的影响已远远超过了“房地产”本身的范畴,而且关系到政府公信力的建设,是一次政治工程。在国家出台调控政策以后,一些无房户曾寄予厚望,他们宁肯租房也要等房价下来。而现在的成果也让他们看到希望,在一次次失望以后,还是坚定不移信任着政府的调控,倘若这次调控还是以以前的历次一样,在关键时刻掉链子,无疑会大幅度降低政府的公信力,以后任何政策、民众心里难免会怀疑,甚至产生抵触心理。

房地产调控是一盘很大的棋,每一次小小的失误都会带来难以估量的损失,而此次中央政府就是下棋者,而地方政府是棋子,下棋者考虑的是通盘的局势,而棋子只考虑一子一卒的得失。站的高度不同,眼界不同,处理的方式自然会不一样。而芜湖此次救市无异于弃车保卒,为了蝇头小利而让整个棋盘的局势产生不可逆转的损失。



王利博制图

芜湖房产新政的挑战,自然不能等闲视之。如若此次芜湖的高调“松绑”获得成功,很有可能引发其他地方政府跟风以致影响到全国楼市。

所幸的是,对于地方政府的试探,中央的回应是坚定而坚决的:12小时叫停佛山新政,芜湖限购令的松绑也没有超过四天,国务院总理温家宝在听取社会各界人士对《政府工作报告(征求意见稿)》的意见和建议时更加强调指出,促使房价合理回归不动摇,促进房地产市场长期、稳定、健康发展。由此可见,中央政府在决策时是高瞻远瞩并且经过深思熟虑的。

地方政府不应试图调整中央政府的房地产调控政策,必须遵从中央的政策立场。中央工作组去芜湖叫停,表明了中央政府对地方政府试图放松房地产调控做法的零容忍的态度。

从我国经济结构以及整个实体经济发展的角度来看,绝对不能忽视房地产泡沫危害的严重性。长期以来,中国的支柱产业一直都是钢铁、水泥、有色金属、煤炭、电力等行业,虽然我们一直在强调产业结构调整,淘汰落后过剩产能,但是这些产业随着房地产泡沫的膨胀出现了产能全面过剩的危机,而如若房地产泡沫破裂,这些支柱产业将难以为继。为了中国经济的健康发展,防止经济硬着陆,中央政府必定会坚定地调节房地产市场,引导实体发展去虚向实。

对中央政府来说,在房地产调控的时候,它要考虑到全国通盘的情况,要考虑到房地产的软着陆,既要保证调控到位,又不反弹,又要保证

房地产调控是可控的。所以我们鼓励保障房的建设,鼓励普通商品房的需求,鼓励放开首套房贷,其实都是出于这方面的目的。对于地方政府来说,它所有的投资建设的资金,甚至包括一些保障的资金,它主要来自土地的收入,当没有其他的收入来补充这一块非税收入的时候,地方政府的日子会非常难过,在这种情况下,一轮非常严重的博弈还会继续下去。

从2008年至2011年以来,芜湖地方卖地收入增长率高达72%。然而,限购一年以来,房地产市场一片哀鸿声。开发商库存高企,资金紧绷,拿地热情逐步退却。2011年,芜湖市土地土地出让金只录得61.3亿元,较限购前一年的116.3亿元下调幅度达到47.3%。尽管芜湖只是一个三线城市,但这已彰显土地市场的交易跌至冰点。这时候,芜湖的官员急了,急了便要“跳墙”。

其实现在在很多城市都有这样的一种冲动,但是因为有中央政策的震慑,在这种时候,就看谁憋不住,现在芜湖有点憋不住了。在中央不松口房地产调控的关键时刻,芜湖继佛山、中山、成都等“前行者”之后,掉进试探松绑与博弈前行的怪圈。

从一定意义上说,芜湖的“房产新政”是地方政府对中央政府调控决心的挑战。中央工作组出来应战,战火自然会熄灭。芜湖房产新政夭折了,不管下一个挑战的城市是谁,相信都会被扑灭,因为中央调控的决心是不可动摇的。

(作者系大唐能源化工营销公司干部)

希腊也许是欧元最后的防线

■ 周寂沫

随着讨论救助协议的欧元区财长会议“降格”为电话会议,希腊苦等的“救命钱”继续难产,其欧元区成员国的地位也愈加岌岌可危。为了最后的希望,希腊一方面全力冲刺,另一方面也并没服软。希腊财长说:“我们必须告诉希腊人民真相,有几个(欧元区)国家不想让我们留在里面。”的确,欧元区的一些大国其实早已对希腊失去了耐心,但是他们还是竭力地催促希腊满足救助方提出的全部条件,以使救助协议得以通过。因为身在欧债危机之中的欧元区国家越来越清楚,希腊正在从保卫欧元的前线,变成防止欧元崩溃的最后防线。

困扰希腊的问题是即将到期的债务,如果希腊不能在3月20日前偿还145亿欧元的到期债务,希腊或将面临“破产”。而能够替希腊“解决”这笔债务的,只有欧元区其他成员国,因为欧元把他们的命运全都连在了一起。然而,对于希腊来说,“解决”债务的代价是极为严酷的,就是说,债务“解决”了,但以后也不会有钱可花了。欧元区对于那些乐于加入的,而经济实力又相对较弱的成员国来说,不仅意味着共同的货币标准,更意味着共同的高福利生活。而一旦失掉高福利,欧元对希腊还有什么意义?

欧元对于其成员国来说,简单地讲意味着两样东西:纪律和福利。成员国要遵守欧元区的纪律,同时也可以享受欧元区的福利。在危机没有到来的时候,成员国尽情地享受着福利,没有谁提出要强化纪律。但危机来了以后,欧元就变成了强化纪律的锁链,而福利却可能荡然无存。希腊的境遇正在将这种情况越来越清楚地展现出来。而如果大多数成员国都看透了这一点,那么无须清退,都会自己决定去留,那么欧元区也就真的要“碎片化”了。所以,为了欧元区,希腊这道防线不能被突破,因为这不仅仅是一道防线,也是欧元实际处境的最后一块遮羞布。

近日,德国财长在谈到对希腊的救助时表示,“我们不能将援助资金投入一个无底洞”。对此,希腊政府反应强烈。的确,所谓援助,实质是在掏德国等北欧国家的腰包,德国当然会抱怨。但说希腊的危机是“无底洞”,则有些言过其实。在欧元区,希腊只是个小国。如果连这个小小的4000亿欧元债务都是“无底洞”,那么,其他欧元区大国的累累债务又是什么呢?西班牙债务总额超过7000亿欧元,而欧元区仅次于法、德的主要强国意大利,债务则高达1.9万亿欧元。更何况,现在根本就谈不上欧洲帮希腊解决4000亿欧元的债务问题,因为就是3月20日到期的145亿欧元债务的钱,也没人愿意出。

其实,不仅是这个刚刚开始的对希腊的救助如此艰辛,最近商定的欧元区永久性救助机制规模也不过只有5000亿欧元。5000亿欧元显然不能都分给希腊,而用这点钱应对西班牙的7000亿和意大利的1.9万亿欧元债务,未免杯水车薪。

曾经那样富足发达的欧元区怎么会出现如此局面?仔细思考下去,人们就会发现,欧元区这个所谓的“富足发达”的经济体,其实是靠债务搭建起来的。在其不断地膨胀且还没有刺破时,没人关注他的债务;而一旦刺破,其继续前行的每一步都只能靠债务来支撑的真相就会陆续大白于天下。在其内部,有一国先危在旦夕,即已让其他国家看清了救助的无济于事,因而不愿出钱。可想而知,若整个欧元区危在旦夕,而整个世界又都看清了救助的无济于事,还会有谁愿意给欧元区出钱?

今天,人们之所以还没有仔细地思考这一系列的问题,是因为希腊还没有退出欧元区。吸引着全世界眼球的仍然还是希腊,尚没有注意到欧元区本身也在变成一个“无底洞”。虽然只有保住希腊,才能暂时遮挡住其背后整个欧元区的危机,但时下当希腊的问题已经火烧眉毛时,欧元区的救助方案却一拖再拖,甚至将原定的财长会议都“降格”为电话会议。出现这种局面,关键已不在于希腊能不能忍受苛刻的条件,因为欧元区各个成员国已经各怀心事。如若这是事实,就说明欧元区在心理上已经开裂。相信,一旦希腊退出,欧元区各个成员国只能也必然各自为战,自我施救的现实就会彻底地暴露出来。

时至今日,欧元的前途,似乎仍是一个无法确定的迷,整个世界似乎还在雾里看花。但是,呆在欧元区里的成员国对一个问题一定会很清楚,那就是,未来花钱将受到越来越多的约束,借钱却将难上加难。是继续忍受下去,还是尽早解脱?只要是成员国就不能不认真考虑。

(作者系中国国际经济交流中心副研究员)

启动内需需要新消费高潮

■ 杨帆

中国作为人口大国,经济发展主要依靠内部需求这是一贯的,所谓“外贸依存度”70%是以讹传讹,为证明中国离不开出口导向和国际市场,这也是既得利益集团的鼓噪。

以进口加出口计算进出口总额是错误的,因为中国进出口60%加工贸易,有重复计算,应扣除1/3左右。GDP低估,第三产业没有充分计入。用进出口总额除以GDP,目前真实外贸依存度最多40%,而且不会再提高。

改革30年以来四次消费高潮,80年代初老四大件——自行车、手表、缝纫机、黑白电视机为百元级;80年代后期新四大件——录音机、洗衣机、彩电、空调为千元级;90年代为通讯、装修、出租车、摩托车、电脑、打印机、音响等一系列产品,从千元级到万元级。21世纪前10年支持10%增长的基本内需,是汽车(10万元级)、住宅(百万元级)。后一个10年仍旧是普及新能源汽车和住宅,带动基础设施全面铺开。同时新经济广泛发展,手机、电脑笔记本、物联网、生物药品等高科技产品不断出现,带动新兴产业发展和传统产业升级。中国人将继续去海外留学,并开始海外旅游。

改变降价预期 启动房地产的真实需求

启动住宅消费的首要措施是降低房价。必须澄清几种错误认识:
1.以农民进城为理由,论证房地产价格仍会上升。

作为金融现象,未来中国土地供求紧张的因素,已打入目前的房地产价格。目前降价趋势已定,还需要一个快速下跌以改变降价预期。

2.认为只有一线城市会跌,二三线城市不跌反涨。

其实趋势只要形成,一、二、三线一起跌,如同熊市一来,高中低价股票一起跌,河南安阳房价已跌30%。

3.认为房价跌30%银行就亏损,再跌银行就垮台,地方政府没有税收,房地产业利益集团绑架了中国经济。这是耸人听闻。以中国的潜力和政府能力,完全可以解决房地产业的问题,在泡沫经济刚开始的时候把它控制住。

4.认为房价跌50%居民还是买不起,所以跌价没有意义。其实,跌到一定程度如40%—50%,真实需求肯定启动,且只有迅速超跌才能改变降价预期。中国人的购买力不是按人均使用的,而是按家庭家族使用的,社会上已形成买房结婚的风气,男方家庭买房,女方买车,在长春这样收入偏低的地区,竟能承受每平方米一万元的房价,经济学家似乎又低估了中国人的购买力。

年轻人一结婚就买房,不愿租房,肯定是超前消费了,可认为是房地产利益集团长期洗脑子的结果,但没一点社会基础吗?还是有

的,这就是中国家庭还有储蓄。子女啃父母养老金和出国旅游费太没道德,但正是许多没道德的事在支持经济增长。父母不应节省旅游费用给子女买房,也没必要拼命储蓄用于养老。当大多数父母把储蓄给子女买了房,消费信贷普遍了,

中国储蓄率降低了,如果社会保障还没完善,重大改革就不得不进行。

我在1994年就提出把一部分国有资产划归社会保障基金,为什么至今没实现?就是因为家庭还有储蓄,房地产商想维持高价逼迫家庭把存款投入,才是极其不道德的,而且将从根本上打击家庭购买力。正确的目标应该是:大幅度降低房价以后,加以优惠贷款政策,吸引居民存款进入。

家庭储蓄本不应承担社会保障功能,现在中国经济可持续发展,也为了实现世界经济平衡,需要人民把每家数十万存款拿来消费,国家就要拿钱建立社会保障,以解除人民后顾之忧。

可以预期,房价跌40%—50%,加上优惠贷款,住宅的真实需求就可启动。所谓真实需求,按照金融理念,不是自买自住,而是投资需求,就是买房租给别人或租给自己。投资回收期就是房价与房租之比,应该是20:1,类似于股票市盈率。目前超过50:1,不是房价跌就是房租涨。去年大城市房租暴涨已到租房者支付能力的极限,再涨就危及社会稳定。各地廉租房的建设可解决低收入阶层居住问题,同时就降低了市场租金。租金稳定下来,必定将房价向下拉。

2012年房地产市场应有急剧超跌,在金融学上叫做“超额过度调整”,只有超调才可以改变预期,造成拐点,启动真实需求。过几年涨上来再调整,2010年的房价就是未来5—10年的最高价格。有效打掉住房投机需求和涨价预期,可促使过剩资本和投机资本流向真实经

济,投向科技进步。

以重大改革启动 中国人民的内部需求

目前中国国有资产不算地皮,已经有110万亿之巨。如何使它真正成为“全体人民”的资产,一直是而未决。右翼鼓吹私有化,极右翼在2004年鼓吹按照权力公开分配国有资产,已丧失影响力。近年国际市场大宗商品价格暴涨,造成国内资源价格上升,造成国有企业效益提高,于是扩大国有资产的左翼纲领又出现了。但市场经济不能容纳大规模的国企制度,难免成为庞大利益集团,利用权力破坏市场平等竞争秩序。

国家所有只是全民所有制形式之一,且不是最高形式,作为计划经济产物,只在资本原始积累时期可为主要经济成分。马克思在《共产党宣言》中讲“公有制最高形式是社会

我在1994年就提出建议,把一部分国有资产分期分批划归社会保障基金,当时为补偿下岗工人,现在为全体人民建社会保障,既不是国有化也不是私有化。最典型的社会所有制是基金,特别是覆盖全社会的社会保障基金。这样做不仅在理论上超越左右,符合中国国情,体现改革的历史补偿原则,且有刺激消费的重大意义。

中国居民储蓄高达60万亿元人民币,大家不敢花钱是为了养老。如要促进储蓄进入消费特别是买车买房,就要解除后顾之忧,关键是国家承诺建立社会保障基金,才能把

最大一块居民存款解放出来。依靠就业者按月积累社会保障基金是不够的,随人口迅速老龄化,老年人医疗费用是天文数字,按中国人均收入水平根本无力支付。只有一个办法,从国有资产存量中直接划拨。按10年后16亿人其中4亿老年人口的需求,每人每月平均养老金2000元,全年24000元,医疗费平均每人每年6000元,共30000元。4亿人口需要12万亿元。如投资利润率10%,需120万元社会保障基金周转,才可保证每年12万亿元的消费支出,就是12万亿元总需求。

这方案之所以比小资产阶级的“按股份给全体人民分红”要好,不仅因为它具有社会主义甚至部分共产主义性质,覆盖全体人民包括农民,且因为可操作性,可在股市低迷之际,分期把上市公司的国有股直接划给社会保障基金,股市高涨时卖出,同时就成为平准基金,只赚不赔。每年划拨5万亿元,10年50万亿元,加上就业者按照存入部分,10年后形成120万亿元规模的社保基金周转,中国将彻底解决连发达国家都不能解决的人口老化后社会保障来源不足的问题。国有资产大规模向所有制转化,改革任务也就完成了。

如国家承诺为全体人民建立社会保障,并有足够资金补充,使人民信任改革不是不断剥夺他们,而是给予他们真正的利益,就可把储蓄拿出来消费。随人口老化储蓄率自然降低,我们需要的是在3年内把储蓄率降低10个百分点。目前60万亿居民存款不再增加,且有6万亿元进入消费,每年2万亿元。假设每年有0.6万亿元做购房首付,每

套60平方米付20万元,就是300万套,1.2亿平方米。加上政府为低收入群体盖廉租房每年几千万平方米,中国房地产在降价以后将迎来新高潮。

这样的改革对股市将是特大利好。这意味着国有股不再上市,转变为社会保障基金,在全国人大设立社会保障基金委员会,聘请专家进行运作,基金有一套完善的法律法规进行监控,比国有资产分散经营更好防范风险。特别是作为股市平准基金,只赚不赔。

大牛市可创造财富效应刺激消费,也可为创新企业提供上市空间。股市与房地产不同,有提升技术的功能,不怕有泡沫。居民存款想大幅度降低,往往不是直接消费,而是在持续的大牛市中先进股市,赚钱以后把赚的钱花掉,因此只有大牛市把居民变成投资者甚至投机者,才能有效降低居民存款总额。

我们不要低估改革的潜力,这里只提一项,还有很多项。真正启动内需需要一系列高层次大改革,产生连锁效果,提升民心信心,恢复80年代那样的改革共识。

潜力是巨大的,但需要正确的改革把潜力发掘出来。

(作者系中国政法大学世界经济研究所所长、教授)

