

## 下半年房市面临巨大不确定性

□易宪容

最近,银监会向各地方银监局发放《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》,再次重申要严格遵守第二套房贷有关政策。银监会主席刘明康近日也表示,当前要控制房地产贷款风险,严格执行“二套房”标准,严格按照规定执行住房按揭贷款首付比例和贷款利率。

银监会当下重申第二套房贷政策约束性,与最近国内房价疯狂上涨有关。一般来说,住房具有投资与消费的两重属性,由于住房投资与住房消费有很大差别,如果房价上涨,投资性的住房购买就会利用银行金融杠杆大量涌入房地产市场。如果投资者是用自己的资金进入市场,那么他们的投资需求是十分有限的;如果投资者可以通过高杠杆率的住房信贷进入房地产市场,那么这种投资需求就会无限地膨胀。最近全国不少一线城市房价上涨都是与这种住房投资需求突然增加有关。

实际上,对于房地产投资与消费的区别,央行历年来的关于个人住房按揭贷款管理办法都有详细规定,其房地产信贷政策从一开始就对投资与消费做了有意识的区分。但是,这些住房投资与消费的区分比较泛化,操作弹性空间大,加上国内银行多数都完成了股份制改造,有动力加大信用扩张的速度,这就使得不少投资者可以大量利用银行信贷进行房地产投资炒作。2007年,央行及银监会推出了关于房地产的359号文件与452号文件,这两个文件的核心是把房地产市场的住房投资与住房消费作一个清楚的区分。如果是住房消费,就可享受所有信贷优惠政策;如果是住房投资,那么无论是信贷还是税收都得按市场来定价,而不可享受任何政府住房优惠政策。

在359号文件出台之后,房地产开发商与相应的部门一直在要求放开对第二套房贷的信贷限制,并提出了一大堆放开限制的理由,甚至房地产开发商的行业组织还提出一个所谓“改善性住房”的概念。他们的目的就是在政策上把住房投资与消费混淆,以便让住房投资成为房地产市场的主导力量。这样就

能够便利住房投资者利用银行的信贷优惠政策及过高的金融杠杆率对房地产市场大力炒作,把房地产市场的价格抬高,让房地产开发商及房地产投机炒作大获其利。

在这种情况下,严格遵守第二套房贷信贷政策有着非常重要的意义。从历史经验看,房地产泡沫的出现都与银行信贷过度扩张有关,都是住房投资性过度的结果。因此,将住房投资与消费严格区分,并对住房的投资性信贷进行限制是防止房地产泡沫的关键。如果最近2-3个月以来银行信贷增长而导致的房地产泡沫不能够从制度上来遏制,那么国内房地产市场泡沫很快就会吹大。可以说,《通知》的出台,就是希望信贷政策的调整来挤出当前房地产泡沫,以此来保证国内房地产市场持续稳定的发展。

《通知》的出台对下半年房地产市场会产生什么影响?这里有几个问题必须认识清楚。一是政府对当前房地产市场的判断。如果政府认识房地产市场泡沫的发展趋势,监管部门能采取强硬的方式让商业银行认真执行《通知》,并对不执行的行为进行严厉处罚,那么国内房地产市场泡沫就不会被吹大。二是对于第二套房贷信贷政策,为什么银行、地方政府及住房投资者等都在千方百计地突破?这与商业银行的激励机制、地方政府的土地财政及寻租、投资者利用银行金融杠杆大获其利等有关。因此,当《通知》执行影响其利益时,这些人会采取各种方式与监管部门博弈。至于在这场博弈中谁胜谁负,关键还要看中央政府的动向。三是如果《通知》的精神能够落实执行,能够让住房投资者逐渐退出房地产市场,挤出房地产市场泡沫并让房地产的价格趋向理性,那么,在这种情况下,对于以消费为主导的市场来说,如果再让物业税出台、对住房预售制度进行改进等,国内房地产市场就能够走向持续健康发展之路。

笔者认为,当前的国内房地产市场问题成堆,利益关系错综复杂,如果不对这个市场进行彻底改革,它将成为中国经济未来发展的重大障碍,也将成为延缓当前国内经济复苏的主要障碍。对此,国内应该有清醒的认识。正是基于上述意义所说,下半年国内房地产市场面临着巨大的不确定性。

■“我看宏观经济走势”笔谈之二

## 经济增速回升态势不大可能反转

□张永军

2009年上半年,我国经济成功触底回升,但不少机构和专家认为当前经济回升的基础并不稳固,其中一个重要依据是担心中国外贸出口目前仍然在大幅度下降,一旦刺激国内需求的政策效果减弱,经济增速可能重新出现下滑。笔者认为,中国经济增速回升态势不大可能反转,主要依据在于,在2009年四季度我国出口降幅将开始收窄,年底前后就有可能出现正增长。

## 四季度外贸形势将明显改善

2008年四季度以来,受国际金融危机的影响,我国外贸出口开始出现下降,进入2009年一季度后下降幅度扩大到两位数,可以说,经济增长下降的主要原因来自于出口大幅度下降的负面影响。

笔者判断出口形势将要好转,主要与外部环境、人民币汇率、出口退税、国际市场价格和基数变化有关。从目前情况看,欧美日等主要经济体经济下滑势头已经得到一定程度的抑制,经济先行指数普遍有所反弹,良好的宏观经济预期可能带动国外对我国商品订单的增加。从人民币汇率的变化来看,2008年我国人民币实际有效汇率升值幅度较大,对2009年出口增长产生一定的负面影响。2009年至今我国出口的大幅度下降是外需减少和人民币汇率升值滞后影响

■观点速递 | Opinion

## 明确水价机制比涨价更重要

我国水价的不合理,不仅仅表现在价格偏低上,更重要的是从水的供应管理到供水成本、定价机制等的扭曲。

如果价格机制完善,合理提高水价的确可以起到调节居民用水的作用。但在经营垄断、成本模糊和价格机制存在诸多问题的情况下,涨价不但不能达到节约用水的公共政策目标,反而成为企

业转嫁不合理成本的借口。从节水的视角看,国家推行水价改革的关键依然是合理确定成本,对管网漏损等成本一定要让企业自己承担,而不能转嫁。对居民的生活用水,仍然要坚持之前确立的阶梯水价。水价的提高应主要在超额用水上做文章,而且应将行政和企业事业单位作为节约用水的主要对象,而不是在居民基本用水上涨价。

合理水价的形成,一方面要合理

两者叠加的结果。近期人民币实际有效汇率已经连续四个月贬值,经过一段时间后就会对我国出口止跌回升产生积极影响。从出口退税率的变化来看,我国从2008年下半年即开始调高部分产品的出口退税税率,目前出口退税税率提高较早的劳动密集型产品出口降幅已经明显收窄,有的产品已经恢复正增长。由于我国多次分批调高了多种产品的出口退税税率,这些政策措施也将逐渐对出口产生积极影响。另外,我国出口大幅度下降与我国一些出口产品价格下降有一定关系,随着世界经济形势的好转,出口产品价格也将逐步止跌回升。从基数的变化来看,由于2008年四季度我国出口从此前快速增长转为出现下降,基数变化可能导致我国出口增长率在四季度迅速好转,对经济增长的负面影响减小。

根据国家信息中心开发的出口先行指数,目前我国出口增速已经进入底部区域,根据两者的超前滞后关系,可判断出口降幅在四季度开始收窄。

## 投资仍将保持高速增长

上半年我国固定资产投资在宏观经济刺激政策的带动下持续高速增长,对国民经济的拉动作用非常明显。

从目前情况看,下半年投资将继续保持高速增长态势。上半年我国积极扩大投资的政策效果比较明显,促使新开工项目高速增长,带动投资保持

高速增长态势。由于投资惯性的作用,新开工项目数和新开工项目计划总投资高速增长将使未来一段时间投资增速保持在较高水平。前不久国务院下发了《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》,降低了相关投资门槛,有利于提高政府资金的杠杆率。下半年还将继续下达政府投资计划,十大产业振兴规划的实施将对相关产业投资起到一定带动作用。随着国家经济刺激计划效果的显现,企业经营状况有所好转,企业的预期有所好转,企业自主投资的项目也将有所增加,这些将促进投资活动更趋活跃。

积极的财政政策和适度宽松的货币政策,将使投资的资金来源有充分的保障。上半年城镇固定资产投资增长33.6%;但城镇投资到位资金同比增长39.0%。资金来源增长明显快于投资增长,说明投资的资金环境比较宽松。其中国家预算内资金同比增长88.7%,国内贷款增长44.6%,都明显快于全部到位资金增速。从目前情况看,用于投资的国内贷款明显低于金融机构的中长期贷款,上半年贷款大规模投放对下半年投资增长仍将发挥促进作用,下半年财政政策和货币政策继续保持适度的态势,投资资金仍将非常充裕。

此外,房地产开发投资增速加快有利于全社会固定资产投资保持较快增长。房地产开发投资占城镇固定资产投资投资的20%左右,对城镇和全

社会投资增长影响很大。受前期销售下降、资金紧张等因素的影响,年初房地产开发投资增速较低,但进入5、6月份之后,房地产开发投资迅速加快。上半年房地产开发投资同比增长9.9%,增幅比1-5月提高3.1个百分点。随着房地产市场情况好转和开发商信心提升,一线城市的土地市场开始升温,预计下半年全国土地市场将继续保持回暖态势,这将有利于增加地方政府收入,提高投资项目资金配套能力。总体来看,下半年推动投资增长的因素仍然较为强劲,固定资产投资将继续保持高位运行趋势。

由于目前经济快速增长的态势主要受投资高速增长的拉动,有的机构和学者担心,如果明年宏观经济政策的力度减弱,可能导致经济增长态势出现反转。但由于到那个时候中国出口将回暖,对经济增长的负面影响将明显减弱甚至改为轻微的正面推动作用,因此,即便投资增速有所回落、政策因素有所减弱,出口形势的好转将在一定程度上弥补投资减速的影响,中国经济增速加快的走势不大可能反转。当然,做出这样的判断,并不代表经济会一直加速向前,也不排除个别月份出现小幅波动,但从趋势上看中国经济增速将呈现继续加快的良好态势。

(作者系国家信息中心经济预测部研究员)

保障性住房,是为了完善多层次住房供应体系,解决城市中低收入家庭住房问题,是党和政府解决民生问题的重大举措,必须坚持。现阶段呼吁取消或停建保障性住房是庸医误诊、开错了药方。解决中国的住房问题,坚持加大保障性住房的建设力度,扩大保障性住房覆盖面,仍是当前解决住房这一突出民生难题的有效举措。(吴定平/新华网)

## 取消或停建保障房是种短视

因为存在腐败,就呼吁取消或停建保障性住房是因噎废食,并不合理。建设

保障性住房,是为了完善多层次住房供应体系,解决城市中低收入家庭住房问题,是党和政府解决民生问题的重大举措,必须坚持。现阶段呼吁取消或停建保障性住房是庸医误诊、开错了药方。解决中国的住房问题,坚持加大保障性住房的建设力度,扩大保障性住房覆盖面,仍是当前解决住房这一突出民生难题的有效举措。(吴定平/新华网)

## 取消或停建保障房是种短视

因为存在腐败,就呼吁取消或停建保障性住房是因噎废食,并不合理。建设

超越的魄力, 致胜的喜悦, 步步为赢

大智慧“超赢一号”股票池

更专业 | 更准确 | 更及时 www.gw.com.cn