



## 经济热词

## Q 弃房断供

据21世纪经济报道,五六月末,浙江杭州、江苏无锡、福建宁德、江苏新沂等地都有业主因个人按揭贷款逾期未还而被银行起诉的案例。这些案件中,业主大多声称“无力还款”。目前尚无更多数据显示,“弃房断供”成为全国普遍现象。但是,监管部门早已做出预警。

## F 反垄断调查

近日,国家发改委在“加快发展生产性服务业,促进产业结构调整升级”新闻发布会上透露,12家日企涉嫌汽车零部件垄断,将依法进行处罚。至于企业名单,等有了具体的结果和进一步信息就会发布。

## M 免征购置税

财政部等三部门8月6日发布公告,自2014年9月1日至2017年12月31日,对购置的新能源汽车免征车辆购置税。工信部会议透露,首批免税车型目录将于8月底正式发布,以保证9月1日起实施。在此之前,企业要完成向工信部的申报工作。

## S 40城土地收入骤减

中原地产市场研究部最新统计数据 displays,7月份,北上广深四个一线城市,和成都、大连、合肥、南京、武汉等近40个二线城市,土地出让金合计为1054亿元,比2013年同期的1953亿元下降46%。

## X 学费上调

从今年秋季起,江苏入学的本专科新生将执行新的学费标准。调整后的江苏省高校每生每学年平均学费标准为本科5487元、专科5075元。据了解,今年多个省市区陆续发布普通高校学费上调信息,部分省份平均涨幅高达50%。

## 微观点

## 任何外力都无法改变房价理性回归

@陈思进(央视《华尔街》顾问)房价连跌三月,救市效果依然未现。中国房价已经涨了那么多年了,还没像样地调整过。近几年的房价其实是由投资(投机)者在驱动着。而目前的楼市正在去投资化、去杠杆化,房价上涨预期已然渐渐消失。因此,任何外力(如放松限购等)的作用最多只能延迟,但无法改变房价理性回归的大趋势!

## 股市是否进入牛市目前定论尚早

@何诚颖(国信证券总裁助理)A股牛市行情尚不具备条件?有评论认为,目前股市上涨受益于一系列的反腐行动。在反腐行动持续升级的大背景下,为未来的经济转型扫除了障碍,也为股市创造出良好的预期。但目前属于货币超增的阶段,其增幅在历史上仅次于2009年的4万亿时代。至此,在如此环境下,走出阶段性反弹行情还是可以成立的。至于股市是否已经走入牛市行情,目前下结论还是为时尚早。

## 支出法核算的GDP与真实情况相距较远

@张军(复旦大学经济学教授、复旦中国经济研究中心主任)最近完成了关于中国投资率的估计,结合之前完成的消费率估计,发现支出法GDP(所谓三驾马车)极可能不是独立核算出来的,没有太大意义,而且在支出法核算的GDP里,投资和消费数据及其与GDP的占比可能与真实情况相距较远,暂不宜作为我们进行经济分析、政策讨论和学术研究的可靠依据。

## 家电企业对补贴的态度呈现两极化

@陆刃波(家电产业(市场)研究专家)潮水退去方知谁在裸泳,家电企业对补贴的态度呈现两极化,美的、格力等呼吁取消补贴,营造公平环境,而另外一些企业显然“断奶”就会有危险。志高补贴到期后由盈转亏,就暴露出对政策的依赖性。甚至有的企业还弄虚作假,亏损“补”为盈利,违规补贴现象严重,这都构成了一系列的补贴“后遗症”。

(以上摘自和讯微博、新浪微博,标题为编辑加注)  
整理/现代快报记者 杨坤 吕珂 蔡旺 王立航 实习生 曾伟

前一段时间走访一家开发商,他们告诉我,2007年他们公司在港上市,市场对公司的评价的关键,就是有多少土地储备。

这是市场对地产预期看好的一种表现。因为接下来的2008年,中国迎来奥运,包括香港股票持有人在内的所有投资者都无限看好,大家都相信内地的房地产市场还有一个巨大的上涨期,所以这时候,开发商手里有多少土地,就意味着未来有多少钱可以赚。

然而这个预期,现在很可能要倒过来。

从今年年初开始到现在,地产市场人士普遍达成的一个共识是,由于多年来房地产热持续,总的新建住宅数量骤增,因此在国内城镇范围内,人均住房已经达到了30平方米的水平,总体来说,供需已经趋于平衡。多年以来的地产热,现在已经到了退烧的时候了。

这个共识一旦形成,随之而来的就是多年以来开发商和地方政府催生的地产热,与相伴而生的高房价、高地价的市场现状,如何过渡到新的平衡当中去的矛盾。

当下地产市道,这个矛盾其实已经让很多开发商都身陷其中。

民间对高房价的怨声已久,当下地产市场上所谓的“刚需”,常常是一对到城市里工作和成家的年轻人,买一套房就吸走了双方父母家数十年的积蓄,还要搭上自己十几年,几十年的工作积累来购房。

在这种现状下,市场上一有关于房价变动的风吹草动,房产的购买方当然就会停下观望。而从今年年初到现在,由于整个住宅市场供过于求的状态已经无法遮掩,所以到了年中,市场的观望已经直接导致了开发商对不多的客源的争夺,开发商之间的价格战一旦开始,市场就快速陷入对更低价格的期待当中。

也正是因此,现在的开发商,谁手里有更多的土地储备,也就意味着它的土地现金可能的损失,以及现金周转的压力,会更大。

到2014年年中,各个地方政府在中央政府的默许之下,大多放开了之前我们预期会放开的多套房产限购政策。

这是地方政府关注开发商利益而采取的搞活市场的策略吗?其实未必。

相较于开发商手里的土地和运营压力,当下,各级地方政府的钱袋子压力更大。之前国内媒体都指出过,由于地产业热度高发,地方政府土地收入水涨船高,因此政府已经形成了对土地财政的依赖。而现在市道一旦低迷,终端开发商卖不出去房子,受影响最大的是地方政府手里的土地,消费者不买,开发商还可以打折促销,好歹成本收回来一点是一点。但终端销售低迷,地方政府的土地卖不动,就真的是一幅也卖不出去了。

所以地方政府放开限购,多半还是出于自保动机。因为市况变化突然,短期内各地政府很难在卖地收入快速下跌的情况下做到财政收支的平衡,所以出台刺激市场的措施,主要还是因为要卖地。

这种动机,可以在各地方政府放开限购后的动作上看出端倪。在一些城市,限购放开之后,确实有一批受限者买房,在这些城市中,地方政府大多很快开始推地了。

其实放不放开限购,只是一个小插曲。当下,市场的无形之手已经在开始校正之前被推到畸高的房价水平。虽然地方政府对管辖范围内的土地可以实现一口价经营,但它管不了房价居高不下之后市场低下的购买力水平。而当房产价格挑战消费者接受能力的极限之后,市场就将走向另一端:地产市场上的利益链关系各方,必须合力把价格调整回合理水平,使得地产市场重新出现在合理价格下的供销两旺,这才是地产产业的出路。

因为有竞争,所以在开发和建设这两个环节上,竞争之手会自然抹平开发商的高利润。而对土地市场源头可以说了算的地方政府,现在在开支和土地市场的双重压力之下,顺应大势之举,其实也只能是用低价推地,一方面保障自己的财政收入平衡,另一方面,也推动市场把畸高的地价和房价拉回到合理的水平上来。

所以说,现在的形势很可能与2007年相反,土地储备以及已开发项目很多的开发商,必须要认清形势,快速出货了。

## 声音

## 一线城市放开限购可能性小

中国广播网:从6月24日呼和浩特成为全国首个解除限购令的城市,第一张骨牌倒下,一个多月以来,46个限购城市中,已经有37个城市通过明确发文或官方默认取消“限购”。也就是说,现在只有北京、上海、深圳、南京等不到10个城市仍然坚守执行限购政策。经济之声特约评论员、上海易居房地产研究院副院长杨红旭说,这类消息并不令人惊讶,事实上北京、上海今年放开限购可能性比较小。

## 房贷不放开影响并不大

新快报:合富辉煌中国首席市场分析师黎文江认为,佛山松绑限购对佛山,对广州,对广东都是好事,带了一个好头。他认为,佛山松绑限购,将有利于广佛交界盘的成交,加速广佛同城。至于松绑限购会否造成房价反弹?他认为,可以通过信贷政策、不动产登记、房产税试点等多种手段控制房价。

佛山市房地产协会副会长骆仪克表示,目前对购房者影响最大的是房贷。银行房贷不放开,即便是放开限购,对购房者的影响仍然不大。但是,放开限购肯定会对部分购房者的心理产生影响,对加快他们入市有积极作用。

## 无须对“取消限购”过于敏感

新华网:今年两会中央提出的分类调控逐渐取代“一刀切”的调控方向,也表明此前一系列行政性措施的退出只是时间问题。随着各地楼市逐步回归市场实际供给关系,应当建立房地产的长效机制,确保满足中低收入群体的住房需求,让楼市健康发展。至于购房者,无须对“取消限购”过于敏感,自住型需求可随时出手,至于投资型需求则需要看好经济形势减少房地产风险。

## 限贷不调整楼市难回暖

中国新闻网:杭州朗盛房产执行总经理陈小鹏表示,限购政策维持了将近三年,已经把投资、投机的这部分“水分”挤压出去了。松绑限购,在个别城市短期效果显著,成交出现反弹,但大多城市即使松绑了,楼市也基本没什么影响。当“限购”和“限贷”这两只手能够同步的时候,相信效果会立竿见影,限贷不调整楼市难回暖。



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

## 限购放开意味着什么?

