

户籍改革挂钩去库存:农民工市民化路径显现

■ 张敏 报道

中央经济工作会议召开前夕,监管层的一系列表态,已经勾勒出未来房地产调控的基本脉络。

12月14日,中共中央政治局召开会议强调,化解房地产库存,通过加快农民工市民化,推进以满足新市民为出发点的住房制度改革,扩大有效需求,稳定房地产市场。其中,“农民工市民化”的提法与此前市场传闻的“财政补贴首次进城买房的农民”不谋而合,也被认为是最大亮点。

此前的11月11日,李克强总理在国务院常务会议上指出,以加快户籍制度改革带动住房、家电等消费。这种提法还是首次。

权威人士指出,将户籍改革、农民工市民化与房地产去库存直接联系,包含着与以往完全不同的政策思路。其背后的逻辑是,在房地产市场内生动力不足的情况下,将行业重新置于城镇化和人口流动的大背景下,为其发展提供更为深远的空间。而“去库存”仅仅是这种变革的第一步。

“去库存”表象背后

在中央政治局会议之前,高层曾三次在公开场合提到房地产,其核心内容十分一致,直指“去库存”。

“如果把这种表态仅仅理解为‘去库存’,未免太表面了。”一位接近决策层的权威人士向记者表示,对于楼市高库存的判断,早在一年多前就已定性。

住建部此前曾发布文件,支持房企将过剩房源向社会出租,并强调库存高企的三四线城市无需再盖新楼进行安置。

如今,“去库存”的重要性陡然提升,在上述人士看来,是因为房地产市场的颓势已经拖累了经济增长。“过去这些年,房地产与宏观经济的互动模式主要有两种,第一种是房价上涨过快时进行打压,第二种是经济增速



放缓时给予楼市支持,如今的情况就属于后者。”

他认为,要解决这一问题,不仅仅是“去库存”那么简单,监管层的根本目的,是寄望房地产业诞生新的增长力,在“稳增长”中继续发挥作用。

这种思路有迹可循。继去年7月国务院发布《关于进一步推进户籍制度改革的意见》后,今年11月9日,中央财经领导小组办公室副主任杨伟民表示,如今城镇户籍家庭的人均住房面积为34平方米,住房需求基本得到满足,但外地非户籍人口拥有的房子很少。

李克强总理提出的“以加快户籍制度改革带动住房、家电等消费”,以及中央政治局会议释放的最新信号“农民工市民化”,被认为与此一脉相承,且将是今后的主导思路。

值得注意的是,以往的房地产调控政策,则专注在信贷、税收、限购,乃至保障房等领域,甚少与户籍直接挂钩。

为何会出现这种不同?该人士表示,其一,经过多年的高速增长,房地产市场供应过剩,行业的内生动力不足,只能借助外部力量来推动。其二,站在经济增长的角度,推动“农民工市民化”还可加快产业结构调整,消化过剩产能,并推动房地产业长期发展。

人口流动与房地产

上述户籍改革的思路,无法脱离另一个大背景,即城镇化带来的人口流动。

今年11月,习近平总书记就“十三五规划”起草情况说明时表示,按照常住人口计算,我国城镇化率已经接近55%,城镇常住人口达到7.5亿。但城镇化质量并不高,这7.5亿人口中包括2.5亿的以农民工为主体的外来常住人口。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭向记者表示,按照国际惯例,在城镇化率从30%

向70%演进的过程中,经济增长、人口流动还会保持在较高的速度。按照我国的城镇化率,房地产业仍然存有增长空间。

回顾历史,城市化进程推动的人口流动,对于我国房地产市场的发展有着决定性影响。

中信建投的报告指出,过去30多年来,我国经历了3次大规模的人口迁移,其迁移轨迹与房地产市场的发展十分吻合。

其中上世纪90年代相比80年代,户籍人口和流动人口迁移量都增长了近4倍。从区域上看,东部地区迁入人口比重持续增加,而中西部区域人口则保持净流出。

第三次迁移发生在21世纪以来。在“马太效应”的作用下,全国人口流迁规模和速度持续强化。东部地区的人口迁入量仍然占有绝对优势;西部地区虽有大量人口迁出,但仍然具有一定的凝聚力;中部地区则首次成为全部净迁出地区。

按照该机构的观点,人口迁徙的集聚效应也直接导致了房地产市场结构分化,甚至是主导市场的唯一要素。据统计,2014年,东部地区、中部地区和西部地区实现房地产销售金额分别为59%、23%和18%,销售面积分别为48%、30%和22%,东部地区在房地产市场上的集中度也和人口迁徙趋势相匹配。

分析人士指出,如果此轮户籍改革和“农民工市民化”能够顺利推进,将可能带动人口的下一轮大迁徙,并真正开启房地产市场的“白银时代”。在人口红利逐渐消失的情况下,这种迁徙尤为重要。

楼市政策的主与次

尽管中央经济工作会议尚未召开,但综合各项公开信息,未来房地产调控的脉络已经十分清晰。上述权威人士表示,从主次顺序来看,与城镇化有关的户籍、土地等政策将作为未来的主导,为房地产发展提供长期动力;传统的信贷、税收等层面也将有所松懈,以促

进市场成交。

其中,此前市场传闻的“财政补贴首次进城买房的农民”,也被认为有其可行性。今年12月初,河南濮阳出台《关于支持农民进城购房促进住房消费的实施办法》,明确对农民所购新建商品住房每平方米补贴150元,对第二套改善性住房每平方米补贴100元,对购买二手房的每平方米补贴200元。

中原地产的分析认为,未来与房地产有关的信贷政策有放松的可能,如进一步下调首付比例等。但作为一项抑制需求的“负面政策”,房产税的推出会愈加谨慎,并有可能延缓出台。

但对于人口流动与化解楼市库存的关系,仍然存在不少疑问。

杨红旭指出,按照现有的城市资源配置情况,未来人口仍然主要向一线城市和东部城市流动,中西部地区由于缺乏城市资源和产业配套等,将继续成为人口流出地。

楼市库存的分布区域恰恰相反,库存主要集中在二三线城市和中西部地区,一线城市和东部地区仍然面临供不应求的局面。如此一来,人口流动的方向和去库存目标出现区域性错位。不但庞大的楼市库存难以消解,一线城市的供应压力反而会更加重。

中信建投的报告也指出,一线城市和紧邻三大经济圈的次中心城市,仍将享受外来优质人口流入带来的人口红利。除非出现国家层面的重大政策,如京津冀、长江经济带、一带一路等,否则人口迁徙的方向很难发生变化。

与新一轮政策调整并存,房地产市场也已经进入到调整期。中国房地产业协会副会长任志强近日表示,未来6-7年间,房地产销售面积每年维持13亿到14亿平方米的水平,难以继续增长。其他相关的指标则逐步触顶回落。

对于房价,任志强认为,受货币发行量和通胀水平的影响,房价仍有上涨动力。

充电桩连续获得政策大礼包 千亿元市场爆发在即

■ 包兴安 报道

电动汽车充电站领域再次收获政策大“红包”。记者获悉,近日,财政部等五部门联合发布《关于“十三五”新能源汽车充电设施奖励政策及加强新能源汽车推广应用的通知(征求意见稿)》(以下简称《通知》)。分析人士认为,随着新能源车市场放量,国内充换电站建设迎来密集扩容期,数量将逐年翻倍增长。同时,充电网络作为电动汽车推广的关键因素,在政策大力扶持和盈利模式逐步清晰的推动下,我国充电站设备将迎来千亿元市场空间。

《通知》的奖励范围面向全国,未来五年,中央财政将向新能源汽车推广应用较大、充电基础设施建设较为完善的省(市、区)发放奖金,这些奖金将专门用于充电设施完善、改造升级与充换电服务网络运营监控系统建设等相关领域。其中,国家对大气污染防治重点省市的奖励标准最高,2016年只要这些省市完成了3万辆的推广目标,即可获得9000万元的奖励,超出部分奖励最高可达1.2亿元。2020年大气污染防治重点省市奖励门槛是7万辆,奖励标准也上升至1.26亿元。

进入9月以来,充电桩行业获得了国家高层以及相关政策的持续关注。9月23日的国务院常务会议对加快电动汽车充电基础设施和城市停车场建设等进行了部署。会议提出,新建住宅停车位建设或预留安装充电设施的比例应达到100%,大型公共建筑物、公共停车场不低于10%。

10月8日,国务院办公厅印发《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》明确,力争到2020年基本建成充电基础设施体系,满足超过500万辆电动汽车的充电需求。《意见》同时要求,要加大补贴力度,加快制定“十三五”期间充电基础设施建设财政奖励办法,在产业发展初期通过中央基建投资资金给予适度支持。

随着各类鼓励充电设施的相关文件落地,多家企业推进充电行业的速度也在加快。近日,国家电网和南方电网也在充电领域有新的进展,其他上市公司紧锣密鼓布局也都为新能源汽车发展奠定了坚实基础。

南方电网近期宣布,计划在2015年-2016年于五省区17个重点城市至少建设1个至2个充电基础设施示范点,优先推进珠三角地区和海南岛等重点区域。中恒电气和许继电气也相继发布公告称,分别中标国家电网2015年的电源项目(充电设备)第五批招标采购。

民生证券认为,新能源汽车的投资机会主要集中在三大方面:第一,新能源公交先行;第二,新能源乘用车空间大,运营租赁模式有望解决现存痛点;第三,优质零部件厂商及电池、电机、电控及充电桩龙头。

养老金三大支柱发展失衡 老龄化增加养老压力

■ 蒲晓磊 报道

随着时间的推移,人口老龄化带来的压力将越来越大。

世界银行于12月9日发布的《福寿延年:东亚与太平洋地区的人口老龄化》报告指出,到2040年,人口老龄化可能导致中国的劳动年龄成人减少10%以上,即9000万劳动人口的净损失。

随之而来的养老压力也是越来越大。

15年后,养老金缺口将达4.1万亿元;35年后,这一缺口将约为6.1万亿元……中国人民银行金融研究所所长姚余栋在承担“超老龄社会”课题时,计算出了这样的数据。

姚余栋认为,伴随着老龄化而来的潜在增长速度不断下降、银发贫困广泛存在、养老金存在巨大缺口、医保缺口巨大等诸多问题,对养老金融的发展提出了更高的要求。

12月9日,在中国新供给经济学50人论坛主办的“中国养老金融50人论坛”成立大会上,如何更好的发展养老金融来应对老龄化压力,成为数十位专家热议的焦点。

新供给经济学50人论坛理事长、民生银行董事长洪崎认为,所谓养老金融,是指满足社会成员养老需求而建立的金融服务体系,主要包括养老金金融、养老服务金融和养老产业金融。其中,又以养老金金融最受关注。

改革进入到深水区的养老金三大支柱的发展,被视为养老金融体系构建的关键。

“养老金三大支柱的发展极为不均衡,作为第一支柱的基本养老金相对较好,第二支柱,即企业年金规模还很小,作为第三支柱的个人税延养老金还未建立。”长江养老保险总裁苏翌认为,我国养老金融业的发展仍有很多问题需要面对。

“养老金融是金融业与养老产业的融合,不仅是养老产业的重要组成部分,还关系到未来整个金融业的发展方向,意义重大。”洪崎指出。

老龄化增加养老压力

现有的数据表明,中国已经迈进了老龄化的门槛。

国家统计局于8月7日发布的《2014年国民经济和社会发展统计公报》称,2014年中国13.67亿人口中,60岁及以上的老人2.12亿人,占总人口比例为15.5%;65岁及以上人口数为1.37亿人,占比10.1%。

比对国际上的通常看法,当一个国家或地区60岁以上老年人口占人口总数的10%,或65岁以上老年人口占人口总数的7%,就意味着这个国家或地区的人口处于老龄化社会。按照这个标准看,中国正处于老龄化逐步加深的阶段。

姚余栋更是进一步的指出,20年之后还有超老龄化的压力需要应对。

据姚余栋介绍,超老龄社会的基本特征是80岁以上的老人占总人口的比例超过5%,中国大约在2035年左右达到这个标准。届时,中国达到80岁以上的老人将会由现在的2000万跃升至8000万。

“随着老龄化趋势的加剧,养老日益成为全社会关注的话题,老龄化也的确对社会经济产生了更为广泛的影响。”洪崎表示。

政府也已意识到老龄化社会所带来的压力,并已着手推进和深化养老保障制度的改革,在十八大报告、十八届三中全会报告和“十三五”规划的建议中,都明确提出要完善多层次的养老保险体系。

“尤其在养老金融业具有突破意义的2015年,职业年金的建立,基本养老保险基金和职业年金市场化运作的确定,个税递延型养老保险政策的即将出台,以及国家连续发布支持鼓励发展养老产业的文件法规,一系列的動作将整个养老金融市场空间进一步拓宽。”在苏翌看来,为应对日益严峻的老龄化问题,我国养老金融业发展需要进一步提速。

养老金三大支柱发展失衡

养老金融主要包括养老金金融、养老服务金融和养老产业金融三方面内容。

所谓养老金金融,是指为储备养老资产进行的一系列金融活动,包括养老金制度安排和养老金资产管理,目标是通过制度安排积累养老资产,同时实现保值增值。

养老服务金融是社会机构为满足老年人的消费需求进行的金融服务活动。

养老产业金融,则是指支撑养老产业发展的实体经济,目标是满足养老产业的各种投融资需求。

从体系的构成来看,养老金融并不仅限于养老金金融。但正成为金融界“跨界”最多的“新金融”产品的养老金,在金融资产、不动产以及衍生工具等领域的投资获得了最多的关注。

“2015年是养老金改革的大年,中国养老金三支柱改革都进入了深水区,取得了一系列成就。”社科院世界社保研究中心主任郑秉文指出。

第一支柱的改革方面,基本养老保险基金投资管理办法8月24日已经面世,正在紧锣密鼓推进;在第二支柱企业年金的改革上,今年初2月机关事业单位职业年金的管

理办法,亦在逐步落地;发展较弱的第三支柱也已开始改革,力图通过发展商业养老保险来改善职工的养老难题。

但进入到改革深水区的养老金三大支柱仍然失衡,养老金融化的步伐也因此被拖慢。

中国养老金融50人论坛秘书长董克用展示的《2014年中美两国养老金体系的规模与结构比较》图显示,我国第一支柱的基本



养老金部分拥有3.1万亿元,第二支柱的企业年金部分只有0.77万亿元,第三支柱的个人税延养老金至今为零,三者相加共计3.87万亿元,三大支柱养老金资产的比重分别为80.1%、19.9%和0%。

苏翌指出,即便是占据大额比例的第一支柱基本养老金,由于市场化运作的程度低和投资产品稀缺,导致在投资收益上一直很低。与此同时,作为第二支柱的企业年金由于市场化运营时间短和基金投资中的投资产品稀缺,同样无法满足养老基金长期投资和稳定收益目标。

“如何通过资本运作创新金融经济,发展养老金融业,不仅关系到全体公民老年期的生活生命质量问题,而且关系到虚拟经济乃至整个宏观经济的健康运行。”姚余栋表示。

供给侧改革的重要内容

除了结构失衡,养老金在储存和管理方面的弊端也受到质疑。

“从2014年开始,我们相关的基金收入同比增长是11.7%,而基金支出同比增长17.7%,支出增长率超过收入增长率6个百分点。”瑞晖丽泽资本董事长王金晖认为,养老金的投资管理亟待改革。

与养老金金融遇到的困境一样,养老服务金融和养老产业金融也有难题需要解决。

“我国养老金融服务的发展十分滞后,针对老年人的养老、医疗、住房等方面的金融服务才刚刚起步,持续可行的业务模式仍未形成。”苏翌对记者表示。

养老产业金融的发展形势也不容乐观。由于处于发展早期,养老产业成长期的高竞

争性使得投资具有较高风险,企业进入量无法满足需求日益强烈的市场,导致了巨大的市场需求与相对滞后的产业发展之间形成巨大反差。

在参会的专家看来,养老金融存在的问题,可以通过供给侧改革得到解决。

“应该把制度创新和管理创新、技术创新打通,要在供给侧结构性改革的命题下,以有效的制度供给来对应实际生活的挑战,回应中国现代化发展的客观需要。”华夏新供给经济学研究院院长贾康表示。

“一方面是具有的社会养老需求,一方面是极度缺乏的养老产业供给。因此,大力发展养老金融,从而推动养老产业的快速发展,通过创造巨大的养老供给为经济增长注入新的活力。”《当代金融家》主编李哲平在致辞中说。

“中国经济目前正处于三期叠加的历史时期,尤其是增长速度放缓和经济结构调整可能是一个比较长期的过程,在这个过程中,人口的老龄化构成了我们经济增长和转型的一个重要的制约因素。所以,大力发展养老产业也是进行供给侧改革的重要内容之一。”王金晖认为,养老和金融在其中扮演着极其重要的角色。

在谈到供给侧改革中的具体操作方法时,苏翌建议充分发挥养老资产管理机构的专业价值,使之参与到基本养老保险基金、职业年金在内的广义的养老金的资产管理中。

“这有助于从金融服务的供给端发挥养老金作为资本市场稳定器的作用,推动养老金与资本市场的良性互动,有助于提高养老资产投资运作体系的效率和质量,确保养老金的保值增值。”苏翌说。