

中国住房发展报告:明年楼市总体将平稳回落

■ 张然

近日,由中国社会科学院财经战略研究院、中国社会科学院城市与竞争力研究中心共同主办的“《中国住房发展报告(2016-2017)——楼市调控:踏平坎坷成大道》发布暨研讨会”在京举行。

估值过高 市场房价极有可能下跌

《报告》指出,与先前的楼市上涨特征显著不同,本轮楼市运行形势集中体现为是市场回暖过程中的局部过热。

报告通过建立中国住房市场风险监测体系测度发现,全国35个大中城市普遍存在估值过高的风险。横向来看,热点城市的整体风险状况较为突出,而二线非限购城市的风险状况相对乐观。整体风险最为突出的十个城市依次是:深圳、厦门、上海、北京、南京、天津、郑州、合肥、石家庄、福州(限于35个大中城市)。纵向来看,当前住房市场风险整体高于2010年,估值过高的住房市场将极有可能出现房价增速放缓甚至是房价下跌的情形。本轮楼市过热主要集中在一线城市与部分二线城市等热点城市,无论是热点城市房价的上涨幅度还是风险的积累程度,均已超过2009-2010时期,值得各界高度警惕。但全国总体风险仍然处在可控的范围。

2017年 中国楼市将迎短期调整

报告预测,2017年中国楼市将迎来一个短期调整期,总体将平稳回落,但具有不确定性。在具体指标上,全国房价整体增幅将收窄,个别月份或将绝对下降。其中,一二线城市中先前房价上涨快的城市的房价增幅回落会更大,三四线城市分化;房地产开发投资将放缓,增幅或将低于2016年;总体库存将会进一步下降,降幅会有所收窄,且城市间分化加重,三四线城市去库存任务仍然艰巨;销售开工方面,2017年销售或将有较大幅度下降,开工面积也将会下降,同时分化还会持续,一二线新开工或将增加。

报告建议,为避免楼市调整过犹不及给金融稳定与经济增长带来压力,首先要密切监测调控效果,做好后续补调准备;还要完善“分城施策”,建立“协同作战”机制;调整城市间土地供给规模,完善土地拍卖制度。



中国游客在韩国不买奢侈品 更爱当地低价货

■ 陈润樱 / 编译

据英国路透社11月29日报道,随着年轻人和自由游客占据中国旅游游客更大份额,中国游客在韩国更少购买如LV和香奈儿等国际高端奢侈品,而转向低价的韩国本土产品。

报道称,受韩剧和韩国流行音乐等“韩流文化”影响,中国精打细算的年轻游客寻求低价可靠的购物体验。

报道称,韩国紧跟泰国之后,成为中国游客海外旅游目的地。中国游客大量消费使得韩国成为世界上最大的免税市场。然而中国年轻旅客的消费观将会给奢侈品零售商带来巨大压力。早在中国经济增速放缓和反腐倡廉开始之后,奢侈品零售商在中国销售额已经出现下降。

“你可以在任何地方买到国际高端品牌,实际上在其他国家购买这些奢侈品会比在韩国更加便宜。而我们在韩国时,会买当地的品牌。”在韩国旅游的游客朱星(音译)称。

根据汇丰银行数据显示,尽管热销的国际奢侈品在韩国平均售价低于中国,然而却高于欧洲、新加坡和迪拜等国家地区。

据位于韩国乐天和新罗免税商店数据显示,LG集团的后和爱茉莉太平洋集团的雪花秀美妆用品为2015年最热销品牌,超过LV、香奈儿和卡地亚手表等高端奢侈品品牌。

报道称,受MERS病毒(中东呼吸综合征冠状病毒)影响,2015年赴韩旅游的中国游客数量减少2.3%到达约600万人的水平。然而,经纪公司里昂证券称,中国入境交通流量自9月份反弹,且截止2016年可能增加28%。韩国政府预计2016年中国游客约为破纪录的800万人。

报道称,中国年龄段较高的旅客大多跟团旅游,会被带到韩国商店大量消费;而千禧一代的旅客则消息充足,了解自己需求,更倾向自由行动,且不会在购物上花费太多。

逆转三年颓势再坐“过山车” 黄金牛市还能走多远?

■ 陈云富 王希

进入2016年,守望黄金市场的投资者终见“曙光”。此前的三年里,从1700美元附近到1000美元关口,持续的阴跌使黄金保值增值的“封号”备受质疑。

2016年,尽管金价再坐“过山车”,但市场仍完成了“三级跳”:从年初的不足1100美元到年中一度突破1300美元大关,全年涨幅亦超过12%,创5年来的年度最大涨幅。然而面对接连不断的“黑天鹅”事件,投资者担心,黄金市场的牛市能否持续?

金价结束三年连跌再上千三

“不可捉摸”四个字,是2016年黄金市场走势的真实写照。

年初,不少机构都预计黄金将继续受到美联储加息前景的打压,一些机构甚至开始猜测黄金价格何时会跌破1000美元大关。然而,随着中东地缘政治问题接连爆出,加上全球股市等资产市场暴跌,避险情绪推动黄金价格连创新高,2月份单月涨幅超10%,黄金以快速暴涨的方式再度回到投资者的视野。

下半年的市场亦让众多机构“打脸”。在金市面临加息利空和美国大选两大因素博弈时,机构曾普遍预期美国政策的不确定性将使黄金市场再受益,从而抵消加息的影响。

然而“特朗普”效应仅持续数个交易日,在美联储加息担忧、美国可能推出大规模财政刺激政策、美元大涨等因素的压制下,黄金市场反而快速回落。到目前,纽约市场金价再



度回到1200美元下方。

混沌天成期货分析师孙永刚表示,作为影响因素较多也较复杂的资产,黄金价格对政治、经济等领域的事件都很敏感,这无疑使投资者的操作尤其短线盈利更难。

ETF投资进阶 “大妈”回本坐“过山车”

面对不断变动的金价,黄金市场的投资者几多欢喜几多愁。与之前市场的越涨越买不同,2016年,实物金条、金币等投资并未随着价格上涨而需求回升,投资者转而转战ETF等线上证券化类的黄金交易产品,博取更为确定的收益。

数据显示,到11月29日,全球最大的黄

金ETF基金SPDR持仓尽管也先涨后跌,但到目前的持仓量依然高达885吨,与去年底的640余吨相比大幅增加,8月份的持仓量一度逼近1000吨,持仓的投资者无疑成为年内金价上涨的最大受益者。

而在实物市场上,世界黄金协会公布的数据显示,第三季度,全球市场的金币和金条需求降幅高达36%,总共仅190吨。

国内市场的投资倾向也相似。ETF的投资持续增加而金条、金饰等实物黄金的购买需求相对低迷。“特别是经历2013年‘抢金潮’被套后,投资者对投资实物黄金更谨慎,以固定形式购买,而不单纯追求最低价格‘抄底’。”投资者韩小姐告诉记者,她在2013年黄金快速下跌前购买的金条在年中曾“解套”,但随着近期金价的回落,这一批金条投资重回浮亏状态。

我国将推进绿色制造标准体系建设

工信部节能与综合利用司司长高云虎1日表示,我国将推进绿色制造标准体系建设。到2020年制定一批基础通用和关键核心技术,形成基本健全的绿色制造标准体系,到2025年,绿色制造标准在各行业普遍应用,同时加快绿色产品、绿色工厂、绿色企业、绿色园区、绿色供应链等重点领域标准制定。

高云虎是在1日举行的2016中国工业产品生态(绿色)设计与绿色制造年会上作出上述表述的。

高云虎说,工业是资源能源消耗的主要

领域,能源消耗占全社会的70%左右,是二氧化碳等主要排放领域。加快实现工业绿色转型发展,是建设生态文明,实现经济绿色转型的内在要求。

工业绿色转型发展,首先要行之有效的标准体系。工信部提出,以开发绿色产品、建设绿色工厂、壮大绿色企业、发展绿色园区、打造绿色供应链为重点,加快标准制定工作,成套成体系地推进绿色制造标准化工作,推动加快建立绿色制造体系。

此外,工信部还将推进绿色设计示范和

绿色设计产品评价试点,通过示范试点在全社会范围推广绿色制造理念,提升绿色产品市场竞争力。会上,北京生态设计与绿色制造促进会和中國开发性金融促进会签署战略合作协议,推进绿色设计与制造技术创新。

2016中国工业产品生态(绿色)设计与绿色制造年会是由工信部指导,北京生态设计与绿色制造促进会、中国电子信息产业发展研究院等共同主办。本届年会的主题为“绿色设计、绿色制造、绿色增长”。(张辛欣)



资本流动对城乡发展一体化的影响

■ 常野

改革开放以来,我国经历了30多年的经济高速增长,工业化、城镇化水平获得很大提高,但城乡之间差距不断拉大,城乡分割、城乡社会发展失衡日益加剧,对我国经济社会发展造成严重不利影响。分析城乡二元结构形成的深层次原因,要素流动扮演了十分关键的角色,具体表现为城市规模扩大形成的“洼地效应”对乡村的劳动力、资金、土地等生产要素产生强大吸引力。城市迅速发展的同时是乡村的日益凋敝,城乡差距不断拉大。作为流动性最强的生产要素,资本的作用十分突出。江苏省是我国经济较为发达的省份之一,在破除城乡发展失衡、实现城乡发展一体化上经历了一个漫长的过程。该省地少人多、资源短缺等问题使得其城乡二元结构问题远较其他省份突出。江苏省政府和各地市政府确立了“城市现代化、农村城镇化、城乡一体化”的发展战略,制定科学合理的发展规划,采用制度、经济手段引导和推进城乡一体化建设,形成了著名的“苏南模式”。

资本流动具有更高的灵活性

资本流动比劳动力流动在城乡发展一体化中具有更高的灵活性。资金流动,特别是以投资形式进行的资金流动,随着企业投资布局的改变而发生方向性变化,引致了城乡关系的深刻变迁。这种资金流动对城乡关系的改变,是通过城乡间资金的来源和流出方向的转变实现的。从城市端来说,工业化中期之后,由于要素的集聚效应引发了知识溢出和技术进步,导致了大量的生产要素向城市地区集中,驱动了城市经济的快速发展。毫无疑问,这些要素都来自于乡村地区,因此从城市资金的来源方向来说,其资金的来源主要是乡村地区的资金流入和资本增值。从城市资金的流出方向来看,由于城市地区的投资回报率远高于乡村地区,城市资本的增值都进入了城市经济体系之中,进行了扩大再生产和经济循环,形成了城市地区资金在城市体系之中进行流动的封闭循环,形成了城市体系经济增长的强化机制。

然而,当城市规模扩张的幅度超越了最优边界,规模经济将被拥挤成本所抵消,集聚力被离心力超越,生产要素特别是流动成本很低的资本要素,会选择收益率更高的地区进行布局。因此,当城市的资金不再只是封闭

在城市经济体系之中时,向乡村地区进行投资,便开始了城乡间资金流动方向的转向。从乡村端来说,当城市化浪潮展开之后,人口大规模迁向城市,乡村地区开始进行生产方式的工业化和现代化改造,人均产出在规模经济的作用下逐渐提高。乡村经济开始从人口的大量流失中逐渐复苏,乡村生态环境逐渐得到修复,并逐渐形成了独特的乡村风貌。当城市规模过于膨胀之后,生产要素在集聚—离心机制的作用下,会倾向选择更加合理的空间进行重新集聚。此时,环境优美、地租低廉,生活成本较低的乡村地区吸引了城市地区的资本进行投资,不论是传统产业还是新兴产业,都倾向于在乡村地区布局,从而使得大规模的资金流入了乡村地区,并在获得较好地投资回报率之后,选择在城乡之间按照收益率高低进行布局。此时,城乡间的各自独立的资金循环链条被打破,资金流动的方向完全由要素边际收益决定,资本的配置效率明显提升,城乡一体化的进程逐渐加快。

进一步说,资金流动具有层次性,即不同的投资主体进行了不同层次的决策,引致了不同的投资效果,其中的机制自然也并不一致。

政府投资的三种效应

政府投资的内化效应、示范效应和洼地效应。政府投资对于城乡一体化进程的推动作用主要通过三条路径来实现。第一,国家投资的内化效应。当国家从增进全体国民福利,旨在为缩小地区收入差距、城乡不平等等一系列问题而采取的区域协调规划,特别是城乡一体化战略选择,将是破解这些问题的关键。国家对城乡一体化的推进,当然要在遵循市场机制的基础上,着力改变城乡间要素回报率不均的现实,即通过大力修建基础设施特别是交通设施的方式,降低城乡间资本流动的机会成本,增强乡村地区对资本的向心力,从而将对乡村的投资内化为个人和企业投资的理性决策。第二,国家投资的示范效应。国家对特定行业和地域的大规模投资,标志着国家对此的支持,也预示着相关倾向性配套设施和制度安排随之而来。这些都刺激了投资嗅觉敏锐的企业与个人投资者,希望国家培育的新兴增长极中获得自身的利润增长点。因此,国家投资对个人和企业投资起到了示范效应。第三,国家投资的洼地效应,国家会通过特殊的制度安排,诸如财税安排、土地政策等制造集聚的洼地,改变资本流动的方向,吸引资本集聚,实现集聚

效应,引领经济增长。

企业、个人、机构投资的不同效应

企业投资的杠杆效应。相较于个人投资而言,企业投资具有一定的前瞻性和计划性。企业受困于传统大都市的拥挤成本高企,要素价格向下刚性等一系列离心力因素干扰,会积极寻找更适合进行投资的空间位置进行布局。企业的投资决策,伴随着严格周密的程序,有着较为完备的风险控制体系,有系统的市场评估、投资环境前期调研等必要的实地调查作为支撑,以及投资之后的效果评价和及时跟踪反馈。因此,企业的投资具有较高的认可性,往往作为个人投资的依据和标杆。当企业决定向某个领域或者地域进行投资时,往往会因为自身投资决策的科学性、投资决策的成本收益匹配性、投资过程的程序性等特征,吸引了相关企业和个人选择加入企业的投资序列。同时,企业的个人上下游企业,会根据其投资决策做出调整。所以,企业投资量或许并不很大,但是却可以撬动数量众多相关利益者、投资方的资金,制造投资的杠杆效应,加速资金流动在城乡间的合理布局。当企业的投资逐步跟进,形成相关产业的规模化集群之后,产业间和产业内部的分工随着迂回生产链条的延伸而不断加深,知识溢出效应随之加强,技术进步引领了经济增长,从而为城乡一体化注入了强劲动力。

个人投资的相机抉择效应。根据前文所述,个人投资具有分散性、灵活性、投机性、滞后性等特征,这些基本特征决定了个人投资在城乡一体化进程中具有显著的相机抉择机制,即人们的选择和决策不可被准确预期,能够根据情况的变化做出较为快速的反应。从更为一般的角度来理解,相机抉择机制是人们在环境不确定条件下的风险规避的自然结果。城乡一体化进程中,个人投资方向的转变跟随着企业乃至国家的投资方向转变而逐步扭转的,个人投资能够根据投资环境的变化做出预期和判断,任何旨在进行相机抉择的政策都会面临时间不一致性。因此,这需要政府对城乡一体化进程的持续关注和强力推进,综合运用各种方式进行投资环境的改造。只有当投资方向在城乡间发生转换并在量上逐渐得到积累之后,个人投资将迫逐着投资的新热点而动,选择在乡村地区或城郊地区进行住宅投资。随着企业和国家投资的示范效应,越来越多的个人决策者会倾向于跟随

众人的选择,在乡村地区进行投资,从而带动乡村地区发展。因此,个人投资的相机抉择机制,决定了个人投资是城乡一体化进展顺利的加速器,是城乡一体化进展缓慢的分解器,具有双面的性。想要实现个人投资对城乡一体化的推动,必须坚持政府先行,企业引领,构筑良好的投资环境才可以实现。

金融机构资金流动的选择和强化效应。金融机构的资金流动,带有极强的趋利性,是金融组织在行业间和城乡间进行优化配置的必要手段。金融组织的资金流动,需要通过选择贷款发放的方向和数量,控制不同行业和地区的资金流量,而这又取决于不同地区和行业的资本回报率高低。当企业将厂址设在远离城市的地区,当居民将住宅投资在新城区时,资本回报率的地区分布将逐渐发生离散。当城乡一体化进程启动,不仅是国家的金融财政扶持手段,会引导金融组织将资金导向这一过程,在企业各个人投资驱动下,广袤乡村地区的金融组织和服务的严重滞后性,迫切需要金融组织进行介入,提供金融服务,从而增加资金流量,疏通城乡一体化进程的资金血脉。因此,金融组织选择在那些区域和行业进行布局,将影响城乡一体化进展的方向和支撑产业,具有很强的选择效应。当金融组织选定之后,大量资本的跟进,又会强化这种投资倾向,从而加强了特定产业和地区的发展,形成了金融组织的资金流动对城乡一体化的强化机制。

资本有效布局的三点策略

资本在城乡之间配置效率的不同,引发了资金在城乡之间的流动。资本布局的方向性变化,引致了城乡关系的深刻变迁。推进城乡一体化应在坚持市场配置的基础上,资本在城乡之间进行有效布局。具体来说:第一,进一步放开兴办企业、投资融资等领域的管制,为农村地区市场力量的兴起进行政策松绑,从而为农村地区的市场发育奠定制度基础;第二,坚持资源配置中市场机制的基础地位,坚决避免政府的行政手段干预资本配置过程,杜绝行政力量对市场力量的侵蚀,疏通市场机制发挥效用的通道;第三,坚持破除资本流动的区域壁垒,破除行政分割造成的资本流动的障碍,进而导致的经济效率损失,必须坚持城乡统一市场体系建设理念。

(作者单位:北京交通大学中国产业安全研究中心)