

未来数月或现楼市政策重要窗口期

□摩根大通首席中国经济学家
朱海斌

20日召开的国务院常务会议重申了房地产紧缩调控政策(简称“新国五条”),主要包括抑制投机性需求、增加供给、做好住房保障等五大政策措施。在我们看来,中央近期不会出台进一步的全国性紧缩措施,未来两三个月将是重要的政策窗口期。近期来看,区域性楼市调控的可能性更大。

房价将温和上涨3%-5%

国家统计局日前公布了今年1月份70个城市的房价指数。与上月相比,新建住宅价格下降的城市有10个,持平的城市有7个,上涨的城市有53个。就此计算,有75.5%的城市房价较上月环比上涨,而去年12月、11月和10月这一数字分别为77.1%、75.7%和50.0%。其中,一线城市新建住宅价格涨幅最快,北京较上月环比上涨2.1%,广州较上月环比上涨2.0%,深圳较上月环比上涨2.2%。

与去年同期相比,16个城市房价有所下降,而去年12月这一数字为26。温州、宁波和杭州(均位于浙江省)位列房价下跌的前三位,与去年同比分别下跌了10.8%、6.7%和6.6%。房价上涨的



IC图片

城市有53个,去年12月这一数字为40。与前几个月房价上涨主要出现在中国内陆三线城市的情况不同,1月份多个一线城市(包括

为2.4%。

根据私营房地产数据提供商搜房网月初公布的数据显示,1月份全国房价环比上涨1.0%,而去年12月环比上涨幅度为0.23%。这是自2011年2月以来最大的环比涨幅。搜房网调查的100个城市中,1月份35个城市的房价出现环比下跌,而去年12月份这一数字为43。

我们仍然认为今年房价将温和上涨,全国房价整体增幅将在3%-5%。这将有利于经济活动实现温和复苏。然而,考虑到政府已把抑制房价上涨列为工作重点,加之近期新房供给量较大,特别是小城市和内陆地区供给增加较快,房价大幅反弹的可能性不大。对于政策制定者而言,管理预期和保持经济系统流动性稳定对于实现房价稳定十分重要。

区域楼市调控可能性大

“新国五条”重申了房地产紧缩调控政策,主要包括五方面内容:地方政府应保持房价稳定,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标;继续抑制投机性购房需求,已实施限购的城市将继续执行商品房限购政策,此外限购可能扩围至其他房价增长过快的城市;房产税试点项目将扩容至其他城市(当前仅在上海和重庆

试点);加大住房和土地供给,2013年民用住宅土地供应量不会低于此前五年的平均值;2013年经济适用房建设目标为630万套(新开工)和470万套(建成);加强楼市监测和监督,建立房屋所有权信息公示系统。

显然,此次决策层重申楼市调控措施是对近几个月来房价加速上涨作出的表态,消息一出随即在股市引发房地产股票的抛售。总体而言,“新国五条”本身并无过多出人意料之处。尽管多数措施不过是对现有调控措施的简单重申,但却影响到了市场预期,特别是对于限购及房产税试点扩围的预期。值得注意的是,“新国五条”并未明确提出资本利得税以及进一步收紧抵押贷款政策等其他政策措施。

国务院此番声明,表明中央将继续密切关注房价走势,抑制房价反弹仍将是政策制定者的一项工作重心。但在我看来,中央近期不会出台进一步的全国性紧缩措施,未来两三个月将是重要的政策窗口期。近期来看,区域性楼市调控的可能性更大。比如,一些城市近期加强了对住房公积金的管理,旨在为中低收入家庭提供购房资金支持。相比之下,我们认为广受关注的房产税对楼市的影响相对较小,而且未来数年内在全国开征的可能性不大。

TTIP 没有赤字的经济刺激

□罗宾·尼博莱特

谷歌和脸谱在内的美国大型技术公司被控大肆游说欧洲议会推迟强化欧盟隐私规则的计划。

第三大挑战在于欧洲对金融市场深刻的疑虑。美国总统奥巴马宣布开启TTIP谈判的第二天,欧盟委员会发布了一份欧元区金融交易税蓝图,这将为美国银行在欧盟市场上的经营活动造成新的成本。

此外,双方谈判者还必须克服不少重大结构性障碍。欧盟委员会苦苦挣扎着试图确保能够从27个成员国手里获得明确的谈判授权。与此同时,美国也面临着自身的内部协调问题。

1992年,欧洲各国成功建立了单一市场,这不仅是因为调和了所有国家的标准和监管,也是因为彼此之间互相承认。如果一种产品被获准在一个欧盟成员国销售,那么它就被认为是安全的,可以在其他成员国销售。类似的“互相承认”政策可以称为美国—欧盟贸易谈判的关键要素,但必须有待双方克服存在于监管和制度中的偏见。

事实上,本月早些时候发布的工作组最终报告指出,协定应该随时间的推移而修改”,逐渐地向更统一的跨大西洋市场”前进。具体而言,工作组建议在监管问题和非关税壁垒方面成立“一个不断改善对话和合作的机制”,并建立能够识别未来监管合作机会的框架”。

如此谨慎是有道理的,因为双方在监管方面的主要原则方面存在严重分歧,甚至颇多矛盾之处。比如,欧盟长期以来一直秉承“预防原则”,阻止可能危害人类健康的产品进入欧盟市场,即使科学证据尚不足以彻底否定这一产品。这一原则便是欧洲拒绝进口美国转基因食品的基础,而在美国,转基因食品被大量消费。但美国国会的不少资深议员施压称,成功的协定必须包括欧盟市场向所有美国农产品开放。

另一个潜在争论点——关于个人隐私概念的冲突——可能导致双方无法完成开放数字市场这一共同目标。最近几周以来,包括

(罗宾·尼博莱特是皇家国际事务研究所董事。本文来自Project Syndicate)

提升基础设施和基本公共服务供给前瞻性

□财政部财政科学研究所
贾康 苏京春

中国作为刚进入中等收入发展阶段不久的发展中经济体,城镇化既有形成长期经济、社会成长动力源的“引擎”作用,又在基础设施和基本公共服务供给条件等方面提出了严峻的挑战。站在新的历史起点上,亟待“二元经济”的长期发展进程中,我们需及时总结改革开放前面三十多年的经验教训,对今后几十年内势必展开的若干轮次、若干阶段的基础设施建设与基本公共服务供给条件升级换代方面作出前瞻性考虑,尽量提升供给绩效而减少和避免失误举措。

基础设施和基本公共服务 要打好“提前量”

基础设施和基本公共服务供给条件建设方面的一大特征,是对总体建设规划的水平具有相当高的要求,因为不论是交通、上下水、供电、供暖,还是通讯、邮电、涵管等等,都必须合理形成一种网络系统,而桥梁、隧道、学校、医院、商场等等,则应作为这种网络上的节点而合理布局(俗称“网点”)。一个城镇区域的“顶层规划”,至少应有一百年以上的眼界,否则便是不合水准的低劣方案。因此,各地“顶层规划”的基础设施和基本公共服务条件建设,应当与规划配套地具有较充分的前瞻性,要适当打好“提前量”。我国这方面的条件建设,在前面几十年的主要教训是缺乏前瞻性,主要体现在以下三个方面。

第一,因“顶层规划”统筹不到位而不得不在短期内重复施工。作为基本公共服务设施的重要组成部分之一,上下水管道系统和类似涵管、光纤等的建设及翻修窘境,近几十年来在全国多个城市最为人所熟知。这些多埋藏在地下而与城市道路交通系统并行、共存,一旦涉及建设或翻修,需要对城市道路“开膛破腹”。在统筹规划不到位的情况下,各地被老百姓称为“马路应装拉链”的现象屡见不鲜,每多做一次路面的挖开和修复,必多一次为数可观的固定成本的投入,同时每一次整修所带来的停水、停电、交通堵塞、环境污染等问题又必给公众生活带来诸多不便,引发不满和抱怨。我国与城市道路交通系统并行的地下管道系统通常有自来水、污水、供暖、地热、光纤、光缆等等,种种系统在地下盘根错节、错综复杂,且分别归属不同的专业管理部门,哪一个系统出了问题,都扯动别家,避免不了大动干戈。规划与建设的前瞻性不到位,某一个系统内的问题往往在一次排查、处理后又于短期内重复出现(例如:由于下水管道直径较窄所导致的排水堵塞等),所以在基本公共服务设施



IC图片

落实的概念内,需要有关于必需配套事项的长远打算和足够的前瞻性分析与安排,才能因地制宜、发挥建设项目的正面效应,真正满足民生所需。

前瞻性不足带来负面影响

基础设施和基本公共服务条件建设缺乏前瞻性的带来的主要问题,至少主要表现在如下三个方面。

第一,重复建设造成资金浪费。在同一时点下,提升前瞻性的基本公共服务设施供给与不提升相比,是需要更多的资金规模予以支持的。然而若将较长时期作为比较区间,提升前瞻性后的供给,可避免重复建设带来的固定成本费用叠加,且有助于提升公众满意度,从综合绩效的角度考虑应更具明显优势。

第二,对社会公众生活带来不便与不满。主要表现一是反复施工对公众生活带来的负面影响;二是供给滞后使公众满意度降低,不满情绪上升。

第三,为“导租”增加机会。基本公共服务设施的供给中,如高速公路、市政建设、住有所居”的保障性住房工程等等,往往需引入工程承包、公私合作伙伴(PPP)模式或采取产品和服务外包的方式,在广纳社会资金为公共服务建设所用的过程中,也于一定程度上带来了“导租”、“导租”的风险。虽然我国在加强监管、优化招投标管理方式等方面已作出不少努力,但透明化、规范化程度往往仍难令人满意,非规范的不良行为问题与每一轮供给环节仍存在“导租”、“导租”空间相关而处于高发状态,加之已形成的利益集团存在强大的关系网,并且易和强硬的行政权力联通,资金绩效管理体系往往难以有效形成,还有可能引起前瞻性不足与寻租机制相互激励、越寻租——前瞻性越差——越不规范——越易寻租”的恶性循环。

再次,以统筹为原则,提升配套前瞻性的实现手段。以统筹为基调和原则,意在强调在基础设施和基本公共服务条件建设中注重矩阵型组织管理,在财力为预

四对策提升供给前瞻性

我国现阶段正值提高城镇化水平、全面推进基本公共服务均等化、逐步扩大社会福利覆盖范围及稳步提高各项福利水平的历史进程中,在基础设施和基本公共服务条件建设方面应特别注重

从以下四个方面考虑,提升供给的前瞻性与绩效水平。

第一,重复建设造成资金浪费。在同一时点下,提升前瞻性的基本公共服务设施供给与不提升相比,是需要更多的资金规模予以支持的。然而若将较长时期作为比较区间,提升前瞻性后的供给,可避免重复建设带来的固定成本费用叠加,且有助于提升公众满意度,从综合绩效的角度考虑应更具明显优势。

第二,对社会公众生活带来不便与不满。主要表现一是反复施工对公众生活带来的负面影响;二是供给滞后使公众满意度降低,不满情绪上升。

第三,为“导租”增加机会。基本公共服务设施的供给中,如高速公路、市政建设、住有所居”的保障性住房工程等等,往往需引入工程承包、公私合作伙伴(PPP)模式或采取产品和服务外包的方式,在广纳社会资金为公共服务建设所用的过程中,也于一定程度上带来了“导租”、“导租”的风险。虽然我国在加强监管、优化招投标管理方式等方面已作出不少努力,但透明化、规范化程度往往仍难令人满意,非规范的不良行为问题与每一轮供给环节仍存在“导租”、“导租”空间相关而处于高发状态,加之已形成的利益集团存在强大的关系网,并且易和强硬的行政权力联通,资金绩效管理体系往往难以有效形成,还有可能引起前瞻性不足与寻租机制相互激励、越寻租——前瞻性越差——越不规范——越易寻租”的恶性循环。

再次,以统筹为原则,提升配套前瞻性的实现手段。以统筹为基调和原则,意在强调在基础设施和基本公共服务条件建设中注重矩阵型组织管理,在财力为预

算约束的前提下通盘安排全面供给的框架和内容,力求科学细化、因地制宜。一些已有进展的实现手段,如城镇建成区的全覆盖“共同沟”方式(所有地下管网、线路等均入此沟),应充分予以重视,加快推进。

最后,以公开透明为前提,发展“参与式”预算,提升资金使用的前瞻性和有效性。为促进我国基本公共服务设施供给的资金利用效率逐步提高,应注重政务和预算信息公开制度建设的推进,推广浙江温岭等地“参与式预算”形式的理财民主化机制构建和发展,探索更多地依公众诉求进行建设项目建设等级划分和轻重缓急安排,并丰富和发展多种具体的资金监管方式。

资金使用的透明度是提升资金利用前瞻性的相关因素。以北京机场高速为例,根据2008年2月审计署公布的数据,该高速路从1993年建成首次通车到2005年底,收费累计达到32亿元,且剩余收费期内还将收费达到90亿元,而机场高速的总投资额仅为11.65亿元,公众对于这种既已还清贷款还要强制收费之事非议颇多。这一事例更为实质性地体现出的主要问题是,公众对不透明资金管理与使用的不信任。这种不信任和不满,最终导致在强大舆论压力下管理层将原来每次10元的收费降为单向和每次5元。其实如能将机场高速收费收入较充分地透明化、阳光化,以及把用途细化,该资金完全可正大光明地“滚动”用于其他相关基础设施(例如首都第二机场相连高速公路)的建设。若各项基本公共服务设施投资之初都能够具有前瞻性地考虑到资金回笼和支出的审计监督和信息透明度,那么预期的可得资金便可正大光明地支持后续的滚动开发建设,从而加快我国基本公共服务条件的提升和民生的改善。

实际上,在过去几年时间里,美欧之间一直在有关自由贸易协定的非正式磋商。2008年以来的国际金融危机以及欧元区的经济危机,已经为美欧自由贸易协定谈判注入了紧迫性。虽然美国和欧盟之间的货物贸易关税目前已经降到3%以下,不过鉴于美欧自由贸易协定谈判的重点将放在打破剩余关税及其他贸易壁垒

上,以及使技术规定、标准和认证变得标准化等,双方谈判会向纵深发展,甚至会触及实质性问题,这样会造成谈判或将需要较长的时间才能完成。所以,美欧自由贸易协定谈判这一消息,其精神层面的意义大于实质意义,表明双边将致力于加强经贸合作的决心。而两个全球最大经济体之间经贸合作的加强,对全球经济复苏苏也会起重要的助推作用。

对于中国而言,美欧自由贸易协定谈判是机遇和挑战并存,但机遇远大于挑战。首先,尽管美欧自由贸易协定会对中美、中欧贸易产生影响,但毕竟谈判需要时间,在谈判成功之前,对中国的影响还不会显现。其次,美欧在承认中国完全市场经济地位以及贸易保护主义方面或会联手给中国制造障碍,但是由于中国在丰富的劳动力资源、便利的贸易和投资环境、广阔的市场空间以及巨大的消费潜能等方面所具有的绝对优势,对美欧会产生更大的吸引力。更何况金融危机以及欧债危机期间,中国政府不但对美欧雪中送炭,通过购买美债和欧债来帮助美国和欧洲国家脱困,而且加大对美国的采购以及对欧洲的投资,加深双边合作关系。为应对危机,中美、中欧政府都制定并出台了

一些经济社会发展战略,都在寻求双边关系新的发力点和共识,都在进行深层次的产业结构调整,都把发展低碳经济、构建生态文明视为今后的经济社会发展目标。这就充分说明中美、中欧关系在危机中经受住了考验,并且得到深化。这种深化,自然会推动中美、中欧贸易继续得到更快发展。最后,中国加入WTO后,迅速融入国际经贸合作框架的能力也在不断提升,同时也在谋求与其他国家形成更大规模的国际经济合作。这样的环境状况,也会促进中国的实体经济和管理层不断提高自身的金融、服务、贸易水平以及监管标准,并打造和磨炼自己的企业,更加迅速地融入到不断变化的国际经济体系中去,这也是推动中国经济朝着健康稳定可持续方向发展的不竭动力。中国经济的可持续发展,也能为全球经济复苏做出重要贡献。

实际上,在过去几年时间里,美欧之间一直在有关自由贸易协定的非正式磋商。2008年以来的国际金融危机以及欧元区的经济危机,已经为美欧自由贸易协定谈判注入了紧迫性。虽然美国和欧盟之间的货物贸易关税目前已经降到3%以下,不过鉴于美欧自由贸易协定谈判的重点将放在打破剩余关税及其他贸易壁垒