

叩问 中国经济



中国百姓关注的十二大经济问题

黄威◎著

观察中国经济热点，解答百姓关注问题

KOUWEN
ZHONGGUOJINGJI

权威解读政府经济政策

聆听十二位经济专家、学者的声音

- ★ 楼市拐点至？牛市归去来？物业税？住房保障？
- ★ 通胀？涨工资？加息？人民币升值？货币战争？
- ★ 钱怎样生钱？中国制造风靡？生活中怎样低碳？
- ★ 中国经济何去何从？百姓如何更幸福更有尊严？

人民网 强国博客
blog.people.com.cn

sina 新浪读书
book.sina.com.cn

搜狐读书
book.sohu.com

腾讯读书
BOOK.QQ.COM

网易读书
book.163.com

凤凰网 博报
blog.ifeng.com

联合推荐

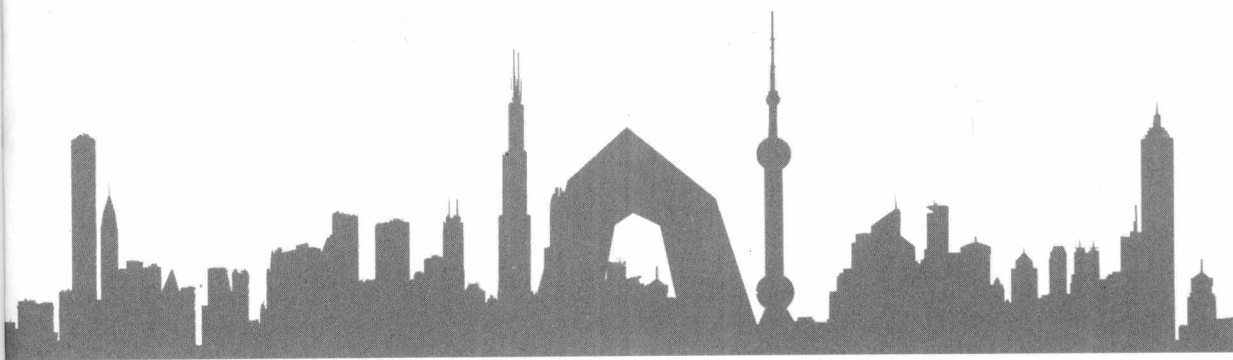
中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

叩问 中国经济



中国百姓关注的十二大经济问题

黄威◎著



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

叩问中国经济/黄威著. —北京: 中国法制出版社, 2010. 6

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1933 - 8

I. ①叩… II. ①黄… III. ①经济 - 研究 - 中国
IV. ①F12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 081683 号

策划编辑 刘峰 (52jm.cn@163.com)

封面设计 蒋云羽

叩问中国经济

KOUWEN ZHONGGUO JINGJI

著者/黄威

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2010 年 6 月第 1 版

印张/17 字数/266 千

2009 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1933 - 8

定价: 36.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66034985

邮购部电话: 66033288

第一章 叩问房地产：楼市已经迎来拐点？ 1

〔问题导读〕 楼市拐点已至？

〔相关政策〕 国务院常务会议重拳遏制部分城市房价过快上涨

〔专家声音〕 曹建海：未来房价没有上涨的理由

〔叩问房地产〕

房价还会涨吗？ 6

商品房供不应求吗？ 11

高房价由谁来接？ 13

房地产中的泡沫有多少？ 16

高房价下谁才是受益者？ 19

保障房的供应会加大吗？ 22

房贷利率还会继续提高吗？ 25

第二章 叩问股市：熊市何时是劲头？ 29

〔问题导读〕 3000 点的挣扎

〔相关政策〕 紧缩政策初现

〔专家声音〕 《每日经济新闻》首席评论员叶檀：收紧流动性似成定局

[叩问股市]

股市会重上 6000 点吗？	34
中国股市有多少泡沫？	36
银行会不会加息？	38
股指期货推出对股市有利吗？	41
创业板还有没有投资价值？	44
近期宏观调控会对股市有什么影响？	46
现在调整印花税合适吗？	49
怎样才能杜绝庄家？	51

第三章 叩问物价：老百姓口袋是瘪还是鼓？ 55

[问题导读] 通胀，悄然而至

[相关政策] 上调准备金率，信贷收缩

[专家声音] 交通银行金融研究中心研究员熊鹏：通胀压力仍然存在

[叩问物价]

CPI 上涨 2.2%，是否意味着没有通胀？	60
食品价格会不会继续上涨？	63
通胀是因为发行的货币太多吗？	64
通货膨胀会不会导致滞涨？	67
采取什么措施来抑制通胀？	69
通胀下我们该怎么投资？	71
全球通胀下，谁得益最大？	74

第四章 叩问投资环境：如何才能让钱生钱？ 77

[问题导读] 城市居民理财意愿明显增强

[相关政策] 银行升息预期加大

[专家声音] 兴业银行郑州分行黄河路支行理财经理冯瑜：理财前提是保证资产安全

[叩问投资环境]

股指期货值得大量投资吗？	82
黄金价格还会涨吗？	84

投资楼市安不安全?	86
如何投资股票?	88
工薪阶层该不该买保险?	90
通胀预期下适合买分红险吗?	92
如何让资金更加安全?	94
 第五章 叩问出口：外贸能否继往开来?	97
[问题导读] 由引领三驾马车到拖后腿	
[相关政策] 国家提高诸多产品的出口退税率	
[专家声音] 首都经济贸易大学经济学院院长张连城：2010 年中国出口 贸易将持续正增长	
[叩问出口]	
外贸形势会好转吗?	102
出口退税还会提高吗?	104
反倾销案件会减少吗?	106
如何通过绿色壁垒?	108
出口产品的价格会提高吗?	111
美国的失业源于对华贸易?	113
出口产品的结构能实现升级吗?	116
沿海地区的出口企业怎么才能走出困境?	118
 第六章 叩问汇率：中国能否在博弈中取胜?	121
[问题导读] 持久不息的人民币升值压力	
[相关政策] 实行相对稳定的汇率	
[专家声音] 阎学通：人民币升值是趋势，但不需制定时间表	
[叩问汇率]	
人民币还会不会升值?	125
人民币升值会给我们带来什么?	127
如何缓解人民币升值压力?	130
涌入中国的热钱有多少?	133
人民币会成为国际货币吗?	135

外汇储备该如何利用?	138
外汇储备是否应该多样化?	141
第七章 叩问中国制造：民族企业何时才能升级?	145
[问题导读] 中国面临替代危机	
[相关政策] 创建自主知名的家电品牌	
[专家声音] 郎咸平：产业链末端的中国制造	
[叩问中国制造]	
十元的玩具，我们只拥有其中的一元?	150
制造业升级会导致大量下岗吗?	152
社会不愿意投资于制造业?	155
制造业的暴利时代已经结束?	157
我们能形成自己的世界品牌吗?	159
中国制造还能风靡全球吗?	161
第八章 叩问贫富差距：我们的中产阶级在哪里?	165
[问题导读] 奢侈品背后的贫富差距	
[相关政策] 要加大国民收入分配调整力度	
[专家声音] 国家信息中心预测部首席经济学家祝宝良：调整税制结构解 决贫富差距	
[叩问贫富差距]	
如何增加低收入者的收入?	169
工资会涨吗?	171
个人所得税起征点还会提高吗?	174
城乡收入差距能缩小吗?	175
公务员的收入还会有那么高吗?	177
灰色收入能减少吗?	179
垄断行业的收入能减少吗?	181
绩效工资能提高教师收入吗?	183
第九章 叩问能源：能源动力会衰竭吗?	185

[问题导读] 能源价格竞涨

[相关政策] 从国家能源局到国家能源委员会

[专家声音] 江冰：建立清洁、低碳、高效、多元的现代能源体系

[叩问能源]

油价还会升吗？ 190

谁抬高了油价？ 191

我国石油安全么？ 194

有办法替代石油吗？ 196

如何解决我国发展的能源瓶颈？ 198

新能源推广有哪些障碍？ 200

第十章 叩问低碳经济：何时实现可持续发展？ 203

[问题导读] “公地悲剧”中的气候问题

[相关政策] 到2020年碳排放量减少40%~45%的承诺

[专家声音] 清华大学公共管理学院教授齐晔：中国低碳发展的潜力在生
产领域

[叩问低碳经济]

中国能实现减排目标吗？ 208

低碳与经济能兼得吗？ 210

如何减少汽车碳排放？ 212

新能源能大规模推广吗？ 214

生活中该怎样低碳？ 217

如何发展碳汇林业？ 218

如何才能避免“卖炭翁”的尴尬？ 220

第十一章 叩问三农：中国何时实现均衡发展？ 223

[问题导读] 连续第七个中央一号文件

[相关政策] 不断增加“三农”投入

[专家声音] 中国人民大学教授郑风田：仅有投入是不够的

[叩问三农]

粮食的价格会提高吗？ 228

中国会闹粮荒吗？	231
农民工能享受市民待遇吗？	233
现行户籍制度会取消吗？	235
农民看病能不这么贵吗？	237
城镇化能让农民脱胎换骨吗？	240
 第十二章 叩问经济大势：中国经济何去何从？	243
[问题导读] 全球衰退下的中国	
[相关政策] 坚定不移地支持非公有制经济发展，鼓励和引导民间投资健康发展	
[专家声音] 哈尔滨市市长张效廉：“保八”无忧，若干结构失衡强化现象堪忧	
[叩问经济大势]	
如何才能掌握海外定价权？	249
海外并购大潮，我们胜算几何？	251
到底是什么拉动了中国经济增长？	254
中国的税收高吗？	257
国进民退还是国退民进？	261

KOUWEN ZHONGGUO JINGJI

第一章

叩问房地产： 楼市已经迎来拐点？

〔问题导读〕 楼市拐点已至？

〔相关政策〕 国务院常务会议重拳遏制部分城市房价过快上涨

〔专家声音〕 曹建海：未来房价没有上涨的理由

〔叩问房地产〕

房价还会涨吗？

商品房供不应求吗？

高房价由谁来接？

房地产中的泡沫有多少？

高房价下谁才是受益者？

保障房的供应会加大吗？

房贷利率还会继续提高吗？

【问题导读】

楼市拐点已至？

自从2010年4月14日国务院常务会议明确提出坚决遏制房价过快上涨以来，连续出台的猛烈的调控政策像重磅炸弹一样引起了楼市的强烈反应。二手房供应量大增，买方观望态势明显增强。北京中原三级市场研究部的统计数据显示，从14日到18日，北京二手房房源新增3000套，比之前的市场平均水平上涨了40%，其中通州、望京、亦庄、大兴、昌平等区域的二手房房源数量环比涨幅甚至翻番。浙江炒房客一次性挂牌出售北三环某项目的20多套房源，套均价格约400万元，总价将近1.3亿元，折合平均单价为近4万/平米。如此抛售大单突破了去年12月出现的朝阳区某项目25套房源总价接近1亿元的纪录。

与此相对应，这4天内，新增的客户需求下跌了八成。14日到18日，北京中原对从3月15日起登记的意向购房客户的抽样回访发现：67%的客户明确表示短期内不再看房，仅有10%左右的客户认为政策的实际效果还要再看看。其他中介机构，如我爱我家、荣灿地产等的调查数据也显示，各处的二手房房源均出现了三成以上的新增量，但客户登记量和成交量均出现了大幅下跌。

供需关系变化后，一直高歌猛进的二手房价格也出现了明显的松动迹象。据相关调查，有60%的房主表示不再涨价，更有20%的房主已经表示愿意降价，对全款购房者可以优惠3%—5%。二手房市场的转向也自然波及到了新开楼盘的销售，其销售业绩受到了新政的明显影响，客户流失率普遍达到了两成以上。通州部分项目已经推出较大幅度的优惠，以吸引大额支付的客户。

对此，有人预计房价将下降30%：“土地政策、金融政策、供应比例、交易税费、外资购房限制等所有市场能够想到的政策如此密集地出台，打击力度空前。部分房地产商将为其从今年3月份开始的高价开盘行为自食恶果。”但是也有人认为，楼市是否会进入下行通道还不确定，这次政策的最终效果如何，会不会再次陷入之前的越调控越涨价的怪圈还有待进一步观察，特别是，期望价格马上大降还不太现实。

那么，楼市是否已经迎来了拐点？抑或这只是广大老百姓实现购房置业的末班车？

【相关政策】

国务院常务会议重拳遏制部分城市房价过快上涨

2010年3月份以来,全国很多城市房价、地价又出现过快上涨势头,加大了居民通过市场解决住房问题的难度,增加了金融风险。这既有流动性充裕、住房供求矛盾突出的原因,也与一些地方认识不到位、落实调控措施不力、投机性购房大量增加有关。必须采取更为严格、更为有力的措施,认真落实中央确定的房地产市场调控政策,坚决遏制部分城市房价过快上涨。

因此,国务院总理温家宝4月14日主持召开国务院常务会议,研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施,该会议确定了以下政策措施:

一是抑制不合理住房需求。实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付款比例不得低于30%;对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;对贷款购买第三套及以上住房的,大幅度提高首付款比例和利率水平。地方政府可根据实际,在一定时期内采取临时性措施,严格限制各种名目的炒房和投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费、调节个人房产收益的有关税收政策。

二是增加住房有效供给。房价上涨过快的城市,要增加居住用地供应总量,大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。依法加快处置闲置房地产用地,对收回的闲置土地,优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时,探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等土地出让方式。各地要尽快编制和公布住房建设规划,保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%。加快普通商品住房项目审批,尽快形成有效供应。

三是加快保障性安居工程建设。各级地方政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠政策,确保完成2010年建设保障性住房300万套、改造各类棚户区280万套的工作任务;大力发展公共租赁住房。

四是加强市场监管。严格依法查处土地闲置及炒地行为,对存在捂盘惜售、

土地闲置等违法违规行为的房地产开发企业，限制新购置土地，暂停批准上市、再融资和重大资产重组，商业银行不得发放新开发项目贷款。清理已发放预售许可证的商品住房项目，对囤积房源、哄抬房价等行为加大曝光和处罚力度，性质恶劣的依法取消房地产市场营销资格，对违法违规的要依法依规严肃追究相关负责人的责任。规范发展租赁市场。完善房地产市场信息披露制度。

从4月14日开始，国务院、各部委、地方密集出台房地产调控政策，媒体和坊间普遍将这一轮楼市新政称之为“史上最强”楼市调控政策组合拳。

那么这一次疾风暴雨式的“组合拳”，是否能真正遏制房价的过快上涨呢？未来房地产市场将会掉头向下，还是经过短期调整消化后继续报复性上涨呢？让我们拭目以待吧。

【专家声音】

曹建海：未来房价没有上涨的理由

中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任、中国社会科学院研究生院教授曹建海认为，有三个原因可以确定未来房价不可能上涨。

第一，商品房的供给并不像那些开发商所宣扬的供不应求。房地产的暴利，让很多开发商改变原本买地、建房、出售的程序，而采取一些非正规手段来给本来已经虚高的房价推波助澜。一个办法是囤地。他们将土地买来，却并不开发土地，以减少土地供给。另一个办法则是捂盘。房子造好了，却迟迟不肯推向市场，从而减少商品房的供给。这两者，给市场造成一种商品房供不应求的形势，从而直接推高房价。但如果把这部分土地和商品房释放出来，在市场必然会缓解一定程度的供求压力，促使房价趋于平稳。

第二，中国经济增长已不能支持高房价。中国在经济中所伴随的高消耗、高污染，若在最近不能得到有效地解决，势必会影响经济的增长，甚至在危机爆发时拖垮中国经济。其实，现在所谓的经济高增长，在统计上并没有包括这些资源消耗和环境污染等因素的损失。换一种说法就是，现在的增长，其实是有水分的。经济不能维持现今房价高速增长，则不可能大规模投资于房地产，也没有相应的购买力来承接，楼市泡沫的破灭理所当然。

第三，当前购买力不支持高房价。这一点已经不用再多说明了，工薪阶层几十年不吃不喝的全部收入，也只能购买一套住房。这个比例差距，是完全不平衡的。当没有广大的中等收入阶层来购买房子，全靠投资者之间倒来倒去，楼市的繁荣必然会走向没落。投资者会担心过高的房价卖不出去而不敢出手，加上政策的调整，因而2010年房价有很大可能会出现下行趋势。对于需要购房者，还是建议先租房，观望一阵子再决定买不买。

叩问房地产 房价还会涨吗？

2010年1月初《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》下发后，1月份上半月，北京、上海两地的楼市成交量大幅下挫。北京新房与二手房市场成交量分别较2009年12月同期下降56.6%和73.6%。上海一手住宅成交2690套，与2009年12月上半月相比下降达53%，商品住宅成交套数连跌四周，住宅成交创近一年最低。

但是，进入3月份以后，却出现了报复性上涨，投机、恐慌购房愈演愈烈，成交量和房价急剧上涨，其幅度甚至超过了2007年的水平。

在2010全国两会上，温总理用了3分钟、大约13句话，提到促进房地产市场稳定健康发展问题，并鲜明地提出要遏制房地产上涨过快现象，这给广大普通百姓带来了无限希望。

然而，总理话声刚落，就在两会后的第一天，北京土地市场就出现了戏剧性的一幕，一日之内央企勇夺三地王。经过两会期间的短暂观望后，其他沪、深、穗等地区楼价也报复性地上扬，一线大城市的房价再一次表现出了顽强的上升态势。2010年3月，北京市通州、房山、大兴三个郊区房价已超过同方位的城区房价，首次出现郊区、城区房价倒挂。一手商品房成交均价已达21922元/平米，环比上涨11.8%。3月15日出现三块“地王”后，随之房价几乎是几天一涨，

通州新盘每平方米更是直奔3万元大关。而在深圳，3月份二手房成交量高达181.95万平方米、比2月份成交面积大幅飙升467.42%。

那么为什么在2010年1月份成交量剧减的情况下，一进入3月份房地产市场就出现“井喷”的场面呢？这之间的变化之快似乎令人毫无头绪，事实上，在2月份的时候，房地产市场还比较温和，即使在3月上旬的时候相对来说还算是“正常”的。房市的走势似乎永远出乎人们的意料，而想回答房价未来的走势则有必要对前几个月的情况做一个较为细致的分析：

2010年1月成交量剧减，主要有两个原因：

一个原因是由于传统淡季的来临，按照往年经验，在春节前夕楼市交易一般趋向走弱。也由于这个原因，开发商们在面对最近购房需求冷淡的情况下，依然保持一种乐观的心态。我们可以从数据中了解到，尽管成交量相应减少很多，但房价却并未有很大的松动。据国家发改委、国家统计局在2010年1月14日发布数据显示，2009年12月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨7.8%，涨幅比上月扩大2.1个百分点；环比上涨1.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。至此，国内房价2009年已经连续7个月同比上涨，7.8%的涨幅更是创下了2009年以来的新高。本来，成交量的萎缩，会导致开发商资金回笼受阻，这就会迫使他们采取降低房价的策略来完成商品房的让渡。但从这些数据中看到，大概是传统淡季这一习惯思维的结果，大多数开发商并没有急着降价，更多的是采取观望态度甚至乐观的态度。

另一个原因则是政府出台的一系列信贷紧缩、抑制房价增长过快的措施。尤其是2010年1月份五部委联合下发的涉及增加供给、抑制投机、信息透明、防控热钱、地方政府问责等房地产市场方方面面的“国11条”，使得政府对目前楼市的态度更加明朗，直接影响开发商的融资、操作规范以及投资者的预期，有利于对房地产业形成一定压力，促使成交量下降。

而3月下旬以来楼市的迅速升温看上去似乎与政策大环境是背道而驰的，因为自去年底至今政府对楼市的态度是偏于调控收紧的，政

策面对楼市支持不大，市场升温回暖全凭购房者的信心，这里的需求来自于投机和自住两方面。观望人士觉得过去几年越等房价越涨，房价上涨已经成为了不可阻挡的趋势，而自去年年底到今年3月初，楼市经历“休眠期”后的反弹，正好印证了这一点。

经过观望，购房者认为房价下降的可能性不大。因为虽然经历过2008年的下跌，2009年又给涨回来了，而2010年1月份虽然成交量剧减，但房价并没有发生大的下跌，所以给人们造成了一种房价最终肯定会上涨的稳定预期。前一段时间积蓄许久的刚性需求开始集中爆发，而投资客也开始再度进场，这就导致了3月中旬至4月中旬的疯狂上涨。

中央之前出台的调控措施虽然很多，但在尺度上并不过分严厉。央行在3月8日就公开表态，除二套首付外暂时不会针对楼市出台新的调控措施，仿佛给楼市打了一剂强心针。此外，地王的出现，好像一颗信号弹，明确了房价的方向。“两会报告调控楼市，不是要把房价压下去，所以还会持涨。”有人分析说。

就连不少北京中介公司的业务员对客户也都这样说：“两会说了，是稳定房价，不是打压房价！这就和股市一样，利空出尽就是利好，这其实有利于房价的上涨！”

正是在这种“稳定地上涨”的预期之下，加上客观上存在的流动性泛滥、缺少其他投资手段等因素的作用下，房地产市场在3、4月间集中爆发。

那么房价真的可以持续上涨吗？

我们从内在的层面分析，房价持续上涨是不可能的。

第一，高房价与相对较低的购买力之间的矛盾。地产三剑客之一的曹建海提到过一组数据，他指出，在国际上，房价和居民家庭年收入的合理比例是3到5倍。美国这一比例近年来一直稳定在3倍左右，最高也只有4.6倍。而中国目前这个比例大约在12倍，也就是说一个家庭12年不吃不喝全部收入才够支付一套房子。有些城市甚至到了20倍以上。如此高的比例，足够让所有刚刚踏上工作岗位，希冀着摆脱