

九部门推进“购租并举” 12个城市开展住房租赁试点



企业出租房屋的租期普遍较长,一般不会随意转租,可以让租房者有更多安全感。

《通知》提出,要建设政府住房租赁交易服务平台,提供便捷的租赁信息发布服务,推行统一的住房租赁合同示范文本,实现住房租赁合同网上备案;建立住房租赁信息发布标准,确保信息真实准确,规范住房租赁交易流程,保障租赁双方特别是承租人的权益;建立健全住房租赁企业和房地产经纪机构备案制度,强化住房租赁信用管理,建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制;加强住房租赁市场监测,为政府决策提供数据基础。

柴强认为,政府建立的平台能够发挥综

合作用。不仅能帮助租房者在平台上找到可靠房源,也能在平台上展示出出租者和住房租赁企业的评价,并实行信用管理。

《通知》还提出,增加租赁住房有效供应。其中明确,超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。柴强表示,《通知》首次明确集体用地可以用来建设租赁住房,有利于增加租赁住房供应。

此外,《通知》还要求积极盘活存量房屋用于租赁。鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等,按规定改建为租赁住房。柴强表示,应该明确商业办公用房改建为租赁住房,是“商改租”,不是

“商改住”。

《通知》提出的“推进部门间信息共享,承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同等有关证明材料申领居住证,享受相关公共服务”备受关注。对此,柴强认为,从法律关系看,业主对房屋享有的是所有权,属于物权范畴。承租人对房屋享有的是债权。两者的性质是不同的。但是,过去承租人享受的相关公共服务较少,因此让承租人享受更多公共服务是必要的。“随着住房租赁市场的完善,购买和租赁都将为解决居住问题的重要选择。”柴强说。

美媒关注中国共享经济 中国从不缺创新精神

美国媒体称,今日中国,共享单车经济正迅猛发展。如果你恰好漫步在中国某些一线或二线城市,你会看到街道两边停满了或黄或橙或绿或彩色的自行车,正好还有一位或多位行人正在用智能手机扫描自行车。接着,转眼行人就骑着自行车走了。

据美国外交学者网站7月18日报道,如果你觉得中国的共享单车计划没啥特别的,那你就错过重要的事情了。

报道称,中国共享单车计划完全由民营企业经营。它把政府从配置这种公共产品的事务中解放出来,节省了不必要的公共开支。

因此,一点也不奇怪,截至今年3月,一年之内中国多家共享单车创业公司总共在城市街道投放了200多万辆新自行车供用户共享。

最近,6月份,中国一家最成功的共享单车创业公司摩拜单车成功进行了新一轮融资,筹措到6亿元人民币,打破了共享单车部门的纪录。摩拜单车的联合创始人透露,这笔融资将用于促进摩拜单车的国际化战略。摩拜单车的目标是,到2017年年底将共享单车服务拓展到全球200座城市。事实上,今年3月摩拜已落户新加坡,很快另一家中国共享单车创业公司ofo小黄人也在新加坡落地。

报道称,6月13日,摩拜单车打入了英国市场,向曼彻斯特及其邻近城市索尔福德投放了首批1000辆单车。在《卫报》编辑海伦·皮德看来,摩拜单车“比伦敦的‘鲍里斯单车’更好”。

报道说,共享单车经济只是中国正蓬勃发展的共享经济的一小部分。共享经济迈出的成功的第一步“走出国门”启发了中国媒体对中国共享经济的认识。一些中国企业家甚至表示中国的共享经济不久将引领世界。中国媒体7月17日发表社论,称中国创新效应“外溢”世界。

事实上,中国媒体可能悟出了某些道理。彭博新闻社也认为中国是共享经济的未来。报道称,中国人民一次又一次地证明了他们不缺创新或创业精神。(编译/郑国仪)

“一带一路”改变霍尔果斯 从杂货市场变商业中心

美国《福布斯》网站近日刊登韦德·谢波德的署名文章,题为《中国的“一带一路”开始实现自己的预言》。文章摘编如下:

2015年初,当我第一次开始依照“一带一路”倡议上的各种路线旅行时,很难见到对这一倡议有想法的人。尽管那时,这一倡议已提出近两年,但人们依旧觉得“一带一路”似乎是在山高水远的地方——这似乎被认为应该是领导层所做的事情,而与那些在新自由贸易区里囤积毯子和衬衫的商人无关。

但到了2017年春天,情况发生了变化。几个月前,我回到了霍尔果斯,这是中国与哈萨克斯坦交界的一处陆路口岸,也是一个名为国际边境合作中心(ICBC)的大型开发区。这是我第四次来这儿,也是我对这一项目的第三次考察,这给了我一系列依据来充分评估其成长。第一次来的时候,这里就像是欧亚大草原上出现的一个中国杂货市场,而现在它是一个喧闹的交易中心,在这个曾经偏远的地区充当着商业的催化剂:新丝绸之路的中心市场。

而最近这次访问让我印象最深的,并不仅仅是这一不可思议的项目获得了越来越大的成功,而是谈论关于“一带一路”这一话题看起来已经司空见惯了。人们常常提到它的名字,一些商人甚至表示,他们从遥远的上海搬到这里,就是因为“一带一路”倡议。从2015年春天我第一次来这里到2017年春天再次到访之间,有些事情悄然发生了:中国“一带一路”倡议的文化影响力终于拉开了序幕。

根据中国国家语言资源监测与研究中的一份年度报告,2016年最受欢迎的词汇包括“小目标”、“变”、“表情包”以及“一带一路”等。

据研究人员说,“一带一路”受欢迎的原因是,大家对互联互通和合作共赢拥有共同愿望。

但不管原因是什么,人们对“一带一路”倡议的认识已经传播开来,现在它已经不仅仅是政府机构和大学智库才谈论的话题,中国许多人现在对它的潜力深信不疑,以至于他们涌入了像霍尔果斯这样的偏远地区,开始做生意,或者投资等。“一带一路”正在开始实现自己的预言。

(编译/王天僊)



广州“租购同权”期待更多细则

林洁

近日,“租购同权”成为广州老百姓朋友圈中的“热词”。广州市政府日前发布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》(以下简称“方案”),明确赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益,保障租购同权。

大家纷纷为政府点赞的时候,也有人提出方案本身缺乏细则,没有更多的配套措施,实施起来有困难。

方案提出,具有本市户籍的适龄儿童少年、人才绿卡持有人子女等政策性照顾借读生,符合市及所在区积分入学安排学位条件的来穗人员随迁子女,其监护人在本市无自有产权住房,以监护人租赁房屋所在地作为唯一居

住地且房屋租赁合同经登记备案的,由居住地所在区教育行政部门安排到义务教育阶段学校(含政府补贴的民办学校学位)就读,具体细则由各区教育行政部门制定。

很多人会认为,“租购同权”是公共服务功能同权,即在名校附近租一套房子,就意味着可以给孩子一个好学位,没有必要购房了。

其实不然,业内人士指出,根据广州义务教育阶段入学办法,“就近入学”不等同于“最近入学”,哪怕是在名校附近租个房子,也不是一定能读名校,只是可以就近安排学位而已,“就近”一般是指学校离实际居住地直径范围不超过3公里。另外,“租购同权”中的“权益”分配问题,存在先后来后,要先满足本区域“有房者”的入学需求,剩下的再分给

“租房者”,符合条件的租户子女是可以拥有就读公办学校的资格,属于“统筹生”的范畴。

“政府要出台相关配套政策,解决好教育公平的问题,又要解决好学校的良性发展。”广州市某重点小学周校长接受中国青年报·中青在线记者采访时表示,方案的出台是社会进步的一种导向,某种程度上是政府的担当,初衷是对学位房的降温,减轻市民的压力,让教育资源分配更加公平。但是,目前显得敏感的是,学位紧张的公办学校压力会非常大。

大多数人对“租购同权”抱有观望态度,因为落实存在很多障碍。

使用“租购同权”,从法律意义上讲,原来只有所有者才拥有的一些公共资源的配置,

现在在一定条件的基础上,承租人也享有相同的权利了。律师王静巍接受记者采访时表示,如教育资源的同权其实从社会公共资源的分配角度讲更公平一些。天河区在几年前就有相应的政策,但是适用起来还是有难度的。他觉得,方案很严格,要求所租住的房屋业主愿意把学位给租户,又要求户籍在租住房屋内,其实是很难的。就算业主愿意把自己的学位名额腾出来,租户还要户口能够迁到租房所在地,与学校当地的公安、街道都必须衔接好。

记者从广州市住房城乡建委获悉,相关细则将于今年8月底出台。目前,由分管副市长担任联席会议负责人,广州市教育局、国土规划委、住房城乡建委等为成员单位。

领会全国金融工作会议精神 建立融资功能完备的IPO市场

董少鹏

习近平总书记在全国金融工作会议上指出,“要把发展直接融资放在重要位置,形成融资功能完备、基础制度扎实、市场监管有效、投资者合法权益得到有效保护的多层次资本市场体系”。这为新常态下资本市场发展提出了更高要求。认真落实这一指示精神,既要下功夫完善资本市场内在的机制,也需要完善市场外的相关制度措施。

笔者认为,在当前形势下,以正确的理论、正确的思路、正确的规划来引领资本市场改革,尤为重要。为此,必须完整、准确、深入地理解会议精神。

有人认为,中央讲“把发展直接融资放在重要位置”,强调“融资功能完备”,就意味着IPO要继续加码,要加快做大资本市场的规模。在五六月间,关于IPO的口水战也曾引起网上围观。笔者认为,把发展直接融资市场等同于大规模地发行股票,是错误的。把资本市场的功能完备起来,把市场实力壮大起来才是根本。

证监会统计数据显示,今年上半年,共有225家企业通过IPO审核,237家企业完成IPO发行,融资1166.46亿元,同比分别增长106%、259%和192%。单从IPO同比数据看,增速确实不小。但无论从单家企业平均融资规模看,还是从总体融资规模看,IPO融资与实体经济的需要都差距不小。今年上半年,社会融资规模增量累计为11.17万亿元,非金融企业境内股票融资4702亿元,IPO的占比实在不算大。

可见,所谓“IPO口水战”不仅针对IPO,而且也针对直接融资市场。这种口水战的出现,与人们对资本市场发展战略和具体政策的不同理解甚至误解有关,需要进行澄清、说明和引导。

场,一直是非常明确的目标。2016年3月以来,证券监管层在强化监管的同时,倡导并推行IPO常态化。有人认为,IPO常态化就是不断地提速,甚至不顾实际加强供给。这个理解是错误的。

IPO常态化指的是,企业有融资需求,股票发得出去,市场接得住,就发;如果市场接不住,发行主体就会选择以更低价格发行或者不发行,由市场机制来调节。还要强调的是,IPO常态化不可能孤立地存在。“发行常态化”必须与“新增资金的常态化”“信息披露更加透明的常态化”以及“监管全面从严的常态化”相配合。“融资功能完备”与“基础制度扎实”“市场监管有效”“投资者合法权益得到有效保护”是一个整体,不能割裂。

IPO和定向增发、可转债、普通债等融资途径,都需要一个扎实的基础制度,核心是定价机制。IPO的本质是投融资活动,买卖双方能否共同认可融资的价格是关键。毋庸讳言,目前IPO定价机制方面还存在短板。要通过

进一步实践,使市场主体在法定规则内不断博弈,让价格形成机制更加透明,更加接近上市公司的真实基本面。

过去,我们经常听到“大力发展直接融资”或者“扩大直接融资”的提法,而今年的全国金融工作会议则强调“把发展直接融资放在重要位置”,仔细品味,是有一些差异的。“大力发展”和“扩大”的说法,给人的直接感觉就是“量的增加”;而“放在重要位置”,则是“量”和“质”、“市场体系”和“市场环境”要统一。

“把发展直接融资放在重要位置”,要立足为实体经济提供支持,为实体经济输血,同时要注重融资的质量,所以融资质量,与完备的融资功能是一致的——就是说,企业想融资并且融到了,还必须要回报;如果融资与回报不是正相关的,就没有实现实体经济和金融的良性循环,那就不可持续。资本市场为实体经济输血,必须强调两个方向:就投资者来说,通过资本市场投资,要能够获得相应

的回报,如果不能获得相应回报甚至亏损,也要明白为什么;就筹资者来说,要主动接受市场反馈,校正自身行为。所谓融资功能完备,就包括资本市场必须具备一种可追溯的反馈机制,这种反馈机制可迫使发行人检讨当初的发行定价是不是合理,有没有不恰当的行为。所以,我们讲金融为实体经济输血,不是单向的,而是双向的。实体经济获得供血后,还必须把经营情况反馈到资本市场上,即优质公司的股票体现为优价,反之亦然。

IPO是股票市场的基本功能之一,其本质是投融资活动,要建立完善的“发球—接球”机制。退市作为资本市场生态中的重要一环,也一样要遵循“发球—接球”原则。很多人抱怨退市机制不完善,执行不够有力,这是一个现实,但是,这绝不是“优胜劣汰”不可实施的理由。如果没有退市制度,难道就不能优胜劣汰?答案当然是否定的。按理说,一个经营很差的企业,它的股票就应该很少有人去买,价格就会走低。但奇怪的是,一些差的股票反而受到炒作。问题出在哪儿?不少机构投资者和众多的个人投资者,不是基于公司的基本面去买卖股票,所以,优胜劣汰机制应该是立体的,包括退市但不限于退市。退市机制要进一步完善,兼并收购市场要更加有效,价值投资风气要加速形成。证券经营机构、会计师、律师等对拟上市公司严格把关,也是优胜劣汰机制的组成部分。

为解决散户投资者不关注上市公司经营的问题,目前已成立了“中证中小投资者服务中心”。该中心已普遍开展持股行权工作,即通过购买上市公司股票,到相应的上市公司参加股东大会、核查账目、查找问题。它在一定程度上相当于一家“浑水公司”。由这个机构引导散户投资者践行责任股东、积极股东、理性股东的职责,也是完善市场主体功能建设的重要内容。

