

# 虚假消息拱“虚火” “新政”直指造谣者 “高烧”不会成为楼市常态

本报记者 王峻岭

尽管夏天已然过去,但最近的中国楼市却似乎并不打算更换季节。近期,内地楼市开启“秋老虎”模式,引起海内外关注。专家指出,当前楼市“高烧”不仅因为自住型需求增大,更与经济转型时期投资回报率下降、大量资金涌入楼市有关。但长期来看,投机炒作带来的“高烧”难以持续,楼市重新回归理性健康发展仍是大概率事件。

## 二线城市“升温”明显

当前中国内地楼市的状态,有点类似于物理学上的“热传导”模型,即:升温——热量转移。中国指数研究院最新数据显示,8月份全国100个城市(新建)住宅平均价格为每平方米12270元,环比上涨2.17%,涨幅较上月扩大0.54个百分点;同比上涨13.75%,涨幅亦扩大1.36个百分点。

一线城市调控政策发酵,部分热点二线城市升温迹象开始明显,以至于厦门、合肥、南京、苏州等不少二线城市陆续出台调控措施。例如,南京规定,拥有1套住房且相应购房贷款已结清的居民家庭,最低首付款比例调整为不低于35%,而未结清的居民家庭最低首付款比例则不低于50%。武汉的最新政策则是,当地拥有2套及以上住房且有2套住房贷款未结清的居民家庭,如果再次申请房贷购买商品房,继续暂停发放相应贷款。

“当前楼市呈现‘热点扩散’特征,一方面有居民自住消费需求提升的影响;另一方面也与相当多的投资投机资金进入有关。同时,一些中介和房产商违法散布的虚假信息,又助推了市场

“燥热”情绪燃烧。”上海市社科院世界经济研究所研究员权衡在接受本报记者采访时分析。

中国人民大学重阳金融研究院客座研究员张敬伟指出,一线城市限购限贷限贷,卫星城带热二线热点城市,但是二线城市升温却不一定传导至三四线城市。张敬伟认为,从上游城市过来的“热传导”到了普通的二线城市已经遇冷,所以对三四线城市去库存而言,靠市场“热传导”并不靠谱。

## 涨幅过大危害有三

9月11日,上海市住建委透露,相关部门已对存在诱骗消费者交易、虚拟网签等违法违规行为的有关中介企业进行了查处,未来将对扰乱楼市平稳健康发展的行为加大整治力度。事实上,住建部稍前已经公开对这类措施点赞。住建部相关负责人强调,各地对于编造散布谣言的房地产中介从业人员,一经查实,一律依法列入黑名单,清出房地产市场;对于编造散布谣言、情节严重的房地产中介机构,一经查实,一律依法停业整顿。下一步,有关部门对群众反映强烈、问题突出的典型案例要

挂牌督办,切实维护市场秩序,保护消费者的合法权益。

多位学者分析指出,当前楼市“高烧”很重要的一个原因在于中国经济转型时期实体经济投资回报率暂时下降,导致追求高回报的资本进入上涨预期较强的楼市之中。需要看到,炒作之风既不利于楼市自身健康发展,亦有可能对中国经济转型升级的步伐形成牵制。对炒作者自身而言,在这种背景下进行投机,便无异于“刀口舔血”。

“房价上涨过快、涨幅过大的危害有三:一是房价持续、过快上涨将引发资源配置扭曲,加剧经济中现有的结构性矛盾;二是房价过高会挤压当地居民其它领域的消费支出,进而影响相关实体经济产业的正常发展;三是进一步抬升商务成本、人力成本,并在一定程度上抵消‘降成本’的种种努力,从长远看也不利于当地创业创新潜力的释放。”权衡表示。

## 因城施策回归理性

除了调控政策之外,越来越多的市场信息也显示:“高烧”难以成为中国楼市的常态。美国评级机构标准普尔日前

就发布报告指出,由于政策的支持作用递减、比较基础较高以及土地价格上涨,未来12个月内中国房地产业增速将放缓。“中国一二线城市房价快速上涨引发市场担心房地产市场的健康状况。”标普全球评级信用分析师孔磊说。

在中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞看来,在资产荒、实体产业不景气和楼市区域分化的背景下,产业和金融资本为寻求机会一直在楼市、股市、债市等有限的几个市场间迅速穿越。倪鹏飞预计,未来楼市总体将出现短期调整,尽管调整可能稍有延迟,但不会缺席。与此前相比,本轮市场周期启动时间更长,但由于市场过热的时空集中程度空前,因此未来深度调整的城市也将比较集中。

针对如何进一步规范楼市秩序、遏制炒作风气,权衡建议应从“标本兼治”的角度入手。“目前来看,应该继续坚持打击干扰市场的行为,及时传播真实信息,引导购房者形成理性预期。从根本上看,则应该扎扎实实落实好中央关于供给侧结构性改革的各项部署,积极培育实体经济的新动能,提高资本对这些领域投资回报的预期,吸引资金回流实体经济。此外,房地产调控政策本身也应该进一步因城施策,该收紧的收紧、该放松的放松。”他说。

## 自制月饼迎中秋



中秋节来临之际,河北省邢台市马路街小学的学生们来到平安老年公寓,与这里的老人们一起制作并品尝手工月饼,共享节日的快乐和甜蜜。因为孩子们与老人正在亲手制作月饼。

本报记者 史自强摄

## 机构研究显示: 海外并购民企成主力

新华社厦门9月11日电(记者寇婷婷、刘姝君)在厦门举办的2016年全球并购论坛上,普华永道和中国股权投资基金协会联合发布了2016年《全球并购市场年度研究报告》。

根据《报告》,2016年上半年中国企业海外并购交易金额增长了近3倍,达到1340亿美元,超过前两年中企海外并购交易金额的总和。

从投资行业来看,高科技、大消费和媒体及娱乐行业吸引了大量资金,主要原因之一是海外企业看好中国新兴的中等收入群体和消费文化。

从并购目的地来看,北美洲、欧洲的发达国家凭借领先的技术、平台、品牌以及成熟的消费群体成为中企海外并购的首选。

普华永道咨询(深圳)有限公司企业并购部合伙人李俊伟在发布会上说,中国企业海外并购出现一个新趋势,即民营企业渐成并购主体。民营企业海外并购不仅在数量上实现大幅增长,在金额上也达到了一个新高点。

“从今年上半年情况来看,中国企业的海外并购行为逐渐趋于理性。不少中企到海外考察、考察时考虑得更加成熟。不仅看技术,也会看品牌、文化等无形资产,寻找与自身发展理念相契合的海外企业进行并购。”李俊伟说。

## 中国—东盟林业合作论坛开幕

本报南宁9月11日电(记者严冰)2016年中国—东盟林业合作论坛今天在广西南宁开幕。中国、老挝、越南、马来西亚、柬埔寨、印度尼西亚相关部门的高级官员出席开幕式。

中国国家林业局局长张建龙在论坛开幕式上致辞时指出,在实施《联合国2030年可持续发展议程》和《巴黎协定》以及构建区域全面经济伙伴关系和共建“21世纪海上丝绸之路”过程中,中国和东盟各国林业发展和合作面临着新机遇和新挑战。需要中国与东盟各国共同探讨、协同应对。他建议,一是积极构建中国—东盟林业合作长效机制,深化区域合作;二是促进森林资源保护与利用;三是加强林业科技创新,驱动林业产业合作。

中国和东盟的林业官员、专家、企业代表等,围绕“维护森林生态安全,提高国民绿色福祉”主题,探讨加强森林资源保护与利用、推进中国—东盟林业发展与合作的对策。

本次论坛由国家林业局和广西壮族自治区人民政府主办,国家林业局国际合作司、广西壮族自治区林业厅、南宁市人民政府承办,中国—东盟博览会秘书处协办。

## 铁路网上快捷货运上线运营

本报上海9月9日电(记者沈文敏)今天从上海铁路局获悉,长三角铁路快捷货运平台“上铁捷运”当天正式上线运营,客户通过平台在线下单、支付运费,铁路提供全程门到门服务,开启了“铁路货运+互联网”物流新模式。这也是全国首家上线运营的铁路网上快捷货运平台。

为进一步深化铁路现代物流企业建设,提升客户通过铁路托运零散货物体验,地处长三角的上海铁路局在全国铁路率先推出快捷货运互联网平台“上铁捷运”,整合线上线下、前店后场双重优势,客户在家中就可在线下单、在线支付运费、查询时效和价格、货物状态在线追踪等,铁路联合中铁快运第三方物流企业提供全程门到门服务以及送票上门、货物包装等增值服务,真正实现客户“人在家中坐,物往四方流”。

## 玉米丰收农民乐



金秋时节,河南省宁陵县50万亩玉米获得大丰收。图为9月11日,宁陵县刘楼乡农民王幸福看着刚收下的金灿灿玉米喜上心头。

吕忠箱摄(人民视觉)



## 世界第一高桥云南合龙

9月10日下午,尼珠河大峡谷之上,随着最后一块桥面板平稳镶嵌,横跨云贵两省交界的世界第一高桥——尼珠河大桥(又名北盘江大桥)全面成功合龙。据悉,该大桥是杭瑞高速公路控制性节点桥梁工程,建成后桥面离河底垂直高度565米,相当于200层楼高,是当之无愧的世界第一高桥,同时还以主跨720米的钢桁梁斜拉桥,成为同类型桥梁中跨度的世界第二。

徐兴敏摄(人民视觉)

## 中企“出海”需提升风险应对能力

万喆

财经  
问道



如今,随着中国融入世界经济程度日渐加深,中国企业走向海外投资兴业成为了一大趋势。不过,与中国经济体量相当的发达经济体在海外配置的资产大约占总资产的35%左右,而中国的海外资产占比只有约8%。可以说,中国企业“走出去”空间还很大。

当前,全球经济低迷,海外资产价格处于低位,而国内利率相对处于历史低位,这对海外并购而言是个好时机。企业积极收购境外低估资产之后向高估值转换,成为企业对外投资的一个重要动力。重要的是,产业链整合与跨境资产重组是大势所趋,海内外企业都急需

整合和创新带来的转型升级。

既然趋势已成,中企“出海”的进展是不是理想“行云流水”般顺利呢?其实不然,这其中有很多客观的风险和挑战不容忽视。

首先是政治风险。投资东道国的政治、政策、意识形态等都可能给海外投资带来阻力。其中,“外资国家安全审查”就越来越多被借法律审查之名行保护主义之实。例如,华为近年来一直希望通过正常的竞标和并购等方式进入北美市场,但始终未能如愿。而在有些发展中国家,中企“出海”则更多面临着政权不稳定和政策多变性的考验。

其次是法律风险。海外并购通常会涉及如反垄断法、公司法、并购审查法、证券法、社会保障法、知识产权法、劳工保护法等一系列法律法规。例如,中集集团计划收购荷兰博格工业公司,欧盟以构成垄断为由否决;其它如

环境保护法等也会对中国企业“走出去”的成本产生影响。与此同时,财务风险、信息风险、汇率风险、文化差异风险等,也都对中国企业海外投资及其后的管理运营提出了挑战。

尽管如此,但中企“出海”并积极参与全球经济依然是历史的必然。因为随着中国经济开放程度的加深,中国企业必须“走出去”参与全球竞争。

对于企业而言,“出海”前要先造好“船”。具体来看,一是要应当不断积累和总结经验,积极利用更多的国际资源和管理经验进行整合,为确立更准确的战略目标、达到更明确的发展目的服务。二是应建立一套切实可行的风险管理方法,做好尽职调查,明确所在国法律、环保、人文、社会、政治等方面的风险。三是需要系统的财务设计,及时发现潜藏的财务机会和危险,既充分使用财务资源和金融工具,又要把握好风险

控制,同时采用专业化和结构化的项目管理方法,根据自身特点进行整合。

与此同时,政府则不仅要为企业出海“造船”,也要为企业“借船”出海,并为之保驾护航。具体看,政府要加强对对外投资服务体系的建设,鼓励推动对外投资服务企业建立联盟。推进境外投资项目库、资金库、信息库的建设,提升便利化服务水平,完善对外投资风险预警机制等。

可以说,中企“出海”是进一步深化供给侧结构性改革、推动企业转型升级的重要实现途径。但更应该看到,中国企业走向海外的过程不可能一帆风顺,而将在波浪中前进。对此,我们一方面要保持理性,耐心等待这一过程;另一方面也要不断苦练内功,提升抗风险能力,将“走出去”的步伐走得稳健。

(作者为国家发改委国际合作中心首席经济学家)