

专家观察 | ZhuanjiaGuancha

对于房市“投机心”不要太强

黄雄

据报道，楼市历来不缺乏新鲜事，最近地产大佬任志强突遭“鞋袭”，成了坊间热络的谈资。近期随着北京“京十二条”更为严厉的楼市调控政策出台，深圳等地也相继出台了楼市调控政策。

这次调控的方向是把房价调整到一个合理的区间，我想这是这次调控核心中的核心了。

对于那些有真正自住需求的购房者还是四个字“量力而为”，因为你永远不知道房价到底是涨还是跌；如果是作为改善性的住房，这一轮很明显是看跌的行情，预计盘子小、现金流不充裕的房地产商会率先降价，而整个下跌的行情会在四季度浮现。但我还是认为在长期向好的经济基本面的前提下，涨的机会要远比跌的机会要多得多。

我认为北京的房价现在是橄榄型，就是中间的那一层房价是高的。在北京的购房者当中，投资者的比例最多占到四至五成，但是相对于深圳市场而言，在北京市场投机的比例并不高。因为深圳市场化较早，它已经经历了10至20年的发展，市场参与者的成熟度相对较高；而北京是1998年房改后才开始有投资者出现的。

据报道，上海楼市调控细则将于近日出台，其中包括房产税征收办法，可能会在住房保有环节征税，类似物业税。对此，我认为，征收物业税会很快变成现实。行政调控是短期行为，长期应该有一些持之以恒的措施去调节市场，对市场的影响要看他的基准是什么。在香港物业税早期叫差饷，是以一季度评估租值来衡量的，相对不会太多，影响相对较小。还有一种以房价为衡量基准的，比如美国，影响的大小主要看他依靠的基准是什么、收的比例是多少。

我认为，对于房市投机心不要太强，有自用或以小房换大房需求的人，不要太在意房子的涨跌。如果大家认同经济面向好发展的趋势，那么长期来说房价还是会呈现上涨趋势。如果到时候想换房就有一定的筹码，总体来说还是要看自己的实际需求。

居者有其屋是大多数中国人的传统观念。由投资客催生的房地产市场畸形繁荣，并不能带给我们一个健康、稳定的房地产市场。在现阶段，民众对自住房的刚性需求，才是推动房地产市场回归良性发展道路的有力支撑。

(作者系中原地产华北和西南地区总裁)

姜楠

据证券日报报道，类似“房价不能降”、“房地产绑架银行进而绑架中国经济”的说法应该可以偃旗息鼓了。

日前，商业银行新一轮的房贷压力测试结果公之于众——根据目前的公开资料，从4月中下旬开始的房贷压力测试基本已告一段落，多家商业银行对房价下跌容忍度在30%-40%之间。测试显示，房地产价格下降30%，开发贷款不良率增加1.2%，个人按揭不良率提高0.9%。

虽然笔者尚未得到银行系统房贷存量及其在个人贷款总额中占比的确切数据，但是，这个30%与1.2%、0.9%的关系已经让人一目了然：房价即使下降30%，对银行上万亿的贷款来说，只有区区百亿的坏账，压力并不明显。

而从另一方面来说，这反而会促进银行业，把房贷的增长势头压下来，使银行资产更加优质。而且，经过这一轮金融危机，世界各国更加重视银行的安全性，我国目前银行资本充足率已经提升到11%。这也是为加强商业银行资本充足率监管，增强商业

谁说房价不能降？



来，使银行资产更加优质。而且，经过这一轮金融危机，世界各国更加重视银行的安全性，我国目前银行资本充足率已经提升到11%。这也是为加强商业银行资本充足率监管，增强商业

银行应对风险能力，保障商业银行安全、稳健运行，进而确保经济复苏动力的持久和稳固发展。那些所谓房价下降会危及银行资产安全，试图动摇宏观调控政策的说法是没有根据的。

再让我们换个角度。从购房者角度来看，前几年因房价相对低，购房者背负的贷款数额较小，且已经还过几年的贷款，发生弃房的可能几乎为零。对银行来说，收回这样的房子风险也为零。

如果是高价入市的自住者，房子是自己住的，即使房价大幅下降，月供也不会变。真正容易发生弃房风险的是第二套房及以上的贷款。目前银行第二套房首付提高到50%以后，第一年内银行对于房地产价格下跌的风险抵御能力可以说是达到50%。只要在一年内房地产下跌成数不超五成，那么炒家不会大批量弃房。最近见诸报端的“断供潮”已经被爆是房地产中介炒房客合作的黑幕。

更重要的，大力发展廉租房和普通商品房同样可以保持房地产业产业链的畅通和连贯，同样不动摇房地产的经济支柱地位，为经济发展做贡献，而且是从根本上改善和解决百姓住房难问题。

今年两会期间，温家宝总理在政府工作报告中指出，中央财政拟安排保障性住房专项补助资金632亿元，比上年增加81亿元。同时，继续支持居民自住性住房消费。增加中低价位、中小套型普通商品房用地供应，加快普通商品房项目审批和建设进度。

遵循这一思路，今年密集出台的房地产新政，从土地供给、拍卖、开发、销售等各个环节都加强了监管，尤其是针对投机炒房出台的二手房首付及利率的提高，三套房停止房贷等政策，有效地挤压市场中的投机泡沫，还原市场真实供给。这也是保护银行系统乃至经济运行长治久安的重要措施。

学者观点 | Xuezheshidian

百万辆库存量属合理范围内

赵航

5月4日，中国汽车技术研究中心数据资源中心发布的销量数据显示，截至4月底，汽车企业和流通环节的库存量为99.96万辆。其中今年1-4月，乘用车的累计产销量分别为43568万辆和36928万辆，较去年同期累计分别增长64.12%和29.63%，库存量增加了66.4万辆。

对于高速发展的汽车行业来说，100万辆的库存量应该说是合理范围之内。

4月份乘用车的库存量继续增加，主要有两方面的原因，一是去年春节前后汽车的热销，导致消费者需要等待很久的订车时间，有些车型出现零库存或者负库存，因此厂家增加生产，补充库存；二是一些车型由于结构性原因出现下滑，比如交叉型乘用车下滑比较明显，当然也有消费者持币观望的原因，这两个原因加在一起造成了库存增加。但由于这是从生产到销售整个环节的库存量，推算到全行业的话，100万辆就不算大。

关键是我们现在做不到订单化

生产，也做不到准确化生产，所以前端需要工业库存，后端需要销售库存。适当的库存量是必须的，否则没有办法保证市场的及时供应。实际上，现在有些车型也无法保证市场的及时供应，消费者经常遇到什么颜色订不到，什么款式订不到的问题。所以，我认为这个库存量是相对合理的。

汽研中心公布的统计数据显示，4月份全国汽车产量完成152.52万辆，环比降低9.82%，同比增长35.18%；销量完成138.87万辆，环比

增长9.80%，同比增长40.02%。总体来讲，4月份乘用车各细分市场表现良好，但交叉型乘用车无论从环比还是从同比增长幅度看，增长表现乏力，而SUV和MPV车型的市场需求旺盛。

汽研中心发布的数据并不是“统计分析出来的”，而是根据合格证数据统计，“一车一证”，确保数据准确。至于权威性，就有待评价了。

(作者系中国汽车技术研究中心主任)

淘汰落后产能 是转变方式调结构 重大举措

朱宏任

2009年在应对国际金融危机的过程中，在党中央、国务院的领导下，各地区、各部门共同努力，与全国人民一起取得了应对国际金融危机的胜利，一度经济快速下滑的势头得到了遏制，经济也开始出现回升向好的势头。在这样的情况下，今年前4个月，我们的工业继续保持回升向好的势头。在这种好的背景下，我们也看到，回升向好的基础还不巩固。突出表现在我们的工业中还有一些落后的产能，使得我们进一步提高经济运行和经济增长的质量与效益遇到很多困难，形成一些障碍。从这点来说，这也是我们迫切需要加快淘汰落后产能的意义所在。

资源能源消耗高、环境污染重、二氧化碳排放多、安全无保障，是落后产能的集中体现，已经成为提高工业整体水平，落实应对气候变化举措、完成节能减排任务、实现可持续发展的严重制约。同时，落后产能还与先进产能争市场、抢资源，破坏正常的市场秩序。只有淘汰落后产能，才能为先进产能腾出市场空间，才能改善产品结构，提高产品质量，增加企业效益；才能缓解产能过剩矛盾，保障供需平衡，避免大起大落，促进产业健康发展；才能优化产业结构，提高技术装备水平和产业竞争力，实现工业由大变强。

加快淘汰落后产能，是转变经济发展方式、调整经济结构、提高经济增长质量和效益的重大举措，是推动节能减排、积极应对气候变化、走中国特色新型工业化道路的迫切需要，是贯彻落实科学发展观的必然要求。

(作者系工业和信息化部党组成员、总工程师)

找寻企业家信仰的力量

——评张小平《刘永行刘永好首富长青：希望集团三十年》

余胜海

刘永行、刘永好兄弟是中国改革开放后第一批发家致富的典型代表，也是中国最活跃、最受关注的企业家之一。近30年来，面对数轮让无数企业沉浮起落的商业周期，一个又一个“明星企业”交替登场，一个又一个“问题富豪”黯然倒下，一个又一个暴利产业冷热轮回，而刘永行、刘永好兄弟却30年屹立不倒，事业长青，谱写了最为成功的故事，堪称中国企业发展史上的奇迹。他们基业长青的秘诀也许可以用两个字概括：信仰。

在书中，作者张小平的思维并没有仅仅局限于刘氏家族的个案上，而是通过对刘氏四兄弟充满艰辛和波

折的创业过程的剖析，去思考中国民营企业的发展及长青之道：中国企业家们应该走一条自律克制、实业创新的道路，才有可能实现基业长青。

是的，改革开放30年来，民营企业无疑是这个舞台上最活跃、角色最为鲜明的一个群体，他们出身不同阶层、选择了不同路径、展现了不同姿态，但都是为了一个梦想在“狂飙突进”，那就是获得更多的财富。然而在中国这个特定的经济市场环境下，他们不得不去适应已有的游戏规则，结果却往往成为游戏规则的牺牲品和替罪羊。这是一群惶惶然不知如何自处的商业“迷羊”：他们选择了道路，却没有选择信仰。

刘永好曾对我说过这样一句话：



“企业家都忙着赚钱，不知所累，我们赚了很多钱。赚更多的钱，没有太大意思，当财富和个人事业关联不大时，一定要寻找支撑上升的动力。没有信仰的企业家，或者没有寄托的企业家，心态肯定不好，肯定会出问题。”

一个人真正的财富，是他的信仰和信念的力量。著名的社会学家周孝

正用四句话概括了信仰的真谛：对大自然的心灵感受、对未知领域的敬畏心情、对社会公正的内心追求、对美好人生的情感寄托。

刘氏兄弟虽贵为“中国首富”，在他们的身上从来找不到社会名流和大富豪的派头。他始终操着一口懒洋洋的“川普”，很容易让人想起福克纳笔下的南方土豪：执着、敏感又不失精明。尽管个人拥有数百亿财富，却从不穿名牌服装，总是乘坐最廉价航班，住低价酒店，顶着半个世纪不曾变换的发型，常与基层员工在餐厅共进午餐，最爱吃的依然是回锅肉和麻辣豆腐。兄弟俩的生活节俭，但对于社会公益事业和慈善事业总是出手大方，动辄几千万、上亿元。

接近刘永好的人这样向记者描述他：“刘永好是一个到哪儿都睡得着，不讲究吃穿，跟农民一样朴实的老板。”这也恰恰是对保持“创业精神”这一现代企业诉求的最好解答。

对寻找“生命中主要支配力量”，

刘永行、刘永好兄弟有着强烈的渴望。他们不是信徒，但他们知道企业家的责任和信仰是获得生命尊严的惟一途径。没有信仰，一切价值观都将无所依托。更为严重的是，社会价值体系一旦坍塌，世俗的脚步就会在文明的地毯上撒野！人活在世上，自然会形成对人对事对世界的某种态度，而尤其需要解读生活的意义。信仰，就是我们内心存在的一种根本信念、一种“终极眷注”。

刘永好、刘永行兄弟的觉醒和努力让我们感受到了信仰的伟大力量。我们希望商业人士都来读一读《刘永行刘永好首富长青：希望集团三十年》这本书，更希望越来越多的企业家在努力获取财富的同时能够像刘永行、刘永好兄弟一样去探寻一下人生最根本的问题。尝试将神圣的义务、有尊严的价值观、简单生活方式，与事业的发展融为一体。

(作者余胜海系资深媒体人、出版策划人、作家)

重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟招商公告

乙级店：投资三万元 当月收回来 一年翻几番 效益很可观
 甲级店：投资十万元 当月收回来 年利近百万 致富更壮观

重庆家婆老鸭汤，是重庆家婆食品开发有限公司根据百年家藏秘方，并经西南农业大学食品科学院十位教授、专家、在现代食品科学研制方法指导下制作的深受广大消费者欢迎的美味佳肴，其香气纯正，口感舒适，常食不腻。

公司在大规模生产老鸭汤料的同时，已先后开设了十几家家婆老鸭汤酒楼，自面世以来，即以其味美价廉、滋补强身受到广大消费者的青睐，并迅速在各地掀起连锁加盟热潮。

为了使更广大的消费者品尝到家婆老鸭汤的美味，本公司特面向全国各省、市、县、地级城市，广泛诚招加盟连锁店。热诚欢迎广大企事业单位和个体经营者、下岗职工、待业者等踊跃投资加盟，投资者只需投入三五万元即可开起一家150-200平方米的家婆老鸭汤乙级酒楼，一月左右可收回投资，一年可获利数十万元；开甲级店投资10万元左右，一年可获利近百万元，实在称得上是一条投资小、周期短、见效快、易操作的致富途径。

加盟连锁，就是将一个成功的企业进行复制，我们深信，重庆家婆老鸭汤这一极具市场潜力的品牌，其巨大的市场空间所带来的无限商机必将给你带来滚滚财源！

联系地址：成都市西二环二段121号 联系单位：重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟中心 联系电话：(028)66230669 87329642 87329138 89008414 联系人：梁女士 钟小姐