

文章开始,我们不妨看看世界上两个绝对经济强国的现状:德国长期重视制造业,美国在金融危机后采取“再工业化”政策。从正反两方面表明,无论发展到哪个阶段,制造业都是大型经济体稳定增长与可持续发展的坚实基础。说大点,“实体经济”如何立足,事关整个国家的经济体系的长远发展。



仅凭房子，怎能撑起一个经济强国？

十八届三中全会 涉及房地产政策解读

日前,中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过了“中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定”,对中国下一步进行的全面深化改革作出了战略性的安排。其中,直接涉及房地产业的部分不算多,今天记者梳理了以下6点,并逐一解读:

1.使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用,大幅度减少政府对资源的直接配置,推动资源配置依据市场规则、市场价格、市场竞争实现效益最大化和效率最优化。我们认为,放开房地产上市公司的借壳、再融资等应该会加快审批的进程,地产股的融资通道将会打开。

2.强调市场在资源配置中起决定性作用并不是要弱化宏观调控,今后更多地是以税收和货币政策为主要手段,而限购、限价、限售等行政性的调控手段将会逐步弱化。

3.推进农业转移人口市民化,全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制,合理确定大城市落户条件,严格控制特大城市人口规模。同时,还强调从严合理供给城市建设用地,提高城市土地利用效率。我们认为,大城市尤其是一线城市的房地产市场将会继续更加容易处于供不应求的状态。

4.建立城乡统一的建设用地市场,能够在一定程度上缓解大城市用地紧张的局面,但由于仅仅是从线而不是从面上解决问题,这种影响将会比较有限。

5.加快房地产税法立法并适时推进改革,并不是仅仅意味着对房地产行业宏观调控,其同时更是地方政府职能转变的合理激励,以及在配套改革中改变地方政府对土地财政的过度依赖,这一改革也是优化我国税制结构和收入再分配的组成部分。

6.房地产税全国范围铺开是大势所趋,但从征收条件上看,仍然需要一个过程,其征收条件还需要全社会房产、信用基础数据统一平台的建立,以及房地产税法立法正式确立等,房产税全面征收之路仍有很长路要走。我们认为,短期内甚至2014年房产税试点城市扩围应该是大概率的事件,并可能呈现分区域、差别化征收的渐进路径。

当房地产商标上“投机”的名号

如果说,在超出自住需要之外,个人或一个家庭或许能通过购买房产来积累财产并变得富有,且不管这种购买是被界定为投资还是投机,那么,作为一个国家,无论如何也不可能通过建造或购买房产而变得富有。非但如此,而且还很可能因此丧失竞争力。更何况,这种普遍现象也很难被界定为投资。房屋当然有质量差异,其建造也有技术含量,但这种技术恐

怕难以与制造业等产业技术相提并论。仅就现代的房屋而言,不管是住宅还是商业地产,很难说就一定比几百年前的原木小屋或石头房子好。如果考虑到绿色低碳因素,更难以确定“越是新的就越是好的”。

在这一意义上,虽然房地产开发商也是价值创造者,其财富实力或许会在短时间内迅速增强,并拥有较大的社会话语权与影响

力,但难以作为一类企业家,如同制造业或服务业里的企业家那样,受到人们的顶礼膜拜。相反,不论是哪个时代或哪个国家,往往将这类快速暴富的人视作投机商,负面评价似乎并不比正面评价少。如果房地产商意识不到这一点,则只能显示其在缺乏自知之明,对于给自己带来财富的房地产业缺乏应有的正确认识。

企业“不务正业”卖房子的恶果

无疑,房地产的确是国民经济一个重要的经济部分,但是,当一个经济体的增长主要由房地产支撑和牵引时,就会拖累其技术进步以及其他产业的竞争力。

房地产是一个自我增强色彩很浓的行业,无论其上升还是下降,都常常极易演变为叠加累积的非理性加速过程。在这种普遍而逐渐变得非理性的过程中,加入房地产市场的资源不断增加,对其他产业的挤占也会越来越大。轻易而简单的赚钱效应,吸引着

越来越多的企业加入地产开发投机,基于短期盈利压力而使很多产业的资产负债充斥过多的土地泡沫因素。

然而,这不仅不是真实的成长与发展基础,反而弱化了主业的发展,掩盖了主业竞争力下降等问题。对房地产的过多参与,以及对其高额盈利的陶醉,于产业和企业而言,无不妨碍着对技术研发与改进、品牌建设的投入。长此以往,主业将变得不再是主业。

过去十多年中国房地产的持续繁荣,不仅使房地产价格快速向全球最高峰靠拢,也使几乎所有的国有企业和大型私营企业参与到房地产开发中来。特别是掌控了中国主要资源的国有企业,利用金融体制及其他经济体制改革不到位所带来的资金、土地和地方政府支持等优势,不断增加对房地产的投入力度,在助长着土地泡沫的同时,也来自房地产的巨额利润掩盖着主业盈利的下降甚至亏损。

地产泡沫破裂将拖累整个国民经济

有人说,过去十多年中国的经济增长居世界之最,但在此期间并没有产生出世界级的技术品牌,这与土地泡沫的兴盛与膨胀有着很大关系。笔者认为,这种说法不无道理。

更成问题的是,房地产极易形成泡沫,泡沫又极易破裂。在泡沫破裂的过程中,房地产的贬值则是累计加速的,1997年亚洲金融危机时香港地产贬值70%就是例证。这

一过程会将那些过度参与房地产开发的产业企业拖垮。

不要说70%,中国的房地产市场就是下降这一数据的一半,且不说那些房地产开发商,不少其他的产业企业亦将陷入极其被动的局面,毕竟他们的主要利润来源就是卖房子。首当其冲将威胁金融业,一旦地产泡沫破裂,大量银行与非银行金融机构也将因呆

坏账而跌入兼并重组甚至破产的境地。

国人这些年看到,中国的房地产市场进入了一个两极化的怪圈:一方面,房屋建造得越来越多,房价却不降反升,买不起房子的人并没有因为遍地建起的房子而能够买得起,反而越来越买不起;另一方面,已拥有房产和买得起房子的人,在期望房价不降的同时,照样想方设法去购买房产。

切不可脱离实体经济的稳实支撑

不看统计数据,仅凭直觉就会发现,遍布国内大小小城镇的房子,或许各有其主,但不少地方的空置率不低。整体上看,即使不承认过剩,至少很难否认不再短缺。因此,将房价上升归于供给不足很难让人信服。那么,是不是等到哪一天悬空中的那个大泡沫破裂了,在地面伸脖仰望的人就能买得起房子,捡到一片半片的泡沫碎片呢?

不见得!这个几乎是全球最大的泡沫一旦破裂,那将是一场重大危机,将给所有行业带来重大损失。所有人都会受到影响,那些购买力低的人群所受到的绝对影响更大。这就是一个大型经济体为什么绝对不能仰仗房地产泡沫的原因所在。

如此看来,如果想要确保中国经济增长不脱离制造业等产业的稳实支撑,当务之急

就得继续挤压房地产泡沫。为此,降低甚至停止各类国有产业企业对房地产开发的参与,恐怕都可以是可供考虑的政策。

而那些通过房地产开发而积聚起巨额财富者,最好有点自知之明,不再那么理所当然地以社会公正者的形象招摇于市,而整个社会也亟须从制度与文化建设上营造起恰当约束房地产投机商的氛围。(万德龙)