

限制外资也应不搞“一刀切”

文 / 章剑锋

有些地方正预备对流入楼市的外资赶尽杀绝。在六部委七月联署《关于规范房地产市场外资准入和管理意见》之后,一些地方性实施细则短期内将陆续出台。在北京,他们不仅限制了外资的新房购买空间,有消息显示,二手房市场也将被列入外资禁区。理由是,在一级市场受堵之后,外资折入二级市场,抬升了物业价格。此风不可长,若不削平,将使二级市场步入恶性膨胀。

一个问题是我们的政策出台得过于仓促和被动,隐有一刀切下不计后果的风格——超过两年的调控没有很好地缓解供需结构这一根本性的消费矛盾,房价涨幅仍然远远超出政策本身的预期。最开始的时候有人说,中国境内存在大量的民间炒房资金,这些资金正把市场架在火上烤。于是,接二连三地出台了一系列措施,把那些出现在舆论上的炒房者打得龟缩不前,但这并没有使政府一劳永逸,供需矛盾依然如故。

此时,有人又出来出主意说,应该对那些进入中国的海外热钱进行阻击,不然房价会被炒高,泡沫会吹大。官员们很快同意了这种看法,尽管他们并没有一份详实的外资流量摸底数据可供参照,但看看调控期间外资在境内出尽大手笔,以规模之势收购楼宇,大有席卷中国市场的气魄。这种忧虑随之被放大,促使官方作出了急切要堵上外资这个口子的举动,而不积极引入疏导和分流对策。

这无形中显示出官方在一个混乱市场面前那种手足无措、慌不择路的



章剑锋 厦门大学不动产金融研究中心研究员

神态。考察一下,对付外资的办法在中国已经启用了两年,只不过那两年都是用在国内热钱身上。官方当时命令国内购房者不能多次重复购房和投机炒作,不然就要提高首付比例、遭受高利率负担、苛征高额的营业税和个人所得税。他们还说,对于购买一套房子的人们,将给予相应的优惠,比如降低首付比例。

这种过火举动在今年夏天延伸到外资身上——他们似乎没有更好的办法来化解外资日益涌入的威胁——规定说,外资购买新房需要证明自己在境内工作、学习一年以上,并且只能购买自住房,港、澳、台地区居民和华侨只可在境内购买一套自住房。这也就是说,政府已经对外资启动了严厉的管束机制。

但这仓促和慌乱的治理做法能否凑效值得怀疑。有两种后果是可以预见

的:其一,要么地方政府出于维护市场繁荣和吸引更多资金的需要,会漠视或抵制六个部委治理外资的共同决定。那份框架性的意见在地方上从此被架空,更多的投机资本和炒作金钱因为受到保护而顺利地流入楼市,为市场发展注入“血液”,从商用物业炒到住宅,从东部炒到中部甚至西部,将局部泡沫烧遍全局;其二,要么中央以强硬而坚决的态度将杜绝外资隐患的措施推行到底,地方政府又惟命是从纷纷响应,如传说中的北京、上海一样,采行各种严厉的措施,在市场中大片大片地划出禁区,借此捆束外资不令擅动,以达到求取安稳化解风险的目的。

考察目前的情况,以上两种情况尽皆存在。一些地方没有出台细则,或者根本就无视出自北京的精神。而有另外一些地方,如上海和北京,若如传闻,则已是执行得相当到位,并且还有些过激,大有恨不得将外资一刀砍死,从此罢休的姿态。

中国市场本来有借大规模的流动资金得以繁荣的路径依赖,28年的改革开放已经证明,市场在流动性中获得了重生机会。现在我们一手要将这流动性掐死,这实际上也就是在葬送市场。

当务之急,可能需要找到一套更加切实可行的对策,来分散和引导挤入房地产的资金流,削弱日益聚集的资金密集度,为市场驱退可能形成的臃肿病症,而不是以一刀切的莽撞举动去完成监管市场的责任和作为,否则市场只会朝更加糟糕的方向发展。

编辑 霍吉和