

学术支持:
清华大学新经济与新产业研究中心
中央财经大学中国改革和发展研究院
高级顾问:张文台(全国人大环资委第十一届副主任)
编委:管益忻 陈宇 刘涛雄 黄文夫 启文 赵红 李千 吴明伏 白卫星
编委会主任:管益忻
副主任:陈宇 刘涛雄 丁茂战
主编:管益忻
常务副主编:启文 副主编:白卫星
编辑部主任:廉明 副主任:刘立华
主编助理:方芳

学术顾问:(按姓氏拼音排序)
巴曙松 蔡继明 陈东琪 陈栋生 陈全生
程恩富 迟福林 戴圆晨 范恒山 樊 纲
高尚全 顾海兵 葛志荣 谷书堂 贺茂之
洪银兴 黄范章 贾 康 江春泽 金 碚
李成勋 李江帆 李京文 李维安 刘诗白
刘 伟 茅于軾 任玉岭 宋洪远 宋守信
宋养琰 谭崇台 王东京 卫兴华 魏 杰
吴 澄 徐长友 晏智杰 杨家庆 杨启先
张曙光 张晓山 张卓元 赵人伟 郑新立
朱铁臻 周叔莲 周天勇 邹东涛



至于说今后一段时间,我想对一线城市来说,最重要的是抑制人口流入,包括投资性的需求和改善性需求。你抑制它它能够推迟它实现时间,不能够根本消灭它。你比如说我住 80 平米的房,或者我认为现在不是一个合理的改善区间,税负优惠还不够,咱可能还推迟,但是总归是要 80—120 平米的房子的。这个需求总量是一定的,我们务必注意到分化实际上是个供求问题,一线城市供不应求和三四线城市的普遍性供大于求并存,同时和人口的流入密切相关。

房地产市场:城市的分化与政策调控

■ 陈淮 建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长

房地产市场的分化与调控,这里面一个核心词是分化,一个是调控。我特别声明一下,一线城市没有什么分化,北上深没有什么分化,分化的表现为这样几个。一线和三四线城市分化,也就是一线城市从今年一季度和二季度的前半部分,成交量迅速放大,包括二手房市场,三四线城市的去库存化进展远不理想,是这么一个分化。第二个分化是二线城市内部明显地分化,比如说南京、合肥、苏州、杭州、厦门,这些城市相对的在一线城市之后有一个火爆。最近天津其实作为直辖市始终在房地产业活跃度上也就是二线相对扩展明显增加。但 80%的省会级及重要的城市并没有多大的供给,长沙仍然供大于求,比如东北三省的省会,哈尔滨、沈阳、长春(也是供大于求)。第三个分化是成交量的市场,成交额的市场,和拿地,开发商储备土地的增量相比较,(有)明显的分化。如果说我们在一线城市表现和二线城市有个区别的话,就是实际上在过去二季度以来,涨价最厉害的城市——北京、上海、深圳,土地成交寥寥无几。刚才女主持人说,地王频出,(这是)不对的,一线城市根本就没什么地王,几乎没有多少大开发商拿地,拿地多的是二线(城市)当中的少部分。我刚才说到的南京、合肥、苏州等这些地方,这才是分化;没有什么一线城市的分化,一线城市没什么分化,它基本是同步进退的这么一个特点。

第二个我们说说调控。一线城市上也算不上什么调控,因为春节前后一线城市的成交量和价格突然出现了个异动,实际上是两个主要的因素:一个是沉寂了几年的被压抑的改善性需求突然爆发。第二个由此唤出了一种恐慌性的需求。(这样的需求)加入进来(以后),所以在一段时间内,甚至两三个星期内,(房地产)价格不断跳涨,出现二手房市场明天签约——今天说好了,但是明天又涨(的现象)。但是实际上我们也别把这个异动看得太过(严重),因为在上海、北京这样大的城市存量——总资源量中,在三两个月的成交量中所占比重是个微不足道的量,在经济学中它仅仅是个无多大意义的编辑价格。一万人里面有一个人一餐吃十个馒头,说明不了大家有多大的饭量。当时我们就判断,有没有后来的这些一线城市的调控?随着这些改善性需求的逐步释放,实际上(我判断,这个趋势)在二季度末、三季度初肯定会停下来,因为它的含义很简单。

我们说一线城市这些政策里头,务必注意到从整个房地产领域面对的政策形势没有多大的变化,房地产领域面对的政策是三个层面:第一,并非限制房地产,或开发商不去调控房地产,也没有去应对国



民经济短期运行的稳定程度的,比如说货币政策、财政政策的一些调整。再比如说压库存、去杠杆,这是和我们面对 2016 年经济增速下行以及物价水平低迷可能出现通货紧缩密切相关的,还和十三五规划开局积极稳妥走向城镇化,走上健康发展之路密切相关的。但是它毫无疑问,货币政策的财务成本降低,以及降低利率的影响,肯定对房地产业是一个有重要影响因素的。别把这个作为房地产业的调控(信号),而且它和二线城市没有多大关系。

第二,真正是针对房地产业的政策。针对房地产业的政策我以为是到一线城市到今天也没有什么变化,从去年末的中央经济工作会议到今年政府工作报告中,针对房地产业的政策,特别强调了一个过去上届政府十年中那些不合时宜,已经时过境迁的政策(需)要做出调整。哪些要做出调整?一是比如说原来的国十、国八、国五条都说要千方百计增加供给,而从去年起我们提出房地产业面对严重的去库存化压力。特别去年中央经济工作会议提出第一层面经济发展的一个重要的调整目标,除了去杠杆补短板以外,房地产业(需要)去库存。显而易见,首先来说我们并不是像以前(一样)以增加供给(为主要目标)。二是过去每一个调控房地产(政策)都说坚决打击抑制投机性需求。从去年以来的政策特别明确地指出了鼓励个人和企业,也就是企业法人、机构购买存量房,用于出租或者是其他的方式,获取收益,也就是持有资产,鼓励人们在房地产业的投资性需求。特别重点强调了发展租赁市场这一条非常重要,这个政策调整不仅是一方面连接了投资性的需求,而且实际上更大、更灵活、更多层次地满足了低端群体的需求,租赁市场的发展。(若)没有人买第二、第三、第五套房,哪里来的租赁市场?租赁市场对房地产市场来说,是一个极为重要的市场,美国人有 25%—30%以上的人群是租房子住的,但

是并不等于他们买不起房子。他可能在纽约有一套房子,但是他在洛杉矶、旧金山就职;人们不仅仅是因为异地有房而不租房,还有更多有两套、三套房的(美国人),(也把房子)租出去牟利。

为什么美国重视和发展房地产租赁市场呢?我们知道市场经济下,租赁市场有三个重要意义:一是它最接近于低端需求,买不起房的不管他是过渡性的需求,还是整个低端就业群体的需求,比如年轻人参加工作不久,比如他可能一辈子都买不起房,租赁市场是一个灵活多样能满足他需求的一个供给方。二是租赁市场最直接地反映了实际需求的大小。一般说人们不会租了房子去当二房东来牟利,这样的情况是很罕见的,当然也不是没有;当然大机构,持有商业机构的资产那是另当别论。三是租金的回报。不管是开发商拿地建房子,还是老百姓买房子谋取租赁收益——(这是)它的一个标杆。房地产业兴旺与否租金的高低很重要,所以租赁市场是房地产业不可或缺的一部分,我们简单地把它归纳为投资或者投机性需求加以遏抑,显然是不合时宜需要改进的。最近有一条消息是媒体人说的——我没有看到正式文件,但是有这样议论的。比如说建设部正在讨论,有关司局研究允许,原来是不准群租,(不准)住房分割出租,说现在很大的 50 平米、40 平米客厅可以分到两到三间一个合理的面积,可以分割出租;这样增加低端租赁市场的供给源,满足中低端需求或流动性需求、过渡性需求。我觉得这和我们中央所提出的发展租赁市场是一脉相承的。

第三,房地产业如果在 2016 年此后的政策就是棚户区改造,这件事并不是 2016 年开局的,实际上 2014 年下半年就已经开始了,2015 年就非常强调。但 2016 年和十三五规划相结合,明确提出“十二五”期间我们那个 3600 万套保障房就是等于建低端居住区的这

种方式,用实物性保障满足低端群体的住房,并不一定是合理的方式。在十三五的主流不是另找一片地盖低端,而是恰好在核心市区成片改造老旧危房、棚户区改造。这里面隐含着个重大的政策变化,在整个十二五期间的前期和中期,棚户区改造大家都在说,其实这个棚户区改造当时转指的是国有大型工矿企业农林牧场,员工集中居住区的改造。某一个市委市政府说我们对老旧小区进行改造可以说不享受中央棚户区改造的政策范围支持,但是从 2014 年末以后,特别是 2015—2016 年,特别是现在明确说十三五期间,我们以棚户区改造为主。这里面棚户区改造既包括一线、二线、三线城市在内,包括开了奥运会的北京,开了世博会的上海在内,仍然有相当大的老旧危房等待急需改造。我们一些中西部的省会级城市和相当一部分地市级中心城市,实际上在过去一些年中,尽管它建了高铁站,建了会展中心,但是城市整体的街区面貌,比如说商业的业态、交通规划、功能分区、地下基础设施的整体升级尚未启动,或者刚启动不久。棚户区改造带来几个重要的意义,一个它有利于城市整体改造,一片 1/4 的城区一块改,地下市政管网、交通功能等,包括老百姓住房的档次(的提高)。

二是它有利于市场化参与。十二五期间提出的 3600 万保障房面对最大的难题就是钱从哪来,始终讨论保障性住房的融资渠道如何来。棚户区改造就带来了一个破解之途,因为这大多位于传统老街区地带,拆一环,也还有十三层、十二层、十四层作为商品房出售,这样开发商也好,市场化力量也好,市场化融资也好,就容易参与到其中来。三是棚户区改造为主的房地产开发模式。城市发展低端保障房供应还有一个好处,容易和我们前十年累计的一些新的体制性难题的解决寻找途径,比如城中村、城乡接合部、农民出租屋、小产权房。不承认不是个好办法,我们终究要找出一个出路来,我们可能因地制宜的寻找一些有利的出入。另外在保障房上,开发商关注什么,注意一个和你非常有关系的政策和发展租赁市场非常有关系的政策,就是低端保障中一个是鼓励货币性保障;不再单一地强调补砖头,实物型保障房、棚户区改造是实物型的,另外一些实物型的低端群体居住区还是需要,比如说开发区打工的集体宿舍,家属宿舍都需要。但是货币型保障正在成为我们低端保障一个重要途径,那么货币型保障还是要住房的不能住,拿一存折银行就让他住吗?还得有实物型供给才行,就是发展的市场化的租赁市场。

再一个细节变化,鼓励包括开发商和开发商的下家投资机构持有一定的租赁住房。作为专业的租赁供给商,这条政策也包括一线城市都是明确无误的,并无什么调控,反而是大力推进的,或者干脆就分出一部分持有

住宅物业的作为租赁市场的供给,或者专业的机构把你库存房买下来——专门有一批小区或者一批住房是作为只租不卖的。还有一个去库存的政策在一线城市也仍然存在和继续施行,就是允许把一部分符合条件的,原来作为商业物业开发的转变成住宅或者是商住两用。这一条政策也希望我们关注到,它总体上都是在健康发展、平衡供求上做文章,我想这是我们想说的真正针对房地产业的政策吧。

第三,改革方面的政策。但是它对房地产业也有重要影响,比如营改增。营改增这个并不是为了促进鼓励房地产业,或者抑制调控房地产业,它是我们整个税制体系的一个重要改革。但是房地产业在此前众说纷纭,说好说坏都有,不过李克强总理承诺了,营改增之后不论哪个行业的税负都是只降不增。我想这个承诺应该说是一个基本的准则了,我们大约可以在这样一个方向上讨论营改增对于我们领域的影响。至少有一条营改增对于我们房地产业和所谓分化下的商业地产是有益的,比如机构企业持有商业地产的进项,是可以作为进项税抵扣销项税的,我想这都是对房地产有益的方面。

至于说今后一段时间,我想对一线城市来说,最重要的是抑制人口流入,包括投资性的需求和改善性需求。你抑制它它能够推迟它实现时间,不能够根本消灭它。你比如说我住 80 平米的房,或者我认为现在不是一个合理的改善区间,税负优惠还不够,咱可能还推迟,但是总归是要 80—120 平米的房子的。这个需求总量是一定的,我们务必注意到分化实际上是个供求问题,一线城市供不应求和三四线城市的普遍性供大于求并存,同时和人口的流入密切相关。我们说二线内部的分化实际上也是和这些城市人口在加速扩张和人口基本平稳,甚至是净流出密切相关的。我们下一步(需要关注到)在十三五期间城镇化、城市化政策中一个再三强调的政策,调整城市结构,坚决抑制特大城市的扩张规模。包括限购,大家在 2013—2015 年观点论坛每次都有一问题:北京、上海会不会放松限购?现在你就死了心吧,放松限购是可能的,但是放松了一定有更严格的抑制外来需求的门槛。

全中国人民都想住在屈指可数的少数特大城市中,这是无论如何什么样的政策也保障不了,实现不了的,让我们的人口均衡地分布在大中小城市中,实现大中小城市协调发展是中国城市化、城镇化质量提高的最终目标,让更多人民群众分享城市化、城镇化好处的一个最重要的落脚点。以上(观点)仅供参考。(这是作者在 2016 年 5 月 17 日“资产的时代—2016 城市观点论坛北京行”峰会上的发言,未经本人审阅。)



大企业拿的信贷资金太多,现在国有大企业差不多仍然拿走了整个信贷资金的接近 50%。第二个就是传统制造业,第三个是房地产。所以我很不同意有很多房地产行业内部的人士说房地产行业缺血,说钱不够。我有一次主持博鳌房地产论坛,我问很多房地产大佬,我说你们最大的问题是什么,最后异口同声地说“缺钱”。人民银行公布的数据,房地产这个行业差不多拿走了全部社会融资。我刚才讲的国有企业是银行贷款,现在讲的是社会融资的概念。根据人民银行的统计数据,房地产这个行业拿走了整个社会融资的总量的 41%。当然我们在座的房地产大佬们说房

地产对经济的贡献大,贡献有多大?房地产行业确实是中国支柱性行业,但是你别忘了,对经济的贡献达到 21%,但是你拿走了社会融资的 41%。

所以今天我们对中国经济的担心和焦虑,主要不是在所有的 6.7%还是 6.6%还是 6.5%,我们是结构性的矛盾,是结构性的失衡,是结构性的脆弱,是结构性的风险。就好像一个人去医院体检,查血压,查各种指标,好像这些指标都没事儿。有很多人就是这样,查这些指标没事儿,但是就是觉得身体不舒服。可能是你的内在结构失衡了,这个指标反映不出来。(下转 02 版)

从银行的角度来看当前的宏观经济

■ 向松祚 中国农业银行首席经济学家

我谈三个基本的看法。
第一的看法也是我想提出的一个问题,今天我们对中国的宏观经济好像很担心,很焦虑,担心的到底是什么?焦虑的到底是什么?我们看看我们的宏观数据,今年一季度增长 6.7%。我看了一下最新世界各国发布的数据,这个 6.7%在全世界是 NO.1,没有哪个国家比中国增长速度更高。然后这个 6.7%是怎么构成的?这里面就有一个疑问了。我看看日前发布的数据,大家都知道学宏观经济的第一课:GDP 怎么构成的?就是企业的利润+老百姓的收入+政府的税收。政府的税收一季度增长多少? 8.7%。居民可支配收入增长多少? 7.1%,超过 7%。企业的利润怎么样?企业利润增长是 7.4%。这就要说宏观经济第一课,这个数字加不起来:企业利润、老百姓财政收入、政府的税收都超过 GDP 的老爸,这怎么解释?这里面第一个就是说我们的 6.7%的速度很多人还不相信,但是你要看另外三个速度,如果加起来好像我们这个增速应该比 6.7%还要高,这里面只有几个解释:一个解释就是我们的企业内的增速、老百姓可支配增速、财政收入的增速可能不是那么实、或者有虚假的成分,但是财政收入很难有虚假成份。是不是企业利润?我们说规模以上的工业企业不能

代表行业,这是第一个解释。第二个居民可支配收入可能取的样本不对。所以我们要分析这个数据,你会发现里面有很多的问题很难自圆其说。

我提出这几个数据的说法是什么?就是即使我们把这些水分都扣掉,把这些不能解释的因素都扣掉,哪怕我们的经济增长速度下滑到 6.5%,甚至 6%,在全世界仍然是最高的吗?我们到底担心什么?我想在座的各位也要思考这个问题。好像我们都非常地焦虑,非常地担忧,我们担忧什么?我想我们今天所担忧的可能不是这个宏观的数据,我们今天的担忧是什么?我们今天担忧的是中国经济的结构性矛盾。也就是说我刚才说的这三个数据加不起来;这三个数据即使能够加起来,但是它也用了一个平均的数据掩盖了结构性矛盾。今天中国经济为什么这么焦虑、这么担忧,国内国外的说法这么多,对趋势的解读这么分歧,主要是因为我们现在结构性矛盾太突出,这个结构性矛盾首先体现是行业内部的矛盾。比如说我们很多的传统制造业确实是非常的困难,银行的数据看得非常清楚。钢铁、煤炭、光伏、电解铝、水泥,这些行业我想银行很难去回避这个矛盾。很多行业里面的企业还不付息就是有问题,钢铁企业、煤炭企业现在确实有很多企业无法按时还本付息,但是这个行业里面另外一些行业非常好,另

外一些行业又非常糟糕。刚才谈房地产,北京、上海、深圳、杭州这么好,但是很多的三线城市、四线城市、东三省城市、西北部城市可能很多情况是相当令人忧心,这是区域结构性问题。

还有收入差距的问题。日前中央财政领导小组的会议,专门谈到如何增加中等收入阶层的人数,要解决这个平均分化收入差距的问题,也就是说我们今天中国有大量的富人。现在不是有一个数据说中国的富豪已经超过美国了吗?资产 10 亿还是多少以上的叫富豪,超级富豪人数已经超过美国。但是中国可能仍然有至少一两亿的非常非常贫穷的人,这是叫做社会群体之间的差距,这个结构性矛盾是非常严峻的。

当然,还有一个结构性矛盾,这个结构性矛盾就是虚拟经济和实体经济,我们今天可以看到,我们有很多的货币,其实并没有流入到实体经济,它流入到虚拟经济,流入到投机炒作里面去了。我们这些年的货币扩张非常的快,数量非常的庞大。但是为什么我们今天还在说实体经济融资难、融资贵?我经常说,我们的货币信贷量虽然非常大,但是结构极其不合理。我说过三多三少的问题,银行每年都有很详细的统计数据,可以看出三多三少的问题这么多年没有解决,而且不仅没有解决,还更加在恶化。什么叫三多三少?国有