

防范房地产调控误入“动态不一致”

□尹中立 谭旭东

2010年以来,我国的房地产调控政策密集出台,政策力度也越来越大,住房交易量出现了大幅度的萎缩,但价格相比交易量却依然坚挺。房价为什么对政策出现较强的“免疫力”?用“动态不一致性”理论来分析有一定的针对性。

“动态不一致性”基本思想

“动态不一致性”理论由挪威人基德兰德和美国人普雷斯科特于1977年创立,他们凭借此说和在真实经济周期理论上的贡献荣膺2004年诺贝尔经济学奖。

“动态不一致性”诞生于西方国家关于货币政策是采取“单一规则”还是“相机抉择”的争论之中。它是指决策当局在当期宣布未来期将实行的最优政策,而当未来期到来时,实行该政策不再是最优的,这导致决策当局有可能食言,并放弃以前所宣布政策的激励。也就是说,“动态不一致性”是缘于事前的最优政策和事后的最优政策的不相同。当社会公众预期到决策者会相机抉择行事时,会形成相应的预期,并采取相应的行为来应对,结果将使得决策当局的政策影响力下降,这必然会产生更差的政策效果。为了提高政策的实施效果,决策当局应该作出预先承诺,即要按规则行事。

通过专利权保护的案例可以更清楚理解“动态不一致性”的理论观点。在人们进行发明创造之前,政府的最优政策是对发明创造给予专利保护,这样会激励更多的人从事于发明创造,这对整个社会来说是有利的。但是当一项发明已经完成时,此时政府的最优

政策是不提供专利保护,这样做可以减少因专利权持有人索要垄断价格而引起消费者剩余的减少。由于事前的最优政策与事后的最优政策是不相同的,因而在这里存在“动态不一致性”问题。由于潜在的发明人理性地预期到事后政府会取消专利保护政策,因而如果政府不能够进行预先承诺对专利提供保护,则人们不会进行发明创造,这对整个社会来说是不利的。为了消除这里的专利保护政策的“动态不一致性”,所有国家都制定了专利保护法。

房地产调控过程中的“动态不一致性”

从近些年来实践来看,我国房地产调控也存在着“动态不一致性”问题,这主要体现在调控政策常常在稳定房价与保增长这两个目标之间摇摆。

2003年6月份,人民银行出台了121号文件,开始对房地产市场进行调控,当时的政策意图是通过增加房地产开发企业银行贷款融资的准入门槛来降低固定资产投资增长速度。该政策对房地产市场形成了较大的冲击,表现为二手房市场价格的快速下滑。国家统计局的数据表明,二手住宅的价格指数从2003年6月份的111.9快速下降到9月份的102.1(此时只有季度数据)。在开发商喊出“房地产冬天来临”的道架下,政府开始担心投资会受到冲击(其实,当时房地产投资还没有受到影响),国务院出台了《国务院关于进一步促进房地产市场健康发展的通知》(俗称“18号文”)。该文件第一次提出了“房地产业是国民经济的支柱产业”。

于是,在短短的两个多月

时间里房地产调控政策出现较大逆转,这让市场初次领悟了政府“保增长”的政策底线。从2003年年底开始,房地产投资出现井喷,2004年2月份达到创纪录的57.1%。

2005年、2006年的房地产调控同样暴露了政策的“前后不一致”倾向。2005年4月底出台的《关于做好稳定住房价格工作意见通知》(国发[2005]26号,简称“国八条”)主要内容是:增加普通住宅的供应;增加二手房交易的税收成本;对非普通住宅的交易及持有期限未满5年的普通住宅的转让征收5%的营业税。其目标是抑制房地产投机,稳定住房价格。该政策出台之后,市场的反应明显,从2005年5月份开始新建商品房的价格指数出现明显回落,从3月末的110.5回落到9月份的106.3;二手房房价的环比数据从2005年7月份开始发布,7、8月份的二手房房价的环比都是负数。

但10月份后,北京、深圳等城市房价开始出现快速上涨,全国的二手房价的平均价格指数也出现明显上涨。在这种背景下,应该继续强化以稳定住房价格为目标的政策。但从房地产投资的相关指标看,2005年年底的房地产投资增长速度比2004年大幅度回落了10个百分点,从2004年的30.2%下降到了19.8%。继续打压房地产价格就会导致房地产投资增长速度进一步下滑。

当政府在“稳定住房价格”和“增加房地产投资”两个答案中二选一时,政策的天平选择了后者。于是,我们看到了2006年的房地产调控政策——《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国发[2006]37号,简称“国六条”)将调控的手段和重点内容转向了调整住房供应结构,规

定新增的住宅供应必须符合“70/90标准”,即90平方米以下规格的普通住宅必须超过70%的比例,希望通过增加小户型的普通住宅供应来化解住房价格上涨的矛盾。

2006年的“国六条”房地产调控政策出台之后房价的绝对数没有出现明显的下降,只是上涨速度稍有放缓,政策效果明显不及2005年的“国八条”,随后出现2007年房地产价格的快速上升。

2008年,全国房价出现了回落,部分城市的房价下跌幅度超过20%(根据中原地产的数据,深圳二手房价在2008年最大跌幅为26%),在经过几年的上涨之后,房价出现两成左右的下跌应该属于市场的正常调整,如果不去人为地干预市场的调整,则市场将更加健康。但为了应对全球金融危机的冲击,2008年12月20日,出台了《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》。可见,政策在“稳定住房价格”和“增加房地产投资”两个答案中二选一时,政策的天平再次选择了后者。

2010年年初至2011年上半年,政府先后四次出台政策对房地产市场进行调控。核心是2010年4月17日国务院出台的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号,俗称为“新国十条”)。

“国十条”被称之为史上最严厉的房地产调控政策,几乎涉及了所有能够使用的政策工具。尽管房地产调控力度在9月底的政策里进一步加大,不仅将按揭贷款的条件进一步收紧,而且明显加大了对非本地居民买房的限制。但市场反应似乎很平淡。从价格看,仅出现一个月的环比涨幅回落(从2010年9月份的0.5%回落到10月份的0.1%),随后又开始上涨。可

见,相机抉择的调控政策难以达到预期的政策目标。

走出“动态不一致性”陷阱

从短期看,2011年中宏观调控政策又将面临着两难的选择:如果继续采取紧缩的政策,可能会引起经济增长速度的下滑;如果放松宏观经济政策,则房价立即反弹,物价会继续高涨。此外,国际经济形势不容乐观,欧洲债务危机仍在加剧,美国当前也面临着债务违约的风险,这些必将会对我国的经济产生不利影响。因此,市场的预期是房地产调控政策不会放松。此时如果放松房地产调控政策必将进一步强化政策的“动态不一致性”心理预期,房地产调控的效果将前功尽弃。

因此,为了防止掉进房地产调控的“动态不一致性”陷阱,当前的房地产调控政策应该保持稳定性和连续性。进入2011年下半年,国务院及有关部门多次强调房地产调控政策不松动是十分正确的,它对纠正市场的预期意义重大。只要坚持政策立场不动摇,房地产市场的“动态不一致性”预期将减弱,政策调控的效果将逐渐显现。

从长期看,我国的房地产调控之所以掉进“动态不一致性”陷阱,最主要的原因是我们过度依赖投资增长,特别是房地产投资增长的经济发展模式所导致的。因此,转变目前经济发展方式成为走出房地产调控“动态不一致性”陷阱的关键。如果现在的经济增长方式不改变,我们必将难以摆脱“稳定住房价格”与“保持投资增长”之间的矛盾与困惑。

(作者单位:尹中立,中国社会科学院金融所;谭旭东,厦门大学经济学院)

房产税改革应给公众一颗“定心丸”

□财政部财政科学研究所 贾康

房产税的改革方向应当肯定,但在大方向之下,还需要讨论改革路径。在总结经验的基础上,应推动房产税改革试点地区方案优化,并讨论如何扩大试点的覆盖面。在房产税改革方面,还应该给社会公众一颗“定心丸”:以后所有社会成员的所谓第一套房或者家庭人均计算下来的一定标准之下的基本住房,可以不被房产税覆盖;对二套住房能不能税率从轻,也可以探讨。

在中国实施房产税改革,将在四个方面产生值得肯定的直接效应:第一是增加直接税的比重,从而降低我国中低收入者的“税收痛苦指数”;第二是解决中国地方税体系不成型的问题,为地方政府提供支柱税种;第三是促使已实施的房地产调控政策体现其应有的“恰本”水准;第四是优化收入和财产的再分配机制,抑制收入差距扩大。所以,房地产税改革大方向应充分肯定。

在大方向之下,还需要讨论改革的途径。笔者认为,必须充分肯定上海和重庆房产税改革试点敢为天下先、打开局面的重要意义和作用。前段有一些说法,认为两市房产税试点成效不足,“税收收入很少,也没有看到房价急速下跌,动静不大”。其实这些都是非常表面化的认识。

住房保有环节上的税是按年征收的,在接近年底时才好判断年度收入。对上海、重庆这样的大城市,房产税改最重要的任务,一定意义上还不是筹集收入,而是要调节经济和社会生活,但未来的财源支柱属性将逐渐显现。

还有一点,房价并不会因为局部试点应声而落。笔者认为,房产税税制不可能改变中国中心城区不动产价格的上扬曲线。因为当前中国的城镇化水平才40%多,以后要一路走高到70%—80%,中心区域不动产价格才能相对稳定。但有了房产税以后,它会使不动产价格

曲线的斜率降低,发展的过程更平稳,有利于减少房地产市场泡沫,防范房地产价格频繁大起大落造成对社会生活负面冲击。

现在重庆和上海的高端不动产,成交量都出现了明显下降,价格趋稳,这就是很明显的正面效应,是试点效应已体现的结果。重庆统计表明,前几个月高端住房成交量已下降了28%。在上海,通过税制的具体设计,管理部门发现,多年想追求的不动产配置方面的目标,取得了实际调节效果。比如,上海苦恼多年的问题就是居民都愿意在城市中心区购置不动产,而这次上海房产税方案里有一个很小的杠杆——中心区域的税率是0.6%,周边区域的税率是0.4%,就差这么一点儿,便使现在的成交大量引流到周边区域。

往前看,房产税改革路径方面还应考虑问题的艰巨性。在总结经验的基础上,推动试点地区方案优化,并讨论怎样扩大试点的覆盖面。在“十二五”期间,最好能看到在中国的主要一线城市先后在这方面跟进,当然时间表还是次要的,关键是先认清改革的逻辑,增加共识。

此外,改革要领会的掌握应非常审慎。为化解改革实施阻力、淡化抵触情绪,笔者认为,首先,管理部门应该更开明,适当披露已运行多年的物业税模拟试点“空转”的相关信息,公众了解大体情况后,很多的反对意见会不攻自破;其次,尽可能把政府关于未来改革的一些基本考虑进行必要的信息披露。应该给社会公众一个清晰的“定心丸”——以后所有社会成员的第一套住房或者家庭人均计算下来的一定标准之下的基本住房,是可以不被房产税覆盖的;也可以讨论二套住房税率从轻的问题;对高端征税,也不能硬要“伤筋动骨”,应该按符合市场经济税制的“支付能力”原则来抽肥补瘦。总之,从方向、路径到要领,我们应该共同努力寻求制度优化的基本共识。

智·创未来 一汽 - 大众全品牌强势出击成都车展

● 一汽 - 大众全品牌车型参展,全新迈腾首次亮相成都车展

9月16日,第十四届中国(成都)国际汽车博览会在成都新国际会展中心隆重开幕。作为国内规模最大的汽车合资企业之一,一汽 - 大众汽车有限公司(以下简称一汽 - 大众)派出了强大的产品阵容参展,展合面积达1200平方米,全新迈腾 2.0TSI、CC 2.0TSI、速腾 1.4TSI+DSG、高尔夫、GTI、宝来 Sportline、宝来 1.4TSI+DSG 等 12 款车型强势亮相,展现出一汽 - 大众行业引领者的地位和姿态。

全新迈腾 2.0TSI 领衔 创新成果亮相车展

本届车展上,全新迈腾 2.0TSI 无疑是最受瞩目的车型之一。作为一款豪华创新的德系高级轿车,全新迈腾按照 C 级车生产标准制造,无论是对新技术的采用还是豪华的程度,全新迈腾都达到细分市场前所未有的高度。上市首个月,全新迈腾市场前景非常不错,销量已经超过了 7500 辆,总订单超过 2 万台,已经掀起了 B 级车市场格局之变。

据相关负责人介绍,全新迈腾整体效果舒展而大气,2812mm 的轴距使其拥有超越 B 级车的乘坐空间;在装备上,全新迈腾将 8 安全气囊和丹拿音响引入其中,让消费者

勇于超越级别的安全性能和娱乐享受;在技术上,除了应用 TSI 和 DSG 这对“黄金动力总成”外,ACC、泊车辅助也将装备于全新一代迈腾的顶配车型,创新性的后轴柔性连接和十大静音技术营造出舒适、静谧空间;在制造过程中,用高温热融的蜡注入车身空腔,最后在车身内腔表面形成均匀的保护膜,可以保证车身 12 年不会锈穿,其耐用性大大优于同级别车型;在车身上,全新迈腾继承了上一代迈腾荣获欧洲车身大奖的车身技术,应用了 HSB(High-Strength Body)高强度车身。其中,80%的车身材质都采用了高强度钢板,超高强度钢板和超高热成型钢板。

车展现场,作为史上最美的大众车型之一,一汽 - 大众 CC 散发出来的无与伦比的个性魅力吸引了众多车迷的狂热关注,优雅动感的設計、精益求精的工艺、出色的驾控体验和丰富的安全配置,CC 让更多中国消费者享受动感与优雅完美结合的独特魅力;本次展出的 GTI 也得到了现场众多高尔夫车迷的围观,犀利的前灯设计、流畅的车身线条、赛车版低矮的底盘,GTI 将动感个性发挥得淋漓尽致。

而为了满足更广泛的客户需求,一汽 - 大众在引进原

汁原味、高品质、高性能新车型的同时,还致力在现有车型中推出更多搭载“TSI+DSG”动力总成技术的车型。本届成都车展,速腾 1.4TSI+DSG、宝来 Sportline、宝来 1.4TSI+DSG 等车型的联合亮相,也彰显出一汽 - 大众领先的制造理念和创新技术。

成都工厂年底正式投产

近年来,西部汽车市场的活跃程度和增长幅度远高于东区,体现了西部较大的增长潜力。许多车企普遍认为快速增长的西部汽车市场不容忽视。而拥有“中国私家车第三城”美名的成都作为西部最大的汽车消费城市之一,注定成为“兵家必争之地”。

作为中国成熟的大型国际水准轿车生产基地,一汽 - 大众共拥有长春和成都、佛山三大生产基地,包括轿车一厂、轿车二厂、轿车三厂(成都分公司)和发动机传动器厂。事实上,目前成都已经成为一汽 - 大众的重要生产基地之一。2009 年 5 月一汽 - 大众成都轿车项目在成都经开区建设启动。

创新豪华 一汽 - 大众全新迈腾将亮相成都车展

●第十四届成都国际汽车展览会将于 9 月 16 日在成都新国际会展中心隆重举行

●一汽 - 大众将以全系车型的强大阵容参展,旗下全新迈腾也将亮相成都车展

作为中国西部地区最具规模和影响力的车展之一,2011 年第十四届成都国际汽车展览会将于 9 月 16 日在成都新国际会展中心隆重举行。行内领先的合资企业——一汽 - 大众将以全系车型的强大阵容参展,另据可靠消息,一汽 - 大众旗下全新迈腾也将亮相成都车展。

感受创新 全新迈腾将亮相成都车展

作为一款创新豪华的德系高级轿车,全新迈腾市场前景非常不错,上市后首个满月销量超过 7500 辆,总订单已经近 2 万台。据企业相关人士介绍,全新迈腾按照 C 级车生产标准制造,无论是对新技术的采用还是豪华的程度,都达到细分市场前所未有的高度。凭借大设计、新科技、高品质的产品优势,全新迈腾将全面刷新国内 B 级车豪华标准,重新定义 B 级车。

在设计上,全新迈腾借鉴了大众顶级豪华车辉腾的设计元素,整体效果舒展而大气,完美演绎了德系高级轿车的豪华风范,长轴距的设计使其拥有超越主流 B 级车的乘坐空间;在技术上,全新迈腾除了应用 TSI 和 DSG 这对“黄金动力总成”,ACC、泊车辅助也装备于顶配车型,创新性的后轴柔性连接和十大静音技术营造出舒适安静的空间;在工艺上,全新迈腾经过了残酷的动态腐蚀试验,拥有长达 13 年的抗腐蚀能力。

值得期待 一汽 - 大众将携全系车型登场

据企业相关负责人介绍,本次成都车展,一汽 - 大众将派出全系车型参展。今年恰逢一汽 - 大众成立 20 周年,一直以来一汽 - 大众都以领先科技、精湛工艺和卓越品质独树一帜,傲视群雄。截止目前为止,一汽 - 大众已经赢得了接近 500 万用户的信赖与选择。可以说,一汽 - 大众不仅在每一个细分市场占据领先地位,更以突出的品牌价值和领先的创新价值,为消费者带来美好的汽车生活,实现了汽车理性价值与感性价值的最佳融合。

成都作为目前一汽大众重要的生产基地之一,本次车展无疑将成为一汽 - 大众展现企业与品牌综合实力的一个绝佳舞台。今年 7 月,一汽 - 大众成都分公司项目进度再推进,三期扩建项目及 EA211 发动机项目开工,预计 2013 年 3 月扩建项目建成投产后,成都一汽 - 大众的整车产能将达到 45 万辆。

可以预见,一汽 - 大众产品的品质魅力与全系车型带来的宏大气势,以及领先科技的未来冲击必将带来史无前例的视听感受。而车展现场的模特演绎以及丰富展台活动也将和展车互动构建未来与现在的零距离空间,给现场观众带来更具享受的饕餮盛宴。

