

■ “回眸楼市调控”(一)

楼市“反暴利”不能只瞄准开发商

现有的市场调控虽然力度很大,坚持的时间也已很长,但仍未触及市场的要害,这个要害就是开发商仍然可以获取暴利,暴利的很大部分自然产生于房价。

房价开始出现拐点,房地产市场调控的呼声仍然很高,在此背景下,市场频传一些房地产开发商开始面临困境的消息。但是,市场调控开展这么久,房地产开发商能够从市场得到的利润却依然是一个未解之谜。央视去年年底的报道称,开发商近5年来平均毛利率接近40%,且每年都维持在一个较高的水平上。而在房地产行业的上游

钢铁行业,毛利率低得可怜。以其代表企业武钢和鞍钢为例,近三年的平均毛利率分别只有7.88%和8.96%。对此,业内人士评价,“相比于实业毛利率,房地产行业利润的确堪称暴利”。

这种状况说明,现有的市场调控虽然力度很大,坚持的时间也已很长,但仍未触及市场的要害,这个要害就是开发商仍然可以获取暴

利,暴利的很大部分自然产生于房价。去年底,国家发改委主任张平表示,有关部门正在研究制订商品房领域反暴利规定。中国指数研究院副院长陈晟表示,发改委将主要从价格方面对楼市进行管控,反房价暴利制度的实施,很有可能是楼市调控的一个重要手段。

我国的房价之所以离普通老百姓的实际购买力越来越远,其中一个很重要的原因确实是市场在开发商的操纵下形成了暴利。但是,需要追问的是,开发商凭什么能够轻而易举地掌握操纵市场价格的权力。从表面上看,由于长期以来在保障房建设上存在

“欠账”的情况,导致民众对房屋的居住、改善需求都只能依赖购买商品,再加上对投资投机需求没有必要的限制,千军万马集中于商品房市场,使市场供求出现了失衡。房价的市场博弈机制已经基本失灵,从而给开发商获取暴利创造了有利条件。

但是,还有一个不可忽视的重要原因是,由于地方政府的“土地财政”制度一直很牢固,因此地方政府对于从房地产市场掘金的欲望并不亚于开发商,甚至有更强烈的冲动。由于地方政府握有开发商所不具备的行政权力,因此它可以借助制度之利保证自己的利益,同时也

放任开发商从这个市场获取暴利。就我国房地产市场的现有格局来说,地方政府实际上已经在很大程度上形成了与开发商的“利益同盟”。

下一步市场调控将以反暴利为目标,这可能成为新的一年市场调控的重点。但若要实现这个目标,显然不能只以开发商为矛头,而需要房企和地方政府共同承担责任。必须看到,市场调控发展到今天,对于“土地财政”仍少有触及。很显然,反暴利的一个前提条件是需要从根本上对目前的房价形成机制进行改造,简单地说,就是房价必须建立在“成本+合理利润”的基础上,而不能继

续让房价充满泡沫。

要实现这个目标,地方政府就必须有勇气割舍自身利益。目前地方政府通过土地供应和税费征收获得的利益占了整个商品房成本的将近一半,而这部分成本对于开发商来说是刚性的,但对地方政府来说却是“无本万利”的收入,用“暴利”来形容并不过分。只有杜绝了地方政府从房地产市场获取暴利的可能性,建立起合理的房价形成机制,市场调控才能逐渐接近形成合理房价的目标,即使在将来取消限购政策以后,房价也难以出现快速反弹。

□周俊生(上海 财经评论人)

财经7日谈

2012就这么来了

让全球人民都压力山大的2012年就这么来了。当新旧年交替后,大家起床睁眼一看,却发现2011年的乱麻还没有斩断,2012年的烦心事已经扑面而来。

当2012年的第一个早晨到来的时候,很多习惯把iPhone4手机当闹钟的用户,很不幸地直接把这个有意义的一天“睡过去了”。当他们聚集在微博或手机论坛上“抱怨”时,才想起在2011年元旦曾引起轩然大波的iPhone4闹钟失灵事件于2012年再次降临。这件对大多数人可能无所谓的“小事”想来还有几分催人奋进,很可以发发“白驹过隙,赶快努力”的感慨;而对那些因此错过了飞机航班的人来说,2012年的第一天就想骂娘。

想在2012年一开头就骂娘的其实还大有人在。

从2012年1月1日起,全国各铁路局电话订票和互联网售票预售期延长。原本是一件便民利民的好事情,但连日来,不少旅客反映,因12306订票网站访问量过大、订票电话线路忙等问题,屡屡遭遇订、购票失败,甚至有不少购票者发现网上票款被扣却订票失败。

对此,铁道部表示,春运期间,想通过网站购票的旅客激增,日访问量比平时增长数十倍。目前,铁路部门正在不断优化相关程序,增加网络带宽……

遥想再过几天就是春运真正的高峰期,到目前连POS机刷卡购火车票都不能普及的铁路部门,决定用春运这一“一年一度中国规模最大的人口迁徙”来试验其网络的承载力和优越性,普通小民只能为自己光荣地成为小白鼠而大笑三声,笑中带泪。

对于铁路的竞争对手——民航业来说,2012年恐怕就很难欣慰了。

2011年12月26日,在北京召开的全国民航工作会议上,民航局副局长李军在工作报告中称,2011年民航运输总周转量增长率与去年相比大幅下降,民航局称,高铁分流效应明显。

2012年春运大幕现在又已拉开,此次,民航与铁路的大PK将谁胜谁负呢?结果似乎在去年已见分晓。而年度最大悲情戏——中国股市大悲剧,却一副没完没了的样子。

2011年12月30日沪指在一片唏嘘声中,收于2200点下方,就此挥别2011年。2011年沪指全年跌幅达21.68%,使得2011年成为A股史上第三大熊市。A股也成为2011年全球主要资本市场中表现最差的市场之一。吊诡的是,A股的融资规模仍冠绝全球。

此前人们还在为A股十年究竟是不是“零涨幅”而争辩。有关方面用各种“科学数据”证明“零涨幅”计算方法不科学,实际涨幅达到29%,与新股扩容无关。

既然有关方面认为,A股和自己的10年前比有诸多不科学,那把A股和全球市场比,依然“完败”,有关方面不知又将提出什么新的反驳论点?

十年股市给予投资者究竟回报多少,有关方面数据很多。但有一个数据显示,2011年截至12月中旬,A股新开户数仅有1034万户,创下近5年来的新低,甚至远低于2008年熊市的水平。

面对这场年度大悲情戏,被有关方面逼得无处哭泣的投资者,只好选择默默地“用脚投票”。

□吴小的(北京 媒体从业者)



新京报漫画许剑英

■ 市场观察

黄金盛宴不再?

无论对于个人投资者还是机构投资者,今年的黄金价格都充满悬念,但是莫追高应该成为基本信念之一,毕竟当前黄金价格已经处于历史高位,无论美国2012年是否推出第三季度量化宽松,当前黄金价格已经透支了这一因素。

买金抗通胀,如今这一传统智慧却面临挑战。

岁末的黄金市场却并没有给人以惊喜,最后一周甚至出现金价大跌的情况,最低一刻逼近1500大关,成为半年黄金价格新低,距离今年9月份创下的新高将近400美元。这轮跳水惊扰全球,从个人投资者到机构投资者都惶惶不安,全球最大黄金ETF迅速遭遇数十亿大幅减持,甚至著名对冲基金约翰·保尔森也在大幅减少持有黄金ETF头寸。

平心而论,抛开年末的急速下跌行情,黄金在2011年表现并不算失色:不仅进入第十一个上涨年份,回落之后累积上涨幅度仍旧接近10%,远远跑赢包括石油、大宗商品、全球股市等各类资产表现。

当前核心问题在于,

2012年的黄金,还会一枝独秀么?现在看来,黄金或许难以续写往日辉煌,其快速上涨盛宴或许已经接近尾声。

回首2011年的黄金走势,其价格上涨主要基于经济形势不确定性。2011年以来的中东局势动荡、美国评级下调风险以及欧债危机的连番戏码,也使得黄金价格高潮迭起。正因此,黄金投资2011年在中国也受到热切追捧,而反过来看,中国因素也为这一轮黄金的上涨推波助澜,近期央行官员倡言注重加大黄金在外汇储备中份额。

根据世界黄金协会(WGC)季度黄金需求趋势报告,中国2011年第三季度的黄金首饰需求增长了13%至131吨,印度则下降了26%至125.3吨,中国因此成为黄金饰品的最大市

场,占全球市场的28%。除了饰品,国内居民购买了大量金条等实体黄金抗通胀,有数据显示,2011年第三季度选择投资黄金的居民是第二季度的1.32倍,是2009年第二季度的2.01倍;更有不少投资者通过纸黄金以及黄金期货投资。

回头来看,黄金为什么上涨?很多人第一反应都是抗通胀,这其实并不准确。历来黄金自身具备了复杂的二重属性:一是货币属性,二是商品属性。也正因此,其价格是珠宝市场需求、开采量、美元强弱、通货膨胀等因素综合决定的结果——换言之,黄金价格有着与经济周期不完全同步的自身周期,不同阶段的主导因素也各不相同,导致人们对于黄金的注意力被导向不同方向。

国际投资者投资黄金,

往往是看重其抗风险因素以及抵御纸币滥发的属性。进入2012年,全球宏观经济疲软仍是不争的事实,各类商品价格大幅回调,美元进一步走强,这必然导致黄金价格面临压力。

笼统而言,黄金可以视为一种做空美元的卖出期权,但是因为美元中长期将在世界经济动荡中因其安全岛溢价而成为首要避险资产,黄金自然也因此遭遇冷遇;去年岁末这一轮黄金下跌,主要源于美元走强因素。无论对于个人投资者还是机构投资者,今年的黄金价格都充满悬念,但是莫追高应该成为基本信念之一,毕竟当前黄金价格已经处于历史高位,无论美国2012年是否推出第三季度量化宽松,当前黄金价格已经透支了这一因素。

□费雪(上海 财经评论员)