

政府应当救楼市而不是救楼价

丁是钉

中国的老百姓还需不需要房子? 中国的经济发展还需不需要房地产行业? 相信任何一个人出于理性的回答都会是“需要”。既然是需要,那么就应当让房市活起来,而不是让其深陷在目前这种观望的死寂中。

最让地方政府和开发商坐不住的是两个重要数据:一是35个重点城市的库存创下新高。截至4月底,上海易居房地产研究院监测的35个重点城市新建商品住宅库存总量为2.49亿平方米,环比增长2.6%,同比增长19.5%。二是房地产相关所得税出现负增长。据财政部公布的数据显示,4月份,企业所得税3286亿元,同比增长10.5%。其中,房地产企业所得税248亿元,下降3.1%。另外,房地产营业税443亿元,下降4.2%。

更可怕之处在于楼市僵局背后还有一系列的风险:首先是如果土地不好卖了或者是卖不上价,吃惯了土地饭的地方政府会失去造血的机能;其二是房地产产业链上串起了60多个行业,房地产投资的减少或放缓,必然波及大量的相关企业,经济和就业的压力都会随之而来;其三是个别开发资金链断裂导致的跑路现象,有可能向全行业及银行体系扩散,并进而引发系统性的金融风险。

那么,如此高的库存量是不是说明房子已经到卖不出去的地步呢?显然不是。只是因为目前的房价严重背离了房价收入比和租售比,也就是说老百姓既买不起也住不起了。因此,

在经历长达10年的调控之后,中国的房价和房市暂时结束了狂飙式的增长,似乎达到了最初的调控目的。然而,无论是被调控的房地产商,还是主导调控的政府部门都陷入了困局。由行政手段制造的困局必然以行政手段的退出而终结。尽管住房问题永远不会是一个完全的市场问题,但市场规律必定是制定政策的基础性依据,忽略或无视这个规律,就会在救楼市还是救楼价这个问题上出错牌。

要打破目前的僵持局面只有一招,那就是大幅度地降价,让那些真正有居住需求而收入又相对较高的人能够买得起房。

以北京为例,同地段同品质的房子从2008年至今的5年间,价格大体都增长了2倍,而同期居民可支配收入只增长了60%多一点。比照居民收入增长水平,目前的房价至少应当降30%以上才算大体合理。而如果从2003年算起,北京大部分楼盘的房价都增长了10倍左右。

就大部分城市和楼盘而言,只要把价格降到合理水平,完全是会有市场的。如果能够及时采取降价策略,在合理的价格水平上把楼市盘活,无论对于政府、开发商还是“刚需”居民,都能够得到各自的利益。

从目前的情况看,大部分开发商有强烈的降价意愿,不但那些降价后依然有利润空间的开发商愿意以价换量,就是那些降价后面临亏损的开

发商也有降价意愿。因为许多开发商的融资成本高达20%以上,每等一天都意味巨大的亏空。在房价没有上涨预期的情况下,以价格换时间是其理性的选择。

导致市场上没有大面积降价情况出现的原因,除个别开发商存在期望政府出手救市让楼市回暖的赌徒心态外,更多开发商是害怕遭遇已购房业主的野蛮“维权”。今年率先降价的成都九龙仓、深圳富通V都会等楼盘都遭遇业主封堵售楼处,甚至是打砸楼盘的激烈“维权”,北京、上海、杭州等多地楼盘也都因降价幅度较大,而受到业主的冲击。而地方政府和司法部门并没有对这些违背契约精神,甚至是有明显违法行为的业主进行依法处理,致使此类所谓维权事件呈现常态化趋势,开发商对主动降价求生也心存畏惧。

在多地出现楼市降价潮的情况下,先后有广西南宁、江苏无锡、浙江

余姚、河南郑州等多地政府采取不同形式放开限购政策,试图以此激活楼市。但在强烈降价预期导致的观望态势下,放开限购并没有马上带来楼市的回暖。

很显然,政府要做的应当是救楼市而不是救楼价。所谓救楼价就是一厢情愿地希望维持目前的房屋价格水平,后面的目的是政府依然可以高价出售土地。所谓救楼市就是保护和鼓励开发商主动把价格降到人们预期的水平,盘活楼市及房地产相关产业。

救楼市有3张牌可打。一是坚决打击“房闹式”维权,保护开发商的合法利益和降价意愿,使开发商敢于降价;二是降低房地产交易环节的相关税费,有针对性地减免营业税、个人所得税等税负,使税费恢复到2005年实行楼市调控政策之前的水平,促进闲置房的流转,激活改善型需求;三是提高银行发放房贷的意愿,通过确定合理的首付比例和利率水平,改变目前商业银行对房贷风险的担忧。特别是在房价下降后,银行新增房贷的风险大为降低,资金流的注入会对激活楼市起到重要的催化作用。

在经历长达10年的调控之后,中国的房价和房市暂时结束了狂飙式的增长,似乎达到了最初的调控目的。然而,无论是被调控的房地产商,还是主导调控的政府部门都陷入了困局。由行政手段制造的困局必然以行政手段的退出而终结。尽管住房问题永远不会是一个完全的市场问题,但市场规律必定是制定政策的基础性依据,忽略或无视这个规律,就会在救楼市还是救楼价这个问题上出错牌。

观察



互联网离金融有多远

我们热血沸腾的互联网人,当信誓旦旦的豪取老百姓血汗钱的时候,真的为运用好它而准备好了吗? 如果没有,那野蛮人带来的就不是现代金融理念而是简单粗暴了。比如,迅速崛起为中华第一的某基金将90%以上的钱存回银行。这是金融? 这是帮大家谈个团购价而已。又比如,各路宝宝为抢金夺银不惜自己搭上私房钱以达到高收益。这是金融? 这是赔本赚吆喝的程咬金三板斧而已。

郎达 潘静

20年前的北京,在白石桥首图(现在叫国图)对面竖着一块大大的广告牌,广告语是“我们离互联网有多远,向前1500米”。那个位置向前1500米是一个叫做中关村的地方,彼时,那个地方还没有高楼大厦没有高科技企业。

在那个盛行286与5寸软盘的时代,瀛海威的豪言壮语如亩产万斤的大跃进语言一样惊悚,却歪打正着地开启了互联网时代。今天,我们的互联网领军人物再次打出响亮的口号——“门口野蛮人”,大举进军金融行业进而引得举国上下人声鼎沸,雀跃欢腾。

我们不怕野蛮人,我们怕野蛮人没文化。是互联网金融还是金融互联网,据说有很大的区别,但吴晓灵女士早就断言这两个没什么区别,也改变不了金融本质。不如我们先弄清楚金融到底是什么? 既然金融已被颠覆我们就别去看教科书,互联网搜索一下。可惜度娘也没大说清楚,搜索出来的大意是“价值交换”、“资源配置”、“资产供给定价”、“资本市场运营”。

能否允许我们不得以恶言揣测一下:不知道互联网英雄们懂不懂这些呢? 如果这些大抽象,我们来些微观具象的。随便翻一份银行年报吧:拨备、核销、流动性管理、资产负债管理、资本充足率、巴塞尔协议、证券化……以及围绕这些核心问题而配备的系统、人才、科技,加之相应的理念、管理以及非常重要的风险管控,这些不知道互联网英雄们是不是已经掌握了? 尤其是风险控制,金融其本质在某种意义上就是风险与收益的微妙平衡,不计风险代价谁都可以获取收益,管控风险下获得合理收益就是一门需要修炼需要积淀的学问甚至艺术了。

我们热血沸腾的互联网人,当信誓旦旦的豪取老百姓血汗钱的时候,真的为运用好它而准备好了吗? 如果没有,那野蛮人带来的就不是现代金融理念而就只有简单粗暴了。比如,迅速崛起为中华第一的某基金将90%以上的钱存回银行。这是金融? 这是帮大家谈个团购价而已吧。又比如,各路宝宝为抢金夺银不惜自己搭上私房钱以达到高收益。这是金融? 这是赔本赚吆喝的程咬金三板斧而已。君不见各种宝收益全线回落,104万亿元存款根基未动也? 我看过对上述基金经理的访谈,句句不离流动性。显然,互联网的特点必须承诺T+0,可如果所有资金必须日内周转,那么它如何能更好地进入实体经济? 不能更好地服务实体经济的市场媒介,还能号称金融么?

中国银行业的独特地位使其利润高企,恐怕这正是互联网精英们争先恐后的真正动因吧? 已经听过太多互联网人抱怨辛苦且利润低,进而对银行又不屑又垂涎了。说千道万,为的不过是拿个牌照而已。

说回到互联网金融,其实显然现在大家在做的和想做的,也只是互联网银行而已,可要知道金融领域广阔浩瀚,银行也只是其中一分子。金融另外一块重要领域是投行。笔者投身其中一十三年,狠狠地想一想,互联网带来的变化,更多的不过是由于信息传递,整理和分析的迅速和便利,使得工作更高效更科学化。而我执业的关键点:如何赢得我的客户以及如何为客户提供产品,如何对产品进行精确定价并最终将产品发行完毕。这从根本上还是对人性的考量和对市场的把握。这些微妙的精神层面的活动,互联网实在无法替代。用不太恰当的比喻,互联网提高了智商,但没有解决情商的问题。

高晓松曾谈到过美国在线吞并时代华纳的壮举之后即很快不举,他说他看重的永远是内容,而不是提供内容的媒介。这似乎可以给我们的互联网人一个贴切的提示:大数据也好,云计算也好,移动支付也好,这些都是服务金融的手段,再好的手段都取代不了本质。当然我们永远不可否认,也不应低估,互联网革命式的技术革新以及更重要的是其带来的思维模式的革新,给整个经济生活包括金融带来的巨大的冲击、改变和提升。这种冲击遇到当前广泛存在的金融压抑便得以爆发巨大的能量,提高金融的有效性和透明度,让金融服务的层次得以大大提升。

老祖宗早就提醒过,功夫在诗外。有识之士其实早就看到这一点。迎合大众口味的口号让人轻松站上道德或道义制高点。在与时俱进的今天,还再用口号去网罗大众,恐怕会让互联网离金融且行且远。

锐评



混合所有制的新期待

张锐

在探索中求解,在破局中发力,在阵痛中再生,作为中国经济改革棋局中最厚重也是最值得期盼的板块——国有企业改革不仅考验着决策者的胆识与智慧,而且时刻牵动着普通百姓敏感的神经。

据悉,由国家多部委联合起草并在日前提交给国务院的混合所有制改革方案即将落地,在宽阔腹地之中铺开的国有企业改革再一次燃起了人们的崭新期待。

公开资料显示,目前中国国有企业有数万家,其中中央企业130家,但统计结果表明,非国企在工业企业利润总额中的比例从上世纪90年代初的25%左右上升到了目前的75%,吸纳就业人口由同期的不到10%劲升到时下的50%以上。另外,通过对最近三年全国规模以上工业企业的总资产利润率计算对比发现,国有及国有控股企业只有年均4.9%,而同期股份制企业则为7.5%,混合所有制经济明显高于国有经济的运行效率。优秀的因子应当得到呵护与激励。通过混合所有制将民间资本更广泛和更深度地植入国有企业,在还权于民、还权于市的同时,借以从股权结构、公司治理结构以及分配制度等多级层面对国有企业进行市场化改造。

从目前来看,作为国有企业改革的一场精彩大戏,混合所有制显然没有停留在造势与演练层面,其破局与实战的演进速度已超出了人们的想象。前不久,国家开发投资公司的全资子公司国投信托以增资扩股方式引入泰康人寿和江苏悦达作为战略投资者,成为十八届三中全会之后央企关于发展混合所有制的首笔交易。更令人关注的是,一直被视作为国有资本垄断重镇的能源领域也掀起了混合所有制阵阵涟漪。据中国石化发布的公告称,公司将拿出30%油品销售业务股权转让于社会和民营资本;几乎同时,占据全国80%电网的国家电网

从目前来看,作为国有企业改革的一场精彩大戏,混合所有制显然没有停留在造势与演练层面,其破局与实战的演进速度已超出了人们的想象。前不久,国家开发投资公司的全资子公司国投信托以增资扩股方式引入泰康人寿和江苏悦达作为战略投资者,成为十八届三中全会之后央企发展混合所有制的首笔交易。更令人关注的是,一直被视作为国有资本垄断重镇的能源领域也掀起了混合所有制的阵阵涟漪。

公司也对外宣称,将在直流特高压、电动车充换电设施和抽水蓄能电站三个领域推行混合所有制改革。

地方国有企业运动的混合所有制步伐愈来愈清晰。在重庆,五洲书韵图书发行有限公司与重庆出版集团合作,先后成立了4家混合所有制企业;在上海,绿地集团已一次性引进了深圳市平安创新资本投资有限公司、上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业 and 珠海普罗股权投资基金等在内的5家私募股权投资企业;在广东,格力集团正在剥离格力地产,珠海国有的同时,借以从股权结构、公司治理结构以及分配制度等多级层面对国有企业进行市场化改造。

置于如此乐观的情景之中,中央国有资产管理委员会也发布权威报告称,目前中央企业及其子企业引入非公资本形成混合所有制企业,已经占到总企业户数的52%。中央企业及子企业控股的上市公司中,非国有股权的比例已经超过53%;与此同时,地方国有企业控股的上市公司681户,上市公司非国有股权的比例已经超过60%。

的确,按照引入非公资本的数量,国有企业在很大面积上实现了混合所有制,但必须正视的是,许多企

业的国有制性质并未因此得到实质性稀释。拿中央企业来说,目前尚未引入民营资本形成混合所有制的仍占50%左右,同时,即便是引入了民营资本,绝大多数央企主要是在子企业的层面引进,母公司引进则是寥寥无几。因此,从资产性质来说,央企中真正市场化竞争的资产只有5万亿资产,仅占其全部资产的1/6。如果照此推行混合所有制,其彰显出的实际价值不能不令人生疑。

显然,国有企业的混合所有制有很大的扩展空间。在我们看来,除了涉及国家安全的少数国有企业以及部分国有资本运营公司采取国有独资之外,其余均可以按照负面清单的管理方式,允许民营资本公平地进入。即便是军工行业,只要不涉及国家军事机密的军品生产,如常规武器的生产,尤其是一些非核心的零部件,都可以适度让民企来参与,甚至可以让其在共同组建的混合所有制公司中拥有控股权。另外,诸如电力、石油、石化等自然垄断和电信、铁路等行业垄断行业,在大幅砍削政府审批权的同时,许多业务或环节均可向市场开放,以实现充分竞争。

企业股权开放比例大低是民营企业对混合所有制的最大担忧。根据德勤中国的统计,对于目前提出的混合所有制概念,民营企业家中有60%

以上的人选择了“暂不进入,等待制度明朗或先完善自身条件”。对于参与的疑虑则更多地集中于担心“开放股权比例过低,民营企业难有话语权”,选择这一选项的企业家占66.7%。应当说民营企业的顾虑并不是完全没有道理。

以中国石化为例,虽然此前向社会资本让渡出了30%油品销售业务股权,但中石化依然掌握着大部分股权,参与其中的民营企业很可能没有参与经营与决策的权利。不仅如此,中石化依然掌控着上游勘探和中游炼化业务,资金担心进入后中国石化会通过対上游和中游的控制转移利润。如果真是这样,混合所有制最终就蜕变成“圈钱”的游戏。

因此,民企参与混合所有制,如果既不能改变混合企业国有股一股独大的地位,也不能得到相应的话语权,而且企业的治理结构还是沿袭传统国企的模式,这样的混合所有制只是徒有虚名,或者说一种在非市场、非法治的背景下的准格为枳的混合所有制。

这里不难看出,国企控股的比例发生实质性的进退才是确保混合所有制取得实质性突破的关键。一方面,除需要控股企业外,国有企业引进民营资本应当一律采取上不封顶的做法,并更多地再母公司层面展开,同时提倡和激励民营资本控股;另一方面,要在公司治理机制层面建立强制性的小股东累计投票权制度,使混合所有制企业中的小股东有充分的利益诉求和顺畅可靠的表达渠道。

重要的是,无论是政府还是原国有企业,都应该展现出混合所有制的改革诚意,以契约精神,明确国资与民企之间的关键条款,如混合所有制下的第三方重要股东如何监管分享收益、出现利益输送后如何纠偏以及受害民营股东如何获得救济等等。

(作者系中国市场学会理事、广东外语外贸大学经济学教授)