

電郵:tkporg@takungpao.com 傳真:28345135

中國樓市需要「兩個創新」

黃燕



中國社會科學院發布的《中國房地產藍皮書(2010)》認為,2009年之所以房價、地價大幅上漲,可以說與房地產調控措施未及時到位、不能切中要害有很大關係,對開置土地捂盤惜售、炒房炒地等打擊力度不夠,地方政府的短期化政策損害房地產市場的長遠發展。因此,調控方式和手段亟待創新。

創新確是好東西。創新得當,確能使問題迎刃而解,尤其是棘手的問題。筆者認為,內地樓市,問題多多,現在該是靠創新去解決問題的時候。

筆者認為,內地樓市現在急需「兩個創新」:

約束引導結合

一是政府的監管思維和手段要創新。政府對違章用地和違法建築實行「天上看、地上管、網上查」的綜合監管模式,便是極為有效的監管創新。中央針對樓市泡沫所出台的新「國十條」,又稱「組合拳」,也是很有效的監管創新,有力地遏制和打擊了樓市的投機投資行為和違法違規行為,且已初見成效,一線城市的樓價已經開始下降。另外,開通舉報熱線,加強社會監督,也是提高政府監管效率的極佳方法。

政府對樓市監管的最佳目標,當是有力遏制投機需求並拉動自住需求。這就意味着,政府對樓市既要有效約束又要合理引導。例如政府應鼓勵和引導各類開發商在交通便利地點或非偏遠地帶多建廣大工薪階層所需要的小戶型商品房和保障房。目前一些保障房被空置或出租,並非出自購房者的投機心理,而是因為保障房的布局不合理,房子位置偏,出行不便,影響了業主外出工作。若想提高住房使用率,政府就要想方設法提高住房的使用價值。

創新物業服務

二是開發商的經營理念要創新,要變「投機取巧和唯利是圖」為「以人為本和以市場為導向」。首先,開發商對住房結構設計要大膽創新。開發商向來顧蓋大戶型和豪華型高價住宅,而且喜歡在價格上做手腳。這些都是投機思想在作怪。「國十條」出台後,投機成本加大,企業投機已行不通。此時開發商就應回歸理性,老老實實為民多建好房,多造物有所值、物美價廉的房子。這才是企業的真正出路。

其次,開發商應通過管理創新,大幅提高住房質量。據悉內地住房的平均壽命只有三十年,遠低於西方發達國家。如果住房產權為七十年,那麼住房所有者很可能會在三十年後與開發商打質量官司。企業現在就應有危機意識,時刻視質量如生命。

最後,開發商應改進和創新物業服務,提高業主對物業服務的滿意度。權威機構對全國住戶滿意度的調查結果顯示,「物業服務差」已躍居第一位。物業服務差,引發業主不滿,糾紛頻發。這已影響到開發商的聲譽。

總之,為培育和打造一個能夠真正拉動內需的有序健康的樓市,無論政府還是開發商,都需要大膽創新和合理創新。政府通過創新,提高市場監管水平,包括對樓市既有約束又合理引導。開發商則通過創新,提高住宅設計的水平及住宅質量,並改進服務,以滿足市場的最大需求,同時也是在提升住宅附加價值和企業競爭力,確保企業在樓價下降後仍處不敗之地。

作者為企業策劃人

金融海嘯餘波殃及歐美

黃康顯



金融海嘯的餘波,有如地震後的餘震,破壞力雖低,但不等於全無。最大的影響,是減慢了經濟復蘇的速度。預期歐美國家在今年的經濟增長,只會有百分之二,在餘波以外的新興市場,會高達百分之六。當然中國的增長,會不只此數。

金融海嘯,席捲全球,起源美國,危及歐洲,亦影響亞洲。和八十年前的全球衰退最大的不同:第一,是各國聯手,並非昔日的各自為政,互相猜度,雖無法防止感染,但起碼不致於一起倒下;第二,是立足重業,各國不斷印銀紙,發國債,是抗跌而非排跌,因此會有後遺症,只有長病長醫;第三,是圍內解決,譬如希臘出事,便由歐盟解救;迪拜欠債,便由阿聯酋填債,因此是個別有難,齊齊齊難。八十年前,便沒有這類的互助互惠互補。

冰島有失歐盟卻有得

但在這個階段,會有個別國家特別受傷,同時亦有某些國家不受照顧。最不受照顧的是冰島,二〇〇八年十月突然宣告破產。

國際貨幣基金會及歐盟為何寧可借出一百億美元,而不去挽救冰島呢?是自私的心態。由於捕魚的糾紛,冰島遲遲未有加入歐盟。冰島且不屬於歐盟的經濟系統,冰島破產,關歐盟何事,結果是到了去年,中間偏左的政黨執政,重新申請加入歐盟,在捕魚海域與方式兩方面作出極大的讓步。冰島有失的同時,是歐盟的有得。

但歐盟的個別成員也有失。事緣金融海嘯爆發前夕,英國及荷蘭的銀行,為了擴充業務,於是向如日方中的冰島舉債,且是大規模地舉債,冰島一破產,英荷兩國的銀行便受傷,包括荷蘭銀行、蘇格蘭銀行、巴克萊銀行,這就解釋了為何跟着英國出現金融危機。如今英荷兩國,迫冰島還債,否則不會再撥出數十億美元的援助金,是趁火打劫耶?

歐美國家以為金融海嘯已經告一段落,經濟衰退已經見底,第四季還有回升的趨勢,各國且有退市的計劃。澳洲便是率先早行一步。在此一刻,迪拜的國家主權基金迪拜世界突然單方面宣告,迪拜世界及其物業發展子公司棕櫚島集團將要求暫停償還欠債半年,以方便進行債務重組。其中最大的債主竟然是英國,單是一家蘇格蘭皇家銀行,便損失二十三億美元。還有其他銀行呢?還有迪拜在英國的投資呢?投資的範圍,竟然包括一些公用事業,公營機構,萬一迪拜需要在英國變賣資產,本來已經微微回升的英國房地產,又會立即插水了,對英國來說,這會是雪上加霜。

可幸迪拜所屬的阿聯酋,是大財主,立即為所有銀行包底,而迪拜的近鄰阿布拉扎又是大油王,立即宣告予以「選擇性援助」。選擇是什麼?是迪

拜無可選擇,新建成的、作為經濟成就標誌的迪拜塔,要改名為阿拉法塔,是阿布扎比領導人的名字。

事隔不到半年,又在歐盟以內,跑出了歐豬四國,葡萄牙、意大利、希臘、西班牙。希臘跑在最前頭,有二百億歐羅的債務,就快要到期,英國當然亦是債主之一。還有四國原來還包括愛爾蘭,變成歐豬五國。愛爾蘭本來是英國「沙煲兄弟」,經濟上仍和英國有相當的關連,愛爾蘭若有難,英國怕很難獨善其身。

迪拜塔改名阿拉法塔

希臘可能跳海,但英鎊卻立即插水。在二月底,英鎊兌美元,本來已跌至一點五二,步入三月,又低見一點五〇以下,跌幅大於歐元。當然亦跑輸擁有豐富天然資源及儲備國家的貨幣。英國在匯率低的同時,是息率低,雖然比美國稍高,但已與歐盟同步,無可再低以進一步刺激信貸。相對而言,是財赤高,一月份的財赤,已高達四十三億英鎊,是十七年來首次在一月份錄得的財赤,目前佔生產總值財赤率已略過一成四,比美國的一成左右還要高。為了刺激經濟,英國更大印鈔票,買入自己發行的國債,因此欠債率更高,和歐豬四國比較,英國是工資更高。

除了「兩低三高」以外,英國的信用違約掉期息差(CDS Spread)還相當大。最大的當然是希臘,近期擴大了超過兩倍半,日本擴大了九成七,美國是略過一倍,但英國已擴大至六成二,只比歐豬四國好一點。加以近期舉行大選,因此無論政治抑或是信貸風險,都正在逐漸惡化。但和歐豬四國比較,英國勝在家庭厚,家當多,且適應能力強,經濟策略精,因此不致於倒下。不過大選以後,經濟會因政局不穩而惡化。

金融海嘯的餘波,有如地震後的餘震,破



▲5月12日,三藩市市政府舉行中國巨佛雕塑「三頭六臂」落成典禮,紀念三藩市—上海結為姐妹城市三十周年。藝術家張迪希望巨佛為民眾帶來和諧、寬容和慷慨。

分配問題處於「風口浪尖」

孫亮



西方有學者認為,知識分子這一稱謂本身暗含了「反對資本」的立場,今天看來,這種說法在中國卻是一種「反諷」。現今的任何社會問題出現的時候,知識分子本身的話語卻是極其迎合「資本」的。比如,在概念遊戲中將真正的社會問題的本質給「懸置」掉,猶如「階級」、「失業」之類的詞彙統統被替換為「階層」、「行業」之類的「掩蓋」社會矛盾的社會分析概念。學理性探討本身的意義在於對社會的「本質」揭示,以期捕捉到內部的發展規律。如果,以一種無聊的社會概念「虛」掉所謂的社會問題,本身是十分可笑的。但是,今天的學者們似乎對此不以為然。當主流的精英學者們認為今天的社會問題,並不是社會「貧富兩極分化」的結果,因為所謂的「貧富兩極分化」在他們看來只不過是由於共同致富之後,形成的一些差別罷了。因此,他們的結論是,今天的貧富不是加大,而是日益的縮小。不管這些精英們如何論說,事實總是顯然的,那麼多的社會問題頻發之後,足以證明這種說法本身。毫不誇張地說,今天,分配問題已經處在社會的「風口浪尖」。

引發社會價值觀「錯位」

首先,社會分配問題引發整個社會價值觀的「錯位」。社會價值觀作為一個社會時代精神的內核,滲透到社會的各個方面,在全社會發揮着導向功能、凝聚功能和整合功能。就是說,只有一個民族、國家有一個健康的價值觀,才能推動社會的進步,否則一切無從談起。但是,在今天,由於社會分配問題引發的價值觀轉卻卻是這樣一種狀況,社會價值判斷標準不再是所謂的「德」,而在於「貨幣」,似乎一時間人人都成為了「貨幣教主」下的「教會成員」了。這樣一來,整個社會價值觀被「資本邏輯」徹底「錯位」了,只要有利可圖,可以不再「要臉」,甚至敢於觸犯法律。那種讓一些連生存都無法解決的人,同一個富翁一樣守着「道德」的牌坊,告慰所謂的「人窮不能志短」,不過是浪漫主義的道德幻想。當社會兩個分化日趨嚴重的時候,必然帶來的是道德底線的崩潰,社會價值觀的坍塌。

其次,社會分配問題導致社會惡性事件的「頻發」。一個社會能否有一個健康有序的社會流動機制對於社會穩定是極其重要的。社會流動是指社會成員從某一種社會地位轉移到另一種社會地位的現象。在一個既定的社會階層結構裡,如果轉移流動的方向是由較低社會地位流動到較高社會地位,可稱為上升流動,反之,則稱為下降流動。今天的中國社會中,這種流動的通暢性顯然是處於一種「梗阻」的狀態中。諸如今天的一個農村孩子通過讀書等方式得到一個較低的地位流向一個較高地位的機會,比以往顯然是大大降低了。「文盲的孩子永遠是文盲,窮人永遠是窮人」的發展趨向依然存在。現在的勞資衝突、突發性群體事件等與收入分配不公、貧富差距懸殊密切相關。當發生社會惡性事件的時候,不能僅僅的在表象上理解與處理,應該高度關注整個社會的惡性事件之「源頭」,即「社會分配不公」問題。

真正體現出「公正內涵」

最後,社會分配問題成為中國社會發展的「瓶頸」。中國在全球化與現代性的雙重夾擊中,應該清醒地認識到,自身的「資本全球化」過程中,對於國家發展戰略的重大影響。當整個社會鉤足了力氣發展社會主義市場經濟的時候,不能在「西方意識形態」下「單向度」的認可市場經濟「就是好」,在國內也有一批學者竟然努力論證社會主義本身是與私有制具有「共同性」的,這顯然是一種「西方意識形態」的複製,危害極大。如果說在改變中國貧窮落後的面貌的時候,我們先注意將政策傾斜為「讓一部分人先富起來」,那麼,現在該是到了用社會主義規整「市場經濟」的時候。就是說,要調整整個社會體現出「社會主義感」來,即在「社會分配」問題上,體現出「公正內涵」。否則,正如我們所看到的,它將使得社會形成強大的內耗,甚至侵犯社會穩定,不利於整個社會的進步發展。當然,對於社會分配本身,它只是作為整個社會生產過程的一個基本的環節,在推動社會經濟發展的過程中,現在顯然還不能在決定分配的生產環節上做出根本性的改革,只能在分配這一環節上做大文章,要將分配問題看作為重大的政治問題來抓,以公正原則,制定出各種有利於縮小貧富差距的政策來。

期待報刊退出機制

張成浩

國家新聞出版總署副署長李東東表示,今年,隨着報刊分類改革的啓動,報刊退出機制同步在全國施行。今後報刊退出機制將是常態化的。此新聞一出,即刻得到了廣大讀者的叫好聲——報刊退出機制早該施行了!

目前,中國內地有1940多種報紙,近萬種期刊。然而,在這千萬種報刊中卻有很多是「垃圾」報刊——毫無閱讀性、東拼西湊、千篇一律的通訊報道(多為地方小報)、整版的廣告……對於這些報紙,只有三類人才會看——本版編輯、作者、被報道的人。大多數人是收到之後連看都不看一眼就當垃圾扔了。這些毫無價值報刊的發行,顯然就是資源的浪費。

更讓人可氣的是,一些地方的日報,為了確保報紙的發行量,上級領導就給各鄉鎮黨委政府、企業事業單位下發徵訂任務,並將其作為黨政「一把手」的一項工作政績。

還有一些學術期刊雜誌,更沒有閱讀的價值——上面的文章多是在網上百度出來拼湊而成的,而雜誌則收取高額的版面費。像這些靠版面費生存的雜誌社也早該退出了!

筆者認為,施行報刊退出機制,首先要建立科學、合理的質量評估辦法。其次要引入市場競爭機制,報刊進入和退出機制應該由市場來決定,而不應該由行政命令來決定。更為重要的是,要多收集廣大讀者的意見,並將其作為報刊退出機制的重要考核標準——因為,讀者的看法才是最真實的。只有這樣,報刊退出機制才會把那些劣質的報刊淘汰出局,這也是對廣大讀者的負責。

我們期待着報刊退出機制早日把那些劣質的報刊淘汰出市場!

房地產調控是個縮影

周子勳



房地產調控是近期政府官員、經濟學家、學者以及媒體,甚至是公眾關注和討論比較多的話題。大家都關心如此大的調控是否真有效?我想市場告訴了答案:5月5日,恆大地產內部向媒體透露,即日起,恆大地產全國40個樓盤同時推出8.5折促銷讓利活動。這是新一輪樓市調控背景下,第一個舉起降價大旗的大型房地產開發企業,標誌着高房價開始鬆動。

政策會越來越嚴

毫無疑問,恆大地產的降價策略引起了市場的廣泛關注。對於此輪調控是否會促使房地產行業的發展走向一個合理範圍,對此很多人持懷疑觀望態度。實際上,從某種意義上說,此輪的房地產調控並不簡單的是針對房地產,而是對經濟發展的一個調控,房地產調控能否到位,不僅僅關係到經濟的可持續發展問題,更多的是在當前城市化加速時期的一個政治需要。

從這個角度來看,中央此次調控房地產開始玩起「真刀真槍」也就不足為奇了!而且,政策也會越來越嚴厲。近日有消息稱,住房和城鄉建設部正會同人民銀行、銀監會等相關部門擬對房地產企業在售項目的預售賬款實施監控。根據擬定的方案,今後房地產企業的預售賬款將存入監管部門指定的專門賬戶,並按照項目開發進度和工程資金所需「專款專用」。房地產企業只有在項目竣工交付及結算時,才能支配使用項目此前的預售賬款。業內人士的話來說,此舉將對房企的資金鏈造成很大壓力。可以防止房地產商動用預售資金高價拿地,

防止房地產商對建築商工程款的拖欠,同時也將促使房地產商加速項目開發。看來,隨着中央近期一系列政策不斷出台,房地產市場調整的思路越來越清晰。

不可否認,從次貸危機引發而來的全球性金融危機造就了4萬億中央投資計劃的出台,而大量扶持房地產發展的措施也造就了房地產行業在危機後的全面瘋狂。2009年底的中央經濟工作會確立把城市化作為未來發展的一個戰略,試圖持續的按照以往的策略推動經濟發展。然而一個不容忽視的現實問題是,我國的城市化發展在經歷了改革開放三十年的持續快速發展,尤其是1998年房改以來,城市化已經將整個社會的資源使用到了一個極限。所以,當前的城市化已經面臨着政治、經濟、環境、社會等現實條件的限制,而對於房地產業來說,調整是必須的。

不單有經濟因素

過去,我們每一次的房地產調控措施,媒體和業內人士都會做出大量的微觀解釋,而且幾乎都只考慮到經濟因素,但很少人從整個政治層面來分析。這些理由在前幾年都很有市場,但是隨着我國經濟形勢的轉化,經濟發展帶來的社會問題已經影響到執政的根基。我們從這些年媒體所報道的各種暴力拆遷問題中可以發覺,這些問題顯示出當前地方政府以地生財的發展思路已經造成了社會對執政黨保障人民利益的懷疑,已經威脅到社會的根本。

另一個不可忽視的因素是,2009年銀行的信貸擴張大部分最終是流向了房地產市場的。2009年房地產企業開發,本年資金來源57,128億元,其中國內貸款11,293億元,自籌資金17,906億元,其他資金27,459億元,其他資金裡面還包括了百姓的數億。而房地產企業自籌資金僅佔30%,從上市銀行的數據中可

以看到,資金流向房地產的比例更高。這種狀況實際上已經把銀行綁架了,因此房地產調控實際上也是對當前的經濟結構進行調整。

當然,由於寬鬆的貨幣政策給市場提供了大量的流動性,這就直接造成了資產價格的上漲,從而推高市場對通脹的預期。目前來看,雖然從一季度的物價指數來看依然處於溫和狀態,但是我們可以看到,房地產市場卻在2009年的基礎上,持續的快速發展。實際上,房地產在當前已經不是一個由市場供求決定的商品,而是具有槓桿意義的金融資產,是一種投資品。因此,當前的調控不僅僅是對房地產本身,更多的是調控物價持續的上漲,從而更好地管理市場的通脹預期。

行業洗牌可預期

不難想見,當前的房地產調控是一個比較複雜的問題,已經超出了當前的簡單市場條件。因此,這個調整是必然的。而此次調控最終能否實現其走向合理的方向,還有待進一步觀察地方政府對當前調控措施的執行力度,如果得不到落實的話,還會有持續的措施出台。

從當前我國的經濟發展階段而言,房地產作為一個支柱性產業對經濟發展的促進作用是無可厚非的,而國家加快城市發展的思路也顯示出房地產的前景不錯。但是,從產業的角度來看,此輪調控將促使一些此前自身資質不夠好,或者說沒有相當實力的房地產開發商被淘汰出局。因此,行業洗牌的趨勢是可以預期的。

總而言之,當前的房地產調整到是一個綜合的需要,不僅僅是對房地產的調控,更多的是整個經濟結構發展的調控需要,是整個社會經濟可持續發展的需要。