

专家观点 | ZhuanjiaGuandian

房价下跌 银行不可能“怡然自得”

桂浩明

力度不断加大的房地产调控,已渐渐显现出了效果。除了各地土地拍卖趋冷,商品房成交量大幅下降以外,二手房成交价也明显松动,一手房降价销售也不再是新闻。于是,那些曾经过快上涨的房产价格在会上下跌多少,便成了这些天议论比较多的话题。

有媒体报道说,部分商业银行对房产价格下跌作了压力测试,据说结果颇为乐观:如果房价下跌30%,其资产质量不会出现什么问题,坏账规模完全可控。

“存量房市场”亟待激活

叶锋 胡作华

一边是大量有住房需求的人买不起房,一边则是大量投资投机者持有多套房、任其空置——住宅市场这种不正常现象,成为困扰楼市健康发展的症结之一。

眼下有观点认为,“30年后,会面临房子过多的问题”,此类“奇谈”却引起热烈反响。从另一个角度看,“房子是不是过多”指的是存量房问题。业内人士提出,楼市调控要强化“调存量”,通过提高持有成本、“精确”打击投机、优化租房环境以及由政府收购房源用作保障房储备等多种手段,激活存量房市场。

有观点认为,现在一些人拥有两套或两套以上的房子,但再过30年就不需要这么多房子了,因为现在的独生子女,其父母已经为他们买好房子,等他们长大了就不需要买房子,到时候,“房子就会是一个问题”。

除去“独生子女因素”,部分人群“房子过剩”的现象的确存在。

专家认为,近年来我国的房地产市场调控多着力于直接供应,即通过增加土地供应、督促闲置地块开工、处置捂盘惜售等手段,加大新建房源的供给。但随着一些城市住宅用地资源的日益稀缺,一手房市场调控的空间已越来越小。此外,现实也多次证明,在投资投机性需求旺盛、房屋持有成本低廉的情况下,新增再多房源都可能被投资客买入囊中成为获利“锦上之花”,而难以成为自住者的“雪中之炭”。一些开发商和利益机构则会不断借故“喊渴”,一味呼吁增加土地供应,为炒房者不断提供“投资工具”。

业内人士认为,调控楼市亟待把大量投机者、囤房者“赶”出市场,把存量房“逼”入市场,或出售或出租,发挥其真正的居住功能。

长期研究楼市的九三学社上海市委副主委黄鸣建议,“逼存量”的关键是要增加房屋的持有成本,压缩投资投机者的赢利空间。不过,这其中需要注意一个问题:当存量房“换手”后,“接棒者”依然可能是投资投机者。因而专家建议,税收政策和信贷政策应“组合出击”,加快研究出台实施房地产税收政策,同时对多套房实行长期的信贷从紧政策,同时对首套房贷适当放松以避免“殃及无辜”。

长年研究上海楼市的中国指数研究院副院长陈晟还提出,各地有一些存量房房龄超过10年,银行信贷对此类房源交易一般不提供支持,自主交易存在困难。地方政府可以通过住房保障机构对此进行收储,进行简单改造后用作保障性住房房源储备。

业内人士还建议,进一步规范 and 整顿二手房市场环境,对经纪公司代理行为和履行职责问题制定明确标准,并加强监督与违规惩处力度;此外,还应完善住房出租的管理制度,完善住房租赁体系;还可以考虑对普通出租住宅予以一定程度免税,节省交易成本,增强出租意愿。

但是,在笔者看来,这些商业银行的压力测试结果是否真的如此令人乐观,还是值得斟酌一番的。据了解,压力测试主要是根据房贷的抵押比例与房价的变动幅度,再结合一定的系数调整来进行的。考虑到国内商品房的按揭比例普遍高于30%,而且房价高峰已过,这样算来确实只要房价的跌幅在30%之内,理论上就不会出现大量断供现象,银行按揭自然也不会出现大量坏账。但这只是就房产贷款而言的。

事实上,不要说房价下跌30%,哪怕只是下跌20%,很自然地会导致房地产投资的下降(最近房价还没有怎么跌,土地拍卖价格就已开跌,甚至出现流标,就是很好的证明)。这样,势必对房地产的相关行业(包括钢铁、水泥、建筑等)带来冲击。同时,房产销售量下降以后,对于装修、家电、家具等相关行业也会带来相应的影响。

历史上,这样的案例其实一点也不缺乏,前几次房地产调控



前几次房地产调控中,商业银行所受到的冲击还历历在目。

中,商业银行所受到的冲击不还历历在目么?眼下,也许商业银行的控制能力是比过去高了一点,但说房价下跌30%,不会有问题,恐怕失于谨慎,而且也是难以服人。其实,中国银监会刚公布的2009年年报,对此已作出了阐述,报告对当年房产贷款的增

加以及房地产市场不确定性对银行贷款的影响,表示了忧虑。报告绝无那些商业银行在压力测试后怡然自得的感觉。

应该说,对上涨过快的房价继续调控是必要的,人们不能因为调控可能会对包括银行在内的其他行业产

生冲击而否定其必要性,这其实就是一个两害相权取其轻的问题。但是,在这种情况下商业银行扬言房价下跌30%不影响资产质量,不但显得有点轻率,而且动机也很令人费解:这仅仅是为了陈述一种实际情况?还是为了表白对房地产调控的支持?抑或是暗示房地产价格下跌的某个极限?再说了,即便房价下跌30%当真不会给商业银行带来多少风险,但是社会财产的缩水是必然的,也必定会有一些人会因此变成“富翁”。此刻,几个月前还在拼命发放房贷的银行,看着借款人面临财务破产却高调标榜自己不会有什么损失,在情理上也显得有点太不厚道了。

总之,不管从什么角度来说,面对现在并不轻松的经济形势,又是针对最为敏感的房价问题,声称下跌30%不会给商业银行带来风险,似乎并非明智的行为。

(作者系银万国证券研究所市场研究总监)

好言相劝没用 “危”逼“利”诱才转型

张健

经过30多年的发展,中国经济取得了举世瞩目的成就。同时我们也要看到,中国经济一些深层次的问题逐渐暴露,影响或制约未来进一步发展的矛盾逐渐突出,其中,最明显的莫过于经济结构不合理、发展方式不相适应。因而,从中央政府到经济专家,几次三番将调整经济结构和转变发展方式放到显著位置。

笔者以为,调整结构与发展方式的转变,主要不是靠“自觉”,也不是仅靠政府推动就能完成。绝大多数情况下是让危机“逼”出来的,是一种痛苦的、需要有重大牺牲和损失的消长,是一种对现有利益格局形成巨大冲击的重组。而新产业、新技术、新产品的出现,则是和激励政策有关,和企业获得超额利润有关。

回顾这些年来的调整,我们发

现,政府比企业积极,中央政府比地方政府积极,行政手段或“类行政手段”比市场行为积极,从早期的“砸锭”,到关闭“五小”,从合并钢厂,到关停小电厂、重组煤矿,几乎都是如此——这似乎与市场基本规律不太相符——本来,市场竞争的结果,就是要优胜劣汰,企业应该是调整的主体,应该是发展方式转变的承担者,但是,这一基本要求为何在中国却屡屡“失灵”呢?

首先,中国经济运行主体中政府的分量依然过重,特别是地方政府,无论是在资源的掌控还是项目的取舍上,地方政府都有巨大的发言权,也有不可分割的利益关系,在这种情况下,对产业的调整在一定程度上是“损害”企业利益,甚至是企业的“没顶之灾”。

其次,由于价格杠杆

等市场手段的不完全、不彻底,导致某些重要产品的信号失灵,对企业产生的调整压力不足,甚至产生相反的信息指引。比如,能源价格扭曲,资源价格过低,造成中国大量高耗能产业“蓬勃发展”,许多资源消耗型产品大行其道——实际上,中国是一个能源和资源极为缺乏的国家,不少出口产品实际上是“中国补贴世界”。

当然,也要看到,在尚属“初级阶段”的中国市场经济中,对于诸多低技术含量、低附加值、低品牌效应的产品,尚有较大的需求,特别是在

市场过热、发展速度过快、增长手段过于粗放的情况下,调整的要求往往被压制,限产、停产的压力常常“无疾而终”,甚至被新一轮的扩张所取代。这也让企业产生了不愿调整的情绪。

调整或转型,首先需要正确面对危机,面对增速下降,面对企业困难甚至破产。或者说,调整转型动力主要是逼出来的。另一方面,要对新兴产业大力支持,对创业精神大力支持,对创新创业大力支持。以新代旧,转型才有希望。

国企高管收入就该“裸”

胡菁

据《成都商报》报道,四川省政府近日下发文件,提出建立健全国有企业领导人员和高层管理人员收入公开制度,要求合理确定国有企业负责人和高层管理人员基本年薪,使其收入与本企业职工收入保持合理比例……

近年来,已经出现多次质疑国企高管薪酬的声音,但令人失望和不懈的是,相关部门在这个问题上一直讳莫如深,国企高管也保持着集体失语态度,即便偶有涉及也是遮遮掩掩。而掩盖这种分配不公的“烟雾弹”,一是高管自定年薪,二是收入模糊。从产权的角度来说,国企的所有权属于全体国民。国民作为国企的真正主人,应该有权了解替他们管理国企的高管的收入情况。

目前,国企高管薪酬不合理,主要原因就在于薪酬制度的不合理。按照现代法人治理结构,应当在董事会下设薪酬与考核专门委员会,对薪酬制度设计与考核负责。企业薪酬设计应当由董事会集体作出决策,并将薪酬设计上报给国资委备案,以实施监控。有专家建议,对国企薪酬与考核委员会的人员结构严格界定,可以包括企业有关部门的专业人员、企业的员工代表、独立董事、外部咨询顾问等,但是不应包括管理层人员,独立董事必须保持相当高的比例。现在,一些国企董事会虽然设立了薪酬委员会,但实质上形同虚设,仍有不少企业高管自己定自己的工资。

从另外一个角度看,《政府信息公开条例》明确规定,“涉及公民、法人或者其他组织切身利益的”、“需要社会公众广泛知晓或者参与的”的政府信息应当主动公开。由于企业的国有性质,他们必须公开自己的收入状况——包括所有进入到他们钱包里面的现金还有股票甚至福利。详细公开国企高管的薪酬,既不涉及商业秘密,也不侵犯个人隐私,更不会泄露国家机密。套用当今最流行的官方语言就是,公开国企高管收入“怎么做都不过分”。

就该对飚涨的药价下猛药

刘书蜀

人保部去年4月数据显示,全国参加基本医疗保险人数已达11.3亿人。所以药品一旦进入医保目录,就意味着企业的产品将获得大量、稳定的订单,也意味着企业的成本将摊薄,药价会有一定的下调。但现实是,进入目录后药品不降反涨。对于原因,我们可以批评药企追逐利润不择手段,但医保药提价并非企业一厢情愿,如果主管部门不批准,想提也不行。所以,药物暴利的背后虽有诸多“推手”,但核心还是药品价格形成机制存在漏洞。

资料显示,国家医保目录的制定在人保部,但价格制定在国家发改委。在国家医保目录公布新品种时,国家发改委并不能立刻制定出相应价格,而要在各地物价部门上报审查后的药价,才能最终拿出政府定价。这一时间差就给药企留下了“公关”操作的空间。

在这个药品价格形成机制中,物价部门起着至关重要的作用。广东省卫生厅副厅长廖新波此前就公开提出,暴利药的源头在于政府物价部门定价虚高。姑且排除物价部门卷入药品利益链和地方保护主义等因素,但众多问题频频出现,也

暴露了物价部门在审查药价成本时严重缺位和失职。而在国家发改委,虽被地方“绑架”,导致药价在政府定价时就被虚高,但也有失察之责。

在药价频频曝出问题的同时,国家发改委也频频“灭火”。5月底,国家发改委称将采取四大措施降低虚高药价,其中对政府指导价药品加强成本审核。6月10日发出《药品价格管理办法(征求意见稿)》,称政府将设定药品应有的成本价,避免企业乱报价。17日,国家发改委又针对部分药品在医保目录公布前后大幅涨价的问题表态,称正在进行成本和价格调查,对于进入目录后,政府定价前涨价的,将责令相关企业恢复原价。

国家也想一劳永逸解决药品价格形成机制,但这项工作毕竟牵涉深广,非一朝一夕能解决。机制一时改变不了,国家发改委此次何不下猛药,对乱涨价的药企进行制裁,取消其进入目录的机会并将其列入“黑名单”,并问责让其顺利通关的地方物价部门,杀一儆百,增大药企和地方部门违法的成本。否则,国家发改委的最新表态,很可能又只是一次“救火”,解决了不屡屡被地方“绑架”和药价频频出问题的尴尬局面。

