

# 刺激经济 该不该放松楼市调控?

## 观察

楼市调控越来越像一部情节诡异的“多空”悬疑剧!一边是住建部在反复强调楼市调控不会放松,一边是地方政府托市手段层出不穷;有专家耸人听闻地预言房价要大跌80%,也有专家断定史上最牛调控仍将变空。从目前来看,“看多”明显占了上风,楼市回暖的预期似乎正越来越强:各地楼市纷纷上演“红五月”,深圳又现千人排队购房潮、股市上地产股普遍上扬涨势强劲……于是有人发微博表示不解:中央为了调控楼市,利率连续上调了250个基点,但房价照样压不住,后来还是限购令才勉强奏效,为什么如今才降了一次息楼市就好像打了鸡血?

3月份金星房产资金链断裂,被称为浙江开发商破产第一案,市场一片悲观。可如今房地产业又开始霸气外露,销售业绩火爆市场全面飘红。短短三个月,开发商遭遇冰火两重天。笔者认为,市场对楼市回暖的强烈预期可能基于以下几方面的因素。

首先,虽然中央一再强调楼市调控的决心不变,但在稳增长基调下有可能做出让步。2008年全球金融危机爆发后,咱们曾有过调控政策紧急调头的先例。而如今经济的艰难和复杂程度与那次相比有过之而无不及。

其次,5月份以来,政府已经密集出台一系列刺激经济的举措,包括重启新一轮“铁公基”建设以及加速一批超大型工业项目投资,这些项目依然集中在钢铁、光伏等产能过剩领域,几乎和上一轮的“四万亿”如出一辙。这难免不使人产生某种

联想。

最后,近日传出的几则消息极易被解读为政府放松调控的明显信号。一是央行在降息的前一天晚间,向各商业银行下发特急文件,要求商业银行对个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的0.7倍。这被不少媒体解读为首套房贷将重回“7时代”;二是6月10日有媒体报道,某发改委人士称地产松绑或是救市第二张牌。虽然发改委昨天发表声明称,经查该部门最近没有人接受过该媒体记者的采访,有关报道纯属捏造。但在目前的敏感时期,恐怕更多人倾向于相信这并非谣言;三是昨日有媒体报道,多位银行界人士透露,目前监管部门正在酝酿出台“稳增长”的具体信贷措施。具体的政策将包括房地产贷款方面或支持中低价位和中小套型的住房贷款,以及对符合条件的地方融资平台适度“再贷”。

搜狐财经昨天做了一个很有意思的话题讨论,问题是“现阶段房地产调控该不该放开?”截止到晚上8:30,支持放开的有138人,反对的有297人。通常来说,由于房价直接关系到老百姓的生活质量,不管是理性还是非理性,希望降价甚至大降的总是占绝大多数。因此,这一比例显然说明了调控悬疑的巨大。楼市调控悬疑某种程度上其实反映的是大家对中国经济走势的不确定性。正如世行近日发布的一份报告所称,中国将可能出现软着陆,但不排除经济回调过度的可能性。市场普遍担心,如果一旦出现经济增速“破八”的状况,调结构的努力可能让位于稳增长的压力。

力。

这样的担心并非杞人忧天,因为无论对中央还是地方来说,重启房地产投资都具有相当大的诱惑力。对地方来说,由于经济下行使得财政收入大幅下降,而地方融资平台也将迎来集中还款高峰,楼市回暖能使政府的钱袋子重新鼓起来。因此我们看到,地方政府对调控的态度一直很暧昧,救市托市的小动作不断。而对中央来说,一方面外需萎缩对中国的外向型经济打击巨大,另一方面房地产调控造成的投资真空也确实大超预期。如果调控政策松动或掉头,再次实现经济V形反转并非难事。值得一提的是,两个月前,住建部“酝酿刺激刚需入市”的表态也许和调控方向不悖,但却可能成为楼市调控政策的“蚁穴”。

放松调控是一剂特效药,但同时也是一剂穿肠毒药。对中国经济来说,以往粗线条、泡沫式的高增长模式早就被证明不可持续,堆砌在房地产之上的虚假繁荣也必然灰飞烟灭。因此,要想实现经济结构转型和增长方式转变,就必须经历低增长的阵痛。当然,就现阶段来说,稳增长确实很有必要,短期来说仍要依靠政府主导的基础建设投资,但切忌重复投资和一哄而上,尤其不能饮鸩止渴;长期而言,则必须依靠鼓励民间投资和拉动国内消费,培养中国经济的内生动力。这就需要政府拿出坚定的改革决心,既不能拆了东墙补西墙,更不能为了眼前利益而透支子孙后代的幸福。

财经评论员 张洪

## 微言快语



滕泰  
经济学家

“公租房”方案如果能够在大面积实施,其效果应优于前些年的“经济适用房”。前者重在日常管理,后者重在堵住腐败、避免变相流入商品房市场。只有当保障性住房可以大规模提供并满足社会需求时,才可能取消所谓限购、让商品房彻底回归市场。

腾讯微博



范剑平  
国家信息中心  
经济预测部主任

建议将国资委整体收归人保部管理,明确所有国有资产由政府所有变成全体公民所有,让其成为中国公民社会保障的资金来源之一,养老金缺口完全可以堵住。这样让国有企业理直气壮地发展,对国有企业高管薪酬严格管理,奖勤罚懒,国有企业的发展会得到全体公民的支持,对硕鼠监督也会人人有积极性。

腾讯微博

## 宏观

### 今夏电力缺口明显减少 三省市5月用电量负增长

宏观经济的下行趋势导致电力需求放缓,其中上海、湖北和江西三省市在5月份的用电量还出现了负增长,国家能源局认为今年夏天电力供应缺口将明显减少,低至1800万千瓦。

国家能源局昨天举行2012年全国电力迎峰度夏新闻发布会,国家发改委经济运行局副巡视员鲁俊岭指出,今年用电需求减缓,电力缺口减少,在很大程度上是当前经济下行压力较大形势下,国内外市场需求趋缓、部分能源密集型产业增长放缓的结果。

据行业快报统计,1-5月,全社会用电量1.96万亿千瓦时,同比增长5.8%,增幅回落6.2个百分点,为近几年较低水平。鲁俊岭在新闻发布会上还透露,今年前5个月全国有6个省区用电增幅低于3%,其中包括辽宁、吉林、浙江、重庆、甘肃等省区,而5月当月有3个省市用电量负增长,分别是上海、湖北和江西。

根据国家能源局提供的数据,电力需求放缓表现在另一方面就是电厂存煤大量增加,并由此导致煤炭库存大幅增加和煤炭价格持续下跌。 网易财经

### 小摩下调中国经济增速 预计三季度会再降息

摩根大通日前发布最新报告,将中国2012年全年经济增速调降至7.7%。此前的5月11日,摩根大通曾将中国今年经济增速估值由8.2%调低至8%,而中国政府年初设定的增长目标为7.5%。

“下调的原因是第二季度的复苏可能滞后,政府出台的财政政策可能需要一段时间才能有明显效果。”摩根大通董事总经理李晶表示,基于世界经济状况的不稳定不确定性,基于中国经济二季度增长缓慢的状况,将中国今年经济增速下调到7.7%。不过相比全球其他地区,中国依然吸引着全球投资人的目光。

摩根大通方面认为,中国宏观调控政策特别是货币政策已经趋向宽松,预计第三季度利息还会再降25个基点,银行准备金率年内也还会下调1到2次。尽管欧债危机持续蔓延,希腊、西班牙不排除有退出欧元区风险,但李晶认为,欧债危机对中国影响有限,因为消费对中国GDP的贡献度已经大幅提升到60%。

据《证券时报》

### 银监会再酿新政 信托公司拟投商品期货

记者获悉,银监会于今年5月底在上海召集10家信托公司对《信托公司参与股指期货交易业务指引》进行讨论修订,信托公司投资期货的范围将大幅扩大。

上述讨论的核心内容主要包括,一是扩大投资范围,信托公司将由投资股指期货扩大到商品期货,以及未来的国债期货等;二是放松投资限制,结构化产品可以参与投机交易,具体为集合信托可以动用不超过30%资金,结构化产品参与的资金上限为20%。

“银监会处级领导在讨论会上基本同意上述修订内容,快一点的话,两三个月就会出来文件,不超过今年年底。”相关人士透露。

自去年6月底银监会发布《指引》以来,目前,先后有华宝信托、外贸信托和华润信托获得股指期货交易资格,此外,包括中融信托在内的四到五家信托公司已递交了相关申请材料。

不过,业内人士认为,信托和期货的结合将有力推动期货私募的“阳光化”,让普通投资者借助专业期货投资团队进入市场。 据《第一财经日报》

## 产业观澜

### 18个宝钢 不及1个淡水河谷

大炼钢铁,使得中国成为了全球的“钢铁生产车间”。不过,这个全球车间的行业利润和热闹却极不对等。

据财报统计,2011年,力拓、必和必拓两大矿山的利润超过了中国77家大中型钢企800多亿人民币的利润总和。仅巴西淡水河谷一家,2011年的净利润为228.85亿美元,相当于18个宝钢,是同年中国A股上市钢铁企业合计净利润的7倍,等于A股上市钢铁公司过去5年的总利润。

中国,这个“全球钢铁车间”曾给国外矿山带来了数年的繁荣,但随着经济的回落和盈利能力不断下降,如今显得过于臃肿了。

随着钢铁产能不断增长,以及铁矿石一路涨价,中国在全球三大矿山的销售收入中占比已经超过三分之一,成为三大矿山最大的“金主”。不过,仔细算一下“金主”的账单便知道,热闹是中国的,而利润,是他们的。

中国是全球钢铁最大的生产国,铁矿石的需求量是世界上最大的国家之一。目前,我国采购铁矿石分为现货矿和长协矿两种。现货矿即国内采购价到印度进口到港价,长协矿是与三大矿山(淡水河谷、力拓、必和必拓)谈判所确定的价格。中国对全球三大铁矿石巨头的依赖度超过60%。

随着近几年原料成本、人力成本等各项成本的不断上升,中国A股上市钢铁企业的毛利率,从2007年的14.11%,下降至2011年的7.57%,今年一季度,这一数字还继续下降至5.37%。

在中国钢铁企业不断进入惨淡境况之时,淡水河谷却在不断创造新纪录,交出漂亮的财务数据。

2011年,淡水河谷的经营收益创下603.89亿美元的新高,较上年度的464.81亿美元增加29.9%。淡水河谷在年报中预期,中国的需求还会持续增长。

据《21世纪经济报道》

## 一线

### 信贷需求未现明显起色 6月以来某大行贷款下降

市场对6月银行信贷投放寄予较高期望。但就部分银行表现而言,乐观迹象仍未显现,据消息人士透露,至12日,某大行新增人民币贷款负增长超过18亿元。该行在过去的5月新增人民币贷款投放超过700亿,分析人士认为,这显然指向该行在上个月末有冲点的迹象。

但这不足为奇,因为截至上个月的28日,不包括农行,其他三大行5月新增贷款投放量总计不超过1000亿,但到月末,四大行5月整体信贷投放量就接近2350亿,冲点迹象明显。

5月人民币新增信贷7932亿元,超过市场预期的7000亿-7500亿元,亦比上月增加1114亿元。

但国际金融问题专家赵庆明昨日在微博上分析称,如果分项看,增量主要来自住户贷款多增的716亿元,对公贷款仅多增407亿元,而且对公新增贷款5758亿元中短期贷款和票据融资达到3844亿元,与上月相当,存在月末冲点的迹象。由此判断,实体经济的有效信贷需求仍不足。

现代快报记者 周鹏峰

### 马化腾微博辟谣 腾讯不做手机专注服务

针对昨天有报道称腾讯将在近期与某企业合作推出QPhone智能手机一事,腾讯CEO马化腾昨天通过微博予以明确否认。

近期多家互联网公司纷纷加入智能手机的军团,但方式各有不同。盛大、小米等涉足硬件也涉足软件,而腾讯的模式也属于后者,并于不久前推出名为tita的内测版ROM。

不过坊间关于腾讯将直接推出硬件的猜测一直没有消失。昨天就有媒体报道称,腾讯将联合一家并不广为人知的厂商,推出售价在2000元之下的智能手机。针对这一消息,腾讯官方没有立即回应。不过马化腾随后在其微博上直接表态:“借辟谣再次重申:我们不会做手机,欢迎和所有厂商合作”。

这也意味着腾讯的掌门人,对传闻中的QPhone予以正面否认,并且再度重申腾讯不会直接插手硬件环节。实际上,这也是腾讯一直采用的竞争策略。在功能手机领域,腾讯就与多个手机企业展开合作。 新浪科技

### 苹果地图入华牵手高德 谷歌地图份额将再下滑

缺少了乔布斯的苹果依旧震动世界,北京时间6月12日凌晨,备受瞩目的苹果全球开发者大会在旧金山如期召开。但这个屡次发布改变全球产业格局的大会,今年却充满着决裂的味道。

苹果将不再在iPhone和iPad上预装谷歌的地图,转而使用苹果自己研发的地图。这标志着,苹果和谷歌的长期合作正式结束。此前,iPhone一直使用谷歌地图;现在,苹果地图中国部分右下角出现了中国地图及导航公司高德软件的英文LOGO。

6月12日凌晨,高德集团副总裁杨永琦也在自己微博上透露了这一信息。随后,高德方面向记者证实了其苹果合作的消息。

据了解,苹果将向高德购买中国地图的测绘数据。有消息称,苹果目前正试图获得在中国经营地图产品的资质。根据易观国际提供的数据,今年第一季度中国手机地图市场中,高德地图以26.3%的市场份额继续引领市场,谷歌地图份额持续下降至23.2%,百度地图市场份额则提升至13.6%。

据《21世纪经济报道》