

十二五推經濟轉型 力避中等收入陷阱

2011年，中國政府提出要認真分析和準確把握世界經濟發展中長期趨勢，努力搶佔未來發展戰略制高點，努力發展壯大自己。而三月份召開的全國人代會上將審議通過的「十二五」規劃，把經濟結構戰略性調整作為加快轉變經濟發展方式的主攻方向。

【本報記者亮北京十四日電】

專家表示，中國經濟進入中等收入國家行列之後，必須通過有效的政策安排順利實現經濟結構調整與產業轉型，否則將非常有可能陷入國家經濟結構和結構轉換後的兩難境地。「十二五」期間，如果中國經濟通過一系列的改革安排實現需求結構的演變與產業結構調整，將有條件邁過「中等收入陷阱」，實現經濟與社會的再一次跨越。

經濟進入高風險區

國家行政學院決策諮詢部研究員王小廣對大公報表示，改革開放30多年的持續高速增長使我國實現了由低收入國家向中等收入國家的轉變，這是一個歷史性的轉折，同時也是一個新的開始。未來5至10年，我國將處於大機遇與高風險並發階段。而最大的風險則是可能邁過「中等收入陷阱」。

國家發改委宏觀經濟研究院副院長馬曉河撰文稱，「二戰以後，許多國家經過努力都進入中等收入國家之列，但在中等收入轉型過程中，大多數國家經濟結構和社會轉型之後，一直徘徊在中等收入水平線上。」

王小廣說，許多國家步入中等國家的發展陷阱，即經濟發展面臨長期停滯，甚至陷入政治上的長期危機之中。早的如南美洲的阿根廷、巴西、智利，近的如亞洲金融危機中遭受重創的泰國、馬來西亞，從區域上講集中在拉美地區和東南亞地區。

日韓經驗值得借鑒

從目前各國的發展經驗看，以日本、韓國為代表



▲下月召開的全國人代會上將審議通過的「十二五」規劃，把經濟結構戰略性調整作為加快轉變經濟發展方式的主攻方向

的國家成功實現了經濟的整體躍升，進入高收入國家行列。王小廣表示，日韓發展模式，其高增長過程伴隨着或直接或間接帶來了收入分配的相對公平性，增長的分享性較強。主要體現為城市化與工業化的一致性，也體現為高增長與高就業的結合，更為重要的一點是，高增長與產業競爭力的提高高度一致。

這些國家之所以能夠在激烈的全球競爭中脫穎而出，一方面其產業結構及時順利地實現了高度化，使經濟增長由粗放型向集約型轉化，另一方面需求結構實現了從投資率上升到消費率上升的轉變。

戰略轉型邁過陷阱

王小廣指出，我國現有發展模式如果繼續推進，將會嚴重阻礙產業升級和產業競爭力提高。中等收入國家的增長容易陷入陷阱，一個重要理由是它被主導成熟產業、低工資的窮國競爭者和主導技術迅速變化

產業、追求創新的富國擠壓在中間。

有鑒於此，中國政府在「十二五」期間將經濟結構轉型放在了突出的位置上。因為如果現有的發展模式繼續推進去而不進行戰略轉變，我們將面對歐美國家高端產業的「擠壓」和新興發展中國家低端產業的「擠出」。

2010年9月份，中國政府通過了《國務院關於加快培育和發展戰略性新興產業的決定》，決定指出，加快培育和發展以重大技術突破、重大發展需求為基礎的戰略性新興產業，對於推進產業結構升級和經濟發展方式轉變，提升我國自主發展能力和國際競爭力，促進經濟社會可持續發展，具有重要意義。

在中共中央關於制定「十二五」規劃的建議中亦明確提出：「加快轉變經濟發展方式是我國經濟社會領域的一場深刻變革，必須貫穿經濟社會發展全過程和各領域。」

是它們先後陷入金融或經濟危機的重要原因。所以，在一個國家或地區進入中等收入水平後，抵擋房地產的誘惑是避免出現金融或經濟危機的關鍵，日本、韓國和我國台灣地區避免了，所以它們成功了。

王小廣指出，房地產泡沫發生得越早，危害越大，越遲，危害越小。日本是「結果泡沫」、東南亞與我國是「過程泡沫」，「結果泡沫」問題不大，「過程泡沫」將可能破壞整個長期高增長機制，從而落入中等收入國家的發展陷阱。明白這一點，對克服中等收入國家陷阱具有重要的意義。要避免落入中等收入國家陷阱，在很大程度上就是在發展的戰略轉型期避免房地產出現過度的泡沫，特別是不能出現泡沫經濟。



▲專家表示，過度打壓樓市不利宏觀經濟 資料圖片

專家：樓市調控應「合理」

【本報記者張靖唯北京十四日電】被視為樓市調控「殺手鐮」的新國八條、「加強版」的房產稅試點及央行加息等一系列調控政策日前密集出爐，導致各大城市成交量萎縮，春節樓市跌入冰點。業內人士認為，對樓市的過度打壓將造成對宏觀經濟的不利影響，未來需要拓寬投資渠道，以尋求經濟可持續增長。

中原地產市場部分析師張大偉對大公報表示，在經濟發展方式轉變的大趨勢下，不再倚重樓市來保持經濟快速增長，將對宏觀經濟帶來不利影響，這從目前各大城市大幅下滑的成交量上可見。然而，如果不對樓市進行合理打壓，又勢必對宏觀經濟造成更大的影響。

他認為，中國的經濟增長主要是建立在人口紅利、外資增長和樓市增長的基礎上。而房地產的增長對中國經濟直接和間接拉動可能達到2至3成。此外，中國經濟增長事實上需在8%-11%之間的狹窄通道運行，低了太冷，高了過熱。

張大偉表示，2009年後期高房價、高增長下的房地產市場出現了高膨脹，當時主要是為了應對08年全球經濟危機的衝擊，屬於短暫的經濟需求，然而經濟發展過分長期依賴房地產行業是不可持續的。他認為，樓市固然是宏觀調控的得力抓手，但建立在更加健康和穩固基礎上的經濟，調控方式會更加多元與科學，所以未來國家應當拓寬投資渠道，無須在房市這一棵樹上吊死。

在新一輪調控下，業內人士盼樓市能出現「合理調控」。

房產暴利礙創新造「陷阱」

【本報記者亮北京十四日電】雖然中國政府一輪比一輪壓力大的房地產調控政策讓眾多購房者紛紛駐足觀望，但這並不能阻擋眾多製造業企業進入房地產市場。國家行政學院決策諮詢部研究員王小廣對大公報表示，暴利的房地產發展使許多行業對創新持悲觀態度，許多製造業將新增資本大量投入房地產就是這種負效應的表現。

有商人表示，做貿易非常辛苦，擔心欠賬、擔心貨物出事，一年到頭就10%的利潤。後來和朋友合作

做房地產，只要拿到土地，找人蓋好房子，就可以收錢。雖然資金要求會大一些，但利潤之大，貿易生意可沒法比，更重要的是，不用操那麼多的心。

王小廣說，宏觀資源配置嚴重偏向房地產業，誘導各類資金紛紛入市炒房，導致行業增長的嚴重結構失衡、投資與消費比例失衡、國際收支失衡等多重失衡。無論從較早時期步入中等收入國家的南美國家的經驗看，還是從晚些時期步入中等收入國家的一些東南亞國家的經驗看，房地產泡沫均難以避免，這無疑

深欲置業者嘆買房難

【本報記者毛麗娟深圳十四日電】2月中旬落實新國八條的時限將至，儘管深圳尚未出細則，房價趨勢也不明朗，但不少有意購房的置業者不願等待，擔心調控下二手房業主惜售，供應減少，令到買房更加艱難。

記者走訪了六、七家地產中介後發現，與今年1月相比，多數樓盤放盤並未下調。中聯地產置業經理家小姐透露，地方細則未出，多數業主保持觀望，放盤積極性不高。而一些意欲置換大房子的客戶遭遇不能買就不賣的連環尷尬，除非售價相當滿意；還有一些業主擔心增加的營業稅以及房產稅徵收的風險對其出售利益造成實質性的傷害，而放棄出售。

本欲在春節前搞定住房問題的唐先生，近期看房的經歷令其覺得買到合適房子實屬不易，且不说價格堅挺，單單可選擇性就已降低，市場完全回到賣方市場，除非房價有大幅下降的預期，否則難以成交。

對於已申請按揭貸款的置業者而言，近期也可謂提心吊膽。由於「信貸額度荒」，多數購房者被迫排隊等候放款，別說奢望房貸利率優惠。張女士感嘆說：「當房奴還要排隊。」

多家銀行信貸部負責人表示，信貸額度緊張，一般客戶無法享受首套房房貸利率優惠。

中行深圳分行某支行信貸部經理汪洋透露，春節後發放的住房貸款主要是1月份積累的貸款需求，2月份信貸規模仍緊張，排不到隊的只能等3月份額度。



▲深圳二手房市場買賣雙方均持觀望態度 毛麗娟攝

滬二手房成交量升價跌

【本報記者倪麗晨上海十四日電】受「滬版房產稅」、「國八條」及「加息」等疊加影響，上海二手房首月成交20306套，環比去年12月升8.8%，但平均成交價16265元人民幣/平方米環比下跌4.5%。

「上海二手房成交均價目前為每平方米16265元，接近去年4月的16254元，基本跌回去年調控前的平均水平。」上海永慶房屋總經理陳史翎說，首先，「滬版房產稅」徵收時間截點以網上簽約時間為準，這使得二手房在此方面更具操作性，大量客戶在「滬版房產稅」落地前搶先網簽過戶；其次，「國八條」調控政策的出台，使許多房產持有者的心態發生轉變，看空後市，願意讓價、讓價，並希望趕在樓市衰退前拋出其所持物業；三是出於對「房產稅」的擔憂，為節省稅費負擔，各類意向購房者的購房意願在今年一月空前釋放，入市搶盤，買賣雙方強烈的成交意願，推高了二手房的成交量。

陳史翎指出，上海成交量最活躍的二手房主要集中於「高總價」、「中心城區」、「大面積」這三大住宅品類，鑒於此類住宅產品及其買家恰恰是「滬版房產稅」徵收的主要對象及目標群體，因此可以預期，隨着房產稅細則在今年的繼續落實和推進，上述三大類住宅將成為遭受打擊最大的住宅品類，其成交均價最有可能出現回調。

滬房產稅繳納時間彈性大

【本報記者倪麗晨上海十四日電】對上海至今仍未有個人住房房產稅申報入庫的消息，上海官方解釋，與重慶相比，「滬版房產稅」主要針對新增房產，徵稅對象從零開始，除非應繳住房發生權屬轉移，原產權人才會提前繳納房產稅。目前稅務部門已針對新購房者開展房產稅徵收認定工作。

「上海版房產稅與我個人無關，滬版房產稅並不能有效遏制房價上漲，畢竟徵稅僅針對新增住房，而未瞄準存量住房。」上海「80後」姚先生一家三口住在寶山一處80平方米的房子裡，他在接受記者採訪時表示，目前最關心的不是房產稅的繳納情況，而是未來上海房價是否會下跌到他負擔的水平，「我家住在寶山區滬南八村，那裡的二手房每平米均價近20000元，我希望未來能在調控下回落至萬元水平。」

與姚先生相比，同樣住在寶山區的胡阿姨則因為在房產稅出後購買了新居而被列入「應稅範圍」。她告訴記者，本地房產稅出前她和老伴住在一套50多平方米的居室內，政策出後她為改善居住條件購買了逾70平方米的新居室，按滬版房產稅，她家人均住房面積已逾60平方米，因此需繳納房產稅。「我家的應稅面積不到10平方米，納稅額還不到千元。」

對於胡阿姨的做法，財稅專家指出，上海房產稅在繳稅時間上有較大自由度，「哪怕你年初買的應納房屋，到今年12月31日前繳清應付稅款也是允許的，這意味着一些需繳納稅款的房主，可以緩繳稅金。當然，若有未按時足額繳納的，逾期繳納的稅款將從次年1月1日起按日加收滯納稅款萬分之五的滯納金。」



▲重慶市某二手房交易門市，少人問津 張加林攝

渝房產稅試行一周徵2筆

【本報記者張加林重慶十四日電】記者從重慶市地方稅務局獲悉，徵收房產稅已過了8個工作日，共收到2筆個人繳納的稅款，合計6999.84元。

據市地稅局相關負責人介紹，重慶市已徵收的2筆房產稅，一筆位於重慶市北部新區的二手房產交易，應稅額為6154.83元，另一筆是位於南岸區的二手房產交易，應稅額為845.01元。預計還將有幾筆應繳納稅款正在辦理之中，目前尚未徵收入庫。

該人士說，「納稅的人少，徵稅量小，說明目前符合條件的徵稅房產少。」據其分析，一是重慶應徵徵期為每年的10月；二是目前只有符合條件的二手房才予徵收；三是新房購買後，一般要第二年度取得房產證時才徵稅。

另外，重慶市交易市場信息表明，目前二手房成交量與去年同期持平。

中央促各地落實限購細則

【本報記者張靖唯北京十四日電】去年以來，國務院先後三次部署調控樓市工作，房地產市場出現積極變化，房價同比漲幅持續回落，環比漲幅回落後在低位波動。但部分城市房價仍在高位波動，部分未實施限購的區域中心城市住房成交仍出現量價齊升的勢頭。中央在春節前出「新國八條」後，又明確要求各省市加快出台住房限購實施細則，顯示出了中央對樓市調控的決心和持續力度。

按照「新國八條」的規定，尚未採取住房限購措施的直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，都須限購，且2套以上停購；此外，要在2月中旬之前，出台住房限購實施細則。京、津、滬、渝4個直轄市，大連、寧波、廈門、青島、深圳5個計劃單列市，再加上27個省會城市，明確將要實行限購的城市已有36個。

據了解，最先出限購政策的北京，新版限購令很

可能於本周出。但由於北京已有較為嚴厲的限購政策，因此新政結合「新國八條」的要求將成為史上最嚴厲的調控政策。屆時，北京將有超過百萬戶家庭不得新購住房，樓市很可能重現去年4月以後的蕭條景象。

中原地產發布的北京房地產走勢報告顯示，國八條實施後的北京市場置業淡季將加劇顯現，商品房、二手房成交都會出現不同程度的下降。不過，由於政策的「滯後性」及貨幣供應量依然較高，加之保障房及商品房的供應效果將在下半年才能明顯出現，所以實際對房價特別是城區房價的抑制作用依然需要看政策的落實及持續力。不過也有業內人士認為限購令只是一項中短期政策，並非長久之計。北京大學房地產研究所所長陳國強認為，作為一個特定時期的特殊手段，限購政策的實行短期內在調節市場、抑制投機購房方面肯定會有明顯的效果。如果長期實行，肯定會扭曲市場關係。何時退出，主要取決於調控的目標和效果是否能夠達到預期。



▲目前，內地已有三十六個城市明確將要實行住房限購 資料圖片