

京津冀一体化切口猜想：靠环保和交通破局

5月8日,天津滨海国际机场北京南站城市候机楼正式启用。有专家认为,交通、环保将为京津冀一体化率先铺路。

“京津冀一体化切口:交通环保”

专家认为,交通路网建设和环境治理将为一体率先铺路;而北京功能重新定位是破局关键。

哪扇门的开启将成为京津冀一体化的“切口”?记者采访了多名专家。有专家指出,京津冀一体化“破局”的契机是重大战略机遇;也有观点提出,靠财政主导的环保、交通将为京津冀一体化率先铺路;北京的城市功能重新定位,也被认为是破局之关键。

猜想一 靠“重大战略”破局

首都经济贸易大学教授祝尔娟认为,从近期看,京津冀发展可能会在一些存在重大战略机遇的地方率先实现突破。比如利用北京新机场建设,京津冀就可以共同申报建设国家级“临空经济区域合作示范区”,建成一个类似于郑州航空港经济综合试验区、列入国家战略层面,以临空经济为

主体的国家级新区。在新区内,还可以共建以航空小镇为重点的宜居航空都市体系。

她表示,成为京津冀一体化推进“契机”的,有的是基于中央的战略布局;也有些是自身发展到一定阶段后自然形成的,比如京津冀目前共同遇到的环保问题。“这些‘水到渠成’的契机,比较容易成为京津冀一体化的切入点”。

祝尔娟还认为,在推进京津冀一体化的过程中,北京内在动力可能来自于它是一座特大都市,已面临空间有限、生态环境受到制约、功能需要疏解等问题,需要在更大区域范围内布局调整。而河北作为北京功能疏解的承载地,内在动力可能来源于提升自己的地区吸纳能力;天津目前的发展阶段正处在工业化后期,其内在动力可能是进一步实现产业的升级。“令京津冀三方都能够从中获益的项目或方案设计,将成为京津冀一体化的内在发展动力。”

猜想二 靠环保和交通破局

河北工业大学京津冀发展研究中心常务副主任张贵认为,京津冀一体化的破局,

最可能在交通路网建设和环境治理两项工作上先行先试。因为这两项工作,基本上是政府主导工作。只要政府层面想做,财政肯投入,马上就能运转起来。比如路网建设,目前三地已是“进行时”,而环保方面,三地也建立了联防联控机制。

另外市场经济方面,最容易进行三地交流转移的是国有企业,因为国有企业受政府主导,可以通过行政命令安排,所以会先选择一些有代表性的企业带动。

而民营资本,则会根据自己的市场意愿自由调配,现在北京一些大的网上交易平台,已经在河北、天津组建仓储基地,三地的物流网络也更加紧密。不过,其中最容易操作的可能还是旅游业,三地的风景文化特色地区,一辆旅游大巴就送去了,经济上见效最快。

他表示,其中最不容易转移的,可能是医疗、教育这类的公共服务产业。“这样的机构,本来就是服务固定区域的人群,核心的生产力是机构中的人才,如果转移,那些医生、教师们愿意离开吗?他们的家属怎么办?这些问题都很难解决。”他说,现在能够想到的,是让优势资源在各地建分支机构,比如一个大学,派出几个人去选址就可以,然后整合当地的教育资源,重新吸

纳人才,这种方式可能最现实。

猜想三 靠北京功能重新定位破局

中国社会科学院区域经济研究所研究员、中国城市经济学会秘书长刘维新认为,京津冀一体化破局关键,是北京城市功能重新定位。

刘维新说,京津冀一体化的想法其实已经提了20年,但落不到实处,这与北京的城市功能定位有一定关系,“在河北省这么小的区域中,有北京、天津两个相隔不到200公里的超大型城市,功能定位没有错位,就只能是竞争关系。”

他说,如果北京的城市功能定位,不回归到单纯的政治中心和文化中心上,剥离经济中心的帽子,就只能越来越“臃肿”。

刘维新认为,如果北京的经济中心功能由天津和河北承接,对天津和河北来说,会有极大的动力。至于北京,则需要中央财政进行转移支付,弥补北京因为经济中心转移而带来的财政缺口,基础设施建设、公共投入不能降下来,才不会产生阻力。

(新华网)

楼市扩需求渐成主流 房地产市场或短暂回暖

种种迹象显示,随着供需关系逆转,房地产政策方向正悄然向“刺激需求”、“去库存”转变。分析人士认为,如出现实质性刺激政策,房地产市场可能出现短暂而温和的回暖。在楼市调整大周期中,市场很难再现大起大落。

“万元房”效应

7月24日,位于北京亦庄区域的“合生世界村”新推公寓产品,以单价9800元/平方米入市。这不是北京楼市首个降价项目,却成为北京主城区内第一个均价跌破万元大关的项目。

在多个城市房地产项目降价大背景下,4月,北京出现部分房地产项目降价或低开现象。从6月开始,市场出现“零首付”、“一成首付”、“降价险”等多种营销手段,背后的实质只有一点,即价格折让优惠。

“市场早就不是降不降价的问题,而是怎么降的问题。”北京南城某知名项目负责人向中国证券报记者表示,虽然披着各类“外衣”,但在很多项目的营销策略中,均出现价格折让成分。

尽管如此,“万元房”给市场带来的心理影响仍不可估量。分析人士认为,北京房价“万元时代”,还要追溯到2006年至2007年。若按这种逻辑,上述项目价格已跌至北京楼市7年前水平。

横向对比看,该项目价格不仅远低于同区域其他商品房和北京市全部自住房价水平,还低于当前北京市场地价水平。就价格而言,可谓已跌破购房者心理底线。

该项目位于北京东南六环外,位置相对偏远,降价行为只是个案,但认购和销售情况良好,成为低迷的北京楼市中的小小亮点。

刺激需求力度或加强

单个项目降价是整体市场的缩影。就在同一天,放松限购、房贷优惠等多则消息显示刺激需求可能是各地楼市政策的首选项。市场多项利好叠加,不仅刺激资本市场回暖,且为未来市场交易升温奠定基础。

24日,据央视报道,虽未明确发文,但成都已对限购政策实施松绑。全国已有20个城市在限购方面有不同程度松动,占所有限购城市的比例为43%。还有不少城市实施户籍政策松绑、公积金政策松绑和税费减免等政策。

农业银行上海分行24日确认,该行根据当地市场情况及自身业务发展进行不定期业务政策调整,拟于近期调整个人首套住房商业性贷款相关政策。

更早之前,住建部传出消息称,未来房地产市场调控方向发生变化。业内人士认为,经过多年的“抑需求”后,“去库存”将成为政策着力点。伴随着这种政策思路,限购、信贷等政策被认为均有松动空间。

中国证券报记者获得的消息显示,5月和6月以来,住建部部长陈政高曾赴中西部多个地区进行调研并座谈。在湖南省的一次座谈中,他指出,当前楼市面临的主要问题在于“供应过剩”,未来政策方向为“刺激需求”。

事实上,经过多年房地产投资高增速,房地产市场供求关系已发生逆转。各地库存数据显示,多数二三线城市出现供大于求现象,甚至催生“空城”、“鬼城”;一线城市供需紧张局面正在缓解。

市场继续演绎分化格局

有权威人士认为,楼市政策方向正悄然发生转变。在限购方面,除北上广深外,其余城市将持续松绑。就影响力度最大的信贷政策而言,信贷定向宽松被认为是大概率事件。伴随城镇化进程,有关部门将进一步推进土地和户籍制度改革,此举势必对房地产市场带来利好。

中原地产数据显示,7月中上旬,全国典型的54个城市合计住宅签约套数为1112万套,比6月同期增加4000套左右。分析人士认为,前期观望需求,已有部分进入市场,刺激楼市升温。

中国房地产学会副会长陈国强24日在“北京第三中央公园区的崛起”论坛上表示,一线城市应保留限购政策,但应对贷款利率、二手房交易税费等政策进行调整。目前房地产市场供求关系仍比较严峻,加之上半年市场的低迷已经导致相当多的企业面临资金的压力,因此,现在就作出“房地产市场最艰难的时刻已经过去”这样的判断有些为时过早。

亚豪房地产服务机构副总经理任启鑫在同一场合认为,分化仍将是楼市的主题词,不仅仅是一线城市与二三线城市之间的分化,一线城市的不同区域也会呈现分化格局。

中原地产首席分析师张大伟表示,市场整体仍处在低点,除非信贷政策出现实质性宽松,否则这种回暖势头很难持续。如区域经济有实质性政策利好出现,将刺激区域楼市升温。

事实上,在供求关系发生逆转背景下,即使楼市出现回暖,幅度也不会太大。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,回暖只是短期现象,本轮市场调整周期将很长。

他指出,在此轮市场异动前,前两轮调整分别始于2008年底2009年初,以及2011年底2012年初。其中,根据统计局对70个大中城市的统计,前者的房价下跌周期持续了6个月,后者为8个月。如今,楼市面临的内外环境都有明显不同。从行业看,整体供求关系趋于平衡,爆发式增长乏力。从政策环境看,信贷政策虽有宽松空间,但更倾向于“温和刺激”,难以全面提升房价。因此,房地产市场更可能出现短暂回暖,升温幅度不会太大。

(新华网)

低利率地方债或 沦为政府融资新玩法

今年5月,财政部发布《2014年地方政府债券自发自还试点办法》,地方政府债券自发自还试点工作正式启动。经国务院批准,2014年上海、广东、山东、北京、宁夏、青岛等10省市获得试点资格。6月24日广东率先发行自发自还的地方债(下称“广东债”),共计发行148亿元人民币。7月11日紧随其后的山东也发行了自发自还的地方债(下称“山东债”),共计137亿元人民币。

遗憾的是,从实际发行结果来看,地方债的发行利率并未体现地方政府的实际信用风险。地方债发行工作的市场化程度还有待提高,业务流程亟待规范。

此前中央代发代还的地方债利率一般会比国债高30基点(bp),今年广东债的发行利率就与同期限国债持平;到山东债发行时,利率居然比同期限国债低20基点(bp),远低于市场预期。广东债和山东债“没有最低只有更低”的发行利率,让很多投资者唏嘘不已。

根据信用定价一般规则,利率必须要体现信用溢价及流动性。那么以地方政府信用担保的自发自还地方债,其信用水平显然不如以国家信用担保的国债,流动性也差于国债。但是山东债利率低于国债,且低于广东债,这无论如何都是理论模型无法解释的。这说明有非市场化因素干预了这次地方债的发行。

我国资本市场长期存在地方融资平台,尤其是盈利能力较低的地方融资平台假借地方政府信用去融资的情况,严重扰乱了利率市场定价及资本配置效率。财政部部长楼继伟近日接受采访时表示:“尽管目前我国政府性债务风险总体可控,但有的地方也存在一定风险隐患,全面规范地方政府债务管理仍是当前一项重要任务。”

地方债的风险已然得到重视,但是广东债及山东债的发行结果显示,地方政府债务融资体制仍存在较为明显的缺陷。

首先,当前财税体制制约地方债良性发展。1994年分税制改革以来,地方主要税收收入上缴中央,而地方基建投资任务重,财政、事权不对称加剧了地方政府财政压力。从财政收入来源看,从属于房地产相关产业链的卖地收入占比普遍超过30%,部分地方甚至超过60%。地方财政收入来源单一,且卖地收入不稳定,财政支出却很多,严重制约地方财政实力。如果不改革这一财税体制,地方债今后的偿还和管理工作将遇到困难。

其次,融资利率非市场化。自发自还的地方债应当体现地方政府的信用风险,也应体现不同区域地方政府的实际偿债能力。如果地方政府找金融机构“做工作”,或者金融机构为“讨好”地方政府主动降低发行利率,那么低成本的资金涌入地方政府手中,仍将构成金融抑制,其结果不仅扰乱金融资源配置,还将助长地方政府的无序投资,进一步恶化经济结构。市场是资源配置的决定性力量,只有依靠市场化手段才能为地方债合理定价,促进地方政府合理融资。

最后,当前的地方债与规范的市政债差距很大。以市政债发展水平较高的美国为例,美国的市政府债细分为政府信用兜底的债券和项目现金流依托的债券,且都应当引入标准化的评级机构。地方政府财政及投融资项目的经营情况必须详实无误地向社会公开。地方债的投资主体应该多元化,甚至让当地居民持有地方政府债券。照此标准,目前我国地方政府债发行仍有待规范。

短期而言,低利率的地方债能增加地方政府资金来源并降低融资成本。但是,上述地方政府债务融资难题不解决好,发行自发自还地方债的结果很可能还是“新瓶装旧酒”,只是为资金饥渴的地方政府换了一种融资玩法。

(新华网)

厦门等30多城市或放松楼市限购



房价下降、楼市下行,谁最着急?理论上,开发商应该受到最直接的影响,最着急的应该是开发商群体,但在本轮楼市的调整潮中,相较于开发商,地方政府在救市上表现得更为积极。

多地掀起 突破楼市限购令大潮

在实行了三年之后,楼市限购令正在多个地方以各种各样的形式退出历史舞台。

7月15日,《常州日报》竟在头版头条刊文号召市民买房,被舆论评为“无节操”的救市。

在20天之前,呼和浩特则成为全国第一个彻底放松楼市限购政策的城市。呼和浩特发文公布,居民购买商品住房(含二手住房)在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时,不再要求提供住房套数查询证明。

这一楼市新政被市场普遍解读为,呼和浩特楼市限购政策实际上被取消了。

还有一些城市通过放宽购房对象等方式,来突破限购令。南宁市房管部门4月份出台新规,从2014年4月25日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁购房。这即是说,可以在南宁购房的潜在客户增多了。

相对于公开发文,另外一些城市在松绑限购政策时,实施得更为隐蔽。7月2日,济南市城乡建设委员会就公开表示,为促进济南市房地产市场健康发展,济南市正研究现行商品住房限购政策进行调整的办法,待确定后实施。

7月9日,市场有消息传出,7月10日起,济南新房与二手房限购政策将全面放开,不套本地人还是外地人在济南买房都没有管制的限制。虽然没有明文下达,但7月10日后,济南购房确实已没有套数限制。据当地媒体报道,济南市城乡建设委员会统计数字显示,7月10日至17日,新建住宅网签量为3307套,一周来的成交量比整个5月份还多出254套。

此外,有媒体报道称,厦门已经取消对总价500万元以上房产买卖的限购政策,并在进一步加大取消限购范围、昆明、福州、南昌、西安也在暗中解除楼市限购令。

有媒体统计,2011年以来,共有40

个左右的城市出台了楼市限购令,预计2014年除了京沪等一线城市之外,其他30多个城市都存在放松楼市限购的可能性。

除了突破限购令之外,地方政府救楼市还有其他手段。杭州前不久出台的“限降令”政策规定,如果商品房实际成交价低于备案价格超过15%,那么将通过技术手段限制网签,这被疑为托市。安徽铜陵市则宣布,在住房公积金贷款、契税补贴、外地居民购房落户等方面给予购房者优惠。

从开发商大力呼吁救市 到政府主动救市

与2008年、2009年相比,今年的楼市救市路径大不相同。

最近8年,楼市遭遇了两次幅度较大的调整,一次是2008年底、2009年初,一次是今年。国家统计局的数据显示,2009年2月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比下降12%,环比下降0.2%;与此同时,房价环比下降的城市数量超过了房价环比上涨的城市数,其中,新建住房销售价格环比价格上升的城市有17个,而环比价格下降的城市有36个。

2014年5月出现了同样的趋势。上海易居房地产研究院一份报告指出,70个大中城市房价近两年来首次由涨转跌,出现下行拐点。局部来看,5月份70个大中城市中,新建商品住宅价格环比下降的城市有35个,持平的城市有20个,上涨的城市有15个,这至少是今年首次出现了房价环比下降城市数量超过上涨数。

在2008年、2009年,楼市遭受了最近8年来最大幅度的房价下跌,当时开发商纷纷呼吁救市,甚至在2009年全国两会召开前夕,房地产商专门组织召开全国性会议,通过媒体等多个平台倡议救市。

不过,在2014年,地方政府在救市中上演的戏份更重。从出手时间上来看,今年的救市节奏比2009年更早。2009年地方政府大范围救市时,很多地方房价下跌程度较深,如2009年2月新建住宅环比价格下降的城市中,石家庄降幅为52%、温州降幅为41%、丹东降幅为37%、吉林降幅为24%;而在今年5月,全国新建商品住宅价格环比下降的城市中,最大降幅只有14%。

从救市决心来看,今年地方政府的意志也显得十分坚定。以呼和浩特为例,该市最早在6月20日即发文松绑

楼市限购政策,随之引发了强烈关注,而呼和浩特市方面以文件出现错误为由收回文件,舆论一度猜测,呼和浩特的救市或将难产,但在6月26日,呼和浩特正式宣布解除楼市限购。

政府救市 缘于楼市趋冷超出预期

地方政府为何表现出比以往更强烈的救市意愿?

以呼和浩特市为例,该市房地产开发监督管理局处长冀宇钢对媒体回应称,根据国家关于房地产市场实行分类指导和加快城镇化进程的要求,各地应按实际情况,对房地产市场作出政策引导。如今呼和浩特的房地产市场,已进入理性发展状态,不会出现抢购和炒作房价的问题。为此,顺应市场需求,及时进行了政策引导。

那么,呼和浩特的房地产市场真相究竟如何呢?

上海易居房地产研究院日前对35个城市2013年商品住宅现房的去库存化周期研究发现,35个城市中,排名前三位的包括呼和浩特、兰州和石家庄,其存销比数值分别为37、28和25。该数值越大,意味着商品住宅库存越高。换言之,呼和浩特属于去库存化速度最慢的一类城市。

上海易居房地产研究院研究员严跃进指出,市场降温,将加快地方救市的节奏。很多城市库存积压,房企上半年销售业绩不佳,都会倒逼地方政府主动进行限购政策的松绑。

更重要的是,这种市场的大幅降温似乎毫无征兆,完全超出了地方政府的意料。国家统计局日前公布的房地产销售情况变动图显示,2013年1—5月,全国商品房销售面积同比增幅还高达35.6%,销售额同比增幅也高达52.8%,但今年1—2月,全国商品房销售面积和销售额同比均为负增长,在今年1—5月,商品房销售面积36070万平方米,同比下降7.8%,商品房销售额23674亿元,下降8.5%,降幅不断扩大。

国家发改委宏观经济研究院相关负责人日前指出,2008年的房价变动,更多的是在长期的楼市调控作用下发生的,而如今短短一年时间内,在没有更进一步调控政策的背景下,市场发生了大幅反转,显然难以预料。

而在另一方面,地方政府对于土地财政的依赖,也越来越重。

记者查阅财政部国有土地使用权出让收入数据发现,该数据在2013年为41250亿元,2012年为28517亿元,2008年则为10375亿元。

而同期,全国公共财政收入在2013年为129143亿元,2012年为117210亿元,2008年仅为61330.35亿元。

也就是说,从2008年到2013年,全国公共财政收入翻了6年时间翻了一番,而同期土地收入翻了两倍,土地收入增速明显更快,土地收入与全国公共财政收入的比值从1.6增长为1.3。

业内人士预测,在土地出让金作为地方政府收入来源支柱的前提下,地方政府很难坐视房价跌幅扩大,楼市趋冷,救楼市的动机依然存在,自然会加快救市的动作机。

(新华网)