

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财讯文化传媒有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 赵飘飘 版式:吉学莉

第15期(总015期) 2014年2月18日 星期二 甲午年 正月十九

改革之年探讨中国十大热点

■ 李锦

一年一度全国两会的召开,使得13亿国人都把视线聚焦于中国,聚焦于北京。今年全国两会的聚焦点在哪里?我们着重从经济角度思考。

“中国梦”与“改革年”成热词 社会保障受关注

今年全国两会期间,“中国梦”将成为代表委员频繁提及的热词。十八届三中全会突破性地为中国改革“升级”,提出“全面深化改革”的全新主张。全会审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(以下简称《决定》)。这份2万余字的纲领性文件,共计137次提到“改革”一词。在既得利益群体已然存在、利益藩篱日趋固化的当下,改革再成各界共识。

如何实现“中国梦”?两会代表委员的积极建言献策将会集中在:要让群众得到更多看得见、摸得着的实惠;实施创新驱动发展战略,推进经济结构调整;加大生态文明建设,增加环保投入等。

近年来,中国的民生成绩单亮点频现。但从全面建成小康社会的角度看,民生领域一些体制性弊病仍然严重,公共服务领域欠账不少。“看病难、就业难、上学难”这“老三难”还没抖搂清楚,“养老难、入托难、出行难”的“新三难”又摆在面前。在养老保险和医疗保险方面,实现弹性退休制、异地报销都会有提案涉及。

“打老虎”力度将升级 盼望改革细则出台

2013年末召开的中共中央政治局会议提出“坚定不移把党风廉政建设和反腐败斗争引向深入”,预示着中央将以频率更高、力度更强的“打老虎”动作把中国带入2014年。

十八届三中全会后,官方接连释放出试点新提任领导干部财产公开、制定“裸官”任职岗位管理办法、分解一把手权力、制定干部待遇标准等反腐新政信号。新年开启,人们更期待的是制度层面的新进展。如何建立反腐倡廉的长效机制,如何加强对权力监督制约,需要两会代表委员发表真知灼见。做到要把权力关进“笼子”,还要“把钥匙交给人民”。

收入分配改革方案实施细则有望在2014年出台。“提低、扩中、控高”被认为是中国收入分配改革的基本思路。要通过改革,消除初次分配领域的不公,对中低收入者减税,控制高收入,并消除社会保障上的待遇差异,最终形成“橄榄形”的收入分配格局。这是政府的思路。

商品房销售降温地价却攀升 土地财政是推手

■ 罗兰

新年伊始,很多城市商品房销售有所降温,然而,土地价格却持续攀升,开发商拿地热情有增无减,多地出现“地王”。地价高企,未来房价下跌似乎变得渺茫。专家指出,高地价背后的主要推手是土地财政,从中长期看,要从改革财税制度来解决。

“面粉贵过面包”

2014年开始,多地商品房销售量相应下降。据有关统计,1月上旬,北京区域新增出售房源挂牌量比上月同期降低了12%。不仅一线城市,其他部分城市楼市销售也有减缓。有信息显示,2014年的前12天中,全国主要的54个重点城市新房销售下降,相比2013年12月初环比下降20%。

销售虽有点冷,但地产商拿地的热情丝毫未减,不断拍出地价新高,出现了“面粉贵过面包”现象。1月20日,北京市土地整理储备中心宣布,其门头沟新城MC16-073地块经公开招标,最终以3家公司联合体以58.66亿元获得,北京历史上新的总价“地王”由此产生,溢价率近50%。最近,上海锦绣投资以490%的溢价率,1.5万元/平方米的楼板价,令自贸区概念下的上海临港新城土地市场价格猛涨。1月9日,合肥市在马年首拍中,拍出了2370万/亩的地王价格。

据统计,1月份,京沪杭三地土地出让



春节刚过,2014年全国两会前瞻就成为焦点话题之一。当前的中国经济,改革与增长同行,短期因素与长期因素相互纠结,周期性影响与结构性影响并存,国际问题与国内问题相互作用,令宏观形势扑朔迷离。

《决定》突出划转部分国有资本充实社会保障基金,2020年上缴红利提到30%,更多的是用于保障和改善民生。这是一个非常重要的突破,也会引起人们对企业界的关注。

经济增速7.5%左右 期待混合所有制发展

2013年末举行的中央经济工作会议将2014年经济增长的预期目标再次定为7.5%左右。这个数字显示出一方面要继续保持合理的增长速度;另一方面要加大改革力度,引导各方面把工作重心放到加快转变经济方式和调整经济结构上,放到提高经济增长的质量和效益上。

备受关注的国企改革总体方案有望在2014年揭开真容。

2014年国资国企改革将在界定国企功能、发展混合所有制经济、企业内部改革、完善监管体制和解决历史遗留问题等方面开展工作。在以后一段时间内,将会出现混合所有制改制的高潮,出现民营经济组团与国有企业相融合的现象;国有企业将退出一部分竞争领域,转型升级到产业链更高的层次去。

转变职能动真格 “美丽中国”成目标

行政体制改革将动真格的。一要在“分权”上推进,深入推进政企分开、政资分开、政事分开、政社分开;二要在“转职能”上推进,以转变职能为核心,继续简政放权、稳步推进大部制改革等;三要在“减权”上推进,减少和下放投资和市场经营活动审批事项、减少资质资格许可和认定等。

十八届三中全会首次提出成立中央全面深化改革领导小组。2013年岁末,中共中央政治局召开会议,即决定成立上述机构,由习近平任组长。这被解读为“有利于突破利益固化对深化改革的障碍”。

十八大报告首次把“美丽中国”作为生态文明建设的宏伟目标,但片面追求经济效益、罔顾生态环境的事件时有发生。今年的政府工作报告会进一步提出,下决心解决好关系群众切身利益的大气、水、土壤等突出环境污染问题。与此同时,PM2.5监测指标也会再次写入政府工作报告。

新型城镇化受关注 友好合作成外交主基调

酝酿已久的《国家新型城镇化规划》在今年出台也成定局。

在两会上将引起关注的是,“土地城镇化”快于“人口城镇化”问题。一些地方盲目拉大城市框架,滥占耕地、乱设开发区,不断扩大城市面积。失地农民的数量还会大量增加,不仅危及国家的粮食安全,而且势必进一步加剧解决“三农”问题的难度。一些城市布局结构不合理,城市规划和管理脱节,影响城市运行效率,一些城市“城中村”和“城市贫民区”问题比较突出。

仍是今年中国周边外交的主基调。中国将在2014年主打经济外交,谋求与东盟关系的“钻石十年”,积极经营与南亚、中亚等关系,打造稳定友好繁荣的周边战略依托。新丝绸之路经济带将加速。



一家之言

房地产不能过度市场化

■ 刘洪玉

中国房地产过度市场化,让人们对此感受最多的是房价上涨比较快。目前中国的房价远远高于理论的价格,或者说,在中国的一线和主要的二线城市,房价脱离了经济发展基本面的支持,存在明显的不合理因素或者说泡沫。不过,总体来说,房价现在还不算太高。

房地产过度市场化的结果,并不是我们想要看到的,大家感受比较多的就是房价上涨的较快,在土地使用过程中,土地增值收益的分配也不是想象的那么合理,引发了一系列的矛盾。

事实上,新一届政府已经开始对房地产做一些系统性的均等调整,而不是就一些现象去进行调控,比如目前正在实施的公共服务的配置,将一些大的医院向城市中心外疏散,未来优质公共服务将向中小城市倾斜,以此化解大城市的压力。

目前城镇化水平虽然达到52%左右,但是扣掉人在城里还没有成为市民的部分,城镇化水平只有30%左右,城镇化发展还有很长的路要走,如果还是用过去房地产发展的思路,通过土地开发,或者说土地城镇化的思路,最后还是解决不了人们在城镇的安居乐业的问题。



房地产不能过度市场化,需要考虑公共服务,需要政府的参与与支持。

政府正尝试拓宽土地供应来源,缓解土地的压力和土地价格不断上涨的情况。例如通过土地的储备制度,让目前土地使用者的一些存量土地,或者说过去政府划拨、归企业和事业单位使用的土地释放出来,同时探索和试点农村集体用地进入市场。

农村的集体建设用地已经用于非农业用途,集体建设用地的流转包括整合,集中的地方可能占用一些耕地,但可以让分散的地方复耕。

对于未来的住房供应体系,过去分保障(廉租)和市场两个部分,从住房的光谱来看,在市场保障中间,其实还有很大一部分。现在有一种说法是:低端有保障;中端有支持,高端有市场,但三者之间的比例还不清楚,但是,不同城市,三者之间的比例肯定不一样,比如北京低端保障部分可能占10%,县级城市可能只有3-5%,因为不同城市的生活水平不同。中端支持是指政府支持下的市场供给,是提供优惠价格的房屋,有的城市可能占30-40%,有的可能占10-15%。中端包括共有产权部分,一个人或者家庭可以根据能力先买25%的产权,再买25%,一直到100%拥有产权。

当一个人拥有部分产权,就会更努力地去提高收入水平,当人们拥有住房的比率提高,社会将变得更加和谐,住房消费应当让人们可以循着一个台阶向上走。

昆明泛亚联合产权交易所有限公司
地址:云南省昆明市西山区滇池路208号
电话:0871-8419997 转 6100/6102/6300/6303
传真:0871-8409997 网址:www.fycqjy.com