

中国“退烧”欧美升温 喧嚣楼市下的美德调控镜鉴

■ 本报记者 陈青松

■ 十年以来政府工作报告中首次没有强调“房地产调控”,而是仅提“分类调控”,且对住房保障机制做了大篇幅描述,引发了业界热议。联想到 2013 年政府工作报告提出的目标是“坚决遏制部分城市房价过快上涨势头”,诸多分析人士认为,坚持房地产调控政策的基调依然没有动摇。

国内房地产调控已走过近十年时间,但结果都不理想。中国房地产屡屡被指失控,调控为何如此之难?欧美等发达经济体对房地产又是如何调控的,效果如何?

欧美房地产持续复苏

随着国内越来越多的“空城”被曝光,有关中国房地产即将“崩盘”的消息甚嚣尘上。新年过后,中国多地房地产市场突然曝出负面新闻,以浙江杭州为代表的个别楼盘价格跳水、老业主怒砸售楼处,随后,包括常州、无锡等地的楼盘也出现降价迹象。

在中国房地产显露寒意的同时,欧美地产市场却迎来较为明显的复苏。美国商务部 2 月末发布报告称,

中国资本推动力明显

有业内人士认为,欧美房地产市场升温,中国资本是很大的推动力量。有调查发现,美国是最受中国购房者青睐的国家。在 1200 万参与调查的潜在购房者中,43%称移民是海外置业的主要目的。

《中国企业报》记者分别采访瑞房地产、嘉德等多家中介机构发现,目前

美国政府的二元住房模式

尽管美中两国的政治体制不同,文化背景有很大差异,但美中两国也有很多共同点:幅员辽阔,发展不平衡,并且都存在着中央和地方的多级管理。因此,它的一些做法值得我们借鉴。

当前,中国的房地产市场正处于政府强有力的调控之中。这种干预和调控能否达到预期的效果,取决于政府能否处理好两个重要关系:政府与市场、中央与地方。美国政府在它长期的管制中积累了丰富的经验,使它能够恰当地处理政府与市场、中央与地方的关系,建立了一整套有效地约束政府决策的制衡机制。

德国模式最受推崇

在全球发达国家中,德国的房地产调控相当稳健,住房供应充裕、政策法律完善、房地产市场稳定,其成功的经验值得其它国家借鉴。

与其它国家不同,德国政府并没有把房地产作为经济增长的支柱产业,而是将其作为社会福利机制的重要一环(汽车、电子、机械制造

中国与欧美调控最大不同在于土地权属

据悉,从 2003 年起,中国就开始对房地产进行一系列宏观调控,在 2007 年出台一拨比较严厉的调控政策后,2010 年“新国十条”、2011 年“新国八条”、2013 年“新国五条”出台……事实却是中国多数一二线城市楼市量价齐升“爆发式增长”。

中投顾问房地产行业研究员韩长吉对《中国企业报》记者表示,中国房地产调控与美国等发达国家最大的不同点在于,土地权属不同,政府与开发



CNS 供图

该国 1 月份新屋销售大幅超出预期,并创下逾 5 年来的最高值,显示出美国经济复苏动能强劲。美国 1 月新屋销售年率为 46.8 万户,为 2008 年 7 月以来最高,预估为 40 万户,美国 1 月新屋销售较前月上升 9.6%,房地产市场比较健康。

美国住宅抵押贷款巨头房地美财报显示,2013 年全年盈利从 2012 年的 110 亿美元增至 487 亿美元,创

越来越多的中国人投资美国、欧洲(尤其是德国、法国)。这些人大部分是投资,为了孩子读书或者做生意考虑。

全美房地产经纪协会最新报告显示,从 2012 年 3 月至 2013 年 3 月,中国人在美购房的总价值达 123 亿美元,占当年外国人在美购房总额的 18%,成为仅次于加拿大的第二大外国买家。

美国的住房模式可以简单地概括为一个“大市场,小政府”的二元二级住房体系。“大市场”指的是住房市场大约占全美家庭住房的 95% 以上。目前,美国大约 1.06 亿个家庭中,有约 7100 万的家庭拥有自己的住房,自住房比率达到 67.7%。另外,大约有 30% 左右的家庭通过市场租房。

“小政府”是指政府只限于帮助那些无能力支付私人房租的低收入家庭和老年人解决住房问题。政府资助的公共住宅或廉租房中的家庭大约为 130 万户,占全部家庭的不到 2%。“小政府”的另一含义是,真正参

和化工是德国的四大工业支柱产业)。

报道称,过去十多年,德国房价始终保持较低水平,德国名义房价每年仅上涨 1%,而德国物价水平平均每年涨幅达 2%,也就是说扣除物价因素,德国的房价实际上在以每年 1% 的速度缩水,其中最根

本的原因是德国独具特色的房地产政策。

在房价方面,为防止开发商任意抬高房价,德国建立了地产价格独立评估机制,对地价、房价、房租等实行“指导价”制度。按照德国的法律,如果房地产商制定的房价超过“合理房价”的 20%,即为“超高

机投资性需求。专家认为,这意味着,一线城市和热点二线城市调控继续收紧,三四线城市过于低迷的市场会得到政策支持;人口密集、房价收入比较高的大型城市,共有产权性质的自住型商品房供应模式或得到进一步推广。

此外,十二届全国人大二次会议发言人傅莹在新闻发布会上回应“税收法定”问题时透露,全国人大正在推进房地产税立法工作。

历史新高;而美国另一家抵押贷款巨头房利美近日发布的财报显示,2013 年全年,房利美净盈利从 2012 年的 172 亿美元增至 840 亿美元。

不仅如此,美国的房地产公司还“走出去”,到新兴经济体掘金。自 2006 年起,该公司在中国投资已经达 30 亿美元。

而英国房地产市场 2014 年 1 月房价出现了三个月来最大月度涨

幅,年率涨幅仍接近六年高位。英国 2014 年 2 月平均房屋价格增长加快,释放英国房地产持续复苏的利好信号。

此外,经济强国德国的房地产也在逐渐升温,新房建造数量和房地产投资逐年上涨。繁荣的房地产市场为提振德国内需作出了贡献,在欧洲及世界经济不景气的情况下为德国经济发展增添了动力。

3 月 4 日,同策咨询研究部总监张宏伟在接受《中国企业报》记者采访时表示,国外大多数发达经济体经济在复苏,如美国、英国、德国,这些国家房地产仍处于价值低估阶段,国内房企买地开发项目刚好处于抄底的市场阶段,市场周期的特征决定品牌房企继续积极布局海外市场。

中央与地方政府之间的博弈。中央对房地产市场“统得过死”会伤害地方的积极性,“完全放开”又会失去控制。我们需要权衡利弊,找出一条适合我国国情的政府管理体制。第二,地方政府的市场参与最小化。与美国地方政府的职能相比,我国地方政府实际上拥有土地,并通过卖地成为市场的参与者。它的这种双重身份有可能在决策上向房地产商的利益倾斜。这就有必要建立一个有效的监督和制约地方政府的决策机制。第三,政府直接运用其土地资源、财力和行政手段,帮助没有能力租住私人住房的低收入家庭。

“二元”是指政府公共住房系统和商品房市场并存的体系。政府的公共住宅管理系统分为联邦和县、市两级。联邦一级的是“住宅和城镇发展部(Department of Housing and Urban Development)”。它于 1965 年成立,使命是提高自有房家庭的比率和支持社区的发展。2005 年它的预算支出达到 313 亿美元。

业内专家认为,美国经验具有三点启示:第一,明确中央和地方政府在房地产市场中的定位和功能。目前,房地产市场中存在的主要问题是

本的原因是德国独具特色的房地产政策。

在房价方面,为防止开发商任意抬高房价,德国建立了地产价格独立评估机制,对地价、房价、房租等实行“指导价”制度。按照德国的法律,如果房地产商制定的房价超过“合理房价”的 20%,即为“超高

机投资性需求。专家认为,这意味着,一线城市和热点二线城市调控继续收紧,三四线城市过于低迷的市场会得到政策支持;人口密集、房价收入比较高的大型城市,共有产权性质的自住型商品房供应模式或得到进一步推广。

此外,十二届全国人大二次会议发言人傅莹在新闻发布会上回应“税收法定”问题时透露,全国人大正在推进房地产税立法工作。

幅,年率涨幅仍接近六年高位。英国 2014 年 2 月平均房屋价格增长加快,释放英国房地产持续复苏的利好信号。

此外,经济强国德国的房地产也在逐渐升温,新房建造数量和房地产投资逐年上涨。繁荣的房地产市场为提振德国内需作出了贡献,在欧洲及世界经济不景气的情况下为德国经济发展增添了动力。

3 月 4 日,同策咨询研究部总监张宏伟在接受《中国企业报》记者采访时表示,国外大多数发达经济体经济在复苏,如美国、英国、德国,这些国家房地产仍处于价值低估阶段,国内房企买地开发项目刚好处于抄底的市场阶段,市场周期的特征决定品牌房企继续积极布局海外市场。

中央与地方政府之间的博弈。中央对房地产市场“统得过死”会伤害地方的积极性,“完全放开”又会失去控制。我们需要权衡利弊,找出一条适合我国国情的政府管理体制。第二,地方政府的市场参与最小化。与美国地方政府的职能相比,我国地方政府实际上拥有土地,并通过卖地成为市场的参与者。它的这种双重身份有可能在决策上向房地产商的利益倾斜。这就有必要建立一个有效的监督和制约地方政府的决策机制。第三,政府直接运用其土地资源、财力和行政手段,帮助没有能力租住私人住房的低收入家庭。

房价”,就构成了违法行为。而如果房地产商制定的房价超过“合理房价”50%,则为“房价暴利”,出售者最高将被判处 3 年徒刑。

德国赫尔曼房地产公司房地产顾问称,为了抑制房地产投机,德国法律对房屋出售牟利设置了“防火墙”,“在德国没有炒房的概念”。

低端出口产品： 中国 20%美德 1%

(上接第十九版)

但产品附加值并不高,“公司出口的产品有几个型号,但主要是生产外饰后出口,像内部的装饰产品,由于国内生产不出相关产品,所以只能留出相关接口出口到国外后由外方再加工,这样利润大大削弱。”

“而如果从国外进口相关产品装上后再出口,则需要一大笔的运费。”这位负责人说。

据其介绍,一辆房车从中国出口到澳大利亚不过一万多澳元,经外方加工后就能以两万多澳元出售,利润大部分都由国外厂家赚取。

破题:由“增人拉动型”转为“科技拉动型”

面对急剧缩水的利润,中国外贸企业亟待转型调整。中国社会科学院中小企业研究中心主任、经济学家陈乃醒向《中国企业报》记者表示,过去中小外贸企业高速发展,主要是靠“增人拉动型”,现在要向“科技拉动型”转变,提高科技水平,加大投资改造,把转型和升级纳入统一轨道,从打造中国经济升级版战略高度,实现我国在全球分工中的价值链升级。

据了解,现在越来越多的外贸型企业走出了转型升级的突围之路。

浙江东方集团股份有限公司是浙江地区外贸龙头企业之一,主要出口日本、欧洲等 100 多个国家和地区。据该公司总裁何卫红介绍,该公司正逐步在美国等目标市场设置离岸仓库,将出口业务前置,节省时间;同时在劳动力、土地等要素更便宜的东南亚国家开办生产基地和办事处,将货源生产后移,以获得新的生产优势。

与东方集团不同的是,主营丝绸纺织服装的万事利集团则采取与国外合作的方式提高自身研发能力。2013 年,该公司与法国里昂一家有 120 多年历史的丝绸企业马克·罗茜战略合作,推出的“法国制造”高端丝巾品牌,将由马克·罗茜代工,从原料采购、设计到制造生产的全过程都将在法国本土完成。

资讯



华泰路盛 E70 改写家轿市场格局

伴随着自主品牌在家轿市场的强势崛起,尤其是在 2013 年异军突起的路盛 E70,凭借其过硬的产品质量、火爆的订单销量,书写了国内家轿市场的新格局。作为华泰汽车的战略车型,路盛 E70 集多年造车经验和国际领先技术于一身,以“超高安全、超豪外观、超大空间、超强动力、超稳操控和超长质保“六大优势”,深受消费者关注,被誉为“超级家轿”。无论是配置、性能,还是价格、服务,路盛 E70 都力求精益求精,成就了华泰汽车的一代“家轿新贵”。

康泰生物乙肝疫苗 20 年安全守护 3 亿人

3 月 3 日,占乙肝疫苗市场比重达六成的深圳康泰生物制品股份有限公司在北京就之前闹得沸沸扬扬的乙肝疫苗事件召开媒体说明会,中国工程院院士庄辉、中国肝炎防治基金会杨希忠、卫计委免疫规划专家分委会委员孙莲英等专家出席。作为人生中接种的“第一针”乙肝疫苗,接种的安全性备受人们的关注。“接种乙肝疫苗是目前世界上公认的预防乙肝病最有效又最廉价的办法。”孙莲英表示,接种疫苗死亡现象完全是偶合。

2014 三星论坛引领创新潮流

近日,2014 三星论坛在印尼巴厘岛召开,在此次论坛上,三星发布了年度新战略、新产品,并举办了产品鉴赏体验等活动。三星一直追求技术和产品创新,论坛期间,三星发布了十余个品类、近百款新品,其中包括新一代智能旗舰 GALAXY S5,引领时尚的智能佩戴设备 Gear 2、Gear 2 Neo 和 Gear Fit,GALAXY PRO 系列平板电脑、全球首款曲面 UHD TV U9800、全球最大 110 英寸 UHD TV 110S9、叠式对开门“蝶门·美食窗”冰箱、智能互联网滚筒洗衣机 WW9000、ATIV Book 9 2014 版和 ATIV Book 9 Style 笔记本电脑,以及创新的商用解决方案等全线新品。

中国文化力发展论坛在京举行

近日,2014 中国文化力发展论坛暨中国文化力研究中心成立仪式在京举行。文化部原常务副部长、中国文联原党组书记高占祥表示:“文化力是软实力的核心,真正超越国界和意识形态的应该是‘文化力’。”“文化力”概念的提出,对研究文化与经济、文化与社会等具有重大的价值和意义。中国文化力研究中心依托北京师范大学深厚的人文传统和资源优势,从政治学、社会学等多学科的角度,使“文化力”的研究更具系统性、科学性、广泛性和延续性。

(黄金格)

京海实业持续关注社会民生

日前,京海实业投资集团向中国听力医学发展基金会捐赠助听设备 100 台,用于资助河北沧州市 50 名贫困聋儿双耳佩戴助听器。这是京海实业又一次社会公益捐赠。据京海集团公司骐宇铁路公司总经理刘立波介绍说,京海是最早一批企业化改制的民营铁路,骐宇铁路公司从“地方包袱”发展为“龙头企业”,“纳税大户”,走过了一条艰苦卓越的创业之路。2013 年公司纳税超过 7000 万元,今年的营业收入预计突破 3 亿元。此次捐赠活动得到开国元勋后代的鼎力支持。

2013 中国十大纺织科学新闻揭晓

首次以科学新闻作为评选对象,以“科学改变产业命运”为目标,旨在倡导行业进一步重视科技创新,提升科学技术贡献率的“天门纺机杯”2013 中国十大纺织科学新闻日前在北京揭晓。这十大新闻涉及节能环保、智能化、新材料等影响纺织行业技术进步的关键领域,对行业转型升级正产生着积极的影响,意味着我国纺织行业以新技术推动产业向价值链中高端迈进的步伐正在加快。活动得到了中国纺织工业联合会支持,由中国纺织出版社、中国纺织科学研究院主办。

遗失声明

北京北登投资顾问有限公司不慎将《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(正本及副本)遗失,批准号:商外资字[2007]8161 号,编号:No.0364530。
特此声明
北京北登投资顾问有限公司
2014 年 3 月 8 日