

博鳌房地产论坛热议政策走向,中房协副会长朱中一透露——

长效调控或三中全会后出方案

在调控政策去向不清晰,新城城镇化建设起步,经济增速放缓,房价持续上扬等种种背景下,今年博鳌房地产论坛格外引人注目,涉及的话题既有政策走向预测,也有新城城镇化建设与房地产业的交互关系,还有时下最热门的经济话题。本报特派记者前往博鳌为读者提供国内一线开发企业掌门人,房地产及其相关领域的专家、学者的论见。



直通博鳌

本报三亚8月14日讯(记者张璐)“新国五条”楼市调控政策之后,由于部分政策并未落地施行,加上包括山东在内全国房价一路上扬,业内坊间对政策的各种猜测不绝于耳。最近一段时间,关于政策走向的讨论更多集中在“建立房地产业的长效机制”方面。中国房地产业协会副会长朱中一给出了较为明确的预测,“促进房地产市场平稳健康发展的长效机制还处在论证阶段”,但“三个月左右的时间”,有望“逐步清晰”并“和大家见面”。

上述观点是朱中一在博鳌房地产论坛上发表题为《积极稳妥地推进以人为核心的新型城镇化,促进房地产业的平稳健康发展》的演讲中提到的。

朱中一称,国务院有关部门制定的全国城镇化发展规划和促进房地产市场平稳健康发展的长效机制还处在论证阶段,预计还要三个月左右的时间,才能逐步清晰和大家见面。

对于这三个月的期限,在场的众多专家和房企代表认为,这指的就是今年将召开的十八届三中全会后。

在加快构建房地产长效机制方面,朱中一认为应包括:完善房地产市场调控政策,更多地采用税收、信贷等经济的和法律的手段来进行调控,其中也包括:应继续加强保障性安居工程在资金筹措、使用监管、规划建设、工程质量、分配、退出和运营管理等各方面的工作。

此外,朱中一还希望地方政府不要过度依赖土地财政和房地产,而要通过产业带来发展经济。但这既涉及到中央政府与地方政府的事权、财权匹配问题,又涉及到引进产业有没有条件等问题,非一年半载就能解决好的。至于整个长效机制的建立与完善,则需要更长的时间。

由于房地产市场是地域差异性很大的市场。朱中一认为,应允许地方政府在原则政策指导下,可因地制宜、分类决策,并结合城镇原居民的住房状况,制定符合当地实际的房地产发展规划(计划)和住房保障发展规划(计划),以合理的土地供应节奏,调节市场供求,稳定市场预期。

朱中一称,真正的制度设计,可能三个月左右会有框架性设计出台,但是制度的落地还要若干年的时间。

“钱荒”就是一大堆钱压在不良贷款里出不来

樊纲为“影子银行”鸣冤

本报特派记者 张璐

与一段时间以来,对“影子银行”一致的口诛笔伐不同,14日,著名经济学家樊纲在博鳌房地产论坛上大声为“影子银行”鸣冤。

“为什么出现钱荒呢?”樊纲自问自答,“央行原来制定今年的贷款增长速度是13%,但是市场上,包括通过货币市场,通过借贷关系,到了五六月份,货币供给比去年多了30%,增长速度到了16%”,“这些增加贷款干什么去了呢?很少进入实体经济”,“这些贷款去滚动那些不良贷款,滚动那些没有产出的贷款”。

樊纲认为,金融体系不良贷款主要由三大块组成。第一块就是由过去经济过热,投资过度导致一些制造业产业,和一些服务业产业,包括商贸、流通环节形成的大量贷款,背后是大量产能过剩。第二块是新兴战略性新兴产业。第三块是地方融资平台,就是地方基础设施建设

的钱。樊纲总结后称,现在面临的金融困境,一大堆钱压在不良贷款上面摆脱不出去,还要满足其它产业的需要,所以出现钱荒、钱紧、流动性紧。

樊纲认为,这个过程反映出中国金融体制存在着机制、体制不配套的问题,“我的基本观点是,中国现在的主要问题是银行的问题,而不是影子银行的问题”。樊纲认为,大量影子银行的项目,是银行以信托贷款或者是一个委托贷款等方式进行的,而这个过程“是把一大堆项目当中比较好的,能卖得出去的项目分离出来了”,“影子银行的项目至少得卖得出去,那些投资者们都得签风险协议的,实际上它把好项目清了出去,把坏项目都留给银行”。

在这个问题上,樊纲认为,影子银行恰恰使资金过度依靠银行的机制多元化了,把过去不承担风险的储户,一定程度上变成了风险的承担者。



“影子银行是把一大堆项目当中比较好的,能卖得出去的项目分离出来了。中国现在的主要问题是银行的问题,而不是影子银行的问题。”

——樊纲

多位房地产大佬放言——

房地产业根本“不差钱”

本报特派记者 张璐

6月发生在金融领域的“钱荒”争论延续至今。不过在房地产界,包括任志强、陈淮以及路劲地产董事局主席单伟豹都认为,房地产企业现在不缺钱,“房地产钱荒是个伪命题”。

在论坛的讨论中,任志强称,“今年房地产商好像没有人喊缺钱,要钱的都是想再扩张,加速扩张的人说需要更多的钱,现在房地产商真正讨论钱的问题是讨论拿钱贵和不贵,要拿稍微贵点的钱,可能满大街都是,恨不得投行、信托什么都追着,问你要不要钱,好的企业就寻求价格偏低一点的”。

任志强举例说,在香港上市的几家公司,龙湖、建业乃至万科等从境外渠道融资十几亿甚至几十亿美金。任志强

的结论是,“不能说开发商现在很缺钱,只是因为贵和不贵之间,大家有些争议”,“大家愿意拿更便宜的钱,而不是愿意拿更贵的钱”。

陈淮也认为,房地产资金供给不缺,但是资金的风险结构配置存在问题。

陈淮说,房地产金融说了十年,不过把间接融资转变为直接融资是个改革的问题,不是简单的调控政策问题。

路劲集团主席单伟豹用自己公司的实例来论证。他称路劲现在银行还有30几个亿,是历年来最多钱的一年,现在还能再融资50亿美元。而对于市场的整体状况,单伟豹的观点是,“我不相信任何一个公司缺钱,除非它经营不好,经营不好是另外一件事,目前对开发商来说是不缺钱的”。这种观点与任志强、陈淮相差无几。



“现在房地产商真正讨论钱的问题是讨论拿钱贵和不贵,要拿稍微贵点的钱,可能满大街都是。”

——任志强

我省今年房地产开发投资5060亿

本报济南8月14日讯(记者孟敏 张璐)14日,记者从山东省住房和城乡建设厅获悉,当前,我省城镇化进入提质加速发展的新阶段,城镇建设步伐明显加快,城乡基础设施、公共服务设施、住房建设投资将高速增长。今年全省预计完成建筑业总产值1.24万亿元,房地产开发投资5060亿元,城市基础设施投资1090亿元,在建保障性安居工程65万套,新建农房50万户。

山东高速引资开发非洲

本报济南8月14日讯(记者宋磊 通讯员孙庆伟)13日,山东高速集团与中非发展基金、国家开发银行山东省分行在北京签署战略合作协议。根据协议,三方将通过强强联合,利用各自优势,共同拓展非洲以及葡语系国家市场。

据介绍,合作的三方将充分发挥各自在项目建设管理、资金和对外融资等方面的优势,以“投贷结合”的方式,重点在非洲及葡语系国家合作开展交通基础设施的开发建设,并适当参与农业、制造业、物流、资源开发等领域的项目。按照协议,山东高速集团与中非发展基金将在香港共同成立“中非高速有限公司”,作为项目主体拓展非洲及其他国家市场,国开行山东省分行将对相关项目提供资金、信贷等方面的支持。

调查显示澳美英留学费用最高

本报讯 根据汇丰银行一项最新的针对海外留学的研究显示,中国父母如果未来有计划送子女前往澳大利亚、美国或英国留学,预期每年需要支付至少30000美元的学费加生活费。

汇丰调研了全球13个国家和地区现有的高等教育数据。研究发现,澳大利亚的留学开支高居榜首,海外留学生每年支付大学学费和生活费平均总计超过38000美元。美国位列第二,每年总成本平均超过35000美元;而就读常春藤联盟的海外留学生需支付更昂贵的费用,每年总成本平均超过58000美元,这高出美国平均留学费用三分之二(67%)。排在第三位的是英国,每年总成本平均超过30000美元。

汇丰研究还发现,海外留学生在国内地留学所需的开支在本次研究中排名第10,每年总成本不超过10000美元,其中留学生在内地的生活费用在受调查的国家和地区中最低。综合

我省外商投资结构逐步优化

上半年第三产业外资到账同比增近七成

本报济南8月14日讯(记者孟敏)近期,外汇占款减少、外资撤离迹象的看法引起不少人关注。记者从山东省商务厅了解到,目前,山东省没有出现外资大规模撤离的情况。

“外商直接投资一般是长期投资,不会短时间内大规模流出。”山东省商务厅相关人士介绍,我省没有出现外资大规模撤离的情况。对于未来吸

引外资情况,该人士表示,下半年我国外商直接投资情况将在波动中趋向基本平衡。

据山东省商务厅的数据显示,1-6月份,全省新批外商投资项目638个,合同外资89.3亿美元,实际到账外资71.8亿美元,同比分别增长9.4%、10.2%和11.8%。其中,第一产业实际到账2亿美元,同比增长11.2%;第二产业实际到账34.1亿美元,同比

下降17.1%;第三产业实际到账35.6亿美元,同比增长67.7%。

从数据中可以看出,第二产业的实际到账外资呈下降趋势。山东省商务厅相关人士认为,这是因为我省外商投资结构正在逐步优化,更多地从量的增长转向质量和结构的提升与优化,宏观调控的效果正在显现。

“事实上,这也说明了外商直接投资出现优化结构的特

点。”山东财经大学金融学院常务副院长、区域经济研究院院长张志元分析说,现在农业被认为是一个新的投资增长点,第三产业发展空间很大,都蕴藏了很好的商机,被认为是高附加值的投资,代表了未来产业发展的方向。而第二产业出现产能过剩,处于转型调结构的阶段,外资进入会审慎很多,因而出现增长下滑的情况。

移动支付金额二季度同比增3倍

本报讯 移动支付的火热程度得到了权威数据的佐证。央行8月13日公布的《2013年第二季度支付体系运行总体情况》显示,第二季度,移动支付3.71亿笔,金额2.07万亿元,同比分别增长274.70%和363.92%。一位监管体系内人士认为,凡是会带来方便的东西都会得到发展,“移动支付的使用会越来越广。”据《每日经济新闻》