

楼市“此救市”非“彼救市”

■ 叶雷 自由职业者

先是“限购”在大多数城市退出,接着是证监会为房地产开发商打开融资大门,然后是央行与银监会在“十一黄金周”之前出台房贷新政。地方“房产新政”也是频出,暂停保障房建设、政府购商品房做保障房、调整普通商品住房的标准、补贴大学生买房……10月14日,三部门发文取消住房公积金个人住房贷款保险等收费项目,坊间传闻涉及土地、金融、财政、税收方面的房地产长效机制政策将发布。

毫无疑问,房地产“救市”已经从谰言进入“明言”、从以地方政策为主进入全国普遍实施、从以刺激需求进入保护开发商的阶段,只是这次的“救市”不像以往的“强刺激”,而是采取了“温水煮青蛙”的方式。为何要“救市”?从根本上说,就是因为中国经济对房地产的依赖太深,承受不了房地产的“硬着陆”。随着我国经济增长放缓,形势更加复杂,未来的“救市”,会否从目前以去库存化为主进入以刺激投资为主的时代,也是值得观察的。

房地产在国民经济中的重要地位,除了房地产本身对GDP的贡献,更重要的是房地

产行业产业链长、关联效应大,对上、下游行业影响大。今年上半年房地产投资占GDP的比重,全国加权平均为18.17%,最高的海南省则达到了36%;而房地产投资占固定资产投资的比重,全国加权平均为35.5%,最高的上海更是达到了55%,北京达到了52%(《第一财经日报》9月19日)。而工业和信息化部原部长李毅中透露的,2013年全国固定资产投资占GDP比例高达76.7%。由此可见,我国经济对房地产的依赖程度是何等严重。

而从国际经验来看,自1960年以来,但凡房地产投资占GDP比重超过6%的,最终都以泡沫破灭告终。当年日本房地产泡沫大破灭,房地产投资在GDP中的占比是9%,结果日本经济至今没有恢复元气;美国2008年“次贷危机”爆发时,局部峰值仅6.2%,但直到如今美国经济也没有真正确立强势增长势头。而且,我国包括银行贷款、地方政府融资平台、信托等经营机构所有的融资,60%与房地产有直接或间接关系,如果房地产“硬着陆”,还可能带来系统性的金融风险。

实际上,房地产崩溃,不仅会对国民经济伤筋动骨,而且真正高兴的国民也不会多,毕竟我国60%老百姓的财富就是房产。

所以,在房地产的关键时刻,政府就不得不“救市”。但常识告诉我们,国民经济过于依赖房地产,实质就是“房地产绑架经济”。一旦经济下行,就放宽政策甚至是出台刺激政策,用房地产刺激经济,这无疑是一种恶性循环,只会进一步加剧国民经济对房地产的依赖,只会进一步固化国民经济依赖房地产投资的“懒政”思维。房地产的问题不解决,消费这一拉动宏观经济的最核心力量,就难以真正到位,信贷扩张、赤字增加、加速卖地、债台高筑、土地财政、产能过剩,问题恐怕只会越来越严重。

但就如房地产的国民经济支柱产业地位,不是一天形成的;房地产去国民经济支柱产业的过程,特别是地方政府摆脱土地财政依赖,也必然有一个过程,所以,对房地产问题,不是该不该救市的问题,而是该怎么救的问题。造成我国房地产畸形发展的根本原因,一是宽松的货币政策,特别是对是房地产开发商的直接宽松信贷,从而让开发商可以牺牲成交量来坚持房价,以时间制造趋势;二是楼市交易秩序不完善,特别是信息发布质量不高甚至虚假信息欺行霸市,购房者往往只能在信息几乎完全非对称下“被接受价格”。

今年楼市趋淡,在很大程度上,正是针对房地产开发商的信贷调整、房地产市场交易秩序预期改变结果。16家上市银行半年报的数据显示,上半年新增的涉房贷款尽管高达1.09万亿元,但其中住房按揭的增长超过了8000亿元,针对开发商的贷款,相比去年,不升反降。相关报道说,在《不动产登记条例》草案稿公开向全社会征求意见的同时,不动产统一登记查询系统平台也已经开始设计和搭建,房产税的可能推出,反腐之下官员财产公开制度的呼声,都将可能改变房地产市场的信息不对称预期。

十八届三中全会强调了市场对资源配置起决定性的作用,要真正厘清政府与市场的边界。因此,即使不是国民经济的支柱产业,在楼市出现危机的时候,政府不“救市”毫无疑问就是失职。但是,如果楼市一出现危机,政府就直接针对开发商“救市”,显然就是越位,因为直接针对了市场竞争主体。所以,尽管目前地方和中央都出台了一些“救市”措施,表面上和以往救市区别不大,但这次“救市”一个显著不同的地方,就是基本上都集中在交易环节,多是针对购房者的,而不是直接针对开发商的。

尽管央行的货币政策不断在微调,但在不断强调将“继续实施稳健的货币政策”之外,一个鲜明的特点就是央行调控货币政策,正从过去的数量调节为主向价格调节为主转变,而且微调的步伐也比实体经济增速下滑的步伐慢,这说明目前的货币政策取向依然是审慎偏紧的。特别是《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》明确规定:“对商业房地产开发等经营性项目,要与政府脱钩,完全推向市场,其债务等同于一般竞争性企业债务”,实际上也对地方政府可能的、直接针对开发商的“救市”进行了釜底抽薪。

我们提起中国的房地产“泡沫”,总会拿日本来类比。但日本的历史告诉我们,一是楼市“硬着陆”的影响是非常深远的,二是在楼市下行之时,从紧的货币政策、特别是央行大幅加息,是刺破楼市泡沫的首要原因。因此,在我国继续坚持“稳健货币政策”的同时,采取措施加大交易环节的资金支持,本质上并不是让楼市逆转,而是避免楼市“硬着陆”,从而为走出依赖房地产刺激经济的恶性循环,提供时间和空间。只是,我们特别需要警惕,一些地方政府的滥权“救市”,进一步加剧经济对房地产的依赖。

公积金“包邮”对楼市加温

■ 丁波 摄影记者

10月9日,住房和城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,要求各地实现住房公积金缴存异地互认和转移接续,并推进异地贷款业务。职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金贷款。同时,取消了住房公积金贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。(10月14日 人民网)

公积金新政有望实现更多普通职工的住房梦,可与之前松绑房贷政策起到“叠加效应”,对楼市的刺激不言而喻。在老百姓和房地产商为新政点赞的同时,不少细心的网

友也察觉到:新政的“口子”开得并不大。按照通知要求,各地推进的异地贷款业务,是指职工可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明,向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。换言之,即是在外务工者可回老家贷款买房,但本地外出购房,却没有明确的政策支持。

现实生活中,随着越来越多的人选择背井离乡工作,异地使用公积金的需求越来越高。尤其是许多职工女子都在外地“讨生活”,而父母则在老家工作,长期缴存了数额颇丰的住房公积金。这些职工子女回乡购房可能性不大,而期望于借父母、举全家之力,在工作地贷款购房以图“安家”,新政对此却未“松口”给予支持。

虽然新政“破冰”力道不足,却已极大地扩充享受公积金权益的人群范围,并取消了住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目,可谓“喜大普奔”了。这些中间费用一般占公积金贷款总额的3‰至4‰,最高可达8‰。虽然为购房者省钱不多,却却是“暖心”之举,可以简化许多手续和环节,其“功效”类似在淘宝网购物时的“卖家包邮”。

新政是把“双刃剑”,在职工迎来购房“曙光”的同时,对楼市起到的加温、助力作用,或将带来优质房源价格的持续走高。有着住房“刚需”的亲们,在期待政策更加惠民的同时,不如趁早买房,盘活“沉睡”的公积金。

铁路快运发挥“比较优势”才走得更远

■ 向帅 铁路工作者

记者13日从中国铁路总公司获悉,中国铁路总公司进一步加大货运组织改革力度,全面推出货物快运业务。(10月15日中新网)

铁路总公司推出货物快运业务,这其实就是进入快递市场的成功试水。在中国电子商务高度发展的今天,快递业务已经成为一个致命的环节,从整个物流体系上看,电子商务能否实现顺畅的流转依靠着快递业的发展程度,尤其是对于比较偏远的乡村地区。而铁路快运业务的出现无疑能够提速整个快递业,从而将整个中国电子商务的发展进入到一个全新的阶段。但是,我们必须清晰看到,铁路快运业务必须发挥自身的“比较优势”才能走得更远。

在快递业领域,速度和服务质量是永恒的话题。一般来说,要想在快递业生存下去,速度必须要保证,要确保货物能够在规定的时间内到达,另外还需要确保货物的安全性。所以,铁路快运就必须发挥自身的优势,才能准确找寻到生存的契合点。第一,铁路快运有着快捷的交通网络,只要有铁路能够

到达的地方,货物就能够到达;第二,铁路快运能够实现时间上的保证,满足速度的要求;第三,铁路快运有着更为方便快捷的下单和取货模式,只需要拨打铁路12306客服电话即可;第四,铁路快运在价格上更是比公路等其他交通方式要便宜许多。

不难看出,上述四点就是铁路快运的优势所在。而这些优势都是独具特色的,更是铁路快运能够生存下去的必然条件。而只有将这样的“比较优势”做到极致,才能实现铁路快运的辉煌。而发挥自身的“比较优势”并非因为优势就躺在功劳簿上睡觉,而是需要将“比较优势”打磨成为独具特色且独一无二的优势,不仅让别的快递公司难以模仿,这样才能将“比较优势”转换成为核心竞争力。

可以说,在快递业的领域内,更需要创新的出现,铁路推出货物快运就是最好的例子。一方面,其有天然的比较优势,比其他快递业都方便快捷,能够迅速进入市场状态中;另外一方面,如果将比较优势充分发挥出来的话,势必成为快递业的领头雁。而这样领头雁的出现对于消费者来说必然将意味着享受高品质和低价,这不正是市场经济所期待的结果吗?

审批不是产能过剩的唯一原罪

■ 郭文婧 自由职业者

近日,对涉及产能过剩项目审批权是否下放的问题,李克强总理说,一些政府部门发生的腐败案件、窝案,基本都与审批有关,画个圈就给钱,几乎成了“潜规则”;“我们产能过剩的几个行业,哪个不是审批出来的?”李克强总理说,“我不是一概否认审批制度,但一些纯商业、纯经济的事项还拿来审批,很容易造成寻租、腐败!”(10月10日《第一财经日报》)

实际上,在某一个经济体内,产能过剩有周期性过剩或者绝对过剩的区别;在全球经济的视角,也有区域过剩与总体过剩之分。所以,在市场经济的机制下,适度的产能过剩反而更能发挥竞争机制的作用,或者带来技术的进步、效率的提高、品质的提升,或者带来一国企业成为跨国企业。市场经济强调发挥市场资源配置的决定性作用,让市场来实现优胜劣汰,政府的调控主要体现在用标准来引导企业;行政审批制度是计划经济时期遗留下来的历史产物,不仅限制了企业公平竞争的机会,同时也激化了地方政府和中央的矛盾,带来以“跑部钱进”为代表的腐败。所以,下放或取消行政审批权,就是市场经济环境下政府转变职能的应有之义。

审批为何不能真正解决产能过剩的问题?除了伴随的寻租、腐败之外,更重要的是对政府科学决策能力的考验。市场经济和现

代经济结构的复杂性,实质上让政府也始终处于一种信息不对称的状态,即使经过民主化、科学化的决策,也难以在正确的时候作出正确的预判,真正的严厉调控往往出现在产能过剩问题已成事实的时候;或者极可能出现对关联性产业或者前景的集体性误判,从而错失市场机遇,或者造成人为短缺。表面上,强势政府很容易给人们造成“正确判断”的大概率印象;实际上,复杂性决定了政府的正确判断往往是小概率事件。

那么,下放或取消行政审批权,即使政府不寻租、不腐败,是不是就能带来产能过剩问题的迎刃而解呢?恐怕也未必。在产能过剩已经很严重、中央明确提出“消化一批、转移一批、整合一批、淘汰一批”的情况下,为何还有那么多企业要顶风扩大产能呢?难道这些企业不知其中巨大的风险?其实,这些企业的“醉翁之意不在酒”,而在低价优惠供应的土地,在官员们承诺的各种资源、电价优惠、税收和财政补贴等种种优惠,扩大产能的亏损完全可以得到弥补,即使成了被消化、转移、整合、淘汰的对象,也可凭借其庞大的“固定资产”稳赚一把。

企业如此明显的逻辑,难道政府官员看不懂?甚至“冒天下之大不韪”,上有政策,下有对策,规避国家的法律、法规和相关的产业政策,牺牲民利、牺牲环境而与企业共谋?显然不是。根源就在于“数字出政绩、政绩升官”的政治逻辑。无论企业赚与赔,扩大产能

带来的就是经济规模增长、GDP的亮眼数字,就是税收和财政收入增加,就是就业问题的解决,就是形象、面子和政绩。至于后面的“烂摊子”,反正自己已经获利或者升官,可以高高挂起、留给后任了。

所以,中国的产能过剩问题,有着鲜明的“中国特色”,除了经济周期的表面原因之外,更重要的是体制性问题。要解决“中国特色”的产能过剩问题,最重要的就是十八届三中全会强调的让市场在资源配置中起决定性作用。要发挥市场的决定性作用,下放或取消行政审批权,政府将职能转变到制定标准、当好“裁判员”上面,是理应当然的。同时,也必须改变“GDP论英雄”的官员政绩考核和晋升激励机制。但是,改变“GDP论英雄”的官员政绩考核和晋升激励机制,也是一件说易行难的事情,没有了GDP这个发动机,不仅显性问题解决不了,而且许多潜在的、隐性的问题也都会爆发。

根本的措施,必须回到李克强总理反复强调的打造“有为政府”上。企业的归市场,政府的归法治。削弱行政审批权的同时,还必须将地方政府低价优惠供应土地、承诺资源、税收和财政补贴等权力关进制度的笼子,让环保硬起来,让法治彰显出来,政府只能在法治的轨道上运行,这样才能真正釜底抽薪,才能真正厘清政府与企业的关系,避免与企业共谋的可能,从而倒逼企业自觉按照市场规律行事。

戏画闲言

官商勾结怀鬼胎



■ 吴之如 文并画

新华社报道,中央纪委监察部网站陆续公布2014年中央巡视组第一轮巡视整改情况。从本轮各地整改内容来看,“房产”领域仍是腐败的重灾区,“官商勾结”“多占住房”和“办公用房超标”现象十分普遍,一些性质严重的个案和贪官被点名通报。

官商勾结能孕育出什么样的“胎儿”,多少年来,社会现实早已给出了明确的答案:除了腐败,岂有他哉。中央巡视组深入各地社会生活,看得多了,查得清了,对于官商勾结所诞生的腐败怪物,感受自然也格外地深刻而痛心。

当然,贪官和奸商们也绝不会傻乎乎地公开演示他们之间的违法利益交换丑行,所有

的肮脏交易都是在暗箱操作中完成的。权力与金钱的置换,多在隐秘状态下悄然发生,掩盖这类黑色筹谋的,是诸多冠冕堂皇、光鲜亮丽的重重幕布。有道是:

权钱交易酿腐败,官商勾结怀鬼胎;倡廉岂是清谈事,“制度笼子”铁安排!

不断加大的反腐力度,确实给腐败势力极为沉重的打击。但是,要让廉政清风永远洋溢神州大地,要让国家得以长治久安,要使社会和谐稳定,要为人民谋取幸福,就一定要真正落实习主席关于“把权力关进制度的笼子”的指示,确立一整套反腐倡廉的制度体系,建立清正廉洁的政府机构和公职队伍,实施依法治国、改革开放的长期战略。舍此则别无他途。

罚款任务让监管职责扭曲变味

■ 刘俐琨 法律工作者

10月13日,一份河南省工商局专门下发的《关于迅速贯彻落实省财政厅专项督导省工商局罚没收入工作安排意见的通知》在网上热传。通知提及,要全员上阵、分解任务责任到人,确保11月底前完成年度罚没收入任务。13日,有媒体向河南工商系统内部确认了文件真实性。(10月14日《京华时报》)

又见罚款任务,又见执法乱象。虽然之前媒体也曾对包括工商部门在内的不少执法部门下达罚款任务的现象进行过多次报道,但涉事的执法部门大都不认账,此番媒体求证确认了河南省工商局有关下达罚款任务文件的真实性,实乃一大突破,不仅彻底坐实了罚款任务传言,也牢牢地掌握了监督的主动权。

罚款任务是个怪胎,让执法部门的监管职责变味,而如果罚款任务与经费或年终奖挂钩,那么,监管职责的扭曲变味就变得更加严重。执法部门应该严格依法履行职责,坚持处罚与教育相结合的原则,遵循监管的客观规律,把维护社会经济秩序、公共利益作为最终目的,同时还要兼顾当事人的合法权益。执法部门能够通过巡查、举报、上级交办、其他部门移交等途径发现多少违法线索,就调查多少线索,应该立立多少案就立多少案,根据案件的数量、性质、情节等因素应该罚多少款就罚多少,应该教育纠正的教育纠正,应该规范的规范,应该取缔的取缔,这就是监管处罚的客观规律,也是监管处罚的法律原则。

如果上级执法机关给下级执法机关设定罚款任务,下级执法机关再把罚款任务分

解到人头,基层执法人员和人员背负了巨大的罚款任务压力,或者为了得到各种经费不得不罚款,或者在年终奖德的刺激下罚款,这违背了监管处罚原则和客观规律,违背了程序性规范和实体性规范,不仅对公共秩序和公众利益无益,反而有害。

笔者以为,从根本上铲除罚款任务这个怪胎,除明令禁止设定罚款任务,还必须抓好两个环节——其一,根据监管需要足额保障执法部门的监管经费开支,坚决杜绝罚款与经费挂钩、罚款提成、返还、奖励等做法;其二,针对监管职责的履行情况,建立健全科学合理的考核督导机制,注重考核监管的效果、监管的常态以及对于社会经济秩序、公共权益和公民、经济单位的个体权益的影响,摒弃以办案数量和罚款数量论英雄的考核办法。