



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

小幅刺激经济提振房产吗?



2008年之前,房产经历了一次非常严厉的调控。幸运的是,经济萧条救了这个行业。当时,东南沿海地区的房地产作为一个有需求的行业,被视为拉动经济的关键产业,政府开始出台大规模的刺激政策。任志强们关于“房产永不落”的预言,被意外地验证了。

历史似乎在重演。2013年,本来已经开始接近转向的房地产业,现在似乎又重获青睐。至少我们看到,在当下政府小幅刺激经济的政策之下,投资者又开始出现在买房人的行列当中了。

这是双重推动作用下出现的现象。政府小幅刺激经济,本来是一个可以放大的口子,我们不难猜测,在经济波动程度很高的情况下,有相当一部分投资者在赌历史将重演。如果历史重演,一方面,投资者们赌对了通胀,大幅刺激经济带来的通胀会使他们对房产投资的货币得到保值;而另一方面,房产需求将再来一次泡沫式的扩张,带动房价再往上蹿一竿头。

所有的迹象都指向“历史重演”的现象发生。地方政府的债务居高不下,说句笑话,媒体对于底特律政府破产的报道,大概只能用来说明美国也有地方与中国相当一部分城市处于同样处境。而经济不景气本身是具有自我复制能力的,我们在前面的专栏里已经提到过,如果一个消费者感到未来的收入要下降,他会本能地减少现在的消费,而这种变化,就是经济进一步收缩的来源。

这就是2008年上一届政府为什么用大剂量的经济刺激政策的原因:只有让更多的人对经济的未来有信心,敢花钱,经济才能变得景气起来。

不过,大规模的经济刺激政策是有副作用的。政府拿什么来刺激经济?除了发债,就是印钞,而我们现在正在承受的,正是2008年经济刺激所带来的通胀。

也正因为此,我个人并不看好2013年中央政府决策层会进一步刺激经济。换句话说,当下购房人当中的投资者如果把宝押在历史出现短暂的重演,即“政府会再来一轮经济刺激”这一边的话,成功应该是一个小概率事件。

另外,大幅度刺激经济,政府就把经济不景气的另外一个作用给消灭了,这个作用就是不景气对于产业结构的调整。在本专栏里我们论及过多次,出口战略带来的国内产能过剩,是中国经济运行当中的巨大隐患。而不景气,就是在调整这种过剩。

因此当下政府现实的政策,在李克强总理履新之后,已经出现了一次调整:从绝对的不刺激经济,给人们一个合理的低预期,不指望出现再来一个四万亿之后,到现在进入了小幅刺激经济,以达到既不让消费者和企业收紧钱包,又让产业结构调整开始一步步地做起来的状态。

一个随之而来的政策是,政府对产能也开始了行政性的调整,试图让政府的有形之手扩大市场那只无形之手的能力,加快它的速度。这就是中央政府各部门出现行政性关闭落后产能的名录的背后原因。

笔者认为,作为民间的一种对策,现在的买房投资人出现,并不是一件奇怪的事情,而如果把这种现象当成是地产复苏的苗头,可能会栽跟头。至少就政府的动机而言,可能性不大。

声音

任志强:经济形势不乐观 房地产又有机会了

在日前三亚举行的博鳌房地产论坛上,华远地产董事长任志强说,土地购置尽管出现了很多地王,目前只是土地短缺形成的价格暴涨,主要原因是地方政府依赖土地财政,而过高的土地价格就是下一步房价上涨的主要推手。2003年以后的房地产调整有一个现象:经济热的时候,就会把房地产压一压;经济冷的时候就把房地产往上拉一拉。现在的经济形势不太乐观,房地产又有机会了。

迈克尔·佩蒂斯:中国经济增长应大幅放缓

北京大学光华管理学院教授迈克尔·佩蒂斯(Michael Pettis)周一在金融时报专栏文章中指出,近期的经济数据确认了中国经济增长放缓的担忧,但是国内生产总值应该有更大幅度的放缓。他认为,很多中国事务专家认为更缓慢的增长必定导致社会不稳定的判断是错误的。文章指出,中国如果想避免经济再平衡过程中的社会不稳定,中等家庭的收入就必须增长。真实的可支配收入目前以年均7%的速度提高,必须维持这样的速度,甚至是更高,才可以避免社会不稳定局面,“如果中国要有意义的再平衡,国内生产总值应该‘仅仅有’3%到4%的增速。”

水皮:“年中定调”透露地产调控回归中性

这一次对房地产的描述出现了一个很大的变化,从2010年以后国八条、国五条等,主要给市场传递打压房地产行业的印象和概念,和以前说的要防止房价过快增长的政策基调是不一样的,现在又恢复到促进平稳健康发展应该是中性的回归。调控不能和市场对着干,这是基本常识。如果认为政府调控能够改变趋势,那就错了,市场就无效了。所以,得尊重基本规律,价格由什么决定的,供求决定的。现在土地供应增加了,但是房价没回归,土地增加之后会有传导过程,这和以前土地供应收缩不一样。以前的调控中有一点是压制消费,不供地,甚至很多楼盘为了避免高价不开盘,造成了市场的供应量反而偏紧,导致供不应求,价格上涨。

经济热词

A 阿里封杀微信

消息人士称,阿里巴巴将屏蔽微信淘宝客类营销应用数据接口,阿里巴巴相关人士证实了此消息。该人士称,已经暂停了面向微信的第三方应用服务,目的是为了控制淘宝交易的风险。而在业内人士看来,这是两大巨头之间的数据和平台之争。

B 百城房价

中国指数研究院1日公布,根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2013年7月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10347元/平方米,环比6月上涨0.87%,自2012年6月以来连续第14个月环比上涨,涨幅比上月扩大0.10个百分点,其中61个城市环比上涨,39个城市环比下跌。

L 利率改革

《财经》杂志报道称,央行将取消五年期定期存款基准利率,且已经获得批准。根据央行的规划,取消贷款利率后,下一步央行计划逐步简并存贷款基准利率期限档次。存款利率方面,可先取消五年期定期存款基准利率,由金融机构自主确定。

M 买进底特律

中国人对破产的底特律垂涎三尺。在线商业杂志《石英》称,自从底特律本月宣布破产申请后,中国微博上就炸开了锅。一位密歇根的房地产中介说,每天接到铺天盖地、来自中国大陆的买房咨询电话。有一位买家对他认真地说:“我想买一两两套房子,我不需要看,你帮我物色好的。”

Y 营改增

根据此前国务院的部署,8月1日起营改增改革将从区域试点扩展到全国范围,而根据税务部门的测算,截至目前各地已确认试点纳税人104.26万户。2013年营改增将为企业减税1200亿元,其中以中小企业为主的小规模纳税人和个体户平均减税幅度更将达到40%。

微观点

稳增长前提下没有实质性改革

@许小年(中欧国际工商学院经济学与金融学教授)逻辑顺序应该是促改革、调结构、稳增长。没有改革就调整不了结构,不调整结构就找不到新的增长点。改革与调整期间,增长放缓不可避免,如果以稳增长为前提,就不可能有实质性改革。

经济继续下行风险将有所降低

@屈宏斌(汇丰银行大中华区首席经济学家)三季度伊始制造业弱势持续,新订单疲弱、去库存仍在继续拖累制造业继续下滑。鉴于去库存过程进展缓慢,价格收缩幅度减弱主要归因于国际商品价格回升而非需求面的回暖。前瞻地看,随着近期出台的一系列意在稳增长的政策措施未来逐渐见效,经济进一步下行的风险将有所降低。

社会改革需要有“傻根精神”

@冯仑(知名地产商、万通控股董事长)在社会变革和激烈的市场竞争中,“傻根精神”说白了就是立在根上,傻向前进。“傻”就是前瞻,创新,为理想献身的勇气与毅力,“根”就是根植于理想深处的价值观。但凡在竞争中成为赢家的企业家无不具有“傻根精神”。在社会改革中,开拓进取,为民造福的领导者也同样是“傻根精神”的光辉典范。

(以上观点摘自新浪微博,标题为编辑加注。)整理/现代快报记者 吕珂