

A 股前三季度

十大牛股

成飞集成 >>> 广晟有色 >>> 广发证券 >>> 东方园林 >>> *ST 威达 >>>

*ST 光华 <<< 领先科技 <<< 包钢稀土 <<< 德赛电池 <<< 国电南瑞 <<<

▶▶▶ C02

绘制 闵敏

中国银行 精彩导读
BANK OF CHINA
财富热线: 63259722
中银 财富管理
BANK OF CHINA WEALTH MANAGEMENT

C03

三季度:
偏股基金分化明显
债券基金全线收红

C04

上半年:“银信当道”
三季度:“银行自主”

C05

黄金也“疯狂”
是抛还是藏?

C06

担保行业
走向深度创新

C08

废品回收:
放错地方的财富

C08

周周侃财:
你的投资目标是什么

房地产新一轮调控:举剑容易、落剑难



财经观察

□席升阳

近期,主要的新闻媒体又开始了对于房地产业的“围剿”,这预示着,在今年年底或明年年初国家有可能对房地产业实施新一轮更为严厉的调控。这有可能发生的调控会剑指何方?效果又会如何?

从四月中旬“国十条”出台以来,我国的房地产市场经历了这几个阶段:大家满怀房价下降期盼的五月;政府、媒体和公众耐心等待的六月和七月;房价又开始新一轮上扬的八月和九月。这似乎是给政府开了一个不大也不小的玩笑,“看得见的手”真的打不

过“看不见的手”吗?

我在五、六月份曾经受邀写了几篇关于对房地产市场的文章,里面从产业关联到消费心理、从政府政绩到民生质量、从拉动经济到寻租行为等,一共列举出了十大焦点问题。其中一个重要的理念就是不要走极端,房地产业既不是“好得很”,也不是“糟得很”,对它的预判应从房地产业的内生变量、经济功能与社会效应来进行,而不是靠政府态度、舆论倾向、道德偏好、价值取向来左右。

从当前看来,舆论界对八月到九月的房价“逆势上扬”大体持三种看法:第一,假回暖;第二,报复性增长;第三,被压抑三个月的刚性需求释放。若真是第一和第二情况,政府和媒体不必担心,更不必“围剿”,因为“假”和“报复”本身就是短命的,不可能成为主流或趋势。但是,就当前这种大动干戈的态势看,政府和媒体未必就是持第一与第二种观点,

而是担心这种“被压抑的刚性需求”将推动房地产价格进入新一轮涨价的快速通道!

这种担心不无道理。因为,市场波动的根源性动因在于供求关系,在供求关系中,需求又处于决定的地位。从八月、九月一些城市楼房开盘的情况看,消费者一哄而上,哄抢而光,使开发商喜出望外的情况屡有发生。这说明,消费者把手中的“货币选票”投向了楼盘,而没投向政府。

再回溯从2006年以来国家各种的宏观调控,可以说,在市场的表层,像房贷利率和首付比例调整、二套房限制、开盘预售限制、户型面积限制、经济适用房和廉租房建设等等,可以说招数已尽。其收效是房价的一路上涨。这就再一次说明,消费者的“货币选票”(尽管有很大的非理性因素)及需求具有终极的决定权。

由此看来,有可能发生的调控将会深入到市场的深层结构,例如:土地的供应、政府的获利空

间、交易成本等方面。但是,中国的调控在这几个方面之所以迟迟难以涉入,主要是处处都面临着两难选择。

若大幅度增加土地供应,可以平抑连年翻番的地价,但是,我们必须坚守18亿亩耕地的红线。地方政府卖地,是一个几乎零成本的获利行为,地价攀升成为其最方便的财政来源,中央政府若限制地方政府靠出让土地的获利空间,虽会平抑地价,但是会使地方政府出让土地的积极性受挫,土地供应量下降,又会导致地价上升。

改变售房者与购买者之间的交易成本的渠道也很多,大家所关注的房产税便是一个重头戏,但是,其操作的难度系数很大,仅仅进行房产评估这一项,就有说不清、道不明的因素与大量的工作。

说来说去,新一轮的调控是举剑容易、落剑难。

(作者为河南科技大学管理学院院长、教授)

瑞远投资管理
Rui Yuan Investment Management
黄金交易T+0双向22小时交易
实物金条投资
www.ry371.cn
电话:0379-65260000

洛阳汇融科技
投资担保公司

贷款担保 理财担保
理财热线:62265666 贷款热线:62265777