

# 专家预测 昨总输给地产商

## 抑房价应由「弓箭战略」转「井水战略」

本报记者 周小苑

近日，国家统计局发布数据显示，3月份全国70个大中城市中68个城市房价环比均出现上涨，尤其是北上广深等一线城市房价涨幅再度居前。而此时，距离新一轮房地产调控措施“国五条”出台不到两个月，全国楼市却仍没有降温迹象，这使得此前预测房价将会下降的专家学者们大跌眼镜，也让一年前提出“3月暴涨论”的房地产开发商预言成真。中国楼市究竟怎么了，对房价走势的判断，专家咋还不如地产商预测得准呢？

### 【调控加码难阻房价上涨】

“需求集中释放是推动3月份房价上涨的主要原因。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为，3月份房地产市场进入“金三银四”的传统销售旺季，成交情况往往比前两个月都要活跃，加之各地房地产市场调控细则出台前，潜在购房者担心实施细则出台后政策从紧、购房成本进一步增加，因而急于入市导致需求集中提前释放，开发商也随之取消优惠甚至上调了价格，从而助长了3月份房价。

事实上，自2009年12月开始楼市调控以来，调控政策已经历5次升级。尽管2011年1月的“新国八条”让房地产市场沉寂了一年之久，但是在经历了数次冷暖交替后，终于在去年12月份打破了均衡态势，各地楼市全面升温。即使今年2月份第五次升级的“国五条”出台，也未遏制3月份房价上涨的趋势，房地产市场似乎陷入了越调越涨的怪圈。

### 【抑房价不能仅靠行政手段】

对于房价，为什么专家学者的预测屡屡失手，而始终对房价一路看涨的地产商的预言却总是得到应验呢？难道专家学者对于房价真的不如开发商看得准吗？

对此，中国政法大学资本研究中心主任刘纪鹏对本报记者表示，并不是开发商有多聪明或者说开发商预测得有多准确，关键是我们抑制房价、解决房地产困境没有找到正确的方法。因为我们总想依靠行政的手段解决市场的问题，既限买又限涨，这就完全违背了市场经济规律。而在市场经济的大背景下，这些简单粗暴的行政手段屡打屡败，所以这么多年房地产市场始

终解决不了。我们也能清楚地看到，用行政手段压制房价，房价并没有降下来，反倒是杭州、天津等地出现了半夜起来排队离婚的现象，这是十分荒唐的。

业内人士认为，许多专家学者对如何抑制房价有很好的建议，但是很多建议并未被采纳，即使有些被采纳了，在落实过程中很多政策也被地方政府打了折扣。

“比如说房产税，试行两年多了都还没有全面推广。”刘纪鹏认为，征收房产税并不存在技术问题，关键是下不了决心征收。因为如果要征收房产税，必然要求信息高度透明，包括决策者在内的很多人可能自家所占房产也不少，所以使得房产税征收到现在都无法完全推出来。

### 【应加大房产保有环节成本】

那么，如何才能破解房地产市场当前的困局？分析人士指出，如果政府不下决心改革房地产制度，仅仅是通过行政手段管制房价，进行限购限贷，就只能成为临时性的治标之策，而无助于从根本上解决由于货币流动、地价上涨和供求紧张给房价带来的持久压力。

刘纪鹏认为，从国际经验和中国国情来看，不能像现在仅在商品房的销售环节征税，而必须在房产的保有环节征收房产税。过去卖一套房子是“弓箭战略”，射出去很有力，但射出去就没了，地方政府卖地也是一样的道理，卖一块就少一块。所以我们要采取“井水战略”，即打一桶水后井里还是满的，这口“井”就是房产税。因为卖一套房子就可以多征一种税，而且年年都可以征，有了这样的办法，我们就可以把占房价比例很高的地价，由过去一次性回收变成20年、30年回收。当前房地产价格如果除以20，除以30，房价能不降下来吗？此外，地方政府按照房子的大小征收1%-3%不等的房产税，并由地方自行掌握，不仅给地方开拓了税源，而且也回避了不让贷款的简单粗暴办法，所以实施房产税是可以行之有效的。



## “线上飞人”

### 保障春耕

近日，冀北电力秦皇岛电力公司开始对辖区内涉及春耕生产的供电线路及灌溉用电设备进行巡视、检查和维护，全力保障春耕农业生产用电。

图为检修人员在北戴河至海港区220千伏输电线路上进行检修作业。

新华社记者 杨世尧摄

## 声音

### ●调城市结构是降房价关键

如果没有城市结构的调整，没有二三线城市的发展，不能实现大中小城市协调发展，我们永远解决不了北京、上海、广州、深圳的房价问题。

——中国城乡建设经济研究所所长陈淮称。

### ●人民币汇率波幅仍然太小

从固定汇率制有序退出到浮动汇率制，过去成功的机制就是通过渐进的扩大汇率波动幅度，

培育避险意识和避险市场来实现完全自由浮动，中国已经进行了两次汇率波动幅度的扩大，但目前总体的波动幅度依然太小。

——中国人民银行副行长易纲称将扩大人民币汇率的波动区间，对此兴业银行首席经济学家鲁政委表示。

### ●消费者权益需第三方保护

农夫山泉如果要证明自己的清白，应该主动地去邀请企业、消费者都信任的第三方来提供调查报告，既然有疑问，就应该要澄清。必须要有大家所认可的第三方，而且要赋予第三方调查监督权，由独立的社会组织来保护消费者的权益。

——浙江大学社会学教授冯钢表示。

(张震铄 钟突然辑)

## 热点聚焦

## 中国新能源和可再生能源发电量占比超过20%

据新华社北京电(雷敏、钱成) 国家能源局局长吴新雄日前表示，中国政府高度重视新能源和可再生能源的发展，截至2012年底，中国新能源和可再生能源发电量占比已超过20%。

吴新雄在此间举办的“中美清洁能源合作研讨会”上说，能源是人类社会生存和发展的重要基础，中美两国同为世界能源生产和消费大国，加强相互合作实现能源可持续发展，走节约、集约友好之路，符合两国的根本利益。

中国国家能源局的数据显示，截至2012年底，中国水电装机2.5亿千瓦，年发电量超过8000亿千瓦时；风电装机超过6000万千瓦，年发电量近1000亿千瓦时；核电装机1257万千瓦，年发电量980亿千瓦时；太阳能发电装机700万千瓦。

## 资·讯·快·递·

本报北京电 4月10日，在中国和新西兰两国政府的支持和见证下，蒙牛与国际知名的食品质量安全认证机构——新西兰国有企业AsureQuality有限公司，协同中粮集团以及新西兰普华永道会计师事务所在京签署合作框架协议，共同探索成立食品质量安全第三方独立认证机构。此次合作将帮助蒙牛在国内率先把具有国际先进水平的食品质量安全认证覆盖到乳品行业的全产业链，包括上游的牧场，进一步提升蒙牛对食品质量安全的掌控，有力推动中国乳业与国际标准的全面接轨。

根据协议，该独立认证机构成立后将首先着眼于乳业有关食品质量和牧场保障项目，第一个项目将针对国内乳业备受关注的牧场，致力于提高牧场的食品质量安全保障体系。

## 蒙牛与新西兰国企签署合作框架协议

## 货币总量供应充分 融资成本居高不下

# 中国不差钱 为啥用钱贵

罗兰 柴秋实

级和还款能力评估体系，因而贷款利率差别也就比较大。

### 【融资难催生民间借贷】

业内人士透露，目前部分银行对小微企业的贷款利率进行了上浮，平均水平是基准利率上浮30%左右。因为我国目前还没有形成一套较为完善的征信体系，所以银行给企业放贷的利率是根据企业给银行

的小微企业表示借款成本超过10%。该报告的项目负责人巴曙松认为，虽然小微企业向银行贷款的名义利率较之其他方式不高，但包含很多隐性要求，例如，一些放贷还附加了相应比例存款、购买理财产品等硬性要求，致使其综合成本较高。

### 【资本应回归实体经济】

如何改变中小微企业“用钱贵”的窘境？专家建议，广大企业尤其是中小微企业应首先从自身出发，抓住此次经济回暖的良好时机，改进生产方式，稳健发展，同时完善财务制度，改变负债率过高的不利局面，以期逐步推进转型升级、实现跨越式发展的目标。

鉴于在转型升级过程中，企业需要期限更长、金额更大的资金支持，推动金融服务改革显得尤为重要。

包商银行副行长侯慧聪表示，传统信贷的观念都是“以押定贷”，就是通过抵押物来确定贷款，包商银行期望通过现金流量的考量来确定授信，这种新模式更加方便快捷控制风险，也可以更好地为中小微企业提供融资服务。

另一条解决“融资缺口”的办法就是让民间借贷阳光化。专家建议，如果能够从法律上认可民间借贷合法的社会地位，将民间资金引入正规渠道，逐步实现小微企业融资渠道的多元化。

除上述对策外，郭红玉认为，要解决“用钱贵”问题，根本路径仍在于深化市场改革，打破金融垄断；要大力发展债券市场，扩大直接融资比重，完善企业甚至政府发债融资机制；要加快利率市场化改革，让利率充分反映市场资金供需力量对比的真实价格；减少政府部门对市场干预，引导民间资本回归实体经济。

## 市场观察

### 【“嫌贫爱富”利率不一】

与小微企业相比，大企业从银行获得资金的成本要小很多。对外经济贸易大学金融学院的郭红玉教授在接受本报记者采访时表示，大多数银行更倾向于将钱贷给国企及大型基建项目，实际上因为其风险较低，这些贷款的利率相对不高。而小微企业，受限于其自身市场竞争力弱等先天劣势，一般生命周期都比较短，银行在向它们贷款时要考虑到成本与风险，这样一来企业的融资成本就会高很多了。

目前企业融资主要有四种渠道：上市发行股票，银行贷款，发行债券和民间借贷。中小型企业因生产规模较小，很难达到上市要求。发行企业债券在我国是被严格控制的，目前只有少数大型国有企业发行了企业债券。事实上，大多中小企业只能通过银行这一单一的渠道来融资。

征信体系不完善也是造成“用钱贵”的“元凶”之一。在大部分商业银行实际的操作中，贷款利率都是在基准利率的基础上根据借款方的风险评估结果上浮(或下调)一定的百分比，目前，信用等级已经成为银行大幅度上浮利率的重要依据，这原本是衡量放贷额度多少的重要指标。但目前，我国还未形成完整的客户信用等



蒙钟德摄(新华社发)

带来的综合回报率，比如，该企业在银行的存款余额有多少，有没有购买银行的产品等。这些因素累积起来，企业的信贷成本自然居高不下。

贷款既贵且难催热民间借贷，典当行、小贷公司、P2P理财公司目前在市场上异常活跃。以典当融资为例，央行规定银行一年期贷款的基准利率为6%，而典当行的月利率就已达3%。

近日发布的《小微企业融资发展报告》显示，有59.4%的小微企业表示，其借款成本在5%至10%之间，更有40%以上