

各地房价温和上涨,下半年预调微调可能性加大

房产税或成楼市调控重点

■ 本报记者 张龙

近期,房地产市场悄然活跃起来。

北京周边一家房地产开发商告诉记者,自从国家实施严厉的房地产调控政策后,该地区商品房的价格从每平方米11000元降到了9000元左右,但最近一段时间以来,价格又反弹至接近每平方米10000元左右。

不仅北京,全国房地产市场都释放出看涨信号。数据显示,2012年7月,全国100个城市新建住宅平均价格为8717元/平方米,环比上涨0.33%,自6月份止跌后再次环比上涨。

“7月和8月是房地产市场的淡季,但现在房价上涨的有些过头。”一位不愿具名的房地产协会的专家称,“如果接下来的几个月仍然保持这种上涨态势,国家肯定要出手干预,调控力度将会加强。”

“量升价涨”矛盾初显

7月下旬至8月上旬,国务院派出8个督查组,对北京市等16个省(市)贯彻落实房地产市场调控政策措施情况进行了督促检查。

据国务院督查组最新出炉的报告显示,督查中也发现了一些需要特别关注的问题:一是近期一些城市房价环比出现上涨,导致市场预期发生变化,稳定房价的压力加大;二是个别地方存在通过放松限购条件、发放购房补贴等方式,刺激住房消费的苗头;三是部分城市今年上半年住房用地供应计划完成率较低,个别城市不到10%。一些地方的市场监管力度需要加大。

事实上,各地的房价正在“温和”的上涨。

据广州市国土房管局8月14日发布的《2012年7月广州市10区房地产市场运行情况通报》数据显示,7月广州全市10区新建商品住宅网上签约面积79.67万平方米,同比增加104.5%,环比增加22.9%,而一手房网签约均价14305元/平方米,同比上涨8.2%,环比上涨4.2%,创下了近两年广州



本报记者 林瑞泉/摄

一手房价新高。

上海情况同样不容乐观。8月2日,国务院督查组完成督察,给予了上海房地产市场调控充分肯定。然而,表扬声刚落,就有媒体报道称,上海一些新开楼盘价格出现一定程度地上涨。同时,在各个区域,部分典型楼盘报价较前期出现不同程度上涨。

北京房协秘书长陈志表示,随着商品房市场成交量的持续回升,“量升价涨”矛盾初步显现,少数项目价格有所上调,但是否能代表市场回暖,还不能简单据此推断。

河北一家房地产开发商告诉《中国企业家》记者:“目前公司正在逐步取消购房的一些优惠政策,从目前来看,不排除涨价的可能,但肯定不会大涨。”

8月成本轮调控关键期

“连国务院督查组都出动了,说明国家对房地产调控的态度是不变的,现在房价再次上涨,已经引起了

国家的重视,下半年预计会出台政策把这种涨价态势抑制住。”上述不愿具名的房地产协会专家告诉记者。

而北京中原地产市场研究部总监张大伟公开表示,楼市反弹已成共识,虽然目前的反弹力度还在可控范围内,不过一旦形成过量反弹,调控政策的公信力将再次减弱,所以未来预调微调楼市的可能性非常大,而8月最关键的一个月。

下半年房产税试点范围将适当扩大

今年以来,央行连续四次降低存款准备金率和存贷款基准利率,让房企看到了希望。根据中国指数研究院数据信息中心的分析,1至7月房地产开发企业的资金来源5.08万亿元,同比增长6.2%,自今年5月以来连续4个月回升。

上述河北房企负责人告诉记者,现在从银行贷款确实要比原来

宽松一些。

有住建部官员曾表示,房地产政策年内不会有大的变动,将继续坚决执行中央有关房地产调控政策,坚持房地产调控不动摇、不放松,坚决遏制房价反弹。

从目前看,房产税这一项政策最有可能被采用。

“国家抑制房地产价格的政策有很多,包括预售制度、二手房交易税等多种政策,但房产税是最有可能推出的,因为之前已经有试点了,现在如果不搞了,之前的努力将变得没有意义。”上述房地产协会专家称。

财政部财政科学研究所所长贾康公开表示,最高决策层重要会议和管理部门的重要改革文件中都有清晰的表述,要适时扩大房产税试点范围。

更值得注意的是,在年初的两会上,财政部部长谢旭人明确表示,2012年将适当扩大房产税试点范围。

二季度商业银行不良贷款余额较一季度增加182亿元,经济下行致企业偿债能力下降,上市公司坏账准备增加

银行信贷危机苗头初现

■ 本报记者 李金玲

8月15日,银监会公布的今年第二季度商业银行主要监管数据再次预警银行业信贷风险。数据显示,商业银行二季度末不良贷款率为0.9%,不良贷款余额达4564亿元,较一季度增加182亿元。

近日,华夏银行、兴业银行和浦发银行半年报均显示不良贷款压力有所增大。

分析人士表示,中国银行业高达120万亿的金融资产质量正在经历不良贷款反弹的考验。

356家上市公司中报显示坏账准备上升

据WIND统计,今年上半年,纳入统计的410家企业的应收账款为1423亿,较上年末增加了387亿元。同时,在已公布中报的516家上市公司中,356家企业的坏账准备有所升高,其中,制造业、煤炭、地产相关行业坏账准备增加较多。

上海交通大学法学院教授、上海东方学者特聘教授沈伟对《中国企业家》记者表示,银行信贷风险的上升是预料中的事情。这从今年来的信贷规模、贷款者资质、贷款项目性质和获利还款能力等一系列因素中可见一斑。但是,监管者显然不愿意见到信贷风险全面爆发,因此后续的措施会接踵而来。

但也有分析人士认为,考虑到与国际相比,目前我国银行业不良率已经保持在较低的水平,继续下降的空间有限,因此,不良资产在下行经济周期暴露是自然现象。

中投顾问宏观经济研究员白朋鸣对《中国企业家》记者表示,受宏观环境的影响,不良贷款率和不良贷款提升是普遍认同的共识,但大幅极速的上涨并不可能,这并不预

示着银行信贷风险的全面爆发。

企业经营困难导致银行不良贷款攀升

白朋鸣认为,在宏观经济增速下滑和经济结构性调整的作用下,国内企业在投资、生产经营环境持续恶化的情况下,面临着经营和财务困境,从而导致银行不良贷款的提升。此外,地方政府融资平台的影响仍然持续,房地产调控下房企面临经营困境也是导致银行不良贷款攀升的重要因素。

白朋鸣表示,兴业银行的业绩数据正反映了我国银行业营业利润和不良贷款额双双上涨的整体现状。在存贷利息差与贷款规模增速持续保持高位的情况下,我国银行

业实现了业绩高速发展。同时,受宏观经济下行、产业结构调整,贷款集中度及贷款期限结构的影响,大部分银行不良贷款出现攀升现象。

专家:总体风险可控

复旦大学经济学博士,国泰君安高级经济学家林采宜接受《中国企业家》记者采访时表示,今年以来,两个方面的因素使国内信贷环境恶化。一方面,国内外经济处在逆周期阶段,复苏迹象尚不明显,实体经济尤其是中小企业的经营风险急剧增大。另一方面,降息通道开启,银行息差逐步收窄。我们在前一轮危急中投放了大量信贷,一旦用以缓冲风险的“息差垫”变薄,银行资产质量自然会面临严峻

挑战。

“当然,断言系统性的信贷风险就要爆发还为时过早。”林采宜认为,接下来可能需要重点关注几个迹象:一是银行不良贷款攀升的规模和速度,二是地方债务危机消化的情况。如果是温和上升、规模可控,相信伴随下阶段经济的逐步复苏,信贷风险会得到有效的控制和消化。

林采宜表示,对于商业银行来说,在息差缩小、不良资产上升的大趋势下,银行一方面必须“勒紧腰带过苦年”,通过成本压缩让出利润空间,增厚“缓冲垫”。另一方面,改善经营,加快改革,转变职能,逐步摆脱“政策银行”的作用,真正发挥融资自主权,把信贷投向真正需要钱、也得起钱的实体经济对象。

相关

银行业利润仍保持20%增长

■ 本报记者 马宁

8月15日,银监会发布数据显示,今年上半年,中国银行业实现净利润6616亿元,较去年同期的5364亿元同比增长23.34%,但比去年全年约36%的增速出现显著下降。

而首批上市商业银行半年报来看,兴业银行与华夏银行的净利润增长都在40%左右,浦发银行净利润增长33.49%、平安银行净利润增长43%。

中投顾问金融行业研究员霍肖桦对《中国企业家》记者表示,银行利润下滑的原因有四个方面,第一是2011年银行业实现的利润基数较大,

造成今年业绩增速不及往年。第二是经济增长疲软,令有效的信贷需求萎缩,进而导致信贷投放量明显不足。

第三是银行的不佳贷款上升,银行拨备集体提高以低于经济下行风险。第四是今年以来的清理整治不规范收费,让银行的收费尤其是原本“利改费”收入明显下降。

招商证券北京公司史应召经理接受《中国企业家》记者采访时表示,虽然央行今年已两次降息,利差空间缩小,但由于降息主要集中在6、7月份,因此对银行上半年的业绩影响并不明显。从四家银行发布的半年报来看,净利润均实现了稳步增长。

史应召表示,预计息差在全年将

下降7到10个基点,但息差全面收窄还要到2013年。

霍肖桦认为,传统靠存贷差盈利的模式将受到利率市场化进程越来越大的挑战,各家银行都不约而同地加大了对中间业务和个人零售贷款、小微金融等的拓展力度。在这样的背景下,转型已成银行业的迫切所需。无论是存款还是贷款,大客户都曾经是银行最好的支撑点。如今面对经济下滑,银行在这些大客户面前的议价能力开始削弱,进而影响到银行自身的利润。利润增速的下滑,将迫使银行朝更专业的方向转型,需要加大对个人客户和小企业的关注度,谋求更大的发展。

观察

根治“问题金额”顽疾 须用鸡尾酒疗法

■ 丁是钉 郅初

8月13日,审计署向公众亮出了其可用货币计量的“成绩单”:2011年审计署的审计工作的投入产出比为1:96。这一成绩横向比,分别高于同年英国审计署的1:13,日本会计检察院的1:26,美国审计署的1:82;纵向比,高于2010年的1:82,然而就在这个“可喜可贺”的“成绩单”背后,隐含的却是我国违规问题金额不断攀升的事实。

审计署2011年绩效报告显示:2011年,审计署全年查出主要问题金额866.8亿元,高于2010年查出的问题金额649.5亿元;另外,2011年地方各级审计机关查出违规问题金额4921.1亿元,远高于2010年的3280.5亿元。

尽管审计署的报告称,有高达93%的问题都已经经过了整改,但问题金额大幅增加的事实却表明,多年以来高强度的“审计风暴”并没有从根本上解决问题金额发生的制度性问题,相反,越来越高的审计投入产出比却简洁地表明了现行的审计方式对于遏制问题金额发生的实际效用越来越低。

造成这一现状的问题是复杂的,既有历史的也有现实的。最主要的原因大体有以下几个方面:

首先是问题面广,形成了“法不责众”的效应。2011年审计署共审计50个中央部门,其中有49个出现在了审计报告书中。这些部门在政府采购、资产管理和账务处理等不规范问题,涉及金额43.94亿元。对于这样普遍性的问题显然是难以采取“违法必究”的方法,同时也很难是“杀一儆百”。

其次是我国多年来一直处于经济转型期,很多法规建设处于滞后状态,致使一些部门不违规就无法开展工作。我国的改革开放已经进行了30多年,所谓改革就是打破旧有的运行规则,改革初期曾经备受鼓励的“闯红灯”实际上就意味着“违规”。

第三是出现问题的部门不少都“位高权重”,导致部分执法部门产生“不想管,不敢管,不能管,管不了”的心理。

问题金额连年攀升的问题正像是侵入到我国行政肌体的“艾滋病”——不但直接破坏这个肌体的健康并且还破坏其免疫系统。因此,要根治这一顽疾也应当像治疗艾滋病一样,采用多种药物同时使用的“鸡尾酒疗法”。

在治疗“问题金额”逐年攀升的“鸡尾酒药物”中至少应当包括以下药品:

首先要强化政府预算的硬约束。在目前的体制下,单位的行政“一把手”实际掌控着资金使用的决策权,预算的作用被弱化,这是导致资金使用随意性的根本原因。因此,必须应当把预算上升到“法律”层面,每年经过人大批准的预算不能再轻易改变使用方向。从源头上防止“问题金额”的发生。

二是要建立问责机制。明确行政首长对于资金使用问题的权力和职责,防止用“集体决策”的借口规避责任。多年以前,为了适应和加快改革的需要,一些地方和部门在实际运作中采用“只要没把钱装在自己口袋里就不算违法”的操作标准,导致客观上在官员中形成了错误的资金决策观念,这一点必须得到改变。

三是要形成部门联运机制。解决机制的创新和司法体系的完善是审计后续工作所面临的重要任务。要探索一种司法、监察等相关部门联合调查办案机制,使审计与审计后的处理程序得以贯通,让审计工作的效用真正发挥出来。

四是建立审计问责报告制度,在发布新一年度审计报告的同时发布上一年度的审计问责报告,增加审计问责的透明度。一方面,可以对存在严重违规金额问题的部门起到震慑作用;另一方面,也可以促进更多的社会力量与职能部门参与到审计工作中来。

根治“问题金额”攀升顽疾必须标本兼治、防治结合,只有当“问题金额”从普遍问题成为个别问题的时候,才能够采取常规的治疗方法,在目前情况下,必须是多管齐下,采用“鸡尾酒疗法”才能够取得治疗效果。

五年半累计亏损173亿元

交强险经营模式弊端凸显

分析人士指出,交强险现行的经营模式不合理,费率调整机制不灵活等问题是亏损的主要原因。改革交强险经营模式,调整相关制度设计成为当务之急。

■ 本报记者 王莹

近日,中国保监会发布的最新数据显示,2011年,36家保险公司经营交强险业务,除极少数企业微盈外,绝大多数大幅亏损。

2011年,交强险经营亏损92亿元,其中承保亏损112亿元。据悉,从2006年交强险制度实施以来,至2011年底已累计亏损高达173亿元。而有观点认为,今年交强险亏损或进一步扩大。

分析人士指出,交强险现行的经营模式不合理,费率调整机制不灵活等问题是亏损的主要原因。改革交强险经营模式,调整相关制度设计成为当务之急。

江苏改革试点搁浅

最新披露的数据中,江苏省交强险经营状况再一次引起业界关注。据江苏保监局的数据显示,2011年,江苏交强险亏损超20亿元,几乎占了全国亏损额的20%以上,成为全国交强险亏损最严重的地区之一。

业内专家表示,由于江苏是全国人口密度最高的省份,机动车密度也相应较高,客观上增加了交强险的出险频率,再加上江苏赔付标准高等因素,导致江苏交强险整体赔付高于全国平均水平。

事实上,早在三年前,江苏省就曾启动过改革交强险经营模式的尝试,但由于存在各种困难,最终不得不搁浅。“当时因各种费率浮动因子的调整,车型情况较复杂,方案一直没有出台。”有知情人士向《中国企业家》记者透露,而后,江苏省保监局初步商讨出了两套方案,一是国务院批复文件中所述的“实行交强险地区差别费率改革”,另一方案则是“保险公司内部协调盈亏”。(下转第十二版)