

关于民营经济面临的困难及增强信心与底气的建议

■ 李小微

民营经济作为我国社会主义市场经济的重要组成部分,其发展状况直接关系到国民经济的整体活力和增长潜力。然而,当前民营经济在发展过程中仍面临诸多困难与挑战,亟需采取有效措施予以解决,以增强其发展信心与底气。

一、现阶段民营经济发展面临的困难

现阶段民营经济发展面临的困难主要包括以下几个方面:

- 思想解放难,发展底气不足**
一些民营企业特别是中小微企业过于依赖资源禀赋,进取心和创新性不足,面对市场竞争缺乏危机感和紧迫性,企业长远规划和管理创新意识欠缺,抵御市场冲击能力弱。部分地方领导干部存在“抓大放小”“重外轻内”的思想惯性,对本土中小微企业重视不够。社会上也存在对民营企业和民营经济的歧视,公众认可度低,导致其发展机遇和扶持不足,信心和底气欠缺。
- 诉求响应难,政策“花多果少”**
有的地方“新官不理旧账”现象仍不时出现,成为企业不敢大胆投资、不能加速发展的重要制约因素。一些地方的民营经济发展政策在实际执行中存在手续多、兑现慢、成本高,政策难以落地的现象。

政策制定缺乏针对性,与企业需求和实际发展需要脱节;有的政策看似有方向、有要求,但没抓手、少细则,高高在上、不接地气,与企业需求、民营经济发展实际需要相去甚远,政策现实需求度不高;政策宣传缺乏广泛性,一些部门在政策宣传、解读、引导上发力不够,导致一些惠企政策从制定之初到实际运行,只有少数制定者、参与者知晓。

- 3.民营企业融资难,融资贵**
中小企业则可能因为国内经济增长速度放缓、经济发展方式转型、国际贸易摩擦等经济大环境因素,销售额大幅下滑、利润不足,银行往往难以追加贷款,甚至需压缩贷款额度。一部分过剩产能、落后生产力面临市场出清,不符合银行信贷投向的趋势和原则。
此外,短贷长用现象普遍,银行相应的融资产品相对匮乏,或准入条件较高,供需矛盾形成短贷长用现象。小微企业普遍存在经营不规范、财务不透明、信用记录缺失等问题,银行获取和验证相关信息的管理成本较高。部分银行从业人员因前期小微不良贷款心存芥蒂,业务拓展难,患上“恐贷症”“惧贷症”,拓展民营企业的动力不足。
可见,中小微企业因规模小、自有资金匮乏、资信度不高、抵御风险能力差、缺乏有效抵押物和担保、财务制度不健全等原因,较难获得金融部门“青睐”,导致融资渠道单一、成本高。
- 4.服务享受难,民营经济营商环境有待优化**
一方面,民营经济在市场准入方面仍存在

各种“卷帘门”“玻璃门”“旋转门”,与国有企业、外资经济政策差异较大,进入一些领域困难,即使进入也面临立足和发展难题。
另一方面,尽管减税降费力度不断加大,惠企政策陆续出台,但民营企业特别是中小微企业仍面临各类行政性收费,乱处罚和行政摊派费用等沉重负担。此外,一些政府部门主观上存在顾虑,不愿与民营企业打交道,主动服务意识不足,政企“清”而不“亲”的现象仍然存在。法治化缺失等现象也时有发生,契约精神、法治意识和服务意识有待提升。

二、增强民营企业发展信心与底气的建议

- 增强民营企业的发展信心与底气,建议从以下几个方面入手:**
 - 1.落实政策支持**
政府需确保各项助企纾困政策严格落实,将现有税费优惠政策扩大覆盖到中小企业,缓解其实际困难。例如,用好降准、再贷款等政策工具,完善银行信贷管理体制和机制,改进授权授信管理方式,支持符合贷款条件民营企业的合理资金需求,缓解民营企业融资难问题。同时,政府要坚持过“紧日子”,盘活存量资金和闲置资产,以腾出的资金来缓解企业融资压力。
 - 2.优化民营经济营商环境**
消除各种隐性壁垒,对各类所有制企业一视同仁,给予公平的市场准入机会,在要素获

- 取、公平执法、权益保护等方面落实相关举措。**
持续推进政府职能转变,优化服务质量,规范审批流程,打造高效便捷的政务服务,压减各类证明事项,缩短审批流程,让民营企业切实感受到优质、高效和便捷的服务。坚决抵制、及时批驳否定和弱化民营经济的错误言论与做法,营造鼓励支持民营经济发展的良好环境。
- 3.推动科技创新**
深入实施创新驱动发展战略,推动新材料、电子信息、生物医药等新兴产业领域加速发展,加快中小企业转型升级。加大科技人才及团队培养支持力度,积极促进民营企业与高校、科研院所进行合作,推动国际科技交流,努力实现核心技术突破,加快前沿技术研发和应用推广,以解决“卡脖子”的技术难题,促进科技成果转化,为民营企业发展点燃“科技引擎”。
- 4.加强法治保障**
加快推进《民营经济促进法》立法进程,不断完善坚持“两个毫不动摇”的体制机制,加快从制度和法律上把对国企民企平等对待的要求落下来,切实发挥法治的作用,也是解决民营企业诉求响应难的重要途径。构建促进民营经济发展的法律和制度保障体系,切实保障各种所有制经济依法平等获得市场准入,公开公平公正参与市场竞争,平等使用生产要素,同等受到法律保护。依法保护民营企业产权和企业家权益,治理涉企侵权信息乱象,为民营企业发展营造良好的法治环境。
- 5.提升服务水平**
政府部门应增强服务意识、提升服务能

力,主动了解民营企业的需求,积极搭建沟通交流平台。可以组织企业开拓市场,为企业提供市场需求信息,帮助企业对接资源等;转变服务方式,做好企业的服务员。
6.引导企业自身建设
推动民营企业加强能力建设,支持其提升科技创新能力,加快推动数字化转型和技术改造,鼓励参与国家重大战略,提高国际竞争力。同时,民营企业自身也应积极适应市场变化和政策导向,加强内部管理,提升经营水平。

三、汇聚力推动民营经济健康发展

综上所述,面对当前民营经济发展面临的困难和挑战,政府、社会和民营企业应共同努力,从政策落实、营商环境优化、科技创新、法治保障、服务提升和企业自身建设等方面入手,为民营企业提供更加广阔的发展空间和更加有力的支持保障,让民营企业敢于创新、敢于投资、敢于发展。
为有效破解促进民营经济发展壮大进程中面临的难点、痛点和堵点问题,在政府持续优化民营经济发展环境、加大政策支持力度、强化法治保障的同时,民营企业自身也应积极主动寻求创新和发展机遇。只有这样,才能不断增强民营企业的发展信心与底气,推动民营经济实现持续健康发展。(作者系北京民营经济发展促进会党支部书记)

坚持中国共产党的领导 进一步全面深化改革

■ 高歌

党的二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》(以下简称《决定》)指出,“提高党对进一步全面深化改革、推进中国式现代化的领导水平”,并突出强调“坚持党中央对进一步全面深化改革的集中统一领导”。将党的二十届三中全会确定的各项改革任务落到实处,关键在党,关键在于加强中国共产党的领导,特别是党中央集中统一领导。深入学习贯彻好坚持与加强中国共产党的领导这一精神,对于统一全党全国各族人民思想和行动,以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴,具有重大现实意义和深远历史意义。
一、中国共产党领导是中国特色社会主义最本质的特征,中国共产党是进一步全面深化改革的领导核心
中国共产党自一九二一年成立以来,始终把为中国人民谋幸福、为中华民族谋复兴作为自己的初心使命。党的十八大以来,以习近平同志为核心的党中央团结带领全党全军全

国各族人民,以伟大的历史主动、巨大的政治勇气、强烈的责任担当,冲破思想观念束缚,突破利益固化藩篱,敢于突进深水区,敢于啃硬骨头,敢于涉险滩,坚决破除各方面体制机制弊端,实现改革由局部探索,到破冰突围,到系统集成,到全面深化改革的转变,推动我国迈上全面建设社会主义现代化国家新征程,逐步实现民族伟大复兴的中国梦。
一百年前,我们党诞生于国家内忧外患、民族危难之际。一百多年来,我们党领导人民团结奋斗,不断进取,走过了波澜壮阔的光辉历程,取得了震古烁今的伟大成就,创造了一个又一个人间奇迹。历史雄辩地说明,中国共产党是领导我们事业的核心力量。没有共产党就没有新中国,就没有中国特色社会主义,就没有民族复兴。
坚持中国共产党的全面领导是进一步全面深化改革成功的基石。党员干部,头脑要清醒,眼睛要明亮,立场要坚定,必须增强“四个意识”,坚定“四个自信”,坚决做到“两个维护”,确保党在中国特色社会主义事业、全面深化改革任务中的领导核心地位。

二、坚持党中央对进一步全面深化改革的集中统一领导
当前和今后一个时期是以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的关键时期。改革开放只有进行时,没有完成时。中国式现代化是在改革开放中不断推进的,也必将在改革开放中开辟广阔前景。当今中国,中国共产党是最高的政治领导力量。党政军民学,东西南北中,党是领导一切的,党的领导是全面的、系统的、整体的。《决定》把党的领导摆在进一步全面深化改革必须贯彻的原则首位,强调要坚持党的全面领导,坚定维护党中央权威和集中统一领导,发挥党总揽全局、协调各方的领导核心作用,把党的领导贯穿改革各方面全过程,确保沿着正确方向前进,这是改革开放以来特别是新时代以来全面深化改革经验的深刻总结。
坚持党中央集中统一领导是最高政治原则,加强和维护党中央集中统一领导是全党共同的政治责任,任何时候任何情况下都不能含糊、不能动摇。事在四方,要在中央。党中央是大脑和中枢,党和国家大政方针的决定权在党

中央,任何组织和党员必须以实际行动维护党中央一锤定音、定于一尊的权威,必须服从党中央集中统一领导。当代中国,只有坚持中国共产党的领导,全面深化改革才能保证方向正确、定力坚强、合力强大,才能行稳致远,实现伟大的中国梦。我们这样一个拥有十四亿多人口的大国,进行深刻的改革和社会变革,没有坚强的领导核心,没有党中央的核心、全党的核心,就会导致各自为政,什么改革也进行不下去,什么事情也都干不成。
三、坚决做到“两个维护”,才能够推动进一步全面深化改革不断前进
《决定》指出:“进一步全面深化改革的指导思想”“坚持马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、‘三个代表’重要思想、科学发展观”“全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想,深入学习贯彻习近平总书记关于全面深化改革的一系列新思想、新观点、新论断”。
在全面深化改革中坚持党的指导思想,就是维护党中央权威和集中统一领导,首先要维护习近平总书记核心地位。深刻认识“两个维护”的政治内涵,核心只有党中央核心,看齐只

能向党中央看齐。在进一步全面深化改革工作落实过程中,各级党委和党员、干部自觉做到“两个维护”,时刻与党中央保持高度一致,在党中央统一指挥的合奏中形成和声,决不能荒腔走板、变味走调。时常对标对表,及时校正偏差,任何时候任何情况下都要以党的旗帜为旗帜、以党的方向为方向、以党的意志为意志,要与党中央同心同德,真心爱党、时刻忧党、坚定护党、全力兴党。
做到“两个维护”,既要理性认识进一步全面深化改革的重大意义,又要情感上认同以中国式现代化全面推进强国建设,实现中华民族伟大复兴的中国梦。从讲政治上把贯彻落实全面深化改革体现到谋划战略、制定政策、部署任务、推进实践中去,做到不掉队、不走偏。
坚持中国共产党的领导,进一步全面深化改革,要做到不忘初心、牢记使命,务必谦虚谨慎、艰苦奋斗,务必敢于斗争、善于斗争,坚定历史自信,增强历史主动,在新时代新征程上展现新气象新作为,要做到不负时代、无愧人民。
(作者单位:山东能源枣矿集团蔺庄煤矿)

构建房地产发展新模式 需改革商品房预售制度

■ 杨孟著

党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》(以下简称《决定》)指出,“加快构建房地产发展新模式”,“改革房地产开发融资方式和商品房预售制度”。这意味着,加快构建房地产发展新模式,需同步建立完善与之相匹配的融资、销售、财税、土地等基础性制度。其中销售制度处于枢纽地位,它上联企业融资和银行开发贷款,中联预售资金监管,下联购房者按揭贷款和权益保护,是基础性制度安排中的重中之重。这也就是《决定》特别强调改革商品房预售制度的原因之所在。构建房地产发展新模式,改革商品房预售制度迫在眉睫。

发展新模式呼唤商品房预售制度变革

近年来,我国房地产市场供求关系发生重大变化,房地产业已进入新的发展阶段。新发展阶段呼唤发展新模式。2021 年中央经济工作会议首次提出“探索新的发展模式”,2022 年和 2023 年中央经济工作会议的表述是“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”和“加快构建房地产发展新模式”。

《决定》沿用了 2023 年中央经济工作会议的表述,但侧重点有所不同。在表述“新模式”前,后者用的是“完善相关基础性制度”,而前者用的则是“改革房地产开发融资方式和商品房预售制度”。很显然,《决定》更加注重聚焦靶心,精准瞄向“相关基础性制度”中最关键、最核心的“融资和销售”两大目标。

商品房预售制度作为商品房销售制度的两大组成部分之一,与之相对应的则是商品房现售制度(我们将其称之为“现房销售制”)。商品房预售制度是指将房企规划拟建或在建的

商品房提前确立为双方交易关系,并向购房者收取首付款(预付款)或定金的商品房销售制度。该制度根据商品房交付前后预售房价与首付款(预付款)差额的付款安排不同,又具体细分为以下两种模式:
一种是购房者支付首付款后,借助住房金融系统,通过适当的制度安排,房企获得预售房剩余价款(预售房价与首付款的差额,下同),购房者则需要长达数十年的约定期限内分期偿还银行住房按揭贷款。在这种模式下,购房者与房企之间的关系是一个需要漫长等待的远期合约关系,因而我们将这种模式称之为“期房预售制”。我国的商品房预售制度实行的就是该模式。

另一种是购房者支付首付款后,待商品房完工交付购房者后再借助住房金融系统,同时办理房企预售房剩余价款收取和购房者住房按揭贷款手续。在这种模式下,购房者只有得到合乎承诺条件的现房后,才可办理房企预售房剩余价款收取手续,因而我们将这种模式称之为“现房预售制”。该模式是西方发达国家普遍实行的一种商品房销售制度,而在我国则几乎从未实行过该模式。

我国为何偏爱“期房预售制”

我国之所以偏爱“期房预售制”,这显然跟住房商品化改革初期房源供应和建设开发资金“双紧缺”直接相关。我国自 1998 年住房商品化启动迄今长达二十余年的时间里,由于城镇化加速推进、家庭小型化、人口跨区域流动、土地要素市场发育不成熟等原因,商品房市场一直处于供不应求状态(尤其是大型和特大型城市供求矛盾更加突出),直至近年,供求关系出现由紧张松迹象后,这种状况才有所缓解。

实行“期房预售制”,说白了其实也是一种无奈选择。众所周知,房地产业是典型的资本密集型行业,投资量大、建设周期长、资金周转

慢,在我国住房商品化初期这一特定的历史阶段,为了有效破解资金约束压力难题,便催生出了“期房预售制”模式。实行该模式不仅符合房企的融资需求,而且也合乎购房者的现实需要。对于后者,他们“通过预售锁定价格要比买现房节省资金”确实得到实实在在的益处(供不应求时代房价上涨预期明显)。

不过,偏爱“期房预售制”也是有代价的,只不过这种代价要被快速发展阶段的房市上涨预期所掩盖,要么推给社会最终由购房者承担。在“期房预售制”下,购房者支付房屋全部价款后得到的只是期房,将来房屋交付时是否合乎预期购时的承诺条件,还存在很多变数——购房者几乎为此承担了烂尾、货不对板、延期交付等全部风险。

与此不同的是,“现房预售制”下只有得到合乎承诺条件的现房后才支付预售房剩余价款,否则可无条件“退货”,风险能够被购房者自主锁定。就此而言,前者重于房企融资功能而轻于购房者权益保护,而后者则做到了两者间的统筹兼顾和利益平衡。

可见,构建房地产发展新模式,寻求房企融资与维护购房者权益两者间的平衡点,为房地产降“三高”,应从改革现行商品房预售制度做起,尽快创造条件实现“期房预售制”向“现房预售制”转型,并加快推动实施“现房销售制”。

推动“期房预售制”向“现房预售制”转型

推动“期房预售制”向“现房预售制”转型,实现“现房预售制”和“现房销售制”各尽其职、各负其责,协同发展格局,是构建房地产发展新模式的内在要求。

目前,实行“现房预售制”是西方发达国家普遍实行的一种商品房销售制度。西方发达国家之所以普遍实行该模式,根本原因就在于它

们进入后工业社会、城市化率达到 80%以上的稳定结构后所表现出来的人口结构、住房结构和经济结构等特征在房地产领域里的“映射”——商品房市场已跨越交易活跃期,进入供过于求“按需定制”的冰河期。这时的“现房预售制”,事实上被锻造成了一种用于防范和化解房地产“烂尾”风险的“自动稳定器”的机制。如加拿大、澳大利亚等国家在房屋设计图纸获得审批后即可预售,只有预售到规定的数量后才能建造。否则,政府不允许开工,银行也不敢发放贷款。在这种意义上,“自动稳定器”不仅被赋予了洞悉商品房市场购房者真实需求的“调查问卷”的功能,同时还扮演了宏观统筹房屋投资结构与最大满足购房者需求匹配度的“校准仪”角色。

迄今为止,我国房地产市场已发生根本性变化,商品房市场已告别供不应求时代,进入供不应求向供求平衡过渡的新阶段,整体上尚未跨越交易活跃期,进入供过于求“按需定制”的冰河期。但短期的、局部性的结构性矛盾依然存在,如存在局部性的商品房结构性过剩(主要是人口净流出城市和中小城镇)与短缺(主要是人口净流入大型和特大型城市)并存现象。

该阶段的基本特征是,以人为中心的新型城镇化稳步推进,以满足新市民需求为主要目标的保障性租赁住房长效机制建设取得实质性进展,房市上涨预期逐渐减弱,房价总体趋于稳定,住房商品化初期的资金约束“瓶颈”已基本破除。这无疑为“期房预售制”向“现房预售制”转型提供了基础条件。

目前,我国“现房预售制”的适用范围较为狭窄,仅限于房地产供求关系松平衡或出现局部性的商品房结构性过剩的人口净流出城市和中小城镇中的新开发商品房,不适宜存量房和二手房。让“现房预售制”充当“校准仪”角色和发挥“自动稳定器”作用,实现以人定房,以房定地,以房定价,以有效防范因盲目投资而导致的商品房供过于求式“烂尾”风险。