

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”),主要包括抑制投资投机性需求、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增幅最快,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,与去年同期比分别下跌了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

北京、上海、广州和深圳)的房价出现了相当明显的上涨。广州是房价同比上涨最快的城市,涨幅高达4.7%,而去年12月这一数字

为2.4%。

根据私营房地产数据提供商搜房网本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重要工作重心。但在我们看来,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。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。

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,于弥合“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策误判。

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,否则便是不合水位的低劣方案。因此,各地“顶层规划”下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复原,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,且分别属于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),

而不同系统内出现的问题通常是需要分别施工解决,从而表现出“今日为你开膛破腹、明日为他大动干戈”的熙攘景象。至于某处立交桥因净高不足在建成使用不到十年时就不得不炸掉重建、某个地标建筑因设计不周在短短几年内经历“热闹非凡”的剪彩,颇费周章的拆除“过程”的折腾案例,与上述情况实属同类。每次建、每次拆和每次再建,都创造统计上表现“政绩”的GDP,但总合起来绝不是人民之福,实成民生之痛。

实践已反复证明,基础设施和公共服务条件建设中,既要注意防止过度超前、大而无当,又要防止提前量不足、反复折腾,但这几十年最主要的教训是来自于提前量不足的方面,原想可以紧打紧用节省一些,结果是很快落伍,不得不折腾,反倒劳民伤财。

第二,轮次间供给满足需求的区间较短而不得不频繁升级。基本公共服务设施“需求供给双方达到均衡”,意味着该基本公共服务设施恰好满足公众真正所需。如按照时间序列在一定时期内连贯观察,基本公共服务设施的供给相对于需求,大体上呈现这样的轨迹:伊始表现为需求高涨,政府着手组织供给,总规模适度大于需求,或至少使供给与需求达到均衡,其后需求又高涨,下一轮供给的条件建设不得不再度开始。若前瞻性较高,从“供给大于需求”过渡到“需求供给双方均衡”的区间持续时间较长,下一轮供给开始的时点可以较晚,在全周期内公众满意度较高,从长期看其综合性绩效水平也较高,但对于每一轮次的集中投入规模要求亦较高。任何供给主体的投入能力都是有限的,所以这种设施条件建设只能分轮次逐步“升级换代”地进行。由于规划水准和前瞻性不足是主要问题,我国目前基本公共服务设施建设项目施工后供给满足需求的时间段较短,这在一定程度上表现了初级阶段国力支撑较弱,而同时也往往反映着前瞻性不到位,从现象上表现为短期内便需要扩建或重建,并以公众满意度的损失等造成社会代价。

第三,部分地域配套事项明显滞后,使综合效益无法如愿发挥。转轨时期基本公共服务设施前瞻性欠缺的另一个突出表现是配套要素到位相对滞后。例如,某些城市近年目标规定下的棚户区改造和保障房建设能够按时竣工,但部分地区供暖、燃气等配套设施并未随之落实。在廉租、公租房小区内,群众子女入托和入学、老人赡养以及就近就医等问题,也未得到配套解决。再如,在一些边远县、乡镇和欠发达地区,“鉴”字号工程既已落实,各项补贴转入“人头卡”内,而群众因缺乏金融网点而难以取现的情况也时有发生。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。在同一时点上,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“寻租”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”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“设租”、“寻租”的风险。虽然我国在加强监管、优化招标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“设租”、“寻租”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,资金绩效管理体系统往往难以有效形成,还有可能引致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。

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。

首先,以全口径预算约束为财力后盾,创新投融资“乘数”机制,支撑建设的前瞻性。提升前瞻性决不意味着盲目提升基本公共服务的供给水平,而是力争做到在较长的时间段内,在可预见的前提下,以可供支配的全口径预算财力作为约束条件和财力后盾来提升建设的前瞻性,量力而行、尽力而为。考虑可用财力规模的同时,特别应当积极考虑投融资中如何提升“四两拨千斤”式乘数、放大效应,拉动民间资本、社会资本跟进,打开机制创新的潜力与放大能力空间。

其次,以高水平战略规划指导顶层设计,预留长期发展的动态优化空间。提升前瞻性是要以目光远大的科学预测为基础,以高水平的全局顶层规划为依据,因而作为转轨时期的发展中国家,我们需要以各政府辖区动态优化的发展战略目标为方向,以科学合理、远见卓识的顶层规划方案覆盖建设全局,避免动辄挥金如土、大动干戈地反复折腾,尽可能地为之长期发展预留动态优化空间。应主推“打出适当提前量的优化建设”,实质性地减轻中长期的财政压力,同时减少公众不便和不满。要切实利用供给前瞻性,在落实民生改善工程中提升公众满意度。

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 and 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、线路等均纳入此沟),应充分予以重视,加快推广。

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优化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一个重要相关因素。以北京机场高速为例,根据2008年2月审计署公布的数据,该高速公路从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。公众对于这种就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使用的不信任。这种不信任和不满意,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。其实施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,该资金完全可以正大光明地“滚动”用于其他相关基础设施(例如首都第二机场连高速路)的建设。若各项基本公共服务设施投建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

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。

TTIP 没有赤字的经济刺激

□罗宾·尼博莱特

跨大西洋贸易和投资伙伴关系(TTIP)的想法提出20年后,美国 and 欧盟上周终于同意开始谈判。这一关系的建立——应该会

在2015年初开始——不啻为“假有赤字的刺激”,至少能带来美国 and 欧盟GDP年增长率上升0.5个百分点,也能提高大西洋两岸的就业水平。

美欧双方都旨在取消双边贸易中仍然存在的关税,但最为渴望的还是削弱最厚实的非关税壁垒——主要是相互抵触的技术和卫生标准及监管,这些壁垒阻碍了双边经济关系的发展。加紧监管合作可能还有助于美国 and 欧盟应对所对不公平国内外竞争的挑战。

TTIP如何才能不辜负人们的期望?最能说明问题的是,高规格就业和增长工作组(Hig其职责是指出哪些政策和措施应该包括在谈判中)给出的建议颇为保守。

事实上,本月早些时候发布的工作组最终报告指出,协定“应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,因为双方在监管方式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

美欧自贸谈判助力全球经济复苏

□中国人民银行郑州培训学院
王勇

2月26日,美国国务卿克里访问德国,旨在敦促欧洲和美国抓住难得机会,尽早启动自贸区谈判,并达成跨大西洋自由贸易区协议。不久前,就在二十国集团财政部长和央行行长会议开幕前夕,美国总统奥巴马和欧盟委员会主席巴罗佐先后宣布了有关美国和欧盟将开始就自由贸易协定展开正式谈判这一消息。笔者认为,如果美欧双方能够尽快达成自由贸易协定,将打破这两个全球最大经济体之间的贸易壁垒,这不仅对美国和欧盟,而且对全球经济复苏都将注入正能量。

近年来,欧盟和美国之间每年的贸易总额为6000亿美元左右,即使如此,美国和欧盟的经济增长还是受到抑制,失业率始终居高不下。为此,目前,美国和欧盟领导人发表联合声明称,一旦美国和欧盟的自由贸易协定谈判成功,则美欧之间的贸易能为大西洋两岸成百上千万的就业岗位提供支持。声明还表示,欢迎承诺将让这种关系变成经济繁荣发展的更加强大的推动力。

当然,对美国来说,美欧自由贸易协定谈判,其协定红利不仅在于它与欧洲之间的经济交往加强,更在于一种新的经贸全球布局已经展开。美国在有跨大西洋经济伙伴关系协定之外,还有TPP即泛太平洋经济合作伙伴协定,也就意味着美国正在谋划着一种连接横跨大西洋和太平洋的新的全球经济交往和合作架构,从而将这种利益链条上的成员国命运掌控于美国手中,这也许就是美国新的全球经济战略。而欧盟预测,一项“全面和雄心勃勃的自由贸易协定”将把其年度GDP增长速度提高0.5%。

实际上,在过去几年时间里,美欧之间一直都在展开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下降到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

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的深刻疑虑。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。

欧盟之所以能够克服国家偏见建立单一市场,是因为将多数表决规则程序制度化了,个体成员国可以在具体监管规则上因多数票而失败,但这一方法无法复制用来打破不可避免的跨大西洋监管谈判僵局。

障碍如此巨大,高规格工作组在促进TTIP谈判方面畏手畏脚也就不不足为奇了,但这并不能否认这一伙伴关系的价值。尽管跨大西洋关税平均水平只有3%-5%(某些敏感商品会更高一些),但取消关税仍能起到重大作用。因为美欧双边贸易总额高达每年6500亿美元,简化通关程序、开放公共采购市场可以带来更多好处。

将于2015年签署的TTIP,也许不会像许多观察家所希望的那样,成为一个全面的革命性协定,但仍将是通往更加统一的跨大西洋市场的关键一步。

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

垒,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会会对中美、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,中国政提供支持。声明还表示,欢迎承诺将让这种关系变成经济繁荣发展的更加强大的推动力。

当然,对美国来说,美欧自由贸易协定谈判,其协定红利不仅在于它与欧洲之间的经济交往加强,更在于一种新的经贸全球布局已经展开。美国在有跨大西洋经济伙伴关系协定之外,还有TPP即泛太平洋经济合作伙伴协定,也就意味着美国正在谋划着一种连接横跨大西洋和太平洋的新的全球经济交往和合作架构,从而将这种利益链条上的成员国命运掌控于美国手中,这也许就是美国新的全球经济战略。而欧盟预测,一项“全面和雄心勃勃的自由贸易协定”将把其年度GDP增长速度提高0.5%。

实际上,在过去几年时间里,美欧之间一直都在展开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下降到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