

调控愿望屡成空 应急政策走到头 房价如何打破“一调就涨”魔咒

本报记者 罗兰

随着房价的不断上涨，自2009年年底开始，中央政府对房地产市场进行了愈来愈严厉的调控。每次，众望所盼调控后价格下跌，然而事与愿违，房价越调越涨，特别在大城市。房价为何越调越涨？如何打破“一调就涨”的魔咒？

调控政策屡成空

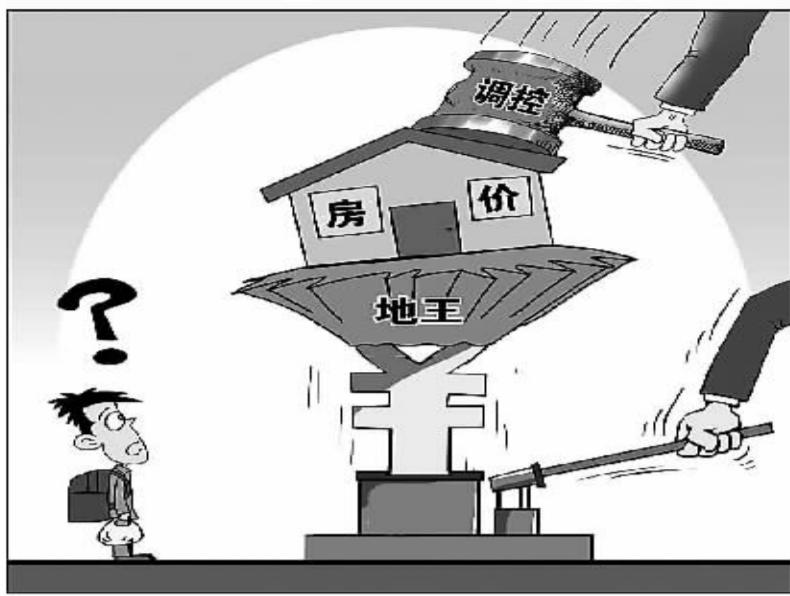
2009年12月，为遏制部分城市房价过快上涨，中央政府出台了抑制投资投机性购房、大规模推进保障性安居工程建设的“国四条”。紧随其后，2010年4月27日，国务院又发布了“史上最严厉的调控政策”——“国十条”。

严厉的“国十条”几乎涉及了所有能够使用的政策工具。政策出台初期，交易量大幅度下降，价格也有所松动，但经过4个多月的观望僵持后，交易量和房价又迅速反弹。

之后，在2011年至2012年，围绕着“限购”、“限贷”、“限涨”的“新国八条”等新政策不断出台，连续的调控使房价上涨幅度得到一定遏制，开发商资金出现紧张。就在大家以为楼市进入寒冬时，奇迹发生了。2012年11月，楼市突现火爆，最终以热销在年终收场。

进入2013年，调控新政“新国五条”面世：除强调继续严格执行商品房限购措施和实施差别化住房信贷政策外，二手房交易的个人所得税由交易总额的1%调整为按差额20%征收，这被称为此次新政最大亮点。

然而，“新国五条”依旧没让楼市冷下来，反而掀起交易火爆和价格热涨的反应。据克而瑞信息集团发布的《2013上半年房企销售TOP50》显示，上半年大型房企的销售业绩普遍出现明显增长。另据统计，全国多



上下为难

朱慧卿作（新华社发）

地二手房成交量暴涨。

药劲不小疗效不佳

中央政府制定的调控政策，为何每次实施后，总是使房价稳定一段时期后再度上涨？

深入观察，房地产行业问题的根结在于土地。围绕土地，有诸多利益群体在角逐：地方政府通过出让土地增加财政，同时，他们希望地价上涨以增加投资、就业和GDP……而开发商盼望房价上涨，一方面获取暴利，另一方面土地价格上涨，房价不可能下降。由此可以看出，虽然中央政府有良好的愿望，但其调控政策并未触及问题的根源，所以只能暂时抑制房价，过一段时间后，价格又强烈反弹。

其实，调控政策虽不能根治房地产市场的病，但药劲也不小，为何疗

效不佳？专家分析认为，主要因为部分地方政府不希望房价下跌，所以在执行政策时不会真正到位，以致最终瓦解了调控效果。比如各地出现很多化解房价上涨的招数以向上面交差：有的将商品房价格和精装修分开计算，有的将远郊房地产价格纳入统计数据拉低房地产均价，有的暂停高价房预售证发放等等。此外，在统计数据上也有文章可做。

对于房价屡调屡涨的其他原因，内蒙古银行首席经济学家苑德军分析说，已有的房地产调控大多带有“应急”性。当房价涨势迅猛时，便紧急出台调控政策，此后便进入“政策真空期”。等到房价进入新一轮上涨，再临时抱佛脚启动新一轮调控。其次，没有把房地产调控问责制落到实处。

另有分析指出，对于普通消费者而言，因通胀原因不愿将货币存入银

行，而喜欢投资在不断增值的楼市上，从这个角度看，住房已不仅具有使用功能，也具有了货币功能，这使房价也很难跌下来。

长效机制打出三重拳

随着房价的一再攀升，建立房地产调控长效机制的呼声日趋高涨。国家信息中心经济预测部世界经济研究室副研究员张荣楠认为，要培育房地产发展的长效机制，从房地产制度建设入手，建设多层次住房保障体系，不能只靠打压和限制，该交给市场的交给市场，该由政府管的由政府管。

专家指出，长效机制重点应在改革，而不能只做局部、应急的调控。中国住宅及房地产研究会副会长顾云昌说：“楼市长效机制建立就是在改革，我们过去比较重调控，所以改革进展不大，甚至没进展。”

顾云昌表示，房地产调控长效机制的建立，归根结底还是要通过财税、金融、土地等方面的改革实现，而改革方案必然要广泛征求意见。具体来说，房地产财税方面，要统筹考虑改革方案，房产税是重要的组成部分；金融方面，要在供应和需求两个方面的杠杆上做文章，差别对待；在土地方面，要打破城乡二元化“壁垒”，并早日整治小产权房。

据悉，目前房地产调控长效机制正在推进之中，其中的三大基础性工作，包括房产税试点扩容、个人住房信息系统全国联网、健全不动产统一登记制度已开始起步。



改革红利使增长有底气

2013年中国GDP增长7.5%的目标是可以实现的。因为下半年财政政策会真正积极起来，减税及加大财政支出，货币政策降息降准，简化项目审批、加大扶持中小企业意味着经济增速可能更加强劲。中国城镇化战略的推进也将释放更多潜力，预计改革红利有望支持中国未来五年经济持续增长。

——瑞德证券亚太公司董事总经理沈建光说。

未来粮食增产潜力很大

中国未来粮食增产潜力很大。一方面，水利等基础设施还比较薄弱，约有一半“望天田”；另一方面，还有很多中低产田，通过改善条件，可提高产量。通过规模化种植，应用现代栽培方式，都可提高单产。

——联合国粮农组织驻中国代表处助理代表张忠军表示。

调整信贷存量将是重点

以往主要针对信贷增量进行结构调整，现在必须调整信贷存量结构，这是商业银行下一步最重要的任务。银行不应继续投放放在房地产、产能过剩行业等传统领域，应转而用于支持新兴制造业、服务业以及民生行业领域。

——中国农业银行战略规划部研究员付兵涛认为。

三道防线管控理财风险

目前银行理财产品规模8万多亿元，管控其三大风险有对应方法：对于期限错配，规定产品与项目要逐一一对；若杠杆率放大，则用总规模和两大指标约束；信用转换问题，需要纳入信贷规模管理。三道防线将其牢牢捆住，就不可能产生系统性风险。

——银监会主席助理杨家才表示。

（柴秋实 王恺文辑）

欺诈上市形成链条 监管打击如同挠痒

股市轻罚造假无异于纵容

本报记者 周小苑

随着证监会公布新股发行体制改革征求意见稿已满一个月，市场对于正式方案中加重处罚股市造假行为的呼声日益高涨。尽管在征求意见稿中加强了对新股发行过程中造假行为的监管，但市场普遍认为对造假的惩处力度仍不够。尤其是证监会对万福生科欺诈上市事件的处理结果被认为处罚过轻，平安证券因此事只被暂停三个月保荐资格，而保荐人只被罚款30万。轻罚造假无异于隔靴搔痒，违法成本过低只会纵容上市公司造假成风，因此必须加大证券犯罪的法律惩处力度。

失信造假是股市顽症

从绿大地造假事件到此次万福生科欺诈上市，从伪造财务报表到IPO“带病”上市，造假之风已经渗透到中国股市的各个方面。不断发生的造假事件，已经严重侵害了投资者利益，也是A股市场当前成为全球表现最差市场的重要原因之一。

“造假绝对不是个案。”证监会副主席姚刚近日表示，在涉及财务大检查的近900家企业，其中终止审核269家，抽签抽中30家企业，抽中企业都有不同程度的问题，这足以说明目前信息披露的质量令人担忧。不解决财务核查真实性问题，其他方面改革都不要谈。

“30家被抽中的企业都存在或多或少的问题，没有被抽中的600多家企业呢？抽中的企业接近百分之百或多或少地造假，情况让人不寒而栗。”财经评论员叶檀表示，造假严重的公司不在万福生科、绿大地之下。有的公司控制若干个人银行账户，利用公司自有资金在公司和个人银行账户之间划转，虚增收入，从而虚增利润；有的公司伪造银行凭证，有的竟高达1300多张，累计金额达14亿元。中介机构走过场算是轻的，很多时候参与造假，成为点拨企业的“高人”。

制度缺陷使违法成本低

长久以来，信息造假与欺诈上

市是中国股市的一大顽疾，而且不是上市公司一家所为，而是一种市场的系统性行为，没有各个环节的“照顾”，这种“带病”企业是无法成功闯过IPO的。

为什么上市公司造假行为屡禁不止呢？武汉科技大学金融研究所所长董登新对本报记者分析认为：第一，A股IPO实行核准制，其本质是重IPO前的审查、轻IPO后的监管。因此，一些企业认为，只要想方设法闯过证监会的审核会过这一关，一旦上市也就万事大吉了。第二，一些股票发行人与证券中介机构缺乏基本的诚信和法制意识，为了一己私利，它们往往同流合污、狼狈为奸，合伙造假、欺诈上市，

治理造假需要动真格

“从证监会对万福生科案的查处来看，显然与市场预期存在很大差距。”财经评论员皮海洲认为，虽然证监会加大了对保荐机构平安证券等中介机构的处罚力度，但对欺诈上市案件的查处不能仅限于对保荐机构等中介机构的查处上，其落脚点应该归结于对造假公司的重罚上。如果对欺诈上市公司本身从轻发落，那么对欺诈上市案件的查处就是虎头蛇尾，对保荐机构的重罚也就失去了应有的意义。

“乱市须用重典。”董登新表示，证券犯罪日益猖獗表明立法滞后、



从而达到股票发行人巨额圈钱、证券中介机构从中牟取暴利的目的。第三，立法滞后，惩处过轻，对证券犯罪无法产生足够的威慑力。第四，监管不力，投资者缺乏维权意识。第五，A股投资者一味偏好打新、炒新的陋习，也给发行人及证券中介可乘之机。不看业绩、不计成本的盲目打新与疯狂炒新，直接导致了网上中签率严重超低，以及新股上市首日的暴炒。第六，中国企业融资渠道单一，主要依赖银行贷款，在债券市场及场外市场不发达的情况下，企业无法实行多样化分散融资。因此，作为一种稀缺资源的IPO成为独木桥，也被企业普遍理解成一种不用偿还的融资方式。

惩罚力度太轻。我国现行的证券法、刑法及民法对于证券犯罪的相关条款亟待修订，关键是要加大法律惩处的力度。因此，我们必须从立法层面增加“倾家荡产、牢底坐穿”的相应惩处条款，只有这样才能够产生足够的法律威慑力。

董登新强调，要想完全消除信息造假及欺诈上市，至少需要改革以下三个方面：一是推行注册制，淡化IPO前的行政审核与审查成本，提高IPO效率；二是加大IPO后的行政监管与市场监督，严厉打击证券犯罪；三是建立多层次资本市场。

市场观察



新能源汽车北京开展

7月6日，为期3天的第九届北京国际纯电动车、混合动力车暨新能源汽车及配套设施展览会在北京中国国际展览中心开幕。来自国内外近200家纯电动和混合动力汽车整车及电机、电控和充电站建设等方面的企业参展。

▲因为工作人员在介绍纯电双驱回馈力驱动总成模拟实验台。

（中新社发）

►因为观众在车展上了解一款电动汽车。

（新华社发）



世界最大能级起重机启用

据新华社北京7月6日电（记者安蓓、朱诺）中石化炼化工程（集团）股份有限公司6日宣布，与徐工集团联合研发的世界上单台起重能力最大的履带式起重机——4000吨级履带式起重机成功启用，并将山东万华烟台工业园117.86米、直径14.4米、吊装重量1679.1吨的丙烯塔吊装就位。

4000吨级履带式起重机的成功研发与制造，是中石化集团与徐工集团开展全面战略合作的一大成果，是中国机械制造业和施工企业深度融合的成功范例。随着石油化和煤化工等装置向大型化和模块化方向发展，起重机械的大型化成为工程建设的必然趋势。

西藏建旅游电子商务平台

据新华社拉萨电（记者黎华玲）记者日前从西藏自治区工业与信息化厅了解到，西藏将继续加大力度发展旅游综合信息服务工程。面对旅游旺季的“一票难求”“一床难求”等现象，到2015年底，西藏将建立旅游电子商务平台，实现门票、酒店等旅游产品的网上查询、预订及交易。

据悉，“十二五”以后，西藏旅游企业将通过西藏旅游电子商务平台完成信息发布、网络营销、信息交互等。通过将景区门票系统与电子商务平台的电子售票系统成功对接，实现景区门票预订，并建立统一的旅游结算中心，全面实行旅游先付款、后接待的“一卡通”。