

## 中国楼市发生转折性变化 有望打破“屡调屡涨”怪圈

66 近一年来,“房子是用来住的、不是用来炒的”的楼市调控目标取得了明显效果,中国房地产市场内在运行规律正发生转折性、根本性的变化,突出表现就是,房价涨幅得到明显抑制,去库存成效显著,投机炒房空间被大幅压缩,自住型需求稳步释放。尤其是随着金融、土地、财税、投资、立法等多种手段推进,延续多年的调控屡屡引发房价暴涨的怪圈有望被彻底打破。



99 邓华宁

十九大报告指出,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”这离去年中央经济工作会议提出“房子是用来住的、不是用来炒的”的房地产市场发展理念,已近一年。记者通过房地产业内人士调研采访了解到,一年来,中央确定的“促进房地产市场平稳健康发展”的调控目标,已经取得了明显效果,房地产市场内在运行规律正在发生转折性、根本性的变化。

### 严打炒房：“辣招”频出拿捏精准

今年以来,楼市调控政策严厉度与密集度超过了以往任何一年。中原地产近日发布的数据显示,2017年以来,出台相关房地产调控政策措施已经接近180次。一系列“史上最严”的调控措施接连出台,密织调控大网。今年政府工作报告修改补充了“遏制热点城市房价过快上涨”这一重要内容,楼市调控开始升级。从北上广深等一线城市,到南京、杭州、青岛、厦门等热点二线城市,再到合肥、武汉、郑州、成都、西安等中西部城市,再到环京、环沪、环深等一线城市的都市圈,“调控升级”、“政策加码”成为房地产市场的“主旋律”。

9月份,楼市政策再度密集发布,多达45个城市和中央部委发布了有关房地产内容政策52次,数量超过了2016年10月份。中国指数研究院最新报告分析,相比2016年“9·30”调控主要集中在一线城市和热点二线城市,2017年出台调控政策的城市,则从东部扩展到了中西部,从一二线热点城市扩散到三四线城市。与此同时,这一轮的调控政策也呈现出新的变化,中心城市和周边城市政策同步调控,形成“合力效应”。

截至目前,一线城市全部执行“认房又认

贷”政策,且非户籍人口购房门槛均提高至5年。多个城市通过出台离婚一年内申请房贷按二套算等政策,“剑指”通过“假离婚”成为“首次购房者”的钻政策空子行为。南京、厦门、广州、海口等城市提出,新购住房2年或3年内不得再上市等政策,珠海个别地块将“限售”延长到了10年,抑制短期投机需求稳定市场预期。

“今年以来,无论是一二线城市,还是三四线城市,凡是出现脱离居住需求、房价涨势较猛的情况都会引发调控政策出台”,易居研究院研究总监严跃进向记者表示,调控显现出一种不达目的不收兵的气势。

来自国家统计局的统计数据表明,一线城市房价经过调控以后,市场预期比较稳定,投资投机性的需求得到有力遏制。在70个大中城市中,北上广深四个一线城市房价同比涨幅已连续11个月回落;二线城市房价同比涨幅连续9个月回落,三四线城市房价趋于稳定。

“本轮楼市调控拿捏精准,恰到好处。”相关专家告诉记者,虽然多数热点城市房地产市场普遍降温,部分风险得到化解,但全国房地产开发投资、房企土地购置面积等核心指标依然保持平稳增长。数据显示,今年前三季度,中国房地产开发投资80644亿元人民币,同比增长8.1%,增速比1-8月份提高0.2个百分点,比上年同期加快2.3个百分点。“这是房地产开发投资增速在连续多月的回落和持平后首次出现反弹。”他说。

### 租购并举：削弱投资属性改变供求结构

“‘房子是用来住的、不是用来炒的’首次写入十九大报告这一历史性的纲领性文件,这是一个重大的民生承诺,为今后房地产调控和改革确定了方位,也为科学看待房地产问题确立了坐标。”

记者采访中,中国(海南)改革发展研究院院长迟福林说,“我们不能将优胜劣汰等市场法则,简单套用到房地产行业,无视新进城的大学生和困难群体的基本生存需求。市场作用多一些还是政府作用多一些,必须做出符合新时代发展要求的抉择。”

7月21日,住建部会同国家发改委等九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,通知明确各地要搭建住房租赁交易平台,选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市,首批开展住房租赁试点。

采访中,相关业内人士表示,如果将2002年到2016年这时期房地产市场化改革特征归纳为“全面市场化,土地招拍挂,推进金融化,房产投资化”,那么2017年以后的房地产改革应该是“房住不炒,租购并举,多主体供给,多渠道保障”。

在其看来,今后一个时期,我国部分大城市住房可能会形成“5050、442、6070”的政策构架。即50%通过商品住宅解决、50%通过租赁解决的整体格局。在50%的租赁解决中,40%通过政府保障性租赁房解决、40%通过企业市场租赁房解决、20%通过社会租赁房解决。在企业市场租赁房中,户型结构是60平方米及以下的小户型占70%。其余30%为人才租赁房,面积适度放大。

“‘房住不炒’实际开启了一轮新房改”。他分析,房地产将去投资化去金融化。1998年开始推出的按揭和分房货币化和土地招拍挂,这次就到达了一个转折点。未来可能要进入到租赁与销售各占一半的供应结构,而近期金融与资源主要配给租赁体系的建设用,购房领域的金融资源虽不是说完全剥夺,但也要剥夺相当大的一部分。

“大力发展租赁市场,这是调整房地产供求结构的重要举措。”365网实际控制人胡光辉分析,我国的购房需求存在提前释放的特点,许多大学生一毕业就全家凑钱买房,大城市的平均购房年龄大大超前于发达国家,这是造成供需失衡的一个因素。

据其分析,租购并举是房地产长效调控的政策之一。建立租购并举的住房制度,发展住房租赁市场,既可以鼓励租赁消费,稳定租赁关系,赋予租房者更多的权利,更可以形成社会风气,减少非理性购房需求,延缓提前透支的购房需求,避免房地产市场大起大落。

“租购并举也有利于防范金融风险”。江苏省政府参事宋林飞表示,我国房地产业的“金融特点”日渐突出。截至2016年底,全国

主要金融机构房地产贷款余额为26.7万亿元,同比增长27%。房地产贷款余额占各项贷款余额的25%,银行贷款已占房地产开发资金的70%。更重要的是,房价过快上涨会吸引资金“抽离”实体经济,进而对产业结构调整 and 转变发展方式带来不利影响。租售并举能够减少信贷资金过多集中到购房投资领域,减少房地产泡沫生成机制,并且防范房价波动可能造成的金融风险。

### 长效机制：有望打破“屡调屡涨”怪圈

目前,从中央到地方,致力于实现广大群众住有所居的新一轮政策举措和改革探索正逐步展开,“住有所居”正在不断从梦想走向现实,房价再度暴涨的各种条件逐步受到抑制。新世纪以来,楼市调控“屡调屡涨”的怪圈正在被打破。

记者梳理近期各项房地产改革政策发现,房地产长效机制的建立已经开始有序推进。在金融方面,监管部门严查各类消费贷流入楼市,各地推出了限贷措施、房贷利率、住房公积金的使用以及国家住房银行的探讨;在住房供应方面,已经形成了商品房、保障房、共有产权住房、建立住房租赁市场等;在立法方面,正在加快房地产税立法;在土地制度方面,住房土地供应要实现“三匹配”等。其中,土地各项改革的推进已经逐步构成了未来房地产调控长效机制的主要架构。

十九大召开期间,就房地产长效机制,住建部部长王蒙徽接受公开采访表示,住建部将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。这意味着,新一轮房改在根本制度上已经做出调整,“多主体供给、多渠道保障”将会逐渐变成现实,商品房、政策性住房和集体土地入市将多路并进。

“按照‘立法先行、充分授权、分步推进’的原则,推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税。”财政部部长肖捷日前表示。对此,中国社会科学院学部委员、中国社会科学院经济研究所所长高培勇表示,地方政府债务形成的根本原因是没有形成自我约束力,要加快房地产税改革,从而削弱地方以地生财的冲动。采访中,清华大学房地产研究所所长刘洪玉强调,“以往的调控主要针对房价,以短期政策为主,但是稳定房地产市场需要长期制度安排,本轮长效机制的建立重在改变供求关系和预期。”租赁房源大规模入市,削弱房地产金融属性,房地产税的研究制定,这些措施对抑制投机投资需求有直接作用,都是具有全局意义的长效制度安排。

在相关业内人士看来,本轮调控更重视各项调控政策内在衔接。比如去库存已经取得很大成效,一二三四线城市都不会在短期内有大量库存需要消化。楼市降温、地市不冷,也给长效机制的建立提供了时间。尤其随着房地产供给侧改革的加快推进,“商品房+保障房”供应体系的日益完善,以及地方财税体制和收入分配改革走向深入,我国房地产市场有望逐步步入“租购并举、理性开发、持续发展”的理性轨道。(据瞭望新闻周刊)

## 液态金属计算机要来了 有望助推人工智能发展

液态金属可以用来制造计算机核心电子元件,进而引发计算机的革命?不久前,我国一个研究小组发表了一项成果,在国际上首次提出了基于液态金属的全液态量子器件技术的概念,并明确指出这一超越传统的可变形柔性器件,有望助推新一代量子计算机和人工智能系统的发展。相关论文近日公布在美国物理学预印本网站上。

量子计算机被普遍认为是新一代计算机的重大发展方向,其计算能力主要基于对微观量子态的操纵。量子计算机在物理实现上要走向集成化和小型化,其最为核心的一种逻辑运算器件是依托量子隧穿效应,即电子像沿着隧道一样穿过薄的绝缘层。

研究项目负责人、中科院理化所与清华大学双聘教授刘静说,目前几乎所有实现量子隧穿效应的器件均由一个三明治刚体结构组成,中间层为绝缘的纳米尺度薄层,两侧为导电介质电极。而具体实现的材料,中间层通常为绝缘材料,两侧区域为金属导体或超导体。这些结构由于是固体器件,制造精度要求极高,中间层厚度不易灵活调整,整个器件的形状无法变形、分割,一旦制备出来,一般只能按其特定结构实现对应功能,在应用上会受到一定限制。

液态金属既具有金属的高导电特征,又兼具流体的柔性和可变形性,表面易于达到原子级别的完美光滑度。该小组此前发表于美国《应用物理快报》上的一项实验发现,液态金属置于液体会中会自然形成一个“液态金属电极—液膜—液态金属电极”的三明治结构,在外界因素作用下可灵活变形。取决于不同的外加电场作用,液膜间隙可达微小尺度甚至完全消失,其两侧电阻会随尺寸和结构的变化作对应响应。因此,如果将两个液态金属之间的液膜厚度控制在一定范围内,则有望实现全液态量子隧穿效应。

基于此理论构想,由中科院理化所、清华大学与云南大学等机构组成的联合研究小组,首次提出了一种突破传统刚性量子器件观念的全液态量子隧穿效应器件的思想,并给出了制备方法,部分材料和技术方案已经形成发明专利。

业界专家表示,目前虽已能制造出尺寸在1纳米左右的纳米晶体管,但大量如此精细尺度的晶体管在实现电学互联上存在巨大困难。可变形液态金属量子材料与器件技术思想的提出,可能助推新一代量子计算与智能系统的制造和集成技术的突破。

基于液态金属器件,该研究组还在早前于国际上首次提出了液态金属计算机的基本概念和技术方案,相应发明专利的基本架构和核心器件已获得受理,系国际上该领域的全新尝试。(喻思南)

## 刷新领域内世界纪录 中国引汉济渭秦岭隧洞出口段贯通

记者从中铁十七局集团二公司获悉,由该公司施工的引汉济渭秦岭隧洞出口段6500米隧洞25日正式贯通,这刷新了隧道独头通风世界纪录,也标志着世界第二长水利隧洞引汉济渭秦岭隧洞工程建设取得重大进展。

被水利部专家誉为“完全可以和都江堰、郑国渠、灵渠相媲美”的引汉济渭工程,穿越秦岭山脉,隧洞全长98千米,采用分段开挖法,其中出口段位于陕西省周至县境内,为引汉济渭秦岭隧洞全线施工难度最大段落,是重点控制管段。

隧洞通风难是世界性难题,而秦岭隧洞断面尺寸为6.76x6.76米,是双线铁路隧洞断面大小的三分之一,双线高速公路隧洞大小的二分之一,由于口径小,通风问题更是难上加难。同时,秦岭隧洞出口段独头掘进6500米,通风问题成了首要解决的难题。

在施工过程中,中铁十七局集团二公司技术人员创造性地建设了多级风站,在隧洞内3000米处建立了压风站和变电站,满足了施工用电通风需要。并在施工过程中,采取打释压孔、全断面开挖、一次成型、佩戴防护用品等措施,确保了施工安全。

此外,秦岭隧洞出口位于秦岭生态自然保护区,临近黑河水库,环保要求高。该公司项目部在洞口仅有的空地上建起了配套齐全、标准规范的污水处理站,并引用污水处理监控终端监视系统,对水质实行24小时不间断无线监控,通过第三方水质检测,使所排防水处理均达到二类水排放标准,确保了绿色环保施工。

截至2017年11月底,工程建设按计划进行,秦岭输水隧洞完成开挖支护主洞80.86千米,完成总目标98.3千米的82.26%。引汉济渭秦岭隧洞工程预计2020年全线贯通,工程建成后,将大大缓解西安和关中地区用水紧张问题。该工程总调水规模15亿立方米,相当于100多个西湖的水量,受益人口1400多万人,还将使500万亩失灌耕地有水可灌。

(刘宸瑶)

## 187项消费品下月起调降关税 最大力度释放消费升级利好

记者从财政部获悉,12月1日起,我国将调降187项商品的进口关税,平均税率由17.3%降至7.7%。相比起此前的三次调降消费品进口关税,此次覆盖范围更广、降税力度更大。

依据《国务院关税税则委员会关于调整部分消费品进口关税的通知》,此次调降关税的进口消费品类合计187项,其中绝大部分都是国内消费者海淘、海外购的热门品类,而且降税力度较大。例如,特殊配方婴幼儿奶粉关税从20%降为零,香水等化妆品关税从10%降至5%,咖啡机、面包机关税从32%分别降至10%和16%。

财政部有关负责人解读说,此次降税主要涉及百姓日常生活相关的三大领域。一是适应个性消费、时尚消费、品质消费、品牌消费的发展需求,降低了化妆品、美发用品、口腔护理产品、化工工具、部分箱包、部分服装和部分鞋靴的进口关税。二是针对生活方式转变和消费水平升级,更好满足人民的新兴消费需求,降低了部分海产品、奶酪、部分干果、电动剃须刀、咖啡机、智能马桶盖、滑雪用具等产品的进口关税。三是发展健康消费,着重提高妇幼老弱等特定群体的生活质量,降低了药品、部分保健品、牙齿固定件、特殊配方婴幼儿奶粉、婴童车等产品的进口关税。

据悉,这是我国自2015年以来第四次降低部分消费品进口关税。前3次降税主要选取了我国居民在境外购买意愿较强、关税税率较高的护肤品、部分服装、部分鞋靴、部分箱包、纸尿裤、特色食品和文化消费品等。“截至2017年11月,已对152个税号的消费品



实施了暂定税率,平均降幅为50%,涉及一般贸易年进口额109亿美元。”财政部上述负责人说,在此前降税的基础上,本次进一步降低消费品进口关税。一方面,覆盖范围更广,涵盖食品、保健品、药品、日化用品、衣服鞋帽、家用设备、文化娱乐、日杂百货等消费品。这些消费品一般贸易年进口额139亿美元,加上继续维持的消费品暂定税率,实施暂定税率的消费品涉及年一般贸易进口额约236亿美元。

“另一方面,降税力度更大。”该负责人称,新增实施暂定税率的商品,一般按最惠国税率减半安排。对于部分前期已实施暂定税率的商品,再次进行适当降税或适当扩大商品范围。

业内专家指出,此次大范围、大力度降低

消费品的关税,无疑将更好地满足消费者对优质品、中高端消费品的需求,释放出中高端消费的重磅利好信号。此外,也有助于进一步扩大进口,让更多国家分享到中国经济发展和消费升级带来的红利。

社科院中国财经战略研究院副研究员蒋震对记者表示,当前,一些中高档的食品、母婴品、化妆品、文化娱乐等产品,还不能满足国内消费者升级的需求,大部分还是由国外来满足。近年来跨境电商发展势头迅猛,一些消费品通过跨境电商进口渠道来满足也越来越常见。此次大力调降关税,正是为了顺应消费升级的趋势,可以更好地满足消费者需要。

关税税率的降低,不会带动消费品最终售价的降低?财政部上述负责人表示,由于关税是根据商品进口价格,而非市场零售价

格征收的,抽样显示关税额在商品的零售价中实际占比仅0.5%至7%,因此对缩小商品境内外价格差异的直接作用有限。降低关税为扩大消费品进口、降低消费品进口成本创造了有利的条件,但相关商品的进口量、国内市场售价的变化最终还是由市场来决定。

据了解,进口商品价格构成一般包括生产成本、流通费用、税费和利润四个部分。其中,进口环节税费主要包括进口关税、进口环节增值税和进口商品消费税。增值税税率一般为17%,消费税则根据不同商品属性确定税率。

那么进口环节的税费是否还有进一步调降的空间?蒋震说,消费税和增值税,这两种税的功能设计不同,增值税体现的是中性功能,其基本原则是消费地课税,出口国在商品出口时要退税,进口国在进口环节的时候要征收回来,因此不宜降低。而消费税主要起到调节消费结构的作用,和关税类似,因此降低可以适应消费者的消费升级趋势,部分品类消费税也是有进一步调降空间的。此前,我国已经自2016年10月1日起对普通化妆品不再征收消费税,高档化妆品消费税税率从30%降至15%。

记者此前还了解到,下一步,破除体制机制障碍成为消费升级的关键,中高端消费将成为着力培育的经济新增长点。具体而言,品牌消费、信息消费、服务消费等新兴消费领域有望迎来政策礼包,包括进一步支持中华老字号发展,建设特色商业街区、优化进口审批手续、增设进境免税店、简化离退税手续的政策措施等系列“政策组合拳”。(孙韶华)