双限政策淡出市场 楼市长效机制为何没建起来?

市场还在等待细化政策

国庆前一天，放松房地产限贷政策的通知刚一发布，一些房产销售公司就迫不及待地在微信上广而告之。紧邻北京的一处别墅项目的地产销售立即发布信息：购房最好时机来临,您还在等什么?

确实,限购、限贷的放松意味着部分被压制的需求将得到释放。

在杭州、南京、苏州、北京、上海等城市,国庆期间看房的人多了起来。

记者走访了北京几家中介门店，业务员告诉记者，国庆期间前来咨询房贷政策的客户确实多了起来，但成交量上还没有出现明显的变化,“细化的政策还没有出，大家还在等”。

北京市住房和城乡建设委员会网站的数据显示,10 月 1 日~6 日，北京市住宅新房成交 472 套,二手房成交 38 套,合计 510 套。而在去年,这个数字是 827 套。

在广州,国庆长假前 3 日,该市网签 224 套一手房，相比去年 416 套同比下降 41.65%,均价为每平方米 11533 元,同比上升 18.95%。

在上海,为期 4 天的上海“十一”房展会于 10 月 6 日结束,人气提升是这次房展会的最主要特征。房展会首日观众达到 3.5 万人次,4 天展期吸引超过 12 万人次观展，去年同期这个数字为 11 万人次。

南京网上房地产统计数据显示,10 月 1 日,全市商品住宅共认购 471 套;2 日,认购量为 376 套;3 日,认购量 266 套。而在去年国庆黄金周期间，南京楼市日均认购量只有 273 套。在南京取消楼市限购之前,日均认购量也只有 200 套左右。

土地财政的存在是救市政策不断加大力度的根本原因。“信贷一直是业内人士和购房者判断市场的最重要指标，也是最关键的信号。”业内人士说,这个信号对目前的市场来说,起码可以增加 30%的可购房人群,这部分人恰好是之前被政策抑制购房需求的人。

尽管到目前为止还没有一家银行拿出确定的信贷优惠方案，但市场预期已经在慢慢发生变化。

不过，预期的改变究竟能带来市场多大的变化？伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,此次“房贷新政”有多重限制条件,事实上是以房贷还清为前提解除了限贷。市场各方不应过于乐观,其对于楼市成交、“去库存”的实际效果,仍然有待市场观察。

“以房贷还清为前提,对已经拥有 1 套住房的改善型需求和拥有二套以上住房需求的贷款支持力度加强，本身就对购房人的资金实力做了较大的限制。”胡景晖说,从银行的角度来看，尽管新政重申首套房贷最低首付款为三成，贷款利率下限为基准利率的 0.7 倍，但执行标准是交给各家商业银行自行把握的,银行能拿出多大的优惠措施还很难说。

另一个值得注意的事实是，想要享受首套房贷款优惠的改善型需求的购房者，所购买的房屋类型必须是普通商品住宅，非普通商品住宅被排除在外。

“限贷政策松动的关键是银行。”中国社科院经济所研究员汪利娜告诉记者，目前银行的资金成本很高，主要靠理财产品来揽储,成本都在 5%以上了,如果打 7 折,银行就没钱可赚了。从信贷风险看,房地产贷款占银行资本的比例已经到 20%了。这两点决定了银行恐怕很难给房贷那么大的优惠。

双限政策已经完成历史使命?

中原地产研究部统计数据显示，截至 9 月 23 日,北上广深四个一线城市今年合计土地出让金为 3464.3 亿元，比 2013 年同期下降了 6%。其中,8 月全月成交仅为 359.2 亿元,同比下降了 28.8%。

价格方面，今年的土地溢价率平均在 20%左右,而 2013 年的溢价率基本在 40%左右。北京、上海等地更是出现了多宗流标地块。

这样的形势让各地政府压力倍增。实际上,从今年年初开始,在楼市限购、限贷政策双重束缚下,土地市场、房地产市场已经进入趋冷通道，而对长期以来无法摆脱土地财政依赖的地方政府来说，这样的形势让他们的日子越来越不好过。

2010 年 1 月，在经历了 2009 年二季度以来迅速升温的楼市局面后，中央拿出了楼市调控的重要举措。

当年 1 月 10 日,《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》公布,宣布房地产限贷政策正式开始。当时的规定仅仅针对第二套(含)以上住房的贷款,要求对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭,贷款首付款比例不得低于 40%,贷款利率严格按照风险定价。

3 个月后,国务院又发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,房地产限贷政策升级。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，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高。

当年 9 月 29 日,国务院重申“国十条”,要求停止第三套住房贷款。

此后，第三套及以上住房的贷款基本停止发放。贷款利率也由之前的 7 折变为 8.5 折、9 折,甚至没有折扣。

同样是在 2010 年,限购政策登上舞台。4 月 30 日,北京出台“国十条”实施细则,率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”。限购政策拉开帷幕,此后,全国超过 70 个城市相继加入限购阵营,所有的省会城市、计划单列市、经济发达的城市被一网打尽。

财经评论员马光远认为，房地产市场都是区域性市场，目前国内绝大多数城市的住房都不再短缺,甚至过剩。但一线城市依然供不应求,这些城市人口涌入的压力相当大,取消限购等措施的时机还没有到。

摆在决策者面前的一个两难问题是,如果对房地产市场实施刺激政策，容易吹大楼市泡沫,绑架实体经济,但如果严厉打压这个市场，对实体经济的拖累又会让地方政府难以承受。

政府对房地产的干预有时候会让这个市场难以掌控。1997 年香港政府曾推出“八万五公屋计划”,本意是平抑房价,结果香港楼市大跌,这个计划不得不中止。

从 1998 年到今年,房地产的年均投资增长高达 22%，这是大多行业都没有过的高投资。对房地产的调整肯定是要进行的,2008 年错过了自然调整的时机，如今又不能让这个市场硬着陆,只能慢慢调整。但这个调整需要的是能解决根本问题的长效机制。

事实上，中央政府早就提出要建立长效机制,实现对房地产市场的宏观调控。

2012 年两会期间,时任国家发展改革委主任的张平就表示，正在研究建立房地产宏观调控的长效机制。此后,住房和城乡建设部也参与到这项工作中来,其内容包括金融、信贷、财税、土地、普通商品住房供给等多方面。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,该通知最后一条的标题就是“加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制”。

按照该通知的表述，建立这个长效机制需要加快研究提出完善住房供应体系、健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架,推进房地产税制改革,完善住房金融体系和住房用地供应机制,推进住宅产业化,促进房地产市场持续平稳健康发展。

“土地财政、税收政策、实体经济对房地产的过度依赖、公共服务分布不均等等根本性的问题一直没有得到解决，房地产市场健康运行的长效机制还看不到。”胡景晖说。

在胡景晖看来,这些年,出现了一些不该有的现象，比如一些二三线城市出现了一些“鬼城”,比如很多城市出现假离婚、假社保等钻空子行为。

所有人都希望房地产市场能够健康运行，但维持健康运行的长效机制暂时仍未建立起来。

“限购、限贷这些措施原本就不是长效政策,要反思的是,长效机制为什么一直没有建立起来?”马光远说,做手术要先打麻药,可我们往往是打了麻药却没见开刀。针对房地产市场的税收体系改革,目前还设有具体方案,个人住房信息联网也未完成。 (中青)

宁夏:推行高效节水农业 探索跨越发展之路

■ 四川省社会科学院 巨栋

一、天下黄河富宁夏 农业旧貌换新颜

2014 年 9 月 8 日,我国流域经济与政区经济协同发展研究课题组赴黄河上游调研,第二站是宁夏银川。“天下黄河富宁夏”,受惠于黄河和贺兰山,宁夏成为了毛乌素、腾格里和乌兰布和三大沙漠包围中的一片绿洲。

宁夏引黄灌区是我国四大灌区之一,已有两千多年灌溉历史,素有“塞上江南”的美誉,同时还是全国著名的商品粮基地。过去,宁夏引黄灌区的农民长期采用大水漫灌的传统生产方式,不仅灌溉效率极低,而且水资源浪费严重。时至今日,宁夏农业已经摆脱大水漫灌,走向高效节水和科学用水,粮食产量连续创出新高,产业结构不断优化升级。

二、宁夏实践:推行节水农业的具体措施

明确引水指标，严格水资源管理。2009 年,宁夏自治区政府出台了《宁夏黄河水资源县级初始水权分配方案》,标志着宁夏水利工作从工程水利向资源水利的转变。之后政府又编制了《灌区年度水量调度预案》,明确了“以供定需,总量控制,水权管理”的引水原则,建立了取用水报备制度,不断规范取用水行为。

推行节水技术,提高用水效率。宁夏设立了孙家滩等现代农业综合示范基地和一大批高效节水灌溉示范区，通过改善作物种植结构,使用新型引水设备,大力推广滴灌、喷灌、痕灌、小畦灌溉等高效节水灌溉技术,切实减少了跑、冒、滴、漏及蒸发。对于自流灌区旱作物推广激光平地技术,加快畦田建设进程;水稻种植全面推行节水控制灌溉技术；玉米等大田作物推行沟灌、膜上灌、膜下灌等技术。数据显示，大水漫灌亩均用水 1200 立方米,微喷带灌溉减少到 600–800 立方米，改成滴灌后不到 400 立方米，最新的痕灌技术亩均仅需 200 立方米，有效提高了单方水的产出效益。

优化水量调度,深化体制改革。宁夏根据黄河来水情况和灌区用水实际，对灌区引水实行“年控制,月计划,旬安排,日调节”的调度模式，并把沿黄工农业各类取水口和清水河、泾河等重要支流以及山区库井灌区取用水基本纳入统一调度管理范围，实现了水量的综合统一调度。同时,对区属水管单位经费实行“收支两条线”改革,提高灌区管理水平;对“农民用水协会”等组织实行规范化建设,帮助协会提升田间用水效益。

三、宁夏经验:推行节水农业,缓解资源约束,实现跨越发展

近年来,我国流域经济社会快速发展,水资源的开发和利用已经成为政界和学界的热点话题；西部大开发战略的持续推进使宁夏甘肃等省份经济进一步增长，水资源的短缺问题日益凸显。宁夏这样的农业大省,在黄河“八七分水”方案中分得的水量很少,短时间内也无法从分水方案上有所突破；曾被寄予厚望的南水北调西线工程，由于可行性不足而不能上马。在战略指向、发展需求、资源约束的三重背景下，宁夏地区实行高效节水和科学用水的意义就显得十分重大。第一,通过地区农业节水，可以将省下的用水指标分到工业上去,满足拟建工业项目用水需求,进而促进经济结构调整,增加地方就业机会,实现经济效益和社会效益双丰收。第二,与宁夏情况相似的省份,可以学习宁夏经验,先在小范围进行节水工程试点,从点到面逐渐推广,自下而上形成体系，全面推动水资源的高效开发利用。第三,宁夏节水的实践,为其他落后地区突破资源约束、实现跨越发展提供了有益借鉴。

青海:守护“中华水塔” 构筑生态屏障

■ 四川省社会科学院 巨栋

2014 年 9 月 8 日,我国流域经济与政区经济协同发展研究课题组赴黄河上游调研,第三站是青海西宁,青海是举世闻名的长江、黄河、澜沧江三大江河的发源地,被誉为“中华水塔”。长江黄河孕育了中华五千年的文明,而青海则坚强地守护着它们的源头,为祖国在西部建起一片强大的生态屏障，滋养着江河的中下游地区。

一、青海建设生态屏障的具体实践

“十二五”期间,青海省提出“生态立省”战略和“四区两带一线”区域发展格局,贯彻落实《青海三江源自然保护区生态保护和建设总体规划》，提出科学发展的总体思路,明确生态保护的工作重点,加快建设三江源、祁连山、柴达木、青海湖“四大生态圈”,从生态脆弱地带下手，进一步构建和完善青海地区的生态屏障。

除了战略上的重视,青海还从产业布局、区域发展规划、考核标准等方面实现了对生态环境的保护。从产业布局的角度来看,青海将几乎所有的重化工业都集中在格尔木、海东、海西等市州,避开了生态脆弱地区,仅在青海湖岸保留了以制作钾肥为主的低污染沿湖化工业。在主体功能区的规划中,三江源地区 90%以上的面积都属于禁止或限制开发区,严格控制土地开发利用。最后在地方的考核体系中,取消了对三江源等地区的 GDP 考核,从制度上避免生态环境遭到破坏。

为了应对三江源地区出现的草场退化、湿地萎缩等情况,从 2005 年开始,我国投资约 75 亿元人民币建立了三江源国家级自然保护区,并对该地区开展生态移民工作。截至目前,已经有超过 5 万人从三江源地区迁出,在附近的城镇安家，享受医疗保险和公共交通等优质的社会资源。通过生态移民,三江源地区水源涵养功能稳步恢复，草地退化趋势初步遏制,一些已经消失的湖泊也得以重现。

二、构筑源头生态屏障,有利于流域经济可持续发展

青海省如此重视建设生态屏障的建设,有其重大的现实意义和深远的战略意义。本质上说,环境问题其实是外部性问题,生态环境本身就是公共物品。青海处在大江大河的源头区域，其生态文明建设和生态屏障的构筑不仅是当地经济发展的保障，而且具有很强的外部性。这可以从两方面来理解:第一,良好的生态环境是最富竞争力、也最具潜力的战略资源。加强生态文明建设并完善生态补偿机制，有助于地区破解资源要素瓶颈制约和环境容量约束，减轻经济发展中可能带来的副作用,避免走先污染后治理的老路。第二,源头和上游的生态搞好了,也给中下游经济发展和环境保护提供了保障。上游的草原、森林、绿洲、湖泊等景观对净化空气、保护植被、防止水土流失等都起到了积极作用,下游几乎不消耗任何成本享受从上游来的优质水源和干净的空气，这对其推动城市化和现代化进程将予以莫大的帮助。

三、构筑源头生态屏障,应当协调经济、生态、民生,实现互促共赢

生态文明的核心是确立人与自然和谐、平等的关系。具体到解决青海的生态问题关键应该是处理好生态保护、社会发展和改善民生的关系。

首先,生态与发展两手都要抓,两手都要硬。看准优势而不盲目发展,坚守发展和生态两条底线。可以从出省通道的建设入手,加快建设西宁至成都、西宁至张掖、格尔木至成都等铁路干线,带动当地旅游业加速发展,进而刺激其他第三产业的形成和壮大，以旅游业发展带动城镇化进程，城镇化程度提高又可以促进旅游业的繁荣。

其次，青海需要注意生态移民的安置和生态补偿机制的建立。由于在三江源地区生活的居民大多是少数民族，长期以游牧为生，移民后难以适应城市的定居生活。政府需要采取措施，给予这类移民一定的职业教育和技能培训，帮助他们在城市就业。这不仅解决了移民的安置问题，而且推动了地区的城镇化进程。同时，这一系列的生态建设和移民工作，使下游地区享受到了流域生态改善带来的好处，就应当给源头地区以适当的补偿，按照“建设者受益，享受者尽责”的原则，借鉴国际生态效益补偿法则，建立适合流域的生态补偿机制，以维持流域的生态可持续发展。

煤炭救市组合拳:进口煤再遭狙击 关税调至 3%以上

煤炭“救市”政策组合拳正在一一打出。记者 9 日从财政部获悉，经国务院批准,从 2014 年 10 月 15 日起,取消无烟煤、炼焦煤、炼焦煤以外的其他烟煤、其他煤、煤球等燃料的零进口暂定税率，分别恢复实施 3%、3%、6%、5%、5%的最惠国税率。

业内人士表示，这是我国为减少国内煤炭市场供应、对进口煤实施“狙击”的又一举措，加上前期已出台的控制进口煤数量以及质量政策,煤炭进口量减少已成定局,短期内有助于支撑煤市,但从中长期看,这种政策性的引导很难从根本上改变国内煤炭市场产能大量释放以及下游需求持续疲软之间的矛盾。

近十年来,我国对煤炭采取“抑出促进”政策，相关部门在 2005 至 2006 年数次调降了煤炭进口关税,到 2008 年 1 月 1 日所有除褐煤以外的煤炭进口关税暂定税率下调为零。2012 年 1 月 1 日,褐煤的进口关税下调为零。

据海关总署统计，从 2008 年至 2013 年的 6 年间,中国煤炭进口量从 4040 万吨一跃上升到了 3 亿吨。作为全球最大的煤炭消费国，中国褐煤进口量占全球贸易量的比重接近 95%以上。

但是,随着近两年中国煤炭市场进入“寒冬”，低价进口煤的大兵压境无疑是雪上加霜。为此,2013 年 8 月 30 日,海关总署取消褐煤的零进口暂定税率,恢复实施 3%的最惠国税率。作为煤炭“救市”政策之一,2014 年 9 月 15 日,《商品煤质量管理暂行办法》出台,限制劣质煤进口。与此同时,国家发改委会议部署 2014 年 9 至 12 月的煤炭进口 4000 万吨,其中主要电力企业承担减少 2000 万吨。

安迅思煤炭行业分析师邓舜告诉《经济参考报》记者,今年我国进口煤中动力煤排名前四的国家分别是澳大利亚、印尼、俄罗斯和蒙古，除了印尼因为与我国签订了自由贸易协定可以继续享受零关税之外，其余的主要进口来源国，如澳大利亚和俄罗斯等都将受到此次关税调整的影响，将在一定程度上减少进口煤的数量，短期内对减少国内煤炭供应及帮助国内煤炭企业脱困将起到积极的作用。

“影响将集中在澳大利亚进口煤上,因为在炼焦煤和动力煤进口中，澳大利亚都是占大头，关税上调意味着动力煤吨煤成本增加 20 至 27 元吨左右，炼焦煤吨煤成本增加 20 元吨左右,神华等国内大矿刚刚上涨的 15 元吨的价差马上就消失了。”中宇资讯分析师关大利认为,随着关税调整尘埃落定,外矿价格若不调整，进口量进一步下滑基本已经可以确定。

海关数据显示,1 至 8 月进口煤 2.02 亿吨,减少 5.3%,其中 8 月进口量仅为 1886 万吨,同比跌幅达 27%,已经连降六个月,并且降幅进一步扩大。

不过邓舜坦言,从中长期看,这种政策性的引导很难从根本上改变国内煤炭市场产能大量释放以及下游需求持续疲软之间的矛盾。同时，依靠增加进口关税来保护国内煤企，也不利于我国煤炭企业在国际市场化的环境下竞争成长。此外,在如此短时间内执行调整关税措施，还存在着引起国际贸易纠纷的风险。

(王璐)

国药准字H46020636
快克®
复方氨酚烷胺胶囊
请在医生的指导下购买和使用
海南亚洲制药股份有限公司生产
海南快克药业总经销