

编者按：11月20日，国务院常务会议决定，整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。被认为日后将代替“行政调控”的楼市长效机制，也“吹响”了前奏，这或是为房产税开征铺平道路。

这不仅仅是中国财经公开的重要一步，更可能引发一系列革命性的连锁反应：房价会跌；制度执行前夕，会出现房产抛售狂潮；国人会寻找其他投资渠道，官员也会寻找其他财产渠道，如海外购房……

11月21日，SOHO中国董事长潘石屹发布微博称，“这是好政策，如果今年实施，房价马上会跌。”

新一轮调控大幕已经拉开。继四大一线城市出台调控措施后，武汉紧跟出台“汉七条”，拉开了部分二线城市加码政策调控的序幕。

统一登记的不动产中绝不会包括小产权房。国土资源部、住建部22日联合发文，要求各地坚决遏制违法建设、违法销售“小产权房”问题。不言自明，此轮“严打”与市场误读政策致使小产权房疯涨不无关系。

不动产统一登记可能带来8个惊人结果，信不信由您。山雨欲来风满楼。本期特此推出“不动产统一登记”专题，供各位领导参考。相信，其他选发的文章也会引起您的兴趣。

本期专题·不动产统一登记

- 02 国土部副部长：尽快启动不动产统一登记条例起草
- 03 不动产统一登记 可能带来8个惊人结果
- 05 不动产统一登记，你不可不知的几个问题
- 09 中央大棋局揭秘：商业地产将受重创 百姓小钱好赚
- 13 中国商业地产“大跃进”或成“城市黑洞”
- 14 内地12城出政策抑房价 为不招惹中央“关注”

国是论衡

- 18 《决定》与克强经济学

历史深处

- 19 杨天石：蒋经国“打虎”为何失败

悦读时光

- 封三 《习仲勋传》(下卷)节选：习近平坚信父亲是一个大英雄(全文完)

主 办：盐城市图书馆
刊头书法：臧 科
主 编：刘 进
责 编：周玉奇

地 址：盐城市城南新区府西路6号
邮 编：224005
电 话：0515-69971581 18961988622
邮 箱：75156450@qq.com
网 址：www.yctsg.cn

设计制作：盐城市圆融数字印刷有限公司

国土部副部长： 尽快启动不动产统一登记条例起草

在11月26日召开的全国国土资源依法行政工作会议上，国土资源部副部长胡存智表示，按照党的十八大和十八届三中全会精神要求，我国将以资源节约集约利用为核心，运用法治思维持续推进国土资源管理改革；将在全面吸收近年来土地管理改革实践和制度创新成果的基础上，做好对《土地管理法》进行全面修改的准备。

十八届三中全会对深化土地管理制度改革提出了新的要求，胡存智介绍说，目前要在全面吸收近年来土地管理改革实践和制度创新成果的基础上，做好对《土地管理法》进行全面修改的准备，统筹开展重点研究：

全面加强土地权利体系研究，包括如何扩大集体土地权能，完善土地权利体系，健全建设用地使用权年期和续期制度等等；

加紧开展不动产统一登记制度研究，大力推进，统一登记是完善权利体系的重要基础，也是十八届三中全会的明确要求，目前国务院常务会议已经明确国土资源部履行不动产统一登记的相关职责，这需要抓紧开展各项研究和协调工作，特别是要尽快启动不动产统一登记条例的起草；

继续深入征地制度改革研究，完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制，并与规范集体建设用地流转相协调；

更加突出城乡统一的土地市场建设研究，城乡统一是改革的方向和要求。如何贯彻十八届三中全会精神，建立农村集体建设用地流转制度，将农村集体经营性建设用地纳入已有的国有建设用地市场等交易平台，培育和发展城乡一体的建设用地市场信息、交易代理、市场咨询、地价评估、土地登记代理、纠纷仲裁裁决等服务机构等等。

《土地管理法》和《矿产资源法》是我国国土资源管理制度体系中的基石。在过去一段时间，人们对《土地管理法》的关注，主要集中在修改《土地管理法》第四十七条关于征收土地的补偿的规定。

国土资源部政策法规司司长王守智介绍说，按照十八届三中全会对深化土地管理制度改革的要求，仅仅修改涉及土地补偿规定的《土地管理法》第四十七条不能满足我国对土地管理制度改革的需要，修改必将涉及耕地保护、农村集体建设用地出让、租赁、入股、被征地农民保障等方面。

此外，与这“两法”的修改配套，国土资源部将积极推动《农村集体所有土地征收补偿安置条例》、《矿产资源勘查区块登记管理办法》、《土地利用规划条例》、《土地整治条例》、《土地估价管理办法》、《国土资源行政处罚办法》和《地质环境监测管理办法》等法律法规立法及规章制定工作。

(2013年11月27日 长城网)

不动产统一登记 可能带来 8 个惊人结果

不动产登记统归国土部推动公开查询。建立统一登记制度，不动产登记率先告别“五龙治水”。

不动产统一登记职责整合路线图

- 国务院批准国土资源部负责全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。
- 国土资源部和不动产登记监督管理职责由相关部门承担，各地在中央统一监督指导下，结合本地实际，将不动产登记职责统一到一個部门。
- 建立不动产登记信息管理基础平台，实现不动产登记信息互联互通，实行动态更新管理，实现部门间信息共享互通，实现“信息共享”。
- 探索建立不动产登记信息社会公开查询系统，保证不动产登记安全，保护群众合法权益。
- 各省（区、市）要按照各地职责整合工作指导，加快清理相关职责设置，做好衔接过渡和衔接工作。

资料来源：中国政府网

此次整合，国务院提出，由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。行业管理和不动产交易监管等职责继续由相关部门承担。各地在中央统一监督指导下，结合本地实际，将不动产登记职责统一到一个部门。

不动产统一登记 可能带来 8 个惊人结果



1. 直接的结果是：我们可以轻易查到名人、富人和官员的房产及交易情况。再也不用各种猜测和澄清了！

2. soho 中国@潘石屹微博称，若今年实施不动

产统一登记，房价马上会跌。房价一跌，开发商、银行、炒房者都要哭了。

3. 由于一部分人不想让人知道自己的财产情况。尤其是一部分官员。制度执行前夕，也许会出现一波房地产抛售狂潮。

4. 反腐有了新利器。但这也可能会导致一部分人寻找新的方式规避，如一人多户口？

5. 长期以来，房产是中国唯一升值的投资品。未来，中国人必然会寻找其他投资渠道，官员也会寻找其他财产存储渠道。如海外购房？这是否会导致资金外流？

6. 政府出台的各种调控政策终于要奏效。因为通过各种离婚、结婚方式逃避“限购”的人将几乎无处遁形。

7. 不动产统一登记，为全面征收房产税铺路。这将是地方政府新财源。而房产税征收会导致租房价格上涨。

8. 缴纳房产税的主力是中产阶层，他们透明了自己的财产，也必然要求政府透明财税，登记制度及房产税将是财税公开的第一大步。

不动产统一登记制为房产税铺路 将打击房姐、房叔等炒房者



为房产税提供条件

值得注意的是,针对不动产中最受关注的房产。“房产是各界民众都很关注的焦点问题,不动产统一登记将摸清房产底数,为房产税、遗产税的开征奠定基础,对于规范房地产市场和房地产调控有重要意义。”赵锡军说。

中原地产研究部总监张大伟对此表示认同。他说,如果不动产登记系统能够建立,房产税的推进将会明显加速。因为不动产统一登记制度,有助于推动全国房产的住房信息联网,为房产税的全面征收提供条件。目前,许多大中城市已完成房屋价值评估系统建设,如果不动产也能够统一登记,那么房产税的推进将消除主要技术障碍。

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出,加快房地产税立法并适时推进改革。财政部财政科学研究所所长贾康指出,未来完善房地产税应立足于“公平土地税负,强化保有环节”,在推进个人住房房产税试点之外,还应下调过高的住房用地税负,简并流转交易环节税费,重点发展保有环节房地产税,对投机性购买住房实行高度超额累进税率。

有助于斩断利益输送

除了有助于征税,反腐败也被专家认为是不动产统一登记制度的重要作用之一。此次国务院常务会议明确提出,要推动建立不动产登记信息依法公开查询系统,保证不动产交易安全,保护群众合法权益。

赵锡军表示,“房叔”“房姐”的出现表明了房产信息不公开、不透明的弊端,不动产统一登记和公开查询系统建立后,有助于摸清那些多占多用、占而不用和不正当交易的问题,对于发现腐败活动,斩断利益输送会有很大作用。

张大伟指出,房地产登记系统的建立,会对市场部分灰色房源存量有威慑作用,可能会出现部分抛售。

对普通市民影响小

东北师范大学经济研究所所长、经济学教授、博士生导师金兆怀指出,不动产统一登记制度的推广会有一个从试点到全面铺开的过程,只有形成完整的体系,才能对房地产市场的政策决定做出影响。

金教授认为,该制度的确立,对普通市民的影响可以说微乎其微,因为,大部分市民都只有一套普通房产,而对单套普通住房征收房产税的可能性几乎没有。

不动产统一登记制度能让房价马上跌?



针对不动产统一登记制度,中原地产研究部总监张大伟指出,该系统的建立,会对市场部分灰色房源存量有威慑作用,楼市可能会出现部分抛售。而SOHO中国董事长潘石屹发布微博称,“这是好政策,如果今年实施,房价马上会跌。”不过潘石屹同时认为,反对这项政策的力量也是十分巨大的。

业内人士认为,实施不动产登记制度,是一项基础性工作。若再跟进住房信息公开和房产税,持有多套房产的成本就将上升,甚至会有“反腐”的效果。这将带来的一种可能就是,买人对投资房地产热情下降,同时很多房源可以释放到二手房市场带来供应量的增加,进而带来房价下降。

不过并非所有人态度都那么乐观。针对国家发改委透露的今后将建立全社会房产、信用等基础数据统一平台的消息,另一地产大佬、华远地产董事长任志强在微博上呼吁“别放空炮”。2007年,《物权法》出台就提出不动产实行统一登记制度,不过一直没有实质性进展。不过对于任志强的呼吁,潘石屹表示“也许这次狼真来了”。

有分析人士也谈到,正如潘石屹所说,不动产统一登记会面临很大的反对力量。因为统一登记肯定会触动一部分人群的既得利益。不动产统一登记切实推进还需要中央的决心、地方的配合。

(新华社、中新社、中国证券报、第一财经日报、新京报、九个头条等)

不动产统一登记

你不可不知的几个问题

不动产统一登记，是由2013年11月20日召开的国务院常务会议决定，整合不动产登记职责，建立不动产统一登记制度。由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

各地在中央统一监督指导下，结合本地实际，将不动产登记职责统一到国土资源部一个部门(天诚国土)。SOHO中国董事长潘石屹在微博中表示：“这是好政策，如果今年实施，房价马上会跌。”

制度介绍

2013年3月28日，国务院办公厅发布《关于实施〈国务院机构改革和职能转变方案〉任务分工的通知》，对《国务院机构改革和职能转变方案》提出的各项任务进一步细化，并明确了部门分工和时间表。

《通知》要求，整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记职责，出台并实施不动产统一登记制度。2014年6月底前出台不动产登记条例。

《通知》指出，党的十八届二中全会和十二届全国人大一次会议审议通过了《国务院机构改革和职能转变方案》，各地区、各部门要统一思想，精心组织，认真抓好改革实施。国务院机构改革和职能转变事关重大，任务艰巨，需要统一部署、突出重点、分批实施、逐步推进，通过坚持不懈的努力，用3至5年时间完成各项任务，加快建设职能科学、结构优化、廉洁高效、人民满意的服务型政府。



具体任务共72项，《通知》明确提出，2013年完成29项任务，2014年完成28项任务，2015年完成11项任务，2017年完成4项任务。

《通知》要求，整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责等，中央编办负责于2013年4月底前完成。出台并实施不动产统一登记制度，由国土资源部、住房城乡建设部会同法制办、税务总局等有关部门负责，2014年6月底前出台不动产登记条例。

《通知》明确，减少和下放一批投资审批事项。列明取消审批的投资项目(含按照行政审批制度改革原则取消的国家规划内需要审批的项目)、下放地方审批的投资项目(含下放地方的国家规划内需要审批的项目)，列明国务院投资主管部门保留审批的，涉及其他地区、需要全国统筹安排或需要总量控制的项目以及需要实行国家安全审查的外资项目。

加强对投资活动的土地使用、能源消耗、污染排放等管理，发挥法律法规和发展规划、产业政策等的约束和引导作用。对确需审批、核准、备案的项目，要简化程序、限时办结。发展改革委同工业和信息化部、交通运输部、水利部、农业部、商务部以及国土资源部、环境保护部等有关部门负责，2013年6月底前发布新修订的政府核准投资项目目录，修改出台投资项目审批、核准、备案管理办法。

《通知》要求，整合建立统一规范的公共资源交易平台，有关部门在职责范围内加强监督管理。发展改革委同财政部、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部、交通运输部、水利部、税务总局等有关部门负责，2014年6月底前提出方案，由中央编办对方案统筹协调、提出意见。

登记阻力

国务院常务会议决定，建立不动产登记信息管理基础平台。建立不动产登记信息管理基础平台，有三项基本功能：第一，明确不动产权利的归属和内容，维护不动产权利人的合法权益；第二，提高不动产交易效率；第三，保护善意第三人，维护不动产交易安全。这将对房地产调控产生重大影响，但不动产统一登记制度的推进仍面临比较大的阻力，不动产统一登记制度推进面临两大阻力。

首先涉及到个人私有财产或者隐私，人们不愿意配合，这与国人“有财不外露”的观念有关，同时也担忧个人财产信息泄漏。

另外一个阻力是人为因素，一些地方或部门属于拥有多套住房的群体，进行不动产统一登记、住房信息联网，无异于打破既得利益，所以大多不愿主动配合联网工作。

不动产统一登记的意义

国务院常务会议决定，整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。许多人从这一制度上读出了“反腐”“控房价”等效果。业内人士推测不动产统一登记实施房价马上跌。

不动产统一登记意味着什么？

从住房信息联网上升到不动产登记

住房信息联网一直阻力重重，住建部从2010年开始推进。但在住建部2012年6月如期完成了40个主要城市的联网目标之后，联网的扩围工作却在一定程度上陷入停滞状态。



住房信息联网的技术难度其实已经不大，一些地方

或部门不愿意主动配合完成联网工作，是主要的阻力。事实上，在联网工作扩围之初，住建部部长姜伟新就曾公开表示，扩围系统有相当的难度。拥有住房私有财产的业主，都不希望过分将这一财产进行暴露。而地方政府，或出于利益考虑，或是行政上的惰性原因，都以不情愿的态度来应对住房信息联网的任务。

房屋是一种比较复杂的资产，从住建部层面，已经难以推进住房信息联网，所以必须以一种新的思路来推进这一工作，而新的思路不再局限于单一的房产登记，将土地、房屋、园林等统一纳入考虑，并由一个部门全盘指挥，有利于破解各自为政下的无力推进局面。

目前，国务院决定，由国土资源部负责指导监督全国土地，房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

多个部门已经强势表态要推动不动产登记

三中全会的一系列决定里，对房地产部分着墨不多，政府层面对楼市的态度已经十分明朗，中央更希望依靠市场机制来促进楼市健康发展。但推进房产税是这一思路下的一个比较明确的表态。而推进房产税，前提是有统一的不动产登记制度

在本周二出版的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》辅导读本中，国家发改委主任徐绍史发表《健全宏观调控体系》一文。徐绍史表示，要加快推进住房信息系统建设，尽快实现全国联网。推动建立信用信息交换共享机制，逐步形成覆盖全部信用主体、所有信用信息类别、全国所有区域的统一的信用信息共享平台，实现资源共享。

从一系列的表态来看，推进房产税已经是不容置疑的决定，而且推进速度也将加快。

从短期看，房产税试点扩围可能成为楼市调控政策切入点。当前多个城市已制定并上报房产税试点方案。房产税试点可能最快在岁末年初扩

围。由房产税试点带动的房地产税收制度改革，将拉开房地产领域各项改革的序幕。

能否平抑房价

在国务院常务会议决定，整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度后。许多人从这一制度上读出了“反腐”“控房价”等效果。SOHO 中



国董事长潘石屹在微博中表示：“这是好政策，如果实施，房价马上会跌。

统一可参考的信息，正是实行一系列楼市调控的基础，只有当各地部门间实现信息共同可参考的前提下，税务部门才能有效地依据业主的房产数量开征税收，也就是说，三中全会提出的推进房产税，其执行的前提是拥有不动产统一登记信息。

不动产登记的具体操作思路已经开始显现，国务院提出，要建立不动产登记信息管理基础平台，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享，消除“信息孤岛”。

另外，国务院提出推动建立不动产登记信息依法公开查询系统，保证不动产交易安全，保护群众合法权益。

这也是一个非常重要的点，房婶、房叔类新闻层出不穷，官员拥有多套房产的消息刺激公众的神经，只有推进不动产信息公开查询，才能有效抑制一些群体利用不正当方式获取多套房的行为。

如此一来，房产税的加速推进，与不动产统一登记后对腐败行为的抑制，将有效缓解房价的不正常上涨。

建立不动产统一登记制度，其作用或许不仅有利于平抑房价，它更有利于财产税的推进，依据高净值人士不动产数量，开征一定的财产税，既平抑贫富差距，同时还能对财政增加收入。

制度研究

姜大明主持第 17 次部长办公会研究不动产统一登记工作 [5]

2013 年 11 月 21 日，国土资源部部长、党组书记、国家土地总督察姜大明主持召开第 17 次部长办公会，贯彻落实国务院第 31 次常务会议精神，研究不动产统一登记工作。



国务院第 31 次常务会议指出，整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度，是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容，也是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求，对于保护不动产权利人合法财产权，提高政府治理效率 and 水平，具有重要意义。

会议决定，要将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担。由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。行业管理和不动产交易监管等职责继续由相关部门承担。各地在中央统一监督指导下，结合本地实际，将不动产登记职责统一到一部门。建立不动产登记信息管理基础平台，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享。推动建立不动产登记信息依法公开查询系统。

部长办公会强调，建立和实施不动产统一登记制度是一项长期而艰巨的任务，务必认真贯彻落实国务院第 31 次常务会议精神和国家有关不动产统一登记的法律、政策及要求，牢牢把握统一登记的大方向，加快形成权界清晰、分工合理、权责一致、运转高效、法治保障的不动产统一登记体系，完善制度机制，提高行政效能，更加便



民利民，保障不动产交易安全，有效保护不动产权利人的合法财产权，夯实社会主义市场经济基础。

下一步，要着手建立国家不动产统一登记协调机构和机构；梳理评估不动产登记有关法律法规政策，研究起草《不动产登记条例》、《不

不动产登记办法》等；制定不动产登记技术规程和数据库标准，整合建立不动产登记信息管理基础平台；加强沟通协调，做好国家层面有关不动产登记衔接工作；做好宣传工作，把握舆论导向，强化对地方的督导和指导，确保地方按照中央统一要求尽快开展不动产统一登记工作。

评价

日前，国务院常务会议决定，将整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。这一消息一经问世，就引发了社会各界的强烈关注。

不少人认为，这一重大举措，将对房地产市场产生巨大影响，同时，也必将成为反腐利器，让房叔房姐无处遁形。如此热烈的解读，一方面固然彰显了公众对于不动产统一登记制度的期待，但更多是表达对日趋高涨的房价、愈演愈烈的贪腐的担忧。不动产统一登记制度，固然可以在这方面发挥一定的影响，但如果只把焦点落在此处，则缺了一些理性看待和深入了解。



国务院常务会议指出，整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度，是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容，也是完善社

会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求，对于保护不动产权利人合法财产权，提高政府治理效率和水平，尤其是方便企业、方便群众，具有重要意义。

这其实说明，这项制度的设置初衷，是为了健全不动产相关基础性制度。在刚刚闭幕的十八届三中全会，提出要发挥市场在资源配置中的决定性作用，而实行市场经济的基本前提是产权清晰。然而当下不动产产权性质复杂、品种繁多，一方面是包括商品房、房改房等城市国有用地，另一方面是包含宅基地和自留地、自留山等农村集体用地，还有草原、滩涂、林地等多种形式的不动产，登记制度五花八门，管理机制各不相同。而不动产不仅是多数公众最大的财富体现，也是

市场经济环境下最重要的交易物品和衡量指标。只有明确不动产的归属，不动产权利人的合法利益才能受到保护，市场交易的效率和安全才有更高保证，下一步改革才有基本前提。

事实上，从2007年物权法颁布时就提出要统一不动产等级制度，这么多年一直没有进展，凸显了推进的难度。究其原因，首先在于历史欠账，各地的不动产权登记长期分散于国土、住房、农业、林业等多个部门，标准不一，平台有异，九龙治水自然难于破题；其次，对于一些高度依赖土地开发和房地产的地方政府来说，统一登记意味着消除了自由裁量乃至暗箱操作的空间；最后，个人产权所有人，也不乏藏富心理，不愿把自己的家底暴露。这几方面因素集合起来，注定不动产统一登记将是一场硬仗。

然而开弓没有回头箭，此番全面深化改革，现有的工作格局和体制运行不可能一点都不打破，不可能都是四平八稳、没有任何风险。眼下最重要的，不是唯唯诺诺瞻前顾后，也不是不切实际盲目乐观，而是要拿出壮士断腕的决心，坚决打破思想观念的束缚，冲破既得利益的藩篱，让不动产统一登记制度真正实现突破，为建立更为健康有序的市场经济提供制度保证。



中央大棋局揭秘： 商业地产将受重创 百姓小钱好赚

利率这个金融基本要素的市场化会让以前扭曲的资产定价重新洗牌，而调整的激烈程度取决于原来的扭曲程度

最近的货币市场和融资市场有一系列有意思的事情发生：存款在下降；信贷增长规模在下降；银行在拼拉存款；余额宝一路绝尘突破 1000 亿；债券收益率上升较快；国库 3 个月定存招标利率到 6%；债券交易员又开始展露文艺才华；写诗画漫画；第三方理财和担保公司爆出一批没有新意的“跑路”新闻。

这些事件如同纸上一些小点，当把这些点一个一个连起来的时候，你会得到一幅图。那么我们面前呈现的是一幅什么样的图呢？

现象后面的路径

目前市场上的各种金融创新，大部分都可以归纳为一个词：资金黑市。说黑市并没有贬义，它是对管制利率和管制市场的一个市场化反弹，符合经济规律。黑市这个词在中国语境里容易为大家理解。我们看到，一方面：市场利率的上行、8 号文压力下银行理财继续繁荣、类货币市场基金（包括理财、资金池、余额宝等）资产规模的持续增加；另一方面：银行存款在萎缩，银行在血拼存款，金融脱媒愈演愈烈。

不敢使用 ATM 机的大妈大叔们都信任银行理财了。这种情况下，央行是否上调存款基准利率，对资金成本的影响便不那么重要，市场已经把实际利率上调了。换言之，不管利率市场化的政策出不出，市场迟早会以它自己的方式做这件事，而今天市场就在做这个事。这也印证了总书记最近的讲话：改革是由问题倒逼产生的。

那么央行为什么不干脆直接上调存款利率，保住银行存款呢？这是很有意味的一个问题。

央行直接上调存款利率会衍生出一系列其不愿看到的后果：上调存款利率是一个非常强的紧缩货币政策信号，它和前期的财政刺激政策以及稳增长宏观政策基调是相违背的；另外，美联储还在宽松阶段，中国上调存款利率会推高汇率，加大出口困难，引来热钱；中国已经相对美国保持了净加息，再加息过犹不及，美联储的政策让我们的央行很头痛；央妈毕竟还是自己的爱孩子的；海外热钱对中国的货币市场和短期融资市场并不信任，所以一般地，银行理财和泛货币市场基金的高收益率对热钱的吸引力要小于存款利率上调对热钱的吸引力。

现在资金市场正在做央行想做的，但又不方便直接从政策层面做的事。所以，我们看到央行宁可看着有银行参与的资金市场实际调高存款利率，而迟迟按兵不动，也不愿主动调整利率。央行以不变应万变，在目前这个全球流动性变化复杂而快速的大环境下，是理性的，保持了政策操作的灵活性，进可攻，退可守。贸然出手，往往只会被迫朝令夕改，加大市场的波动，甚至误导市场。现在央行在给自己的枪里填子弹，而不是先随意把弹药浪费掉。

18 届 3 中全会市场化的精神其实已经体现在央行的政策执行中：现在资金市场的阵势就是在让市场定价打先锋，“市场起决定性作用”，央行主帅在后面看着，压住阵脚。同时，央行通过公开市场操作的技术性手段，保证了市场在要摔跤的时候，适时出手搀扶一下。只不过在中国地形复杂的管制市场体系里，这个格局所衍生出来的金融现象热闹纷呈有

点“乱”，让人目不暇接，甚至让人忽视了这就是中国的“市场”定价，它正在起作用。

更为重要的是，流动性的大潮现在由全球化的因素和中国模式的经济发展模式决定。在利率实际已经半市场化的大环境中，考虑到蒙代尔三角等制约因素，央行也只能顺势而为，不能随意施云布雨，左右潮流。央行手里还有一张牌，接近20%的高存准率，这是中国经济重要的一个防护垫，不到紧要关头不会用。

在过去较长的一段时间里，储蓄、热钱、出口贸易顺差、央行货币政策和公开市场操作，是流动性的主要来源。而现在，我们可以看到，几乎每个流动性的来源都在萎缩。此外，过去通过银行体系进一步创造出流动性的信用过程已经被“影子银行”体系和债券市场的发展所削弱。而投资和滚动存量债务对流动性的需求却依然旺盛，虽然钱多，但要钱的地方更多。一句话，流动性潮头已经转向，紧缩大趋势已经确立。

一叶而知秋，而今天落叶缤纷，还没感到季节的变化吗？

利率的全面上涨

银行体系外的资金利率以各种金融创新之名被提升，同时正规市场中的利率水平也在显著提升：SHIBOR，银行间回购利率、国债利率、信用债利率、各个细分市场的“类货币市场基金”的收益率等都在往上走。

在今天利率半市场化的情况下，衡量短期资金成本，不仅要看各个存款利率，而且要看各种“类货币市场基金”的利率。我在比较宽泛的概念上用“类货币市场基金”：包括银行的一年内的理财、基金的货币市场基金、券商的短期资产管理计划、信托的资金池信托计划、各种雨后春笋般涌现的资产管理公司开发的或代理销售的短期投资产品/短期高利贷等等。

从历史上看，货币市场基金就诞生在美国利率管制的20世纪70-80年代，本身就是为规避利率管制而生的。而我们今天泛滥的理财和短期投资市

场不过是历史重演。它们是管制市场体系水池子中隐秘的连通器，实质突破了市场管制的约束，在进行市场套利和制度套利。不管喜欢还是不喜欢，它们都代表了无处不在的强大市场力量。监管层容忍了它们的存在，只在技术层面上加强监管，防止失控。

事情发生的先后顺序不一致，结果可能就有天壤之别。2006年印尼海啸来临之前，海边居民发现海水出现大面积的深度退潮，有天真的游客去裸露的海底捡拾难得一见的贝壳，而个别有经验的海边居民开始往内陆高处跑。几小时之后，“大海站起来向你走来”，造成巨大伤亡。

在衡量目前利率上涨的影响时，一定要关注事件发生的谱系次序：目前利率的上行不是正常的资金供需关系所决定的利率拉升，而是信贷在非正常的流动性宽松环境下大规模扩张之后，出现的实际利率大幅上涨。所以，此次利率变化对资产价格的影响可能会远远超过正常的预期。

这次流动性大潮的变化也同海啸之前的潮水一样诡异。首先，全球的流动性洋流发生了变化。在过去较长一段时间里，都是新兴市场国家在输出流动性（穷国给富国借钱，这本身也是咄咄怪事），而2008年以后，美联储左右着全球的流动性（受伤并泛滥的美元仍然顾盼自雄，不知道这种情况能持续多久）；其次，2013年开始，美国在摇摆中继续宽松，而新兴市场和中国先后出现了明显的紧缩。那么，美国“没有时间表”的宽松能否再次“惠及”中国市场？

这里存在不确定性，但是回顾以上罗列的各种现象，似乎美国的摇摆宽松对新兴市场流动性的影响目前只有程度的不同，而没有趋势性的影响，不改变新兴市场紧缩的趋势。

一年期的国债利率到了4.1%，工行两个月理财的预期收益率到5%，而10月CPI上涨3.2%，这意味着什么？这意味着金融纪律的大锤开始挥动，资金不再便宜，盛宴之后大扫除的扫帚已经开始挥动。

有多少行业的平均风险调整后的资产回报率能稳定达到5%？有多少行业的资产负债率超过

60%? 没有廉价资金的滚动, 有多少行业可以站着不倒? 如果资金很便宜, 可以持续维持, 但两个月的保本型的理财收益率已经站上 5%, AAA 的 1 年期债券收益率也到了 6%。

现在, 不管你是企业家还是投资者, 想随意滚动资金已经很难, 过去和金融机构建立的“关系”已经靠不住, 因为这些机构也在调拨流动性以自保。而且即使能够高价借到资金, 在收益不及利息成本的情况下, 高杠杆开始反打, 不死也伤啊。

中国经济政策的舵手对目前的情况是清楚的, 寄希望在适当紧的政策中, 经济去杠杆的过程可以有序、可控、少痛、平稳地完成。但从政策的宣示效果看, 伤其十指, 不如断其一指。在充满动物性的资本市场, 加杠杆是骑虎难下, 人们无暇体谅政策的苦心, 受伤的动物反而更桀骜难驯, 更孤注一掷。这个市场环境中, 杀鸡吓猴更管用, 靠挂盐水是救不回病人膏肓的病入的。

价格跳水的逻辑

利率对资产价格的影响可以从最常用的现金流贴现模型来解释。这个模型认为, 未来现金流的贴现值之和就是资产价格。假设资产的未来现金流不变, 预期收益率/贴现率/利率的上涨, 会使未来现金流的现值减小, 即资产价格减小。

模型的解释只有参考作用, 现实地看, 真正决定价格的不是未来现金流的贴现率, 而是现在融资资金的可获得性, 因为大多数资产都有与资产期限不匹配的负债成分, 要靠不断滚动短期债务来维持资产价格。

所以, 流动性紧张和资金价格上涨, 必然形成降杠杆的压力。那么, 杠杆通过什么方式降下去? 这里没有什么诀窍, 主要有: 出售资产还债; 破产以资抵债; 杠杆的转嫁; 兼并收购, 减低杠杆的同时也出卖自身; 杠杆支点的转移: 从一个杠杆移到另一个杠杆。

有美国人称美联储的 QE 是一个 “beautiful deleverage”, 这种审美取向让人想到丑和美的对立统一。美国人有乐观的一面, 也从不忘自己表扬自

己。他们的去杠杆化就是杠杆支点的转移: 杠杆从私人部门转到了公共部门, 美联储的资产负债表极度膨胀, 支持着企业和家庭的去杠杆化, 最终靠美元的独特地位, 由世界买单。即使这样, 长期看, 是亏是赚也难说。但长期大家都不在了, 所以起码美联储通过透支美元为现在的美国人民服务, 这就是它的 beauty。

去杠杆化就像女士卸妆, 主动去杠杆化虽然不怎么美, 但素颜朝天也轻松自在, 而被迫去杠杆化更是无比 ugly, 整个市场会陷入侏罗纪公园。不管是何种去杠杆方式, 市场上的卖家会大量增多, 从而对资产价格形成压制。

那么, 中国会不会也来个 “beautiful deleverage”? 有这个可能。中国企业资产负债表一般都有以下特点: 资产负债率高, 短期债务比例大, 现金盈利弱。这些特点在 2011 下半年的债市波动以后, 不但没有好转, 反而更加严重。但在国家开始扛这个杠杆之前, 银行得先扛一阵。银行除了自己看的见的杠杆, 还要担负全社会的杠杆的重压。资产管理公司也许要忙于回归主业了, 因为人民币还没有让全球人民分担扛杆担子的能力。

过去较长一段时间里, 信用风险和市场风险(资产价格风险)都由流动性来维持, 在不断借新还旧中保持着。现在流动性的变化和资金成本的上涨, 使得原来的风险绝缘体变成了风险的超导体。风险分散的余地也在减小, 而风险因素的相关性在加强。失去流动性维系的信用风险和市场风险就像两个向下滚落的石头, 一个拽着一个往下掉。那么风险在市场上会如何流转?

首先, 信用风险很可能将在非标准化投资产品中冲开第一个缺口。非标准化投资产品的主体是表外的信贷, 往往资质较差、资产负债期限有较大错配、真实杠杆高于名义杠杆、操作的不透明、对短期融资的源源不断的需要。这些特质在流动性收缩和资金成本上涨的环境中, 是最脆弱的, 也最容易倒下。

其次, 商业地产项目为标的非标投资产品将受

到重创。在次贷危机中,房地产抵押债券市场的问题为大家熟知。但更惨的是商业地产抵押债券(CMBS),许多商业地产非但没有租金的现金收入,而且根本就建造在没有商业的地段。次贷危机中,CMBS打对折卖屡见不鲜。商业地产的收益模式就是:在经济活力下降,企业现金盈利艰难的情况下,商业地产的高杠杆特点,再加上商业地产过剩的格局和真正有能力经营商业地产的公司有限,在这些因素的共同作用下,商业地产将会遭遇更大的冲击。

第三,债券基金,尤其是成立较晚的债券基金和杠杆型的债券基金,将遭到打击。债券投资已经遭受了打击,但这还不是文艺范的交易员渲染的债市的冬天。目前只是流动性风险和市场风险刚露了个脸,另一个主要的连环杀手:信用风险,还没有登场。当流动性风险、市场风险和信用风险的相关性进一步提升,演绎出三鬼拍门的恐怖片,那才是债市的冬天。

第四,内在经营性杠杆比较高、负债率高、负债结构不合理的企业,过度扩张的企业,被长期的流动性宽松泡软了骨头的企业,将会被市场上一堂生动的资产负债管理课,同时付出高昂的学费。

第五,股市将在改革政策的利好、美国货币政策和中国债市巨大阴影的利空中,艰难寻找方向。债市繁荣,股市不一定好,但债市入冬,股市一定更差。这次会有不同吗?房地产测不准,但何妨让利率子弹飞一会。

失之东隅,收之桑榆

对于严格管理的货币市场基金和类资金池类的短期资产管理产品/信托产品而言,资产规模将会有不错的表现,因为它们的主要资产现金和类现金资产,正在变得更值钱。你若有现金,便是晴天。这些产品的收益率会继续上升,并因为其流动性相对较好,会不断吸引资金进入。这就像一个资金市场的“黑洞”天体,有极强的吸引力,连光线都不能逃逸出。

它们在不断加速存款从银行的流失,加速“金融脱媒”化。目前互联网上的货币基金规模暴涨,这除

了互联网的威力之外,金融货币环境也有利于它的增长。早一点建立了资金池类业务的公司,赶上了这一波机会,日子会比较过好。而且,在可预见的未来,规模仍然会成长。所谓“刚性兑付”的承诺,既是压力,也是规模成长的机会。

但是,随着信用市场的风险深化,有可能会波及货币市场基金。对这一类产品,短融是主要的配置资产,而短融类资产的风险在升高。千万不要在大环境对货币基金有利的时候,因为个券的选择失败而埋下地雷。在选择资产时,一定要对短期融资券的信用做仔细地甄别。正常市场中,短融是企业滚动流动性的主要工具,风险较小。但在流动性风险和信用风险提升的时候,企业通过借新还旧来偿付短融会变得更困难,流动性掩盖的信用风险会在流动性工具中体现出来。

在流动性有溢价的时候,管好流动性就能有不错的收益率,这时的信用风险不值得承担。中国债券市场对信用风险的定价长期结构性偏低,而这一情况马上会被市场化的力量扭转,所以,更不应该在这个时间点上主动选择信用风险作为增加收益的来源。

总结:利率这个金融基本要素的市场化会让以前扭曲的资产定价重新洗牌,而调整的激烈程度取决于原来的扭曲程度。资产价格风暴的条件已经具备,流动性的导火线终于开始嘶嘶作响,未来如何演进,只有看实践。杞人忧天,录此备查。

(2013年11月27日 京报网)



中国商业地产“大跃进” 或成“城市黑洞”

当记者晚上9点来到位于广东东莞的华南MALL时,尽管还属于传统商业营业的高峰期,但除了商场四楼号称亚洲最大IMAX影城之外,其他地方一片漆黑。

这个建筑面积120万平方米、被美国《时代周刊》称为全球最大商业综合体的庞然大物,至今空置超过36%,仅空置的面积就接近一个天安[0.16%]门广场。

这只是中国大干快上的商业地产境遇的冰山一角,随着中国城镇化的不断发展和商业住宅调控的延续,多地相继提出大规模城市综合体建设规划。

尽管各地失败的案例屡屡显现,但这毫不妨碍一批又一批新项目匆忙上马。

据房地产流通服务商“易居中国”统计显示,2011年至2015年间,全国20座重点城市新增城市综合体总量预计超过1.6亿平方米,其中约55%的增量集中在中西部的新城。

而根据研究机构世联地产[0.15%资金研报]的统计,中国正在施工中的综合体是已建成综合体的四倍,而规划中的综合体规模,大概又是正在建设的综合体的四倍。

业内人士表示,一些地方政府的建设城市综合体的正式计划仅仅是所有计划当中的一部分,下属的地方往往会根据上级部门的规划搭车,自行培育更多的项目。

中国西南某省,省级规划的综合体项目129个,而各地自行纳入规划发展的项目是这个数字的两倍。

记者采访发现,这些计划的宏大已经到了不可思议的程度:有的县城区人口仅几万人,提出要建6个城市综合体,其中最大的单体60万平方米。

对于地方政府而言,发展商业地产最大的目的在于土地财政:不仅在于出让地块的地价收入,商业项目的完善还将拉动整个区域的土地和产业价值。

此间专家表示,中国当前涌动的商业地产浪潮并不是市场主导的真正需求,而是源于地方GDP冲动的推波助澜。一只看得见的手一直在引诱蠢蠢欲动的资本力量,两者合力吹大市场的泡沫。

“如此大规模地上项目,着实有大跃进之嫌,大规模同质化的商场推向市场,最终在一座城市乃至一个城市群内都会形成恶性竞争,引发烂尾、空置等多重风险。”广东中原地产项目经理黄韬表示。

专家警示,由于城市综合体集中了优质土地资源和大量资金,一旦过剩引发泡沫破裂,将成为城市“空壳”和“黑洞”,不仅不能发挥集优优势,反而会造成叠加浪费,其后果将比住宅市场更严重,会带来更多的土地资源浪费和社会资金浪费。

“中国房地产市场的泡沫,也许不会从住宅开始,而是从商业地产开始。”中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示。

专家表示,刚刚结束的中共十八届三中全会提出市场在资源配置中起决定性作用,从这个意义上讲,中国的一些地方政府也许不应该直接禁止市场不能做什么,但至少应该非常谨慎地反思当初由政府定下的宏大发展规划是否合理。

(11月24日 新华网 乌梦达)

内地 12 城出政策抑房价 为不招惹中央“关注”

近期,随着各大城市房价的持续上涨,许多需要在年内完成房价调控目标的城市纷纷出台新的调控措施,这些对于短期市场运行可能会有一些影响。但与此同时,也有一些城市在悄然松绑。这使得那些企图通过这些措施去观察未来楼市趋势的人们感觉到诸多不确定因素。

但从另一个角度看,这或许也正是今后房地产市场的主要调控方式——用市场手段解决市场问题,政策层面只给出更具统一性的长效机制,而适时的微调,则交由各地根据不同城市的具体情况去决定其调控方向。成效如何,则需要等待市场给出答案。

市长长效调控机制尚未完全建立,多个二线城市调控再加码。

据《每日经济新闻》记者不完全统计,目前已有 12 个城市出台新的楼市调控措施,除个别城市外,政策基调以收紧为主。同时,在北上广深调控政策出台后,调控潮由一线城市向二线城市蔓延。

链家地产研究院张旭告诉记者,11 个城市都以收紧为主,限购以及限贷政策都有不同程度升级,短期内或对市场形成明显冲击。同时,各城市基本都对未来土地供应规模进行披露,以稳定市场长期预期。预计未来地方政府会根据当地经济、房地产市场、人口规模以及房价走势等多角度权衡,出现全国“一刀切”的可能性降低。从这个角度看,今年末的调控潮或仅限于房价上涨较快的部分一二线城市。

多地加码楼市调控

今年 9 月初,郑州率先出台地方调控措施,收紧

了部分政策,比如“对于未满 20 周岁的单身人员,暂停其在本市限购区域购房”。随后 4 个一线城市相继跟进,在广州出台楼市加码政策后,武汉、沈阳等二线城市也陆续收紧调控。

记者发现,按照国家统计局数据,已经出台调控政策的二线城市 10 月新建住宅价格涨幅基本都超过 10%,在 70 个大中城市中涨幅偏高。

中原地产研究部总监张大伟说,后续可能有超过 20 个城市继续出台地方收紧调控的文件。今年新建住宅价格上涨同比超过 10% 的城市达到 21 个,这些城市要完成年度调控任务已基本无望。

从各地的调控政策看,主要以提高外地购房者门槛以及上调二套房首付比例为主,以沈阳为例,其在 11 月 25 日出台的政策就将非本市户籍居民家庭购买住房需提供的纳税证明或社会保险证明年限,由 1 年以上提高到 2 年以上。此外,未来沈阳居民家庭申请贷款购买第二套住房,商业贷款和公积金贷款首付比例提高至 65%。同时,武汉也在抓紧研究提高第二套住房贷款的首付款比例。

针对开发商的限价,各地都不约而同地指出:加强和完善商品房预售管理,继续对新建商品住房预售价格实行价格指导,对房价涨幅较快和不接受政府价格指导的项目,暂不核发预售许可证并暂停其网上签约。

值得关注的是,在此次调控潮中,12 个城市中有 9 个表态将会扩大土地供应规模,尤其是普通商品住房土地的供应规模将会在 2014 年保持稳定或有所扩大。

武汉的政策明确,增加住房用地供应,特别是加

大保障性住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地供应力度,力争2013年全市住房用地实际供应总量比过去5年年均实际供应量增加20%以上。

据克瑞数据 displays,很多二线城市面临着较大的供应问题,武汉市自今年3月以来,单月成交面积一直保持在100万平方米以上,但仅有4个月的供应面积超过了100万平方米。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示,部分二线城市房价上涨的背后,是供不应求的矛盾。当月度新增供应量远远不及市场需求、住房库存去化周期明显偏小时,就使得此类城市房价上涨具备内生动力。

张旭分析说,在短期政策出台的同时,各城市基本都对未来的土地供应规模进行预先披露,这能够起到稳定市场长期预期的效果。

短期内或抑制房价

一位业内人士告诉《每日经济新闻》记者,政策在短期内将充当灭火器的功能,抑制房价过快上涨,不至于招惹中央太多“关注”,是政策出台最直接的原因。他半开玩笑地说,前不久有房价涨得快的,就被住建部约谈,这显然不光彩。

张旭分析说,年初的“国五条”明确要求,各重点城市按照房价基本稳定的原则制定价格控制目标。随着年末临近,部分城市完成目标几近无望,出台政策来稳定市场预期,并表明调控决心。目前二套房首付比例出现不同程度的提高,短期内或会给市场带来明显冲击。

“在控制房价的年度考核目标下,政府控制预售证发放、对购房资格设卡、参与住房的定价过程,都将使得房价面临高压线。”严跃进说,预计第四季度此类城市房价将呈现接近环比零增长的运动轨迹。

上述说法在记者采访开发商时也得到了证实,北京南城某项目开发商工作人员说,目前政府的态度是必须按照政府限价来卖,否则就不发预售证。

但长远看,行政调控仍难以解决中国房地产和房价问题,严跃进说,城乡发展不平衡、供求矛盾等因素,都不能在短期内得到改变。

南昌外地人买房社保年限升至2年

国家统计局日前发布的10月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,南昌市新建商品住宅价格指数环比上涨0.6%,同比上涨10.1%。这是自去年12月份以来,南昌房价连续11个月上涨。

南昌市于11月23日出台了《关于进一步做好房地产市场调控工作的意见》(以下简称“昌六条”),提高二套房首付比例,并调整非本市户籍居民家庭购房的条件,即提供缴纳个人所得税或社会保险缴纳证明的年限,由连续1年调整为2年。

此前,还传出南昌对于预售价格高于8500元/平方米的房子不予发放预售许可证,不过未得到官方确认。

“昌六条”明确提出要抑制不合理住房消费。其中,中国人民银行南昌中心支行应在国家统一信贷政策基础上,进一步提高第二套房贷款的首付比例;在继续执行原有住房限购政策基础上,调整非本市户籍居民家庭购房的条件,即提供缴纳个人所得税或社会保险缴纳证明的年限,由连续1年调整为2年。严禁未成年人购买住房。

记者从中国人民银行南昌中心支行了解到,二套房贷款首付比例调整到多少,目前并没有明确,预计在最近将会确定下来并对外公布。

对此,南昌房地产业界普遍认为,南昌提高第二套房贷款的首付比例,有可能像广州、深圳等城市,由原来的60%提高至70%。

丰源集团营销总监李念对《每日经济新闻》记者表示,南昌新出台的调控政策,给房地产市场带来的最大影响在于购房者转向短期观望,稳定了市场预期。

在中部地区省分城市中,南昌无论是从经济总量还是人均收入,排名均靠后,但是住宅均价却近万元。

“昌六条”提出南昌要增加住宅用地供应,在完成2013年住宅用地供应计划的基础上,继续加大住宅用地供应,力争今年住宅用地供应量超过年度供应计划的10%。2014年3月31日前制定和公布2014年南昌市住宅用地供应计划,2014年全市住宅用地计划供应量为2013年计划供应量的120%,力

争130%，稳定市场预期。

“昌六条”出台后，南昌同期推出的住宅价格应声下跌，南昌昌东板块的房价均回到了“7”字开头，不少楼盘价格甚至回调到6900元/平方米。但是，南昌均价早已过万的红谷滩新区，此时则无新开盘。

“政府希望停止所有的高端住宅预售，以此来拉低年度房价涨幅。”南昌大学房地产专家、教授刘湖北表示，这种控制房价的方法治标不治本，明年初，这些暂时封盘项目会密集入市。

一位业内人士则流露出了担忧，“昌六条”并未明确二套房首付提高到什么比例，同时也没有注明该政策的实施时间，恐流于形式。

南京二套房首付比例提高至七成

11月26日，南京市政府出台的《市政府关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（以下简称《通知》）提出，南京推出八条政策调控楼市，其中二套房首付比例调整至七成，而开发商报价过高的，将不发放销售许可证。

房地产行业专家李智对《每日经济新闻》记者表示，南京出台的上述政策和其他城市并无区别，短期内对成交量有影响，但对房价不会有太大影响。

《通知》指出，一是加大普通住宅用地供应，优先安排保障性住房用地，实现总需求和总供给的基本平衡，并且优化土地供应结构；二是加强保障性限价房的供应；三是保障房逐步实现“三房合一”；四是严格执行商品房明码标价制度，引导企业合理定价；五是规范市场买卖行为，严格执行国家和南京市的限购政策；六是完善住房供应体系；七是加强市场行为监管；八是加大保障性限价住房供应。

李智说，“加大住宅用地和保障性住房的土地供应，其实就是增加商品房的供应量，稳定市场供需平衡。而加大保障房供应、推进将廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房合并为公共租赁住房，这些都将缓解南京住房的供应，稳定南京房地产市场。”

针对商品房明码标价的制度，一位南京物价部门工作人员说，“这一条就是对价格上涨的明确规定，今年南京楼市价格上涨幅度已经超过全年的控

价目标，后面将会对房价的审批更严。”

在二手房的首付比例上，《通知》指出提高二套房首付付款的比例，从严执行第二套房的信贷政策，对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付付款比例从不得低于60%提高至不得低于70%。

李智指出，“土地供应能够明确量化很重要，但目前很难做到这一点，因为后期的土地还是由开发商竞争，地价想要平稳很困难，所以总体来说‘宁八条’对房价长期走势不会有太大影响，但对楼市成交量会有一定影响。”

广州“限价令”局部松绑楼市调控市场化步伐加快

昨日（11月26日），广州花都某楼盘销售人员兴致勃勃地告诉《每日经济新闻》记者，“我们项目的限价标准已经大幅提高至1.4万元/平方米，购房者无需再像以前那样签订两份合同，周边的几个楼盘也是如此。”

继上周“穗六条”调控新政出台后，困扰广州楼市多时的“限价政策”却出现局部松绑。一位中介代理高层向记者证实，南沙与花都两区一手住宅“限价令”出现局部松绑，指导价格出现大幅提升。

“南沙区所有楼盘从本月上旬开始放松限价，指导价格的封顶线也从此前的1万元/平方米提升到1.4万元/平方米左右的水平；花都区的部分大盘则从本月中尝试放松限价，指导价格的封顶线也从此前的不到9千元/平方米提升到1.4万元/平方米左右的水平。”上述人士透露。

为了遏制房价上涨势头，广州市国土房管局从今年4月出台空前严厉的“限售限签”政策，规定房企项目申报价格过高且不接受房管部门指导的，暂不核发预售许可证；超过申报价格销售的，暂停网上签订商品房买卖合同。

中原地产项目部总经理黄韬告诉《每日经济新闻》记者，目前南沙大多数新盘售价约在1.1万~1.4万元/平方米，花都区新盘售价基本在1.2万元/平方米以下，指导价格的松绑意味着绝大部分楼盘的定价将不再会受到限制，买家不用再签“双合同”。

上周出台的“穗六条”楼市调控新政，不仅提出外地人置业门槛与二套房首付比例，同时还明确管

理部门将根据2013年本市房价控制目标,继续对新建商品房预售价格实行价格指导,对不接受政府价格指导的项目,暂不核发预售许可证。

“广州一边出台新政抑制楼市需求,一边局部松绑限价政策增加市场供应,这体现了本轮房地产调控不再是一味地打压需求,而是通过‘有保有压’的方法,保证刚需产品的大量供应。”广州某房企营销总监告诉记者,此前过度严厉的限价政策对于很多刚需造成负面影响,不少刚需买家为了应付“双合同”不得不承受更高的首付款,松绑“限价令”可谓众望所归。

合富辉煌[1.46%]首席市场分析师黎文江认为,“限价政策”的局部松绑体现了房地产调控市场化的趋势,“穗六条”提高外地人置业门槛的同时,管理部门希望通过松绑“限价”保护常住人口的合理置业需求,预计未来广州更多中低价位的区域将出现类似的情况,但中心城区的高价区域“限价”力度难以放松。

上海“重申”离异或丧偶者按单身限购

昨日(11月26日),据《东方早报》报道和搜房网官方微信消息称,“浦东新区外地离婚带未成年小孩的,明天开始不可以买房了,以网签时间为准,截止11月25日。同时执行的还有:上海户籍离婚带子女的也认定为单身,即只能购买一套住房,而之前的政策是可以购买两套。”《每日经济新闻》记者从上海多家地产中介机构处对该消息予以证实。

搜房网援引上海市房管局工作人员的话称,此次不算收紧,只是重申,市场对于消息的解读或有偏差。但在实际操作中,此前在浦东购房,离异或丧偶带子女生活的居民,亦被认定为居民家庭。这意味着上述原来具备购房资格的购房人群,按照新的操作口径,已无购房资格。

去年6月底,有关部门就对上海单身人士的购房资格有所规定:上海人单身或者单身带小孩只能持有一套房,上海人结婚可以持有两套房,外地单身则无法购房,外地以家庭(结婚)方式可限购一套。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍告诉记

者,浦东新区已经在操作层面收紧限购政策,以网签时间计,自11月25日晚9时起执行。记者从上海中原地产部分门店了解到,此次调整仅针对浦东新区,预计约有不到2%的客户会受到影响。

宋会雍表示,此次政策执行力度属于局部收紧,主要体现在政策执行方面越发严格、趋紧的基调。但实际市场影响面较为狭窄,买卖双方不需要过分紧张。

德佑地产研究主任陆骑麟则认为,限购令升级将限制一部分人的购买需求,客户减少意味着交易量减少,由于目前上海多数地区都已执行该政策,相信会对楼市有长效影响。

此前,上海一地产机构研究部数据显示,截至2013年11月24日,上海市商品住宅成交量已高达1158.56万平方米,接近2010年的成交量,需求的释放已经让市场成交量达到阶段性的高峰。

业内人士分析认为,目前到年底的市场成交量,将因“沪七条”、单身限购等政策收紧,上海市商品住宅成交量相比之前将出现下跌,下跌很大程度上是由于成交结构变化引起的。

徐州大幅放宽户型、人群限购“门槛”

据《每日经济新闻》记者了解,徐州市从11月22日开始实施新限购政策,从限购范围、户型和限购人群都进行了大幅度的放宽,这无疑对地方楼市的成交量将起到刺激作用。

在房地产行业专家李智看来,徐州松绑限购令或将成为三、四线城市的标杆,“一、二线城市和三、四线城市的楼市调控政策将呈现两极分化的局面,徐州松绑限购令将成为三、四线城市限购松绑的契机”。

据记者了解,徐州此次限购令调整,除限购住宅类产品外,主要在购买区域、建筑面积、购房人群三大方面做出调整,整体趋向更加宽松。其中,限购范围的实施区域主要为徐州市的主城区,包括南三环里、东三环里、北二环与西二环里。新城区、经济技术开发区、铜山区与贾汪区不在限购范围内。

在限购人群方面,此次限购政策的调整,将实现以家庭为单位向个人调控对象的转变。(下转第19页)

《决定》与克强经济学

方案的执行不可能绕开作为各个领域主管的部委。总理的理念和执行力将在很大程度上决定方案的落实情况。



刘胜军，财新闻“战胜市场”专栏作家。中欧陆家嘴国际金融研究院执行副院长。华东师范大学经济学博士。

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》为2020年之前的全面改革提出了明确的顶层设计。能否把改革落实到位，不仅关系到中国的经济转型，也会决定国家的前途和命运。

尽管中央成立了全面深化改革领导小组，但对中国这么一个庞大的国家而言，方案的细化离不开各个部委的参与，而方案的执行更不可能绕开作为各个领域主管部门的部委。因此，作为总理的李克强，其理念和执行力将在很大程度上决定方案的落实情况。

一个积极信号是，尽管李克强并未担任《决定》起草小组的组长或副组长，但从《决定》内容来看，李克强的核心观点得到了采纳。

改革是最大的红利

此次改革最大的特点是全面出击，涵盖了财政、金融、国企、土地、户籍、司法等诸领域。改革力度之大，可谓空前。中央之所以下此决心，是出于对当前经济与社会压力的判断，以改革来换取社会稳定。这回应了李克强去年的一个说法：改革是最大的红利。

2012年11月李克强主持召开全国综合配套改革试点工作座谈会时，在谈到人口红利下降的时候抛出了一个设问：“那我们还有什么红利可以利用呢？这就是改革。改革还是最大的红利！”

的确，作为一个从计划经济脱胎出来的体制，中国目前还存在很多问题，但这些问题如果能加以解

决就会转变为红利。通过进一步的改革，推动中国经济的市场化、全球化、城镇化，提升创新能力和消费能力，都是红利的释放点。

改革的核心

在即将开展的全方位改革中，有一个贯穿于各个领域的核心命题，即《决定》所言“经济体制改革的核心问题是处理好政府和市场的关系”。

对此，李克强去年也有深入的阐释，“经济体制改革走到今天，碰到的问题千头万绪，眉毛胡子一把抓，有可能事倍功半，但如果抓住牵一发动全身的改革突破口，不仅可能事半功倍，甚至可能是十倍、二十倍。这种突破口就是：处理好政府与市场的关系”。

目前，中国已经形成了“强政府、大市场”的格局，政府对微观经济的干预带来了包括腐败、产能过剩、法治倒退在内的诸多问题。要想让市场机制在资源配置中发挥“决定性作用”，政府的权力之手必须后撤，给市场更大的自由空间。

“处理好政府与市场的关系”，这一命题会贯穿到各个改革环节。例如，利率市场化就是让价格机制更好地发挥作用，IPO注册制就是把选择权从证监会交给投资者，大学、医院的“去行政化”就是让其按照行业的规律和职业特性去运转，国企改革就是要让国企成为真正的企业而非政府的附属品。

城镇化

李克强长期以来对城镇化高度关注。他的硕士论文是《农村工业化：结构转换中的选择》，博士论文《论我国经济的三元结构》，对城镇化与中国农村发展问题有很深的理解与研究基础。

2012年11月，李克强会见世界银行行长金墉时指出：中国已进入中等收入国家行列，但发展还很不平衡，尤其是城乡差距量大面广，差距就是潜力，未来几十年最大的发展潜力在城镇化。

城镇化也是《决定》着墨最多的领域。从农村土地流转、征地、赋予农民更多财产权利、放松户籍，到整合城乡居民基本养老保险制度、基本医疗保险制度、完善社会保险关系转移接续政策，鼓励社会办医、允许地方政府发行市政债券，都是围绕城镇化这一命题展开的。

如果城镇化能得到深入推进，将带来一石数鸟的效果：既拉动经济增长，又推动农业现代化，缩小社会收入分配差距进而拉动消费水平的提升。

自贸区

中国上海自由贸易试验区的设立，被视为“克强经济学”的试验田。今年3月李克强在就任总理后的首次考察中，抛出了上海自贸区的概念，引发全球高度关注。

同样，在《决定》中，自贸区也被定位成深化开放的突破口。《决定》明确，“建立中国上海自由贸易试验区是党中央在新形势下推进改革开放的重大举措，要切实建设好、管理好，为全面深化改革开放和扩大开放探索新途径、积累新经验。在推进现有试点基础上，选择若干具备条件地方发展自由贸易园（港）区……加快自由贸易区建设。以周边为基础加快实施自由贸易区战略。形成面向全球的高标准自由

贸易区网络”。

以开放倒逼改革，是中国的一条重要经验。中国当年冒着巨大的风险加入世界贸易组织，为中国经济开辟了巨大的空间。如今，中国的开放需要从制造业领域深入到服务业领域，而上海自贸区为此提供了一个试验田。

《决定》提出“放宽投资准入。统一内外资法律法规，推进金融、教育、文化、医疗等服务业领域有序开放，放开育幼养老、建筑设计、会计审计、商贸物流、电子商务等服务业领域外资准入限制”。显然，服务业的开放将成为重点。

克强经济学的本质是改革经济学

《决定》在改革是最大的红利，改革的核心是处理好政府与市场的关系，城镇化、建设自贸区以开放倒逼改革等诸多方面，契合克强经济学的理念，这并不奇怪。其实，克强经济学的本质就是改革经济学。

李克强多次强调改革的意义、空间和壮士断腕的决心，不靠刺激靠改革。从李克强多次的演讲来看，他对经济转型的理解是深刻的，对如何推动改革的思路是清晰的，对克服改革阻力是有心理准备的。无疑，这是落实《决定》的幸运因素。

（2013年11月22日 财新网）

（上接第17页）同一个家庭中，凡年满18周岁子女的购房资格将不受父母拥有房产的影响，仍可以独立拥有购买房产的资格。而老版的调控令，明确徐州市户籍居民的家庭，或家庭成员之一为本市户籍居民的家庭在受限之列。

李师傅是老徐州人，他认为限购政策的调整，解决了自己儿子的婚房问题，“现在儿子在新城区工作，今年到了结婚年龄，想在新城区买房，按照老版限购令，根本就不可能买房，但是新的限购令就解决了这个问题。”

徐州一家房地产企业总经理徐林表示，徐州新版限购令让更多的人具备购房资格，短期内可以扩大需求，刺激楼市成交量，但是并不会快速抬高房价。“徐州限购令虽然松绑，但信贷政策依然是收紧，并且价格备案制度依然没有改变，所以对房价的

影响有限。”

事实上，徐州限购令的松绑并非偶然，在徐州之前温州、芜湖和舟山纷纷放宽限购政策。“三、四线城市放宽限购政策，主要原因是一、二线城市量价呈现增长态势，但是三、四线城市则较为平淡，甚至出现库存积压情况。为了缓解这一情况，这些城市出台新的政策是无奈之举，以刺激购房者购房，消化楼市库存。”房地产行业专家张辉对《每日经济新闻》记者说。

房地产行业专家张建初则表示，“三、四线城市根据自身的房价水平、市场存量、甚至整体经济水平等情况，适度调整限购内容，在不越过中央限购红线的情况下，放宽限购范围和人群，以达到促进地方楼市积极发展的目的是可行的，未来地方政府对限购政策的放宽将在部分三、四线城市陆续出现。”

（2013年11月27日 每日经济新闻）

杨天石：蒋经国“打虎”为何失败

（接上期）

三、蒋经国进退维谷

按蒋经国的脾气和一贯作风，在扬子公司查获了如此巨额的囤积物资，自然只有一个办法——审查、扣押、查办其主人孔令侃。然而，蒋经国感到，抓不得。

《正言报》、《申报》、《新闻报》的报道都提到了一个共同的情节，这就是被查封的扬子公司物资在事前已向上海社会局呈报登记。据后来监察院的调查，在蒋经国发布“物资总登记”的命令后，扬子公司确曾向经济管理督导员办公室递交过一份英文货单，虽然手续上略有未合，应该以中文向上海社会局报告，但是，人家总是报告、登记过的呀！

10月2日，蒋经国日记云：“前天发现的扬子公司仓库里面所囤积的货物，都非日用品，而外面则扩大其事，使得此事不易处理，真是头痛。”

10月9日，蒋经国《反省录》云：“本星期的工作环境，是工作以来最困难的一段，希望这是一个转机。除了物价不易管制以外，再加上扬子公司的案子，弄得满城风雨。在法律上讲，扬子公司是站得住的。倘使此案发现在物资总登记以前，那我一定要将其移送特种刑庭。总之，我必秉公办理，问心无愧。但是，四处所造成的空气，确实可怕。凡是不沉着的人，是挡不住的。”（注13）

扬子公司以孔令侃为董事长兼总经理，属于

权贵资本（当时称为“豪门资本”）。成立于1946年4月，注册资本1亿元，1947年资本增加为10亿元，分为100万股，孔令侃占24.9万股。该公司长期名声极糟。1947年7月，已因套用大量外汇事引起广泛的社会反感。此次囤积大量物资一事被发现，自然更加激起各阶层人士的不满，甚至愤怒，不少人，主张立即逮捕孔令侃。据蒋经国当时的亲信贾亦斌回忆，某日，他问蒋经国：“孔令侃案办不办？”蒋经国装作没有听见，不回答。贾亦斌再问：“孔令侃案你准备办不办？”蒋经国便说：“塔斯社发表了一篇文章，评论上海‘打老虎’，说用政治手段去解决经济问题是危险的。”说完便不再吭声。贾亦斌当时对蒋经国仍抱有希望，过了几天，再到蒋经国的住处，对他提出：“你对孔令侃一案究竟办不办？如果不办，那岂不真像报纸上所说‘只拍苍蝇，不打老虎’了吗？”蒋经国本来情绪就不好，听了贾亦斌的话，便将沙哑的喉咙放得特别大，嚷道：“孔令侃又没犯法，你叫我怎么办？”这时，一种从未有过的失望和愤怒从贾亦斌胸中涌起，一拳击在桌上，大声反驳说：“孔令侃没有犯法，谁犯法？……你这话不仅骗不了上海人民，首先就骗不了我！”（注14）

犯法还是不犯法，需要通过法律程序，以证据说话，孔令侃按蒋经国的规定，将扬子公司的囤积物资事先办理了登记手续，这就让蒋经国感到为难了。 （待续）