

一边“唱空”中国经济,一边“做多”中国地产

热钱火中取栗 楼市泡沫成风险源头

最近一段时间,国内房地产企业海外发债利息直线下降,从去年的10%左右下降到最近的5%,这说明外资对中国房地产市场的高度认同。

实际上,就在摩根大通、渣打等外资投行纷纷下调中国经济增长预期的同时,越来越多的海外资金通过债券、私募股权基金等方式,正在加快参与中国房地产市场投资。渣打银行一位高层分析师向媒体透露,他们承接了大量中国房企海外融资的业务,尽管从他个人角度判断,以北京、广州等地为代表的中国房地产市场已出现过热和房价泡沫。

这就是说,嗜血的“热钱”其实是一边“唱空”中国经济,一边却在加速“做多”中国地产。

一位不具名的证券分析人士对记者称,制造混乱、以图投机,其实是“唱空”中国经济的本质。“扰乱视听,制造恐慌,用‘看不见的心’,配合‘看不见的手’,唱衰做多,唱多做空,反复操作,拉大波幅,进而在国际和国内金融市场的动荡中获取最大化利益”。这一直是在国际金融市场浸淫的“热钱”们惯用的投机手法。

经济学家李才元认为,“热钱”来了或走了,对于中国经济这么大的体量而言,目前根本算不上多大影响。“就算这些投机热钱短时间离开,中国的流动性也足以填补空缺”。“热钱”顶多制造一些趁火打劫的机会,比如他们一直就在中国楼市泡沫中火中取栗。

他说:“关键在于,只要中国经济自身调整过来,实业真正复苏,就没什么可担心的,‘热钱’今天走了,明天还会回来。”

房地产市场成经济转型“主战场”

最新数据显示,虽然楼市调控政策连连收紧,但今年上半年重点城市的土地市场却再度升温。比如北京,前6个月经营性土地出让收入为629.75亿元,同比增幅高达334%,接近2012年全年的647.92亿元。上海、广州及其他一些主要城市的土地市场也在上半年高潮迭起。

去年北京财政收入3314亿元,按今年楼市火爆的走势看,房地产行业在财政收入中的占比可能远超过20%,不但稳居各行业之首,还有可能赶超2010年之前的纪录。

“仅靠收缩影子银行系统,对房地产调控是无效的。”财经分析人士雷思海认为,由于巨大的利益团体的结盟,房地产反而是最后一个受到流动性紧缩影响的领域。这样的调控,恐怕只有等到其他行业先死了,才会轮到房地产调整。

按照2012年全国城镇均价每平方米5800元计算,居民城镇房产的资产规模达到了132万亿元。因此,全国房价上涨10%,就相当于资产增长13万亿元。这13万亿元财富效应,相当于2012年我国GDP总额52万亿元的25%,这让银行、开发商、某些地方政府以及囤房者,不断地往房地产行业里“搬钱”。

“大小储户们的钱都被银行、信托公司搬到了房地产市场,其他行业里自然缺钱。”他表示,中国经济的“钱紧”是结构性的,资金都被疯狂的楼市吸进去了,工业企业以及为他们融资的股市都处于“缺血”状态。这正是经济学家李才元的担心——“钱紧”

制造的股市震荡有可能造成“双杀实业”的结果:一方面,银行业资金紧张,他们往往先从实业里抽走资金,只有最后绷不住了,才会脱离高利润的房地产业务;另一方面,由于股市结构不合理,地产金融板块占比太大,本来调控目标是楼市,可股市大盘先被砸倒了,会打击投资者信心,长期看不利于以后好企业在市场上融资。这意味着,间接融资和直接融资两条路,都可能“对实业封死”。

李才元强调,国家经济转型的“主战场”是房地产市场,因为实业复苏的前提是能否抑制高房价泡沫。目前的高房价,拉高了整个社会运行的成本,不论个人生活成本还是企业运营成本,都无形中大幅增加。

“一般市民为了一套房子而奋斗,还怎么去创业、创新?一般制造业眼着地产业畸形高利润,还有什么动力去搞生产、搞科研?”他说,在社会成本居高不下的情况下,所谓打造中国先进制造业、战略性新兴产业的“中国经济升级版”,就只是一个说法,很难真正实现。“美国经济为什么复苏,主要原因之一是房地产泡沫崩掉了,社会成本降下来,实业才能得到喘息。”

雷思海表示,房地产市场泡沫再继续下去的话,会绑架银行、地方政府的融资平台,以及中国的货币政策,一旦外部环境突变,这将成为击穿中国经济的一个危险源头。

决策层必须重视楼市问题

雷思海认为,眼下扭转中国经济下行趋势的当务之急,是政府推出以存量为征收依据的房地产税改革政策,将囤房者们尽量“驱赶出来”。

不过,他似乎有些悲观,“到目前为止,连先说好的房地产信息城市联网都做不到,可见房地产既得利益群体的阻力之大。”他预测,房地产泡沫如今正像股市当年狂奔向6000点一样,如果不加遏制,最终还会上演掉到1600点的悲剧。

原央行货币委员会委员、清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵,最近针对金融恐慌提出了一套综合治理的“药方”。

他认为,“钱荒”在倒逼中国经济加速深层次改革:一是要大规模放开民营经济投资限制,让他们参与到地方基建和公共产品项目上来;二是必须进行金融整顿,把银行体系的一些不良资产“像切除肿瘤一样切除出去”。

此外,很关键的政策工具是尽快推出房地产税。李稻葵表示,房产税短期内也许不能完全压制房价,但却能够给地方政府一个财政收入上涨的预期。同时,中央政府要给地方政府更多的财政分成,让地方政府对未来财政收支没有担忧,这就能激活和调动中国经济转型的地方积极性。

“房价掉一半,股市翻一番”,李才元用一句市场中流传的口头禅,来预测中国经济转型的未来。这就是说,股市好转的前提是实业复苏,而实业复苏的前提是,政府能在多大程度上解决好楼市泡沫这个“调结构的核心难点”,这也是破解地方政府沉迷在“土地财政”里不能自拔的根本难题。

“银行业闹‘钱荒’,再拖累股市下跌制造心理恐慌,千万不能因此转移视线。”他说,房地产是遏制中国经济转型的“元凶”,不应从新一届中央政府的决策视野里溜掉。

(据《中国青年报》)

种地不如“种房子”?

——揭开违建套补利益链

每平方米违法建筑,成本仅需几百元,拆迁时则可能套取几千元补偿款。一些“公司化”运作的“种房”专业户与村民“利益捆绑”,哪里规划重点项目就在哪里抢建违建,形成“种房”套补黑色利益链。

随着城镇化的推进,近年来全国多地都出现了这股“种房”歪风,为何“种房大军”屡打不绝?“新华视点”记者对此进行了调查。

土地增值驱动 游资“种房”套利

广西柳州市规划建设“白云大桥”的消息去年底传出后,市郊的社湾村突然冒出数十栋违法建筑。这些建筑有个共同点:体积庞大,楼高五六层,内外都没有装修,很多甚至未安装门窗。

“这些突击抢建的违法建筑,将被强制拆除。”柳州市城市管理行政执法局柳东分局副局长曾令芳说,有村民租地给“公司”用于“种房”,企图套取高额拆迁补偿。

柳州市柳东新区管委会主任何焕全说,现在在哪里规划重点工程,违法建筑就可能在哪里滋生蔓延,这些人认为“种房子”远比种庄稼赚钱。

在因重点项目面临拆迁的地段,部分人家不富裕,却能在房前屋后“种”出上千平方米违法建筑。柳州市荣军路道路扩建项目中,一份“种房”合同揭开其中秘密:先由“操盘老板”出钱投资为被拆迁户加盖房屋,在获得拆迁补偿后,被拆迁户与“操盘老板”分成。

柳州建设北外环路规划确定后,市郊鹤鸣村六组数月间新增2万多平方米违法建筑。以每平方米200元造价计算,仅一个村民小组就有400万元游资注入。若套取补偿成功,获利将是天文数字。最终,这一项目只得调整线路避开“雷区”。

去年,柳州市柳工大道旁冒出53栋违法建筑,最终查证就是外地游资投资兴建。

“这些违法建筑的背后或多或少都有‘专

业公司’的影子。”柳州市城中区城市管理行政执法局局长彭平义说。此外,还有专业的“野马工程队”承包工程建设,用单砖薄板砌根本无法住人的“楼脆脆”,节省建筑成本、提高“种房”速度。

柳州从4月份以来强力拆违,对违法建筑“零容忍、零补偿”,仅一个多月时间就拆除了60多万平方米,其中相当部分是企图套取拆迁补偿的。

公职人员充当“黑高参” “种房”专业户屡打不绝

柳州市委书记郑俊康说:“从10年前‘投资’为面临拆迁的房屋、猪圈贴瓷砖‘装修’套取赔偿,如今已发展到‘种房’。一些‘种房’专业公司形成了跨市、跨区域的产业链条,资金实力雄厚。”

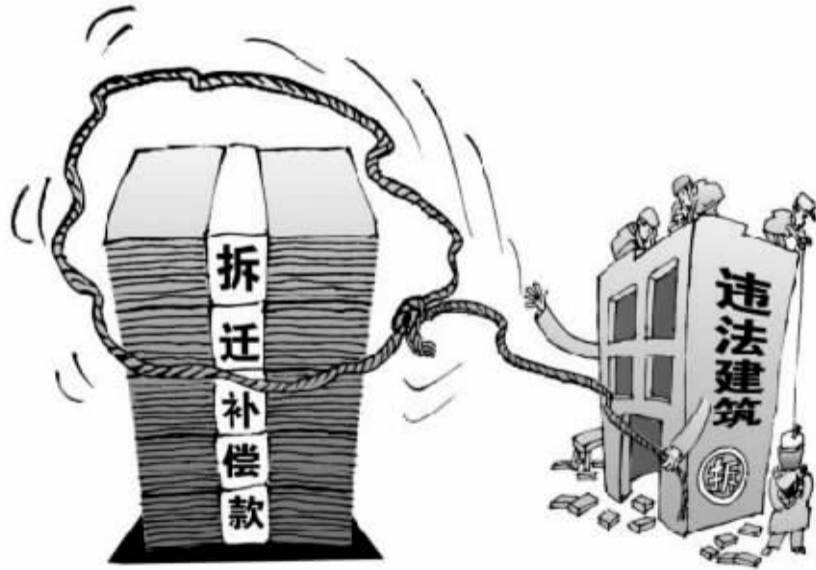
“这些人到处打听重点工程项目规划,项目还未启动建设,他们竟能拿到项目坐标,几乎是一夜之间就‘种’上一批房子,手法相当专业。”郑俊康对“种房”这样描述。

业内人士指出,在“种房”利益链中,农民负责出地,“种房公司”负责出钱请“野马工程队”,待政府部门支付拆迁补偿款后,被拆迁户再向“种房公司”返还抢建成本,并平分巨额“投资利润”。

“种房公司”专业化程度不断提高,拉拢腐蚀公职人员形成“利益捆绑”力度也在加大。柳州日前就查处了一起在铁路扩能改造项目中,通过内外勾结建设违法建筑,骗取高额补偿款的案件,9名公职人员被采取强制措施。

据了解,有极个别领导干部、工作人员,有的接受别人利益输送,对违法建筑睁一只眼闭一只眼,有的甚至为抗拒执法当“黑高参”,充当“保护伞”。

柳州市城市管理行政执法局局长左崖表示,从发现违法建筑到进入强制拆除程序,最快也要近4个月时间,一些违法建筑在这段时



间内很可能就已经完工,导致拆除难度增大。“多数违法建筑都由多人参与建设,违法额度均摊后难以达到刑事立案标准,违法成本很低。而一旦套取补偿得逞,利润至少可达两三倍,导致‘种房’专业户有恃无恐。”彭平义说。

对违法建筑说不 狠刹“种房”歪风

突击“种房”套取高额拆迁补偿,破坏了城市规划、影响了项目建设、损害了社会公平。而这一现象在全国很多城市存在,广州、武汉、贵阳、南宁等城市近年来都出现了这股“种房”歪风。

在南宁市五象新区规划修编后,在核心控制区就出现了争相建房的现象。2011年至今年3月,武汉市共查处征地拆迁环节中违纪违法案件74件,一批涉嫌带头抢建违法建筑、骗取拆迁补偿款的党员干部被查处。

“相当部分违法建筑易建难拆,而相关规

定并未对执行费用承担问题进行明确,此费用最终由政府承担,致使政府部门执法成本高。”柳州市城市管理行政执法局法制科科长庞爱琴说,有一栋9层楼的违法建筑,仅拆除费用就超过40万元。

贵阳市于去年2月出台新规,依法拆除的违法建筑不予补偿,还将由当事人承担拆除费用。南宁市也拟出台相似规定,而在没有地方立法权的城市,实施这一规定尚有难度。

针对公职人员参与“种房”的现象,柳州市纪委日前发出通告,要求严打公职人员参与违章建筑的违纪违法行为,并请市民监督举报。“目前已收到举报60多件,一经查实的,我们都将按程序立案处理。”

业内人士建议,应缩短查处拆除违法建筑的法定时限、加大对违法建设惩处力度、金融部门应加大对“种房”资金的监控,进一步规范拆迁补偿工作机制,从而提高查处违法建筑的效率、提高违法建设的违法成本。

(新华)