

新华社从楼市、股市、汇市、债市展望中国经济

# 四大市场形势如何演进？ 政府宏观调控能力受考验



房产中介信息仍受关注  
新华社发

楼市调控考验犹存、股市承压低迷盘整、汇市激荡暗流涌动、债市创新后效待观,2011年,有“经济晴雨表”之称的四大市场不乏亮点,也凸显政策难点。

在国内经济结构调整进入关键期,世界局势动荡不安之时,四大市场形势如何演进承载着百姓的密切关注,也是对政府宏观调控能力的考验。

□新华社“新华视点”记者



房价走势牵动民心  
新华社发

## A 楼市 调控“不动摇” 理性回归尚需时日

中央经济工作会议强调,要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,加快普通商品住房建设,扩大有效供给,这让百姓对房价坚冰继续松动颇有期待。今年以来,楼市调控与国家以控通胀为核心的宏观经济紧缩政策相叠加,“屡调屡涨”的楼市得以初步“降温”。

10月被视为楼市分水岭,当月70个大中城市的价格平均环比指数年内首次出现负增长;11月,

有楼市“温度计”之称的全国房地产开发景气指数比10月份降低0.4个百分点,比去年同期回落3.33个百分点,创近27个月以来新低。央行发布报告指出,房地产开发投资增速高位回落,房地产开发企业资金趋紧,土地交易市场量价齐跌,房地产贷款增速回落,房价拐点初现端倪。

“房地产市场接下来将完全不同,要和发展势头过快、有暴利可图的时代告别。”万科集团总裁

郁亮说。中国指数研究院副院长陈晟认为,这次调整可能意味着:房价“只涨不跌”、投资“只赚不赔”以及房价“屡调屡涨”的终结。

但不少城市“成交量持续走低”与“大幅降价便引起抢购”并存的局面表明,市场观望气氛依然浓厚,市场的预期尚未完全调整到位,一些地区限购政策出现变相松动,表明房地产调控任务仍非常艰巨,房价离“合理回归”尚有距离。

## B 股市 股指跌回“原点” 走势还看实体经济

回顾2011年,“跌”成了A股最明显特征。截至12月16日,上证综指全年下跌超20%,收盘点数不仅创三年来新低,更是让股指“一夜回到十年前”。沪深两市研究人员接受采访时表示,宏观经济面上国内外经济面临调整和风险,流动性收紧;微观上出口受阻、房地产市场调控对上下游企业效益亦构成影响。

一方面股市“缺血”,另一方面扩容、“抽血”也给股市造成一

定压力。A股“重融资”轻“分红”也不利于股市繁荣。统计显示,A股中坚持年年分红的企业只有十来家,而10年来没有任何分红的企业至少有100多家。

中央经济工作会议确定,明年继续实施稳健的货币政策和积极的财政政策;要深化重点领域和关键环节的改革,完善多层次资本市场。专家认为,短期内对股市影响偏中性,有一定支撑,但长期走势仍有赖实体经济情况。

在国泰君安策略分析师钟华看来,中国在2012年将会迎来新一轮的增长模式转变期,传统的产能扩张很难超预期,增长将由量转为内部的结构优化。

从股市的制度建设来看,近期密集出台的各种政策,在向投资者传达信号:股市将向着更为健康的方向发展。分红制度的改革成为完善股市回报的重要举措,而对内幕交易的零容忍则是在斩断通过不法手段获利之手。

## C 汇市 稳定币值 节奏调整当以我为主

回顾人民币汇率一年来的行情,可以用“暗流激荡”形容:美参议院通过人民币汇率法案、一些国家担忧世界经济“二次探底”主动贬值本币。“大涨小跌”一度成人民币汇率常态,今年前8个月人民币升值率近4%。

一边是海外施压“变本加厉”,一边是国内外外贸业利润摊薄,这使我国以众多中小企业参与为主的实体经济饱受压力。温州服装商会副会长蔡欢天等商会

负责人对记者说:“外贸企业平均利润只有5%左右,人民币不断升值让企业命运多艰。”

宏观面上,人民币汇率升值的预期还间接导致国际投机性资本大幅涌入。投机性资金不但推高国内物价,并给国内金融稳定和外汇储备缩水带来风险。针对当前国内外经济的种种特点,中央经济工作会议为明年的人民币汇率政策定下基调,深化利率市场化改革和汇率形成机制改

革,保持人民币汇率基本稳定。

中国银行战略发展研究部研究员李建军称,人民币已开始逼近均衡汇率,“双向波动,进退有序”将成人民币汇率新趋势。“我们必须从人民币屡次成为‘话题’汲取经验教训。不但继续探索汇改,而且必须从根源上加快转变外贸发展方式,实现从规模扩张向提高质量效益转变。”全国人大财政经济委员会副主任委员尹中卿说。

## D 债市 地方债成亮点 期待一同“稳中求进”

继11月16日上海率先发行总规模达71亿元的地方债,广东、浙江、深圳随后分别发行69亿元、67亿元、22亿元地方债,利率均低于同期国债水平。

包括财政部财政科学研究所所长贾康在内的一些专家称,四地自行发放地方债是“积极财政政策”的重要组成部分。

审计署数据显示,截至2010年底,全国地方政府性债务余额10.7万亿元。但在一些地方“土地

财政”的畸形发展模式下,近四成是用土地出让收入承诺作为偿债来源的,这意味着,一旦地价大幅下跌,地方融资平台债务偿还风险将增大。中国人民大学财经与金融学院副院长赵锡军认为:“不仅要对之前地方融资平台的清理保持警惕,同时也要避免出现欧美国家过度举债带来的‘慢性毒害’。要将融资到的资金用到关乎经济、民生的重要领域和项目。”

国债方面,进入7月后随着流

动性日益趋紧,国债市场也开始逐步受到影响,10年国债收益率一度创出金融危机后的最高水平,但随着四季度央行三年来首次下调存款准备金率,四季度国内债市“变脸”,收益率急速下滑。

贾康认为,随着“预调”“微调”成为宏观调控的重要特点,财政对中国经济的影响将在未来一年更加显现,随着我国经济在来年力争“稳中求进”,债市也将迎来一波稳定行情。

## 快访

### 中南财经政法大学教授乔新生: 确保有质量的增长

19日晚,快报记者电话连线了中南财经政法大学社会发展研究中心主任、对当代经济法有深度研究的乔新生教授。

乔新生告诉快报记者,中央经济工作会议定了调子后,我们现在就面临一个保增长的问题。于是有人认为我们要实行宽松的货币政策,要放宽对楼市的调控,但是从新华社披露出来的信息来看,我们明年还是要坚持宏观调控政策,房地产调控不放松,“这说明我们重视质量更高于重视数量,就是说我们不再追求发展速度。”

“我感觉有两个‘神话’现在是破灭了。”乔新生称。过去有一种“神话”:说中国经济发展速度如果低于8%的话,我国就会出现就业问题。换句话说就是8%的增长保就业。然而高层现在已看到,保就业需要一定的经济增长

速度,但如果经济增长速度没有质量的话,则未必能解决好就业问题。

第二个“神话”,就是从弗里德曼开始,他们提出来,经济发展到一定程度之后,一定要有轻微的通货膨胀,只有轻微的通货膨胀才能刺激消费,才能刺激投资,才能发展经济。而中央经济工作会议释放的信号让我们看到,高层对物价的稳定是很重视的,换句话说,我们明年一定还是要确保有质量的增长,不会以牺牲人民群众的利益、以日用消费品价格的上涨来作为增长的代价。



乔新生教授

## 乔新生放言

### 1 明年个别城市房价降30%

关于明年或未来的中国经济会发生什么样的情况,乔新生表示想说三点。第一,明年我国的房地产价格要降。大概降10%到20%左右。

个别城市的房价可能会降

30%。可以肯定地说,中国房地产的冬天已经到来,过去那种狂飙突进的房地产市场一去不返了。中国房地产市场不仅仅解决住房或投资问题,更已成为中国财富再分配的一个市场。

### 2 明年下半年,股市可能会有大增长

第二,中国股市出现现在这种情况,乔新生认为是处于盘整阶段。随着上市公司不断地增加,特别是随着对证券市场违法犯罪行为打击力度不断加大,通过坐庄人为拉高股价的情况可能会逐步减少。过去,我们的股票价格之所以忽涨忽跌,或者涨得那么快,就是因为有些庄家特

别是一些证券分析师集体坐庄。中国当前的股票市场正在理性回归,回归到2000到2300左右,这是一个正常区间。经过大浪淘沙之后,明年下半年,中国股票市场可能会有一个大的增长。因为水分挤出之后,所有的增长都是正面的都是积极的,都是反映上市公司基本面的。

### 3 农产品和日用品价格逐渐回归

第三,就整体情况而言,我国的CPI问题可能会解决得比较好,因为投资农业的这些企业投资资金越来越多,此外,农业产业化发展已经到了一定的阶段,我们现在处于工业和农业资源相互良性流动的一个状态。工业人口可能会向农业流动,农业人口也

可能向工业流动,它们之间的价格差会越来越低,说白了,种白菜和在流水线工作可能价格都差不多。而我们的资金资源也在相互流动,所以我国正处在工业和农业相对均衡化发展的阶段。我们的农产品价格、日用品价格都会逐渐地回归。快报记者 刘方志

## 声音

“在持续实施严厉调控的同时,必须尽早打破市场僵局,尤其是要满足大量自住购房和合理改善购房者的需求。”

——中国指数研究院副院长陈晟