



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

# 地方政府的救市真的管用吗？

2015年一开局,去年年底一度回温的国内楼市,又开始呈现“稳不住”的态势。由于成交清淡、库存庞大,部分开发商为促进成交,又开始以价格战来争夺市场份额,楼市再次出现摇摇欲坠的可能。来自政府部门的数据表明,政府在地产业的交易税收入一月份再次回落,重新回到2014年前三季度比往年下降三成以上的轨道上。

这是可以预料的,本专栏之前曾经有过判断:当楼市价格首次下跌一至三成之后,会有消费者抱着“贪便宜”和“抢反弹”的心态入市购房,造成短期市场回暖的假象。而经过一个时期之后,在当下价位楼市供大于求的状态会再次发挥其威力,使市场重归下跌通道。

而在国内,一个特殊的国情是,地产价格关系着背后地方政府的钱袋子——土地出让金构成了政府收入相当大的一个比例。财政部公布的2014年财政收支情况,地方政府基金收入4.99万亿元,其中国有土地使用权出让收入4.26万亿元,同比增加1340亿元,增长3.2%。2014年财政预算报告地方政府性基金本级收入为4.31万亿元,下降10.1%。可见土地出让金对于地方政府的重要性。

因此,目睹楼市下跌,第一个坐不住的是地方政府。与2009年之后的楼市危机不同,当下,各级政府都知道救楼市不得民心,只能悄悄地干,因此这一轮地方政府救市,没有了口号,但行动力度却更大了。

从媒体的报道来看,本轮地方政府救市,采取了国内政府在很多领域采用过的收储方式:住建部牵头推动多个城市政府动用自身财力从开发商手中收购部分闲置地产,转换其用途,使之成为安置房,试图以此改变国内地产供过于求的局面,稳住市场。据称有七个城市已经着手响应住建部的构想,其实行动最快的福州市,已经出台了具体文件,进入了落实执行方案阶段。

在作者看来,这一轮地方政府救市,之所以需要住建部来推动,核心因素是动用财政来收购开发商的闲置房产,各级地方政府都知道有其程序上的问题。明眼人一看便知,房子是非标准产品,地段、设计差异导致价格千差万别,如何确定收储价格?权力在其中起多大作用?

也正因如此,地方政府不敢单独做这只出头鸟,只有在中央部委的推动下齐步前进,才能换来个法不责众的局面。

那么地方政府的这一轮救市,就算力度够大,能否改变市场的现状呢?

据机构发布的《2014-2017年中国房地产行业投资分析及前景预测报告》指出,数据显示,截至2014年末,全国商品房待售面积6.2亿平方米,其中住宅待售面积4亿平方米,比上年增长26%,待售住宅分布极为广泛,以当下的楼价和购买力而言,消化这些库存住房难度相当之大。

本来,动用政府财力来收购开发商的空置房,有点像个自我循环。以当下看,一套住房的成本当中,六七成都是土地成本。而开发商购置土地的资本都进入了政府财政,再由政府财政出手回收空置房,钱似乎在开发商—政府之间完整地打了个转。只是由开发商建了一批房子。

不过,上面那个循环,其实只是空想。因为进了地方政府财政的资本,优先满足的是地方政府公务员、教育、城建等开支,这些开支的刚性很强,使得财政总额虽然有土地出让金的大额收入,但总体并无多少富余。而要消化开发商手里4亿平方米的空闲房,以每平方米5000元的价格计算,每消化一成空置房就得调动财政2000亿的支出。

算了细账,我们就知道,指望政府救市,其实几乎是不可能的。开发商们还是得更多地面向市场,考虑下一步的降价计划吧。

## 声音

### 现在仅仅是个开始

**新华网:**房地产市场很明显是有泡沫的,但泡沫未必会破。但要当心货币等刺激政策,通缩刺激成通胀。国际趋势都在通缩,都发钱,这样来看就要小心了。从房地产走势来看不要太悲观,但是一定要慎重面对未来,现在仅仅是个开始。

### 2015年开发商还是谨慎拿地为好

**新浪乐居:**地方政府应该早日走出土地财政泥潭,转变经济发展方式,通过创新驱动去拓展新的财政收入来源,如果继续依赖于卖地,存在很多不确定性。对于开发商来说,对2015年中国楼市不必悲观,也不能太乐观,还是谨慎拿地为好。

### 楼市回暖需要多管齐下

**和讯网:**虽然部分城市放松限购符合国家“双向调控”要求,但在全国范围内遏制投资需求的政策仍需长期坚持。而取消限购也不是唯一的救市良方,信贷政策、公积金制度、户籍改革等方面多管齐下才能促进楼市回暖。

### 未来数月市场低迷难有根本改变

**新浪房产:**现有的救市政策无力托起在地方经济结构中独大的房地产市场。未来数月,市场低迷的态势难有根本改变。即便如此,未来仍可能有更多城市加入“救市”大军。分类调控、新型城镇化或是地方政府考量的重要政策因素。

### 约束一线城市楼市是不可逾越的防火墙

**网易财经:**已有的“救市”举动可能会受到跟风模仿,但并不会转移至市场供需形势仍相对严峻的一线城市。借助行政手段对一线城市楼市进行约束,仍然是未来的政策方向,也是一道不可逾越的“防火墙”。

## 经济热词

### H 航空燃油附加费

2月2日,国内各家航空公司宣布,自2月5日(以出票日期为准)起,国内航线燃油附加费全部取消,旅客只需支付机票费用与50元民航发展基金即可出行。距离上一次取消航空燃油附加费,已有六年时间。

### C 存款准备金率

近日,中国人民银行时隔两年多之后再度宣布,自2月5日起全面下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,并同时叠加采用定向降准工具。按照2014年12月存款计算,此次统一下调存款准备金率将释放近5868亿流动性,加上定向降准,整体估计释放流动性6000亿左右。

### Z 专车代驾

近日,神州租车发布公告称,进入代驾专车服务市场,将以市场公允价格通过短租和长租模式,向合作伙伴优车科技提供车辆,由优车科技在国内部分城市提供代驾专车服务。对滴滴、快的、易到等而言,不只是多了一个竞争对手,更可能是未来市场格局的重新划分。

### Y 油价

国内成品油消费者习以为常的到点下调油价,有可能在2月9日24时出现反转。在上周五国际油价大幅上涨利好的刺激下,上周末国内成品油市场的批发环节已率先启动涨价模式。分析师认为,国内油价有可能迎来13连跌后的首次上调。

### C 车险费率

保监会近日召开新闻发布会,发布《中国保监会关于深化商业车险条款费率管理制度改革的意见》。据悉,车险费率改革强调“放开前端”,逐步扩大财产保险公司定价自主权,让低风险车主享受更多的费率优惠。而另一方面,相对老三家而言,小中型险企亦迎来挑战。预计春节后印发试点方案,并将在6个省市正式启动试点工作。

## 微观点

### 降准不会只出现一次

@管清友(民生证券研究院执行院长):过高的准备金为了对冲外汇占款流入,当外汇占款收缩,预计全年外汇占款零增长,维持现有的准备金率必要性下降。在外汇占款零增长假设下基础货币缺口约3万亿,这意味着降准不会只出现一次。

### 这次囤油投机的获利空间不大

@范剑平(国家信息中心首席经济师):去年以来,国际油价大幅下跌,租油轮囤油博油价快速反弹的已成规模。如果油价走势如2008-2009年V型变化,他们则投机成功,这次中国经济走势不大可能重现V型,囤油投机的获利空间不大,甚至会大亏。

### 有售后网点的小家电品牌将受青睐

陆刃波(家电产业研究专家):大家电行业增速趋缓,而小家电迎来增长高峰,纵观小家电行业趋势,2015年或将发生变化。随着互联网的不断深入,小家电或将更迎合智能家居潮流,走向智能化;小家电三四线市场潜力巨大,渠道将不断下沉;小家电的售后服务矛盾突出,标准化服务或将推进,拥有售后网点的小家电品牌将受到青睐。

### 人民币只不过是波动

@易宪容(社科院金融研究所研究员):如果人民币出现周期性贬值,那么作为一种周期性贬值的货币,人民币国际化的战略很快就会终止。也正是从这个意义上说,尽管目前存在不少驱动人民币贬值的因素,但是央行仍然会以中国政府的信用来保证人民币币值的稳定。估计这点在短期内不会改变。在当前情况下,人民币进入贬值周期的概率不会太高,只不过是波动而已。

(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 吕珂 蔡旺 王立航 杨帆