

■ 楼市观察

房价下行 仍具制度空间

楼市调控的大棒不能只打在开发商一人身上,行政部门也有义务审视自己在降房价过程中的责任。

去年下半年以来,全国多数城市出现的楼盘降价并未对开发商利润产生实质性影响。有统计数据显示,在100多家发布了2011年年报的地产商中,约70%的房企实现了业绩增长。而媒体调查发现,包括龙湖地产、世茂房地产等在内的几家房企,甚至还出现了毛利率大幅上升的情况。

在主管部门多次强调坚持楼市调控不动摇的语境下,开发商颇感市场凉意。受困于资金链紧绷,降价成为开发商们快速回笼资金的必然选择,商品房价格回归到了有涨有跌的市场逻辑之中。数据显示,3月上海新房成交量达到79.89万平方米,环比增长98.15%,同比上涨94.70%。与此同时,北京、深圳、广州等地楼市也迎来了一波“小阳春”行情。

需要提及的是,尽管开发商多方奔走宣称“日子难过”,但即便是在调控重压之下,它们依旧能获得比一般实体经济更加丰厚的利润回报。

直观看来,前期商品房的滞销与降价压缩了盈利空间,而事实上作为市场强势供给者的开发商仍然可以通过压缩成本维系盈利能力。有审计机构披露,强化施工工程造价跟踪控制与降低公共区间用料标准,成为开发商保持去年毛利率“坚挺”的重要抓手。

由此可见,目前房价下调仍有较大空间可以探寻,开发商毛利率及建安成本都可能成为降低房价的突破口。然而,商品房的特殊之处在于其价格并非供给者一方所能全面掌控,首创置业董事长刘晓光在博鳌亚洲论坛上就表示,地价、税费、

资金成本、开发商利润、物价指数上涨、媒体的舆论等因素共同左右房价。

楼市调控的大棒不能只打在开发商一人身上,行政部门也有义务审视自己在降房价过程中的责任。一直以来国内土地成本约占到总房价四分之一的比重,土地价格高企推动房价上涨饱受诟病,只是囿于其中牵涉财税体制深层次改革而长期难以得到厘清,同时各地方囿于财政压力也难有决心主动割舍“卖地生财”,是为阻碍房价大幅下降的一大痼疾。

除了这一“显性”的土地成本,各种“隐性”的行政税费也品目繁多,并通过最终售价由购房者全盘买单了。一般而言,开发商在推新盘的过程中,需要交纳包括配套费、人防收费、消防收费、建委收费、规划收费等十几项行政收费,具体税费名称与征收单位不一而足,有统计数据称,这些费用占总房价的20%左右。相形之下,国外发达国家对于房地产的财税政策却是以“明税少费”为原则的。西方许多国家将这些费用明确列入地方财政预算之内,并规定了使用方向和范围。显然,行政部门在房地产领域“暗箱操作”式的收费模式亟待得到规制,否则极有可能滋长为腐败的温床。

房价下跌与利润反增成为今年地产商年报的一个亮点。这一矛盾现象在反映出市场主体灵活能动性的同时,也预示着房价下调还有许多潜力可以挖掘。但房价全面回归理性区域,并非开发商一己之责,而是需要各方力量协调配合、共同发力。

□马红漫(上海 财经评论人)

■ 声音

范必 扩大中产阶层需制度安排



日前,中国国务院研究室副司长范必在参加博鳌亚洲论坛时表示,农民工子弟进入中产阶层还需制度完善。

中产阶层不是说经济发展了、收入提高了,中产阶层就完全形成了。应当有一种制度安排,能够使低收入阶层有希望进入中产阶层。

我国比较突出的问题是不能够自由居住。现有的户籍制度影响了自由居住。“富二代”、“官二代”进入中产阶层很容易。农民的子弟有没有希望进入中产阶层呢?那就要创造一个自由的竞争环境、公平的教育环境。制度不完善的话,中产阶层只能限制在目前的城市人口,我国城市化率50%,还有50%农村人口怎么逐步进入中产阶层,这需要作出一个制度安排。

■ 财经漫谭

招工国际化

据新浪网消息,在印度,普通建筑工人一天工资约100卢比(1人民币约合8卢比),而在广东,一天100元人民币找个建筑工人都难。一个星期的考察让在广东开陶瓷厂的林老板发现:印度有大量便宜劳动力,引入印度工人可以解决他的工厂面临的最严重问题——招工荒。



新京报漫画/许英剑

■ 公司观察

“两个”中石油,哪个是真相?

中石油自身矛盾的特质以及其对外、对内的不同诉求,才是导致其国内外形象差异较大的主要原因。

一份年报,让国内、国外媒体看到了“两个”中石油:一个是在全球快速扩张的国家石油公司,一举超过美孚成为全球最大的石油公司;一个则是日赚3.6亿元,却常喊亏损要涨油价的“怪物”。同是一家公司,为何展现出两副面孔呢?

日前,中石油披露2011年业绩报告显示,公司2011年净利润达1329.61亿元。作为国内最大的油气生产商,去年中石油原油产量8.86亿桶,相当于242万桶每日产量。

报告一出,美联社、ABC等国外媒体分别以“中石油原油产量超过美孚”为题,报道这家成立才13年的中国国有石油公司已超过美孚成为全球老大。

在他们看来,中石油为了最大程度的攫取资源以保证国内惊人的消费增长,甚至不考虑股东回报,在全球“不计成本”的迅猛收购,让西方石油企业开始紧张。因为按照正常的

商业逻辑,去年国际油价上涨了19%,即使不增加石油产量,石油公司也能挣钱,增加产量意味着成本的增加——去年中石油产量增加了1.1%,而美孚产量却下滑了5%。

反观国内媒体,多将重点放在了中石油赚了多少钱,员工福利有多高,炼油亏损600亿、日赚3.6亿元以及国内油价的蹭蹭上涨,凸显出中石油惊人的赚钱能力。

其实,国外、国内媒体的报道都没错,之所以褒贬各异,只是因为各自有不同的利益着眼点——一个盯着中石油的“投资”或“付出”,一个则盯着中石油对全民股东的“回报”或“反哺”。

在国外媒体眼中,中石油为了保证国家能源供应,不惜代价抢能源。而对于三桶油,国人从来并不为其赚了多少钱而喝彩,甚至也不关心它们究竟每年产了多少油,在国人眼中,这些油企巨头,不过是为了追求利润而推高成品油价格的推

手。回顾近年来油价走势,在国际油价区别不大的情况下,93#汽油价格已从2008年的每升6元突破了8元大关。

但在笔者看来,中石油自身矛盾的特质以及其对外、对内的不同诉求,才是导致其国内外形象差异较大的主要原因。

作为政府持股86%的国有石油公司,最大程度地获取资源、保障能源供应是其首要任务,但作为企业,盈利赚钱也是其使命。

所以,在国外市场,中石油为了获取资源,不惜以高于市场的价格去参与并购。而另一边,作为公司,盈利的特质又让其常因成品油价格受政府调控而产生政策性炼油亏损,并以此为由屡屡要求涨价。以市场逻辑来看,也很好理解,因为企业付出的高成本就必须要有

人买单,而中石油在国内市场的地位,注定国内消费者必须成为买单的那一方。
□钟晶晶(北京 媒体从业者)

常言道

●证监会处级干部“权力部门”与“非权力部门”对调已经箭在弦上,预计三月末四月初即可见最终轮岗结果。记者从接近证监会的人士处了解到,发行部作为掌握IPO和再融资生杀大权的“权力部门”,是此次干部轮岗的重点区域。按照证监会主席郭树清的想法,他想把干部轮岗常态化,以后每年年初编制计划和方案,分为年初和六月份两批进行。

据《理财周报》
短评:制度不改,轮岗何用?

●“选我上台就送学生免费电脑”,这是印度泰米尔纳都邦执政党获胜的武器,在这之后,印度其他党派纷纷仿效,结果承诺送电脑的党全部获胜,这也大大刺激了印度PC市场增长。2012年印度PC需求将增长17%。

据新浪网
短评:政府采购就是强。

●一度,网上流传“一元钱能吃什么”的话题,有人提到能在部委食堂吃顿午餐。据了解,近年来,部委食堂大多以自助餐为主,一顿午饭一般不会超过10块钱,有些机关只需个人掏一两块钱“意思一下”。除“物美价廉”外,部委食堂更是把各项服务做到了“海底捞”标准。

据《Vista看天下》
短评:“公家饭”好吃不贵。

●德国总理默克尔领导的德国执政党基督教民主联盟党已经起草一份议案,拟向25岁以上有收入的人群征收“年龄税”,让这些年轻的工作者帮助国家减轻越来越庞大的老年人群带来的负担。“年龄税”计划将成为明年德国大选论战的新战场。反对派宣称,这项税收可能引发年轻纳税人对老年人的怨恨情绪。

据新华网
短评:“年龄税”看着好眼熟,和社保基金一个意思?

●近年来,我国各方面不断加大创新投入。2011年全国研发经费达到8610亿元,是2006年的2.9倍,五年间年均增长24%。发改委称,我国下一代互联网已建成6个主干网、2个交换中心、273个驻地网,取得了多项重大创新,总体上达到世界领先水平。

据新华社电
短评:这一代互联网的网速何时达“世界领先水平”?

栏目主持人:灰常