



房价高企,如何重振实体经济?

嘉宾:
高连奎 中国人民大学中国与世界经济治理研究项目负责人
钟伟 北京师范大学金融研究中心主任



高连奎



钟伟

■ 见习记者 张蕊

高连奎:一二线城市房地产应补库存

《中国企业报》:当前房价高企,很多人戏谑“炒房兴邦,实业误国”,这从某种程度上反映了高房价对实体经济的挤出效应,你认为为什么会出现这种现象?有专家认为,当前房价飙升、出现泡沫的基本原因在于杠杆率过高,即信贷膨胀、货币超发,你是否认同这一观点?

高连奎:原因在于货币政策的调整。现在实体经济不景气是因为银行利率太高、企业融资成本太高。而这就会导致目前经济界的一个特点,就是金融业很发达,随之而来的是投资非常发达,无论是股权投资,还是其他跟金融相关的投资都比较多。房地产在中国其实也是金融领域,如果中国的货币政策不调整的话,很难从根本上改变。

另外,我不认同货币超发的观点。中国现在的情况是通货紧缩,目前工业品的出厂速度连续几年都在下跌。现在央行的存款准备金率比较高,货币严重缺乏,使得市场上出现“资产荒”现象,所有企业都没钱,因此金融也才这么发达。如果市场上流通的货币很多,那么做金融业务的机构和人就不会这么多了,很多金融机构、影子银行都会倒闭。正是因为流通的货币少,才有这么多人进入到金融业,才有这么多各式各样的融资方式。

《中国企业报》:国庆期间很多省市出台了“限购限贷”政策,但相关数据显示,房价以及签约量仍然处于波动期,有增有减,你怎样解释这种现象?

高连奎:现在房地产市场总体上是库存枯竭的状态,大城市和省会城市都面临这个问题。以北京为例,四环以内基本上没有新房,四环以外偶

尔有新房,也就是库存枯竭,供需不平衡导致现在的房价暴涨,它是一种正常的市场反应,跟炒作没有关系。

《中国企业报》:国家层面希望通过“限购限贷”达到稳住一二线城市房价,同时推动三四线城市去库存的目的,你觉得照目前的形势来看,这一目标能否达成?

高连奎:目前中国的房地产市场根本没有库存,一二线城市库存枯竭,而三四线城市是不计入统计数据的,国家只统计70个大中城市,所以三四线城市的库存量根本不反映在国家的统计指标中。计入国家统计数据的一线城市、省会城市以及一些地级市都是库存很少或库存枯竭,不存在库存过度的情况。

政府希望通过“限购限贷”来稳住一二线城市房价的做法是不明智的,反而可能会出现“越限越涨”的情况。目前的情况是政府给开发商限贷,那么房地产开发商开发的越少,房子就越少,房地产市场就越供不应求,价格就涨得越多。

要解决这一问题,就需要增加对于开发商的贷款,鼓励他们拿地建设新房。现在,一二线城市的房地产市场应该是补库存而非去库存。经济发展非常明显的标志即住房的改善,房地产也是实体经济的一种,它不是虚拟经济,而是所有实体经济的上游行业,从机械到建材、钢筋、水泥,再到家电、装修,甚至到汽车,几乎绝大多数的行业都是围绕着房地产展开的。如果房地产业发展得不好,其他行业都会受到压制而发展不起来。搞房地产和高房价是两码事,只有开发出更多的新房,房价才会降低。

钟伟:实体经济发展要靠企业创新能力

《中国企业报》:2016年上半年金融界(银行/证

券等)利润总额占所有上市公司总利润的57.2%。而与之相对应的是实体经济萧条,你怎么看这种现象?

钟伟:金融机构和实体经济并不是一个对立的。我们要考虑的是实体经济本身经营现状与财务现状之间的关系。实体经济的投资回报率只有5.6%或5.7%,尤其在工业方面,每百元成本支出中的财务成本在下降,主营业务的税后净利润率等都是有所改善的。所以今年实体经济在逐步改善,而金融机构的利润增长可能是过去15年来最慢的,其盈利能力在持续下降。

总体上来说,不能说金融机构的盈利导致了实体经济困难,把这两者对立起来本身就是以邻为壑的思维。

《中国企业报》:据央行公布的数据,今年7月新增人民币贷款4636亿元,其中住户部门新增贷款占比近99%,与之形成鲜明对比的,则是企业新增信贷为负增长。你怎样解释这种现象?

钟伟:这很正常,企业要能挣钱才有贷款的意愿,如果企业盈利不够多,它为什么要贷款。现在又提企业要去杠杆,去杠杆本身就意味着企业少贷款多用自己的钱,如果企业要坚持地去去杠杆,那企业应该主要依靠自身积累而非依靠银行贷款。所以企业的信贷下降是很自然的事情。

另一方面,要看企业的存款是否在增长。如果今年前三季度企业在商业银行的存款是在增长的,企业从商业银行的信贷意愿是下降的,也就表明企业的流动性在改善,资金供求状况在改善,但是企业对于后续的新增投资意愿在下降。

关于住户部门的贷款主要就是房贷,另外就是消费类贷款。银行住户部门的贷款大概为16万亿元,这在商业银行的信贷余额约占12%—13%,加上广义上的房地产企业贷款占商业银行贷款余额的20%—25%,而西方国家

银行的这个占比大概在50%左右。虽然中国人借了16万亿的房贷,但是中国居民的储蓄有60万亿,并且现在中国居民处于高储蓄率阶段,所以从中国居民的储蓄率、储蓄余额来看,支撑16万亿的房贷是没有问题的。

另外,商业银行的个人房贷违约情况其实不严重,比借给企业要安全。所以总体上来讲,住户部门的贷款多一些,企业的贷款少一些,用一个月的数据是没有道理的,如果用5—6年的数据可能会靠谱一些。

《中国企业报》:在当前经济下行压力下,银行应振兴实体经济应采取哪些措施?

钟伟:银行应该降低贷款利率。但是贷款利率的下行并不取决于商业银行,它取决于多种因素。

第一,企业借的钱不会还,取决于信贷价格。比如,我们经常讲银行借钱太贵了,这是受企业盈利能力和企业违约风险所影响的。如果企业盈利能力弱,违约风险大,贷款的价格不会低。目前来看,影响资金价格的最大因素就是违约风险太大了,企业经常不还钱。

第二,要看无风险利率,也就是商业银行的资金成本。现在央行不想降低存款准备金率和存贷款的基准利率,所以无风险利率以十年期国债为例大概是3%左右,这个利率水平是很高的,在美国只有1.7%或1.8%。因此银行拿来的钱至少是3%,借出去要5%或6%,这样企业还款的意愿很低、风险很大。

对于金融机构怎么服务实体经济,大多数人的看法是提供更廉价的信贷,但实际不是这样的。实体经济能不能发展起来根本因素不取决于金融机构,而取决于企业自身的转型和创新能力。银行只是一个兜底作用,而不是激励因素。所以,金融机构脱离实体经济更主要的是取决于实体经济自身,而不取决于金融体系。

资本说

我们为什么投资体育

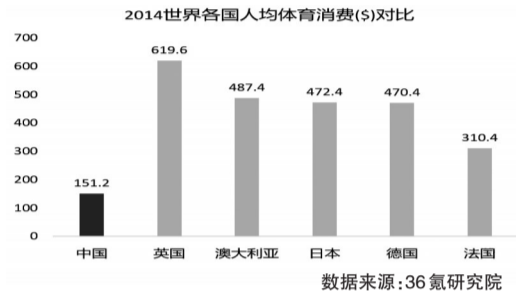
■ 彭越 同家成

体育:最坏的现状

● 没有像样的服务可以花钱
我们国家的消费能力是有的。我们国家的消费者从2000年以后就开始买李宁、Nike,可以花1000多元买阿迪达斯的篮球鞋。赛事IP对于竞技赛事类运动的推广乘数效应显著,但直到现在,也没有像NBA一样高质量的连续性赛事让我们心甘情愿的掏腰包。大众运动缺乏良好的服务体验,基础训练类项目没有社交支撑。

● 我们不好动
如果不是“要么瘦要么死”和健康问题,像熊猫一样趴着应该是个伟大的梦想。

而国务院要求到2020年每周锻炼1次的人数达到7亿,经常锻炼的人数达到4.35亿。现在是多少,2014年中国每月锻炼1次的人数是6亿。没有参与就没有消费!



体育产业:最好的趋势

上面提到的两个问题都在不同程度的向好:
● 第一个问题:
国家放开了赛事审批和转播,鼓励创业,会有更多人参与进来创造赛事IP。

在大众运动和基础类训练领域,也开始出现改善传统健身房,增加社交属性的服务类创业公司。比如互联网健身应用产品——Keep,主打移动健身教练,现在已经积累了5000万的用户,这在过去的体育行业完全是不可想象的事情。

● 第二个问题:
小众体育项目的兴起(包括体育装备的价格平民化)提供了比以往更多的选择,比如滑雪一站式服务的滑雪助手APP用户数超过10万,极限运动敢玩APP积累了130万用户。

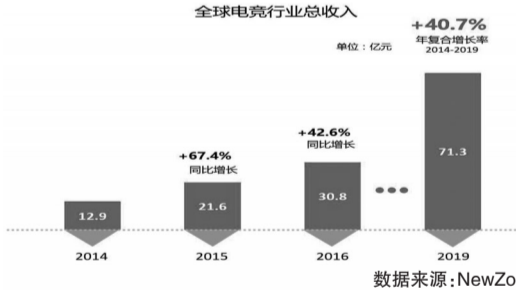
运动娱乐化、社交化趋势明显,一定程度上增加了运动频次,逐步建立运动习惯,如以社交激励运动的咕咚APP月活跃用户数达到10万。

除了现状的改变,还有一个黑科技:电子竞技。

● 竞技体育:赛事观众人数达到2亿。

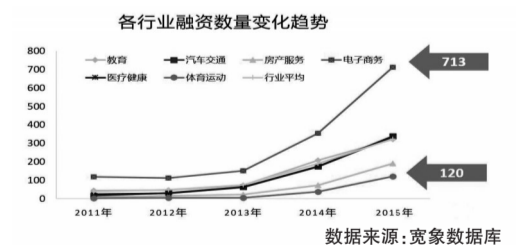
● 大众体育:电子竞技在中国的爱好者约1亿,再加上参与难度低(一台PC或者手机即可),基本可以实现人人参与;而且天然带有娱乐属性,具有广泛的群众基础,可以病毒式推广。

但电竞产业看似全部都有,实质什么都缺,缺管理制度、人才、工具等。因此,我们今天看到它超过40%的复合增长率是一点都不夸张的。



体育领域:最有潜力的未来

从2011年到2015年,各行业的融资数量逐年递增,最明显的电子商务已经突破海量,但体育行业是一个曾经被低估的区域,融资数量远低于其他行业。



同时,也不难发现资本往这个行业进军的迹象。在最近两个月的时间里,按照宽象投资创业数据库收集的近1000家体育创业公司信息,我们对其中大多数公司进行了分类统计。

从各子领域创业公司数量上看,体育媒体及社区是创业公司拼杀的红海区域,起步门槛低,做互联网体育的公司几乎都带有媒体社区的功能。除了媒体社区,体育设施场馆和体育培训也占有一定的比例,一般有清晰的变现模式;但因重资产模式或质量管控问题,难以规模化。其他的创业领域如数据服务、企业服务,暂时因为技术和资金壁垒而少有创业者涉足,但长期来看,这样既可服务C端消费者,又可对接B端企业的业务是非常有机会的。(作者单位:宽象投资)

总策划:左振乾 主编:李海权
副主编:何芳 执行主编:张艳蕊



金融创新不应放大人性贪婪

■ 张艳蕊

近日,来自全国各地的十多位“借贷宝受害用户”来到北京借贷宝公司讨要说法。从“举报借贷宝金融诈骗证人”了解到,来京维权的人数每天都在增加。而这些人正是借贷宝号称的“低进高出赚利差,人人都是金融家”的“民间金融家”。

他们建立了很多的QQ群和微信群,交流自己的经历,寻找解决的办法,互相之间称作“宝友”。根据他们的描述,借贷宝平台在5月底集中爆发大面积逾期,多位“宝友”承认,他们借入、借出的贷款几乎全部逾期无力偿还,每天只能看着管理费不断增加。

在我的媒体生涯中,第一次见到这么多重身份的人:他们既是投资获益人,又是投资受害人;他们既是放贷者,又是借贷逾期不还者;他们每个人都放贷出去很多高息贷款,但同时几乎每个人都欠很多高息借款。

公开资料显示,借贷宝是由国内顶级私募机构九鼎控股倾力打造的熟人借贷平台,由羽泉代言,2016年6月,借贷宝因为爆出校园贷“裸条”风波,曾引起社会广泛关注。

在借贷宝的官网,可以很清楚地看到借贷宝的商业模式:借贷宝推出赚利差功能。只要拥有人脉,没有本金也可以赚到钱。有了借贷宝,人脉可以变现,轻松一点,就能玩出钱。

再看借贷宝资金的流向以及资金的盈利模式。从原理上说,投资者的资金只有在具体的项目中产生了收益,才有可能产生真实的回报。正如经济学家熊彼特所指出的,资本的“剩余”利息来自企业利润的分配。如果没有企业的利润,那剩余利息又在哪里?

而出现大面积逾期欠款后,由平台起诉欠款人也是个硬伤,借贷宝只是一个平台,所以即使出借人零对价债权转让给平台,法院也可以不认可

借贷宝作为原告的主体资格起诉借款人。

目前,这些资金链已经断裂,再也还不起高额复息的“民间金融家”们,想要在平台、平台投资方、政府监管部门讨个说法。

大多数观点认为,这些想靠吃利差放贷而投资失败的人都不能怪政府,找政府更是笑话,获利的时候这些人也没有感谢政府,甚至都没有纳税。的确,投资有风险,尤其是高额回报的投资项目,本来就是高风险才能高收益,享受高收益后,出现高风险也是应该自己承担的。这场借贷宝用户维权,还应该以法律标准来判定,这才是法制社会的标志。

然而,在中国个人信用不完善的情况下,推出这种以个人信用为依托的金融平台,平台方真的没有责任吗?

如果一个平台,能充分放大甚至培养所有的人性之弱点:贪婪、自私、冒险、欺骗、梦想不劳而获一夜暴富,

尤其是不负责任,包括对于个人信用的不负责任以及对个人风险投资中需承担的风险不能负责,那么,这个平台有在社会存在的意义吗?

技术的进步,是应该让人类走向更加文明、理性、自律,用规则来限制人的劣根性,而不是充分放大,这种没有严格规范标准、没有严格监管就大面积推广开放的金融交易平台,恰如一个规则没有完善建立就开业的大赌场,其社会危害可想而知。正如“庞氏骗局”一样,不仅影响面广,参与人众多,其规则漏洞及模式将造成监管追查的困难,更将危及投资信心和金融稳定。

中国的投资者众多、投资需求大,目前,各级部门虽然一直在不断努力和尝试完善法律法规和加强监管,但中国投资渠道少、投资品种少,这是一个不争的事实,而如何规范投资渠道、规范投资行为,这也是金融创新的当务之急。