



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

# 坚硬的地产链条如何「软着陆」?

一个月前,我在山西出差,偶然有一次机会与当地的一位官员吃饭。席间他问我:“对国内的房价怎么看?”

我提起精神高度小心作答:“未来一段时间内房价要看人口的流向,在相当一批人口流入的城市,房价应该还能挑战人们的接受程度,也就是上涨的;而在很多人口流出的区域内,未来的房价不乐观。如果要往深一层看呢,人口的流向又跟经济发展相关,经济好的地方,外来人口就会多,人口是流入的。”

那位官员似乎非常满意这个回答,他接下来自言自语地说:“嗯,我们这个地方,现在人口可以算是流入的,经济也富裕,所以房价应该没有问题。”

从某种意义上说,这段简短的对话,就是地产业背后那条坚硬的利益链条的反映,也是国内地产泡沫之所以吹到那么大的原因。

不过,国内的地产泡沫也已经到了该破灭的时候了。现在市场上资本手里的空房已经累积得非常多,有数据表明,杭州一地,仅仅开发商手里的库存新房就有四万套。最佳的选择只能是希望它“软着陆”,也就是在泡沫上接根管子,慢慢地把气放掉,把泡沫的体积一步步减小。

“软着陆”的第一步,本届政府开门即做,也就是要把政府的开支降下来,减少对土地财政的依赖;

第二步政府正在做,也就是把银行从地产泥潭中抽出来,我们现在已经听到,各大国有银行已经“柔和”地收紧了对地产企业和购房者的贷款;

“软着陆”的第三步,现在已经有些苗头了。而这一步动作,是颇有一点复杂的。我们要从政府调控经济软着陆的目标说起。

所谓软着陆,其实是政府熨平经济波动的一种手段。经济发展发生了畸形,眼看着有人要为之前的错误跳楼了,此时政府要把矛盾减缓下来,用一些手段让问题一点点爆发,或者把损失分担掉。使整个社会不至于矛盾激化,发生大的冲突,这就是软着陆。

落实到现时的房地产行业,地价如此之高,房价如此之高,如果骤然发生变化,地价猛烈下跌,房价猛烈下跌。那么社会一定会分裂,无房者当然高兴,有房者就不那么愉快,而使用大量贷款的买房人,有些就有可能要跳楼了;大量囤积土地的地产公司,也同样会出现破产的情况。如果再加上经济不好,那就会影响到整个社会的稳定。

不过,地价如此之高,房价也如此之高,怎么把它一步步降下来呢?

起到基础作用的,仍是市场规律。我们在之前的专栏里其实已经提到了一些城市房价升降,这个现象,已经得到了相当的报道。温州房价被腰斩,贵阳的房价也开始大跌,这都是现象。

但这时候,我们可以看到,政府和部分舆论,反而会举出一些例子来说明现在房价是上涨的,而且还有一些实例,比如杭州、北京拍地都创出了天价;比如媒体现在广泛报道多地房价上涨的消息。

不过,消费者必须知道的是,本文开头那个官员之所以问我房价的走势,正是因为市场在将要发生变化的时候,其实谁也不知道未来会怎样。而之所以有一些房价利好的消息,正是因为市场在这个时候,头绪是纷繁复杂的。细理一下,我们可以发现,地王的出现,前提就是政府近期拿出来拍的地,都是储藏多年的优质好地;而政府发布的统计数据,也都基于我之前提到的人口流入地区。

政府这样做,是因为终端买房自用的消费者,其实是软着陆当中承受能力最强的人群。如果说投机者,开发商都有可能使用自己承受不起的高杠杆率的话,那么我们买房自用的消费者,在买下当前天价房子时,谁不是算了又算,想了又想?

所以,在当下买房的消费者,必须小心而且自求多福。

## 声音

**叶檀:央行对房价上涨的以静制动甚妙**

财经评论家叶檀在专栏中表示:面对危如累卵的局面,以静制动是最好的办法,不说话,不表态,收紧房贷让真金白银的民间资金替银行与地方政府解套,没有比这个方法更美妙的了。保持房价上涨预期,资金来源不断流入房地产,财政无断炊之忧。至于房产税,慢慢来,等值钱的土地卖得差不多再说,要知道,民间50万亿元的财富需要出路。  
《每日经济新闻》

**王健林:多数城市供过于求房价两年后无需调控**

万达集团董事长王健林表示:“现有的土地供应量和存量房,已经导致了很多地方项目都卖不动;再加上这两年地方债务持续增长的情况下,地方政府主要靠卖地来还债。这种情况下,土地和房地产供应进一步被放大,别说三四线城市滞销,现在就连二线城市,比如说大连、青岛的房子都卖不动。”他判断,除了个别热点城市以外,其他城市在两年后就没有调控的必要了。  
《新京报》

**李迅雷:房价必跌 房地产拐点将引发金融危机**

海通证券副总裁、首席经济学家李迅雷认为:当前房地产已经捆绑了中国经济,故投资者也预期到中央政府不会出台严厉的房地产调控政策,而地方政府更不愿意打压房地产去断送土地收入来源,这就是房价继续攀升的原因——大而不能倒。但要知道,行政调控对于资产价格的波动而言,最终是失效的,久涨必跌的房地产泡沫破灭案例,在全球都是无一幸免的。

同时,房地产出现拐点的时间,基本上也对应中国发生债务危机的时间。金融风险的发生时间,未必取决于债务规模有多大,却主要取决于负债所对应的某类资产的价格波动拐点何时出现。如果总是不肯去刺穿泡沫,却以稳增长的名义推迟调结构,则今后金融危机的爆发能级会越来越来。  
《中财网》

## 经济热词

### C 查开房

近日,如家、七天等连锁酒店被曝有多达2000万条客户开房信息遭泄露事件引发各界关注。有媒体报道,在一个名为“查开房”的站点,可通过客户姓名查到其身份证号和登记日期等信息,而另有网友爆料通过淘宝也可买到开房记录。

### J 假窗户

据网友爆料,青岛市市北区宜昌路和兴隆一路的宜昌美景是一个经济适用房小区,在靠近宜昌路一侧的三座楼体上,整齐地安置了很多窗户,但是仔细一看,才知道是绘画作品。市民戏称之为当代的“神笔马良”,而学者则质疑这是对暴利的放纵。

### J 京七条

本周,北京市住建委发布《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》,提出7条措施加强房地产调控。其中,首次提出加快中低价位自住型改善型商品住房,规定2013年底前完成不低于2万套自住型商品住房供地。

### M 美女老板集资

23日,江苏常熟“美女老板集资诈骗案”一审宣判,对被告人顾春芳以集资诈骗罪,判处死刑,缓期二年执行。经法院审理查明,2008年至2012年3月间,被告人顾春芳向社会公众非法集资17.68亿余元。

### Y 允许银行倒闭

央行日前发布《2013年中国金融稳定报告》称,建立存款保险制度的各方面条件已经具备,内部已达成共识,可择机出台并组织实施。通俗理解就是,国家不再为储户在商业银行的存款兜底,允许银行破产倒闭,一旦有银行破产,储户的存款将由存款保险机构赔偿,但赔偿有一定限额。

### X 星巴克暴利

近日,星巴克咖啡被央视痛批在中国“暴利”,称其在全球范围内对比,中国售价最高,成本不足5元的中杯拿铁咖啡,在北京卖27块一杯,比伦敦贵将近3块,比印度孟买则贵了几乎一倍。

## 微观点

**美国债务僵局给了我们哪些借鉴?**

@郭田勇(中央财经大学金融学院教授)有记者问:我国地方政府债务台高筑,能从美国债务僵局中获得何种借鉴?我说,首先可由有关部门根据地方经济发展、预期财政收入状况为其制定负债上限;其次,对于超出借债上限的地区,亦可借鉴政府关门做法,当然,由于国情不同不必做得像美国一样极端,只需将地方主要领导就地免职,其约束力已足够。

**堵住IPO大门推高了创业板**

@董登新(武汉科技大学金融证券研究所所长)只要堵住IPO大门,不让新股发行,创业板还可以飞得更高。炒无可炒,被迫而炒,就是这个道理。除了炒房炒金,当然就是炒小、炒新、炒差了。房子不让炒,黄金炒不动,不让IPO,就只剩下创业板和中小板可炒了!这就是中国投资者的现状。

**发达地区英语不必列入高考科目**

@张军(复旦大学经济学教授、复旦中国经济研究中心主任)如果北京高考将“去英语化”,增加语文分量,应该是值得称道的。30年前的高考,因为学生的英语水平差,英语成绩只计算30%-50%,今天北京要对英语折分则是因为英语成绩好。对于一些发达地区而言,英语的确不必再列入高考科目中,需要加强的是对国文教育。

(以上观点均摘自新浪微博,标题为编辑加注。)整理/现代快报记者 刘果