

»对话

著名经济评论人叶檀看“78家央企将退出房地产市场”

“退出”无时间表等于白说
16央企在,仍可垄断楼市

在房地产市场“央企凶猛”的长镜头下,18日国资委突然发出声音:78家央企将退出房地产市场,这种“责令”的背景是什么?带来的影响是什么?就这些问题,快报记者与著名经济评论人叶檀进行了一番对话。



叶檀

《每日经济新闻》首席评论员、评论版主编、《环球财经连线》财经评论员。

“责令退出”的背景
是舆论压力大

现代快报:“78家央企将退出房地产市场”的背景是什么?

叶檀:主要还是受到的舆论压力大,这种表态还是很灵活的一种表态,也是比较含糊的应对。

现代快报:这种含糊主要还是在于没有一个时间表,“在完成企业自有土地开发和已实施项目等阶段性工作后要退出房地产业务”这种表述还是比较模糊的。

叶檀:确实是很含糊的,如果不定一个时间表的话,说了也是白说。

现代快报:那么是不是应该制定这样一个时间表?您觉得这个可能性大不大?

叶檀:我觉得可能性不大,一来下面的央企未必听,二来也未必想制定这样一个时间表。

现代快报:很多不以房地产为主业的央企被指并不盈利,它们染指房地产业并且屡屡做出抢“地王”的举动也受到了批评,被认为是“不务正业”。

叶檀:这些央企没有钱,但是它们的母公司有钱啊,它们自己也是对房地产市场有信心吧。

现代快报:我们知道,最近央企在北京又制造了三个“地王”,有没有这样一种可能性,因为政策或措施的制定有个时间段,这些央企得到信息后抓紧时间“抢地”?

叶檀:应该没有这个可能吧,让一些央企退出房地产市场其实早几年就开始说了。还是闲钱太多了,跟地方政府互相关照吧。

“央企退出”对民企
谈不上好消息

现代快报:央企抢“地王”,在房地产市场做出一系

列惊人之举,有人认为这是与民争利。

叶檀:这个问题要具体看这些企业是不是市场化,如果不是市场化的,就不存在与民争利的问题,而是公平不公平的问题。央企是特殊的企业,经营领域关系到国计民生,最好不要进入房地产市场,如果要进入,也必须公平,受到约束。

现代快报:这次公布了以房地产为主业的16家央企名单,有人认为也应该公布78家将要退出房地产市场的央企名单,而且也有人认为应该是80家。

叶檀:这个没有必要,目前127家央企,现在16家央企名单出来了,可以排一下,央企中74%的企业涉足房地产,说78或80,这些数字没有太大的问题。

现代快报:您觉得78家央企退出房地产市场,对于民企来说算不算是一个好消息?面对央企抢“地王”的霸气行为,任志强和潘石屹表现出无奈的一面。

叶檀:这个也谈不上好消息,还有16家央企在房地产市场里面,只要它们的资金充裕,完全可以垄断房地产市场。

快报记者 刘方志

»新华时评

“不务正业”的央企
应坚决退出房地产

国务院国资委明确提出要求:78家不以房地产为主业的央企退出房地产业务。这是对民意的认真回应,更是央企发展回归本业的必然要求。

根据国资委的数据统计,目前127家中央企业中,涉足房地产业的竟达94家,比例超过七成。其中,除16家主业中包括“房地产开发与经营”外,其余78家均属于“不务正业”。

在市场经济中,资本趋利性本无可厚非,同时,央企资本进入房地产市场也有着种种“合理”的说辞。但是更应该清醒地看到,一方面,央企的特殊性决定了其集中与施展的舞台,应该是关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域,而绝非一味创富和与民争利;另一方面,在当前高歌猛进、价格快速飙升的房地产市场上,央企大肆“攻城略地”已成为房价高涨的重要推手。

在有利可图的时候实施退出,貌似委屈,实则公平。让“不务正业”的央企退出房地产市场表明了国资委的积极态度和决心,市场和百姓更期待实实在在的效果。

可以肯定的是,非主业央企从房地产领域的退出绝非国资委“一要求就灵”,它必然将面对许多现实的阻碍和难题,包括:如何厘清央企承担社会责任与正常生产经营的界线,如何对央企上市公司的行为进行干预,对违规央企应该给出什么样的惩戒措施等等,都需要扎扎实实的工作和相关的实施细则。因此,人们在为“决心退出”叫好的同时,更关注“能否退出”和“如何退出”。

新华社记者 樊曦

»权威分析

央企抢地冲动
从哪里来?

中信地产以52.4亿元的总价创下北京拍地最高总价。远洋地产旗下子公司远豪置业以40.8亿元竞得北京新“单价地王”。中国兵器装备集团旗下世博宏业以17.6亿元拍得北京“楼面地价地王”。

是什么让央企能在舆论的口水仗中仍然毫不犹豫地给已经疯狂的楼市再添一把火?说到底还是钱在作怪。

首先,2010年起,央企即将面对的是新一轮的三年期业绩考核,新业绩考核办法给了央企负责人为了自身利益而产生的拿地冲动。

根据国资委的新办法,央企如果从事非主业投资所获的收益,都将减半计算,为了控制央企地王的诞生,国资委还特地强调,土地转让收益属于非经常性收益。

国资委的新考核办法表面上为了平抑房价,暗地里却给一些央企钻了空子——土地转让收益虽然属于非经常性收益,但只要不是直接卖地而是造楼卖商品房,就可以算成盈利了。

其次,除了考核办法推动之外,央企疯狂抢地还因为没有了对手。3月10日晚,国土资源部在其官方网站上发布了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》。这则《通知》直接收紧了房地产商的资金链,导致很多民营地产商开始退出土地拍卖的角逐。

最后,从年度财务报表的好看程度分析,拿地也不失为把报表做得漂亮的方法之一。央企主业很多属于产能过剩行业,房地产业的去库存化进度远比其他行业理想,央企自然急于扩大地产比重。而且,央企大多是垄断性行业,完全可以用垄断行业的利润来弥补房地产业短期的占压资金压力,以更快的扩大地产份额。

据《经济参考报》作者 赵晶

叶檀近期三论央企与房地产

一论:
谁能让央企退出
房地产二论:
央企“地王”与
二次房改互为
因果三论:
央企“涉房”越
深经济越危险

当央企大规模介入房地产市场,只能说明两点:第一,房地产市场成为暴利行业;第二,央企不以实业立足,转而谋求以资产价格的上涨追求高额利润。

央企还是中国实体经济的干城吗?央企在投资市场沉迷下去,将成为中国实体经济的毁灭者。

为了避免产业空洞化、失业主业化,从2004年起,国务院国资委曾圈定中房、保利、华润、招商局等16家央企主业从事房地产,其他央企应把房地产业务剥

3月15日,媒体报道二次房改列入人大正式议案。同一天,北京举行两会后首场拍卖。推出的六宗地块中,三宗被国企高价拿走,并创下三次拍地新纪录。有人认为,这是央企给房改迎面的一个大耳光,其实不然,央企地王倒是与二次房改交相呼应。

人大代表提议的二次房改,并非意在抑制商品房尤其是高档商品房房价,而是由政府解决低收入人群与夹心层的住房需求,从而放开商品房价。政策核心是三

国资委提出78家央企退出房地产市场的消息出来后,腾讯财经第一时间连线了著名经济评论人叶檀,她认为,央企本来就应该主业、副业分开,要求78家不以房地产为主业的央企退出房地产,并不是对确定的16家以房地产为主业的央企的保护。

但国资委这一要求有无实

际效用?叶檀表示更重要的是要看国资委接下来如何操作。她认为,比较有效的手段应该是加快央企的资产重组、整合,把部分央企的副业房地产业务剥离,整合到以房地产业务为主的央企中。

“央企掠夺地王,最主要的原因还是央企钱太多。央企涉足房地产越深,房地产泡沫越大,离给这16家。但利益所系,实施过程遭遇巨大阻力,反倒是2009年的房地产泡沫之风吹出了央企地王,直接成为中国地价和房价疯涨的推手。

作为矫正,今年1月“国十一条”中罕见地提出“国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为”,《中央企业负责人经营业绩考核暂行办法》的出台,提出央企要慎重进入股市、房地产和期货等高风险领域,已经进入这些领域

三制——三种住房制度,三类供地方式,三支队伍参与。三种住房制度指的是,针对低收入人群的保障性住房制度、针对中等收入家庭的公共住房、公共租赁住房制度和针对高收入家庭的商品住房体制。而相应的三类供地方式也分别为:政府划拨方式供地、“四定两竞”招标用地和商品房的“招拍挂”方式供地。三支队伍则是政府、民间非营利性建房机构及建筑开发商共同参与。由政府主导提供房屋住房服务,

供应对象是占城镇人口60%左右的中等收入家庭。

要铲除央企的房地产毒瘤,除了行政命令之外,断绝央企过多的优惠政策与资金,提高融资成本,辅之以考核方式的变革,才能收些微之效。

据3月17日观点地产网

央企打的算盘是,赶紧跑马圈地,而后以地王之身推动楼王诞生,全面掌控利润最丰厚的高端商品房住宅市场。央企地王诞生与二次房改是互为因果的循环链条,是央企垄断利润在房地产领域进一步放大的结果。

央企地王现象,更是行政化的信贷市场与行政化的银行体系之畸形投射。

据3月18日《南方都市报》

中国经济就越危险。”叶檀补充谈道,央企进入房地产市场,有百害而无一利:既推高了房地产市场的价格,让中国的资产产品价格节节上升,向泡沫市场急行军;又使央企无心主业,以投资赢利遮掩主营业务的萎靡不振,如当初的日本大企业关联持股,以土地作价抬高赢利指数如出一辙。据3月18日腾讯财经