

经济学家

抑制房价只需一招

□王东京

据说为规避房产限购，上海近来到民政部门登记离婚的人络绎不绝，高峰期队伍要排到街上去。这事听来有些夸张，可前几天又有朋友说北京现在也是暗流涌动，不少人正准备为买房离婚。国内房产市场到底怎么了？近乎天价人们还趋之若鹜，难道房价真的会这样一直涨、涨、涨？

十年前我曾撰文《房产升值不是铁律》，2011年我又写了《稳定房价方为上策》，现在回头看，这十年房价虽有涨落，但势头仍在涨，而且今天房价已大大超出上次金融危机前（2007年）的高点。更让人不解的是，政府这几年一直在稳房价，先后出台了“房产限购”“提高首付”等措施，有些城市还在进行房产税试点，可至今房价还是高居不下。

这是奇怪的现象。之所以如此，有人说是因为国家垄断土地供应，令房产供不应求所致；有人说是地方政府过于依赖土地财政推高了地价，而高地价又推高了房价；也有人说是房产税目前只是试点，大多购房者认为房产税不会很快推开，心存侥幸。骤然听，以上说法似乎都有理，但往深处想，这些其实并不是推高房价的原因。

我不否认国家垄断土地供应的事实。13亿多人口的大国，18亿亩耕地红线当然要守，无可厚非。问题是土地供应垄断是否真的造成了房产供不应求？据我所知，现在的购房者多数并不是自己有刚需，而是炒房盈利。事实上，时下一、二线城市已有不少房屋空置。一方面，有刚需的人买不起房；另一方面，有钱人买了房又不住。高房价与高空置并存，你能说房产供应短缺么？

以往地方政府过于依赖土地财政也是事实。我曾说过，有三个利益相关者希望房价上涨：一是房地产开发商；二是开发商的贷款银行；三是地方政府。比如地方政府，只要房价涨地价会跟着涨，地价涨财政可多进账。不过即便如此，也不能将高房价归罪于土地财政。经济学说，地价与房价之间是房价带动地价而非地价推高房价。君不见2007年前房价一路上涨，地价也一路涨；而2008年发生金融危机，当年房价大跌地价也大跌。是的，开发商不蠢，市场房价不高，他们不可能出高价买地。

房产税推开能否抑制房价？这问题我暂不答，让读者自己先思考。这里先讨论房价究竟由何定，这个问题清楚了，答案也就有了。一般地讲，房产作为商品，价格当然要由供求定。但问题是供求双方具体如何出价？对此马克思当年对土地价格的分析应该对我们有启发。马克思说：土地价格决定于两个因素：一是土地地租；二是银行利率。两者的比值就是土地价格。

让我用例子解释吧。假如有甲乙两人，其中甲有块地想卖，而乙也想买这块地。请问这块地的价格怎么定？假定该地的租金预期每年一万元，银行利率5%，照马克思的分析，一万元地租除以5%的利率，价格就是20万元。这是说，乙出价若少于20万元，甲不会卖地，因为少于20万元甲将来的存款利息会低于土地租金；但若甲出价高于20万元，乙也不会买，因为高于20万元的存款利息要比土地租金多，乙将得不偿失。

由此见，甲是否卖地或乙是否买地，最终要看土地租金与存款利息是否相等。若租金高于利息，人们乐于买地；若租金低于利息，人们会选择存款。房价与地价的道理其实一样。假若房产的预期收益高于存款利息人们会买房；否则就不会买房。这是说，房价高低也决定于预期收益与利率。所以经济学家贾雪说“资产价格是该资产预期收入的贴现”。

明白了这个道理，我们就不难理解当下人们为何要热衷购房了。归根到底，是人们对未来房产的收益预期高于存款利息。想来也是，目前国内商业银行五年期的存款利率仅4.9%，而仅今年上半年一线城市的房价就涨了近30%，房价涨幅相当于银行利息的六倍。重利之下，人们怎会无动于衷呢？

很明显，要抑制房价只有两个办法：一是加息；二是改变房产的升值预期。加息可增加购房的机会成本，但可操作的空间不大。目前工商企业平均利润率6%，利率再高也不能超过6%，所以可取的一招是改变人们对房产的升值预期。若预期不变，继续追涨，房价真的还会涨。现在的难题，是怎样改变预期？有两点可以肯定：房产限购改变不了预期；提高首付也改变不了预期。

所以作此判断，我的解释是，限购的初衷是压需求，但限购所释放的信号却是房供不足、房价要上涨，这样不仅不能压需求，反而是刺激了需求。今天北京、上海等城市出现离婚潮就是例证。可为何说提高首付也改变不了预期呢？因为只要炒房的收益高于利息，银行不给贷款购房者就会转从民间借。扪心自问，若有人肯付比银行高一倍的利息，你是否愿将存款提出来借给他？

思来想去，我认为改变房产升值预期的关键是征税。房产税对人们预期当然会有影响，但也不能作过高估计。早在五年前上海就启动了房产税试点，可今天房价照样涨。为什么？原来，人们买房是为了炒房，击鼓传花，税可通过加价转出去。重症下猛药，还应同时开征遗产税。房最后在谁手里谁交税，断了后路，对房产的预期必陡然逆转！

互联网金融风险专项整治方案
释放重要信号

□黄 震 杨 益

2016年10月13日，在互联网金融风险专项整治的第一阶段摸底排查工作结束，即将部署展开下一阶段分类整治的攻坚工作以及后续长效机制建设之际，国务院及相关部办委全面公布《互联网金融风险专项整治工作实施方案》及其配套方案（以下简称《方案》）。

在互联网金融发展的关键时间节点上，国务院正式对外公布原来作为政府有关部门内部工作的《方案》，有助于消除外界各种疑虑和猜想，稳定社会预期和公众舆论，有助于社会公众明确下一步的投资方向，有助于互联网金融从业机构判断评估自己目前所处状况和制定合规措施，有助于互联网金融行业建立长效机制走向持续健康发展。因此，选择在这个关键时间节点公布《方案》，具有以下五个方面非常重大而特殊的意义。

公布《方案》向社会阐明我国政府对于互联网金融的总体认识和基本态度。当前新一轮科技革命和产业革命正在全球范围如火如荼迅速推进，我国互联网金融正是在此大潮推动下催生的新生事物。经过近三年高速发展，互联网金融极大地改变了我国金融格局和服务效率，推动了金融改革和创新发展，同时也积聚了一定的金融风险，甚至引发部分风险事件。应该肯定，作为一种全球性的趋势，互联网金融浪潮不可阻挡，唯有顺势而为和因势利导，才是我国政府与时俱进的积极选择。因此，我国政府有关文件在促进互联网金融健康发展的总体基调下，每年关于互联网金融政策的主题词也有相应的变化和调整。从2013年的“促进、引导”到当前的“规范、整治”，不是政策风向转变了，而是我国相关政策制定因时制宜、有的放矢的生动表现。

对于新生的互联网金融，我国在规范发展过程中坚持采取鼓励创新原则与底线监管原则相结合，在便捷与安全、创新与监管之间实现平衡。当前我国互联网金融的发展有两大监管底线：一是要防止出现区域性、系统性的金融风险，在互联网金融快速扩张之际，在金融体系内部要进行风险监测、排查和整治。二是要防止出现群体性事件，防止金融风险事件转变成为社会事件，必须加强对于金融消费者金融知识教育、交易风险提示以及心理预期引导。在夯实风险底线的基础之上，鼓励创新才能得以实现和持续推进。

公布《方案》有助于社会公众正确理解互联网金融风险专项整治的目的。对于互联网金融风险的专项治理，不是对于新兴的互联网金融行业的打击和抑制，更不是取缔和扼杀互联网金融的创新与发展，而是要更好地保护合法合规的互联网金融企业的发展。过去三年由于部分违法犯罪行为披着互联网金融的外衣，严重伤害了投资人的利益，也导致互联网金融出现污名化等问题，专项整治是清理那些打着互联网金融创新名义的非法集资、集资诈骗、虚假广告等违法违规行为，扶优抑劣，正本清源，加强互联网金融领域的风险治理，从而更好地支持和鼓励互联网金融创新，改变原来人们担心的“劣币驱逐良币”，实现让“良币驱逐劣币”。

在互联网金融发展初期，整个行业疏于风险管理，忽视金融消费者权益保护，以至于出现鱼龙混杂、良莠不齐的情况。针对事件高发和风险积聚的互联网金融领域，通过这一次集中专项整治，消除过去发展过程中积累的问题，化解其中滋生和隐藏的风险，将我国逐渐建立起来的互联网金融有关规范落实到位，并且逐渐形成长效机制，实现互联网金融持续健康发展的目标，这才是整治的根本目的。

圈定专项整治的范围和对象，不会出现互联网金融整治的扩大化。整治对象并不是所有的互联网金融业态与模式，而是针对问题高发、风险积聚的失范和违规领域。这一次整治方案重点是整治过去互联网金融发展过程中出现风险的领域，也就是说它是一次精准的风险治理。整治行动对于合法合规的互联网金融业态并无影响，更多的是起到保护合法的作用。比如互联网银行、互联网证券、互联网基金等业态就没有作为风险专项整治的对象。

《方案》重点整治P2P网贷、第三方支付、股权众筹、跨界金融平台、互联网金融资产管理等出现过风险事件的领域，以及在营销过程中的虚假广告等行为。过去大多数是由民间金融或者一些互联网金融平台创新而来，没有得到监管部门的事前审批和牌照管理，曾经出现过所谓的“三无”或者“三缺”的情况，即无准入门槛、无行业标准、无监管机构。2015年《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》中明确了各个领域监管的机构、准入的门槛和相关的标准等，从“三无”走向了“三有”。鉴于前段时间互联网金融风险集聚的程度加剧，特别是涉及房地产配资或校园贷等业务，这些领域的规范化需要通过整治加速实现。

专项整治的措施体现了综合考虑、系统部署、分类处置等特点。《方案》的公布，让社会各界看到整治行动是一个系统的社会工程，政府已经进行了充分的调研、深入的论证和全面的部署，掌握的情况全面，瞄准的问题精准，提出的目标明确，制定的措施可行。整治工作在各个不同阶段重点突出，问题导向意识非常清晰，既不是“胡子眉毛一把抓”，也不是一棍子都打死，而是根据不同的情况、不同的类型区别对待，分类处置。

如大家最为关心的网贷行业，监管部门根据摸底排查的情况，依据网贷机构为信息中介机构，不得设立资金池、不发放贷款、不非法集资、不自融自保等负面清单的要求，将网贷机构区分为合规类、整改类、取缔类三大类，制定了差别化措施，实施分类处置。根据《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》和有关监管要求，重点整治和取缔互联网企业线上线下违规或超范围开展网贷业务，严厉打击以网贷名义开展非法集资等违规违法活动。

公布时间表，专项整治后将会从短期的应急式行动转为长效机制的建设，推动互联网金融走向常态化的发展。这次专项整治行动是因某些领域和地区非法集资、集资诈骗案件频发而采取的应急解决方案，力争在缓解当前风险状况之后，结合法律制度建设和长效机制建设，让互联网金融创新在推动中国金融改革、支持经济转型升级以及普惠中小企业和广大老百姓等方面发挥更好的作用。当前互联网金融作为数字普惠金融实现的技术途径，已经得到中国政府“十三五”规划的确认，也在G20杭州峰会上进一步向全世界推广。

今后五个月是互联网金融风险整治的集中攻坚时期，到明年三月专项整治结束，常态化的制度建设和监管措施的落地应成为互联网金融健康发展的有力保障。从2015年央行等十部委《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》到今年各个领域的具体监管办法和细则的陆续出台，都表明在全面依法治国的背景下，互联网金融正在成为我国国家治理现代化的一个试验田，特别是《网络借贷信息中介机构业务管理暂行办法》等有关互联网金融的法律制度和监管措施的探索，我国的互联网金融法治化已经走到了世界的前列。在补好了制度短板之后，我们有理由相信互联网金融能够继续稳健发展。

热点透析

走出“三次产业”认识的误区

□杨 振

自十八世纪六十年代以机器工业和大规模生产为特征的英国工业革命以来，工业发展不过二百多年的历史。工业史虽短暂，但对工业发展的规律仍有许多探索，既细致考察了工业内部结构演变，也系统研究了三次产业结构演进。后发工业化国家还普遍依赖这些规律，用政府这只“看得见的手”调整经济结构。

在我国，三次产业结构比重一直以来是政府关注的指标，也是政府进行产业结构调整的重要参数。但调研中我们发现，许多地方政府对三次产业比重的认识还存在一些误区，普遍认为三产超过二产就是产业结构优化了，因而绞尽脑汁大力发展第三产业而轻视第二产业发展。甚至还有人认为我国已经到了去工业化的时点，应尽快将第三产业打造为经济发展新动力和主引擎。类似的错误认识亟待澄清，而先行工业化国家的产业结构演变规律，到底能否构成指导我国产业结构调整的“经验”基础，是需要认真反思的。

经验性规律要受现实约束

工业发展的规律性认识受经济发展阶段的制约。1931年，德国经济学家霍夫曼提出了工业化进程中工业结构的演变规律：资本资料工业在制造业中所占比重不断上升，并将最终超过消费资料工业所占比重。如果按照这个规律进行工业结构调整，一个国家的工业化发展最终会出现重化工业占据主导的格局，显然有悖于当今工业发展的特征。现在回过头来看，霍夫曼提出的不过是经验性规律：在那时，对当今世界产生影响的第三产业还未大规模兴起，影响更为深远的三次产业分类法更是四年后才由新西兰经济学家费歇尔提出。而后，克拉克才提出三次产业结构的演进规律，配第和库兹涅茨等学者在这些认识基础上才进一步研究了不同产业的就业和收入变动情况。

三次产业结构演进规律也面临诸多新的挑战。三次产业的演进规律是说，生产力的不断发展会将经济从以第一产业为主的状态，推进到以第二产业为主，最终第三产业将成为经济发展的核心。这一规律也正面临来自各方面的挑战：一是产业边界逐渐模糊。越来越多的制造业企业提供消费金融服务，越来越多的物流企业控制商品生产。随着产业边界消融，将这些企业归为第二产业还是第三产业成为困境。二是产业范围不断扩大。新兴产业和新兴业态正不断形成，三次产业分类法越来越难描述产业范围不断扩大和产业目录不断增加的现实。

由此来看，工业发展和产业结构演进的“黄金定律”是否成立，取决于认知能力和现实经济社会发展的约束。约束条件变了，定律也可能只是经验，无法预测未来。紧盯西方先行工业化国家工业发展和产业结构的演进规律，用西方经验指导我国产业结构调整，容易出现认识误区从而影响政府决策。

产业结构演进规律的认识误区

三次产业超过二次产业通常表明产业结构优化，这是普遍的认识误区。尽管并没有一致的研究结论表明什么样的三次产业比例是适宜的，但对三次产业超越二次产业这一事实，有更多的学者和官员认同产业结构已经优化了。当生产力发展到较高阶段，第一产业的产出相对较少且比重更趋稳定，这时二产和三产往往出现此消彼长的状态。若宏观经济正处于下行筑底周期，二产比重下降自然会使得三产比重“被动”上升，这时我们并不能说产业结构优化了。比如，今年上半年，以工业为主要支撑的辽宁省经济出现负增长，工业增加值同比降幅扩大导致其三产比重超过二产，但并不能表明其产业结构优化了。

三次产业将最终主导经济发展暗含着工业发展可以弱化，这也是常见的认识误区。2013年，我国经济结构首次出现第三产业产值比重超过第二产业，关于去工业化的建议和我国已进入工业化后期的判断不断出现，这种认识并不科学。三次产业结构演进确实存在规律，从产值上来看三产超过二产也是趋势，但绝不能忽略三产为主的西方国家对工业以及产业链的控制能力。西方发达国家在国际产业分工体系中掌控“微笑曲线”两端，仍依靠前沿核心技术和综合创新能力控制和治理全球产业链，将加工制造等环节转移的同时对工业控制能力却从未削弱。金融危机后，发达国家纷纷回归制造业，迅速实现制造业产业链“高端重建”，而低端环节重新在全球范围内配置资源，便是最好的例证。我国第三产业产值超过第二产业，但从全球范围来看对工业的控制能力仍然较弱，创新能力依然有待提升。产值上来看工业开始落后于服务业，推断出我国进入工业化后期的论断事实上缺乏支撑，原因在于以产值来衡量产业结构并不能反映国家对全球工业体系的控制能力。

政府可根据三次产业结构演进规律，对照当前产业结构现状加快调整产业结构，这种认识也有偏差。产业结构演进着眼于长期动态而非短期静态，时点上的产业结构不能作为政府下一步政策的指南。产业结构演进规律虽然反映了长期趋势，但并没有告诉我们结构演进的动力机制是什么。严格的产权保护制度、自由的要素流动体制、宽松的科技创新环境等等，都是先行工业化国家产业结构转换动力重要的制度安排。这些制度安排并不是短期内就能形成的，当这些制度建立完善起来，产业结构向高级方向演进是“水到渠成”的事；如果没有相应的制度安排提供动力机制，靠政府“看得见的手”、按照发达国家工业化的“经验”规律按图索骥，以扭曲其他产业为代价发展第三产业，可能会“拔苗助长”，最终在没有工业控制能力的前提下导致产业空心化。这是需要警惕的。

把握产业结构及其演进的核心

产业结构到底是什么，其经济学意义在哪里，正确认识这个问题有助于我们更好利用市场与政府之手来调整产业结构。

产业结构是经济在一定时期内经济发展的统计结果，反映了这段时期内区域的比较优势和资源禀赋情况，因而在一定程度上，产业结构反映了地区的核心竞争能力。在国家层面，产业结构反映国家的产业竞争能力；在区域层面，产业结构则反映区域产业竞争能力。但如果区域间市场一体化、要素能够自由流动，这时产业结构就不宜过分强调。调研中，我们发现很多县区甚至乡镇也在强调优化产业结构，出现行政分割市场、实施地方保护、限制要素流动等措施，人为扭曲了产业结构。不同的国家有不同的比较优势和资源禀赋，在此基础上形成的产业结构自然有所不同。世界上并没有固定的产业结构优化模式，有的只是先行工业化国家的经验。产业结构是统计出来的，而不是调整出来的。政府调整产业结构，不是用行政力量和财政补贴限制或鼓励某一产业，而是挖掘和培育比较优势、优化资源禀赋，这才是调整产业结构的基础和政府调结构的政策着眼点。

中观层面的产业由微观企业组成，产业结构演进的微观表现就是资源在不同行业或同一行业的不同企业间流动，是企业在市场中的激烈竞争之结果。从这个意义上来讲，在产业结构调整中企业应该唱主角，在产业结构演进的方向上起决定性作用。政府又该如何让产业结构朝着更合理、更高级的方向演进呢？政府在产业结构调整中绝非旁观者，可以通过设定更好的制度安排来降低市场犯错的概率，这也是后发国家优势所在。需要注意的是，政府调整产业结构所作出的任何制度调整，需要兼顾企业盈利的目标取向。如果在产业结构调整的政策要求下，企业的利益受损，则企业会规避政府设定的产业结构调整政策而选择隐性退出。

市场经济