

如何“因城施策”化解房地产库存

去年年底的中央经济工作会议,将“化解房地产库存”列为 2016 年经济工作任务之一。今年伊始,从中央、到地方,各类“去库存”政策相继出台。央行和银监会率先“发枪”明确降低非限购城市的首付比例,随后财政部等三部委联合发文调整了房地产交易环节的契税和营业税。与此同时,福建、河北、广东等超 20 省的 130 多个城市陆续出台力度不同的“去库存”政策。

在十二届全国人大四次会议上,国务院总理李克强作政府工作报告时就表示,推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展,完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策,适应住房刚性需求和改善性需求,因城施策化解房地产库存。

值得注意的是,这是政府工作报告首次提出“因城施策化解库存”。“两会”上的人大代表和政协委员也纷纷为“去库存”支招献策。

严格执行调控差别化

“化解房地产库存这个任务是比较艰巨的,要有耐心,要因地制宜地施策。”发改委主任徐绍史 3 月 6 日答记者问时明确表示,要因地制宜地调控施策区别应对一、二线城市和三、四线城市的房地产市场。对房价涨得快、涨幅高的城市,政府要采取相应行政手段,调整经济政策,抑制不合理的投机性需求。

国家统计局数据显示,目前我国的房地产市场库存量达到 7.18 亿平方米,“去库存”任务重。住房和城乡建设部部长陈政高在列席十二届全国人大四次会议开幕式时用“分化严重”来形容当前的房地产市场形势。他指出,从基本条件看,中国经济长期向好的基本面没有变,中国的城镇化进程没有变,城市居民特别是新市民的住房需求没有变。“今年的房地产市场能够平稳发展,我对此充满信心。”

陈政高透露,“住建部高度关注近期一线城市房价变化,正与北上广深四城市密切沟通联系。”陈政高表示,针对近期北上广深一线城市房价快速上涨的现状,在严格执行



限购和差别化税收信贷政策的基础上,将增加土地供应面积。具体而言,一是实施严格限购和差别化的税收信贷政策;二是增加土地供应面积,及时披露土地供应信息;三是增加中小套型的供应数量,特别是搞好保障性工程建设;四是打击市场交易中的违法违规行;五是正确引导舆论稳定预期和市场,主动发声。

针对政府工作报告中提出的“因城施策化解房地产库存”,全国政协委员、东方资产管理有限原总裁梅兴保表示,房地产应该落实分类调控、分区城施策,分类管理的方法。从整个经济面来说,房地产需要去库存,但对于北京、上海、深圳这类人口净流入以及经济活力强、种类资源富集的特大城市,应该严格控制实施调控措施,适度去杠杆。财税政策应用在三四线城市。

全国政协委员、住房和城乡建设部专家组成员张泓铭认为,局部性的房地产升温,难解全局性房地产库存难题。“必须承认,全国房地产库存压力依然严重,现在的重中之重,是要化解三、四线城市房地产库存。”

加速城镇化惠及刚需

如何化解房地产库存?三、四线城市无

疑是本轮去库存的重要区域,全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明在接受媒体采访时表示,推进城镇化,让农民工市民化是一条路子。不过,千万不要指望他们成为房产市场的“接盘侠”。

蔡继明分析称,应从制度改革入手,打破农民工进城门槛,让他们自由迁徙。同时改变房产市场游戏规则,对房地产市场的供给侧进行结构性改革,降低房价,让农民工买得起城里的好房。

据了解,此前安徽、四川和河南等省早已对“农民进城买房”开始试点,给予进城购房农民以税费、补贴等多方面的优惠政策。而山西、山东、甘肃等省已明确出台政策鼓励引导农民进城购房。

“有关部门出台 6 条措施消化库存,重视程度历来未有;推进‘农民工市民化’也是一条切合实际的措施,他们是最大的刚需群体。”全国政协委员、南京大学教授刘志彪说,消除农民进城落户的顾虑,要在就业、户籍政策、教育医疗等方面做好配套。“农民脱离土地后的生活保障,不仅仅是城里一套房这么简单。”

落实农民工进城买房政策,全面的根本性、制度性举措或将加快出台。政府工作报告

告提到,深入推进新型城镇化,今年重点抓好三项工作,如深化户籍制度改革,放宽城镇落户条件,建立健全“人地钱”挂钩政策;扩大新型城镇化综合试点范围,提高居住含金量;发展中西部地区中小城市和小城镇,容纳更多的农民工就近就业创业等。

梅兴保也表示,农村房地产市场则应该纳入整个房地产市场的研究、调控和规划。当前农村房地产市场建房规模不小,但并未纳入 GDP 的统计中。

审慎管理信贷严控风险

此外,在个别地区的去库存过程中也出现了一些加杠杆行为,加大杠杆的重要工具一方面是首付比例在下降,有些地方已经降到三成以下。二是首付本身也可以贷款。全国政协委员、国家外汇管理局局长潘功胜表示,房地产调控因城施策,在决定首付比和贷款利率水平方面,金融机构被赋予更大自主权,中国人民银行会采取宏观审慎管理措施。

潘功胜表示,房地产市场管理既有土地、税收等相关政策,也有房地产信贷政策。今年 1 月中国人民银行对房地产市场的首付比例进行调整,潘功胜指出,需要注意的是,这次调整有几个特征。一是北上广深一线城市原有的信贷政策仍然还在执行,没有执行调整后的政策;二是因城施策,房地产信贷政策因城因地施策,赋予金融机构在决定首付比和贷款利率水平方面更大的自主权;三是人民银行会采取宏观审慎管理措施。宏观审慎措施建立在不同地区房地产走势、金融机构房地产贷款情况,以及资产质量情况的基础上。

针对个别地区房地产交易中有一些房产商——也有些房地产买卖中的中介公司,给购房者提供首付支持,以及一些银行不断降低购房贷款首付比例等现象。全国人大代表、重庆市市长黄奇帆指出,要更注重房市去杠杆降风险,绝不能用加杠杆的办法来促销售、去库存,“如果用加杠杆的方式去库存,跟中央精神是背道而驰的,会给经济带来巨大风险。”

(汪文品)

农业现代化“短腿”破题加速集体产权改革提上日程

“三农”问题是每年两会绕不开的焦点,尤其在经济进入“新常态”、改革进入深水区的背景下,农村以及农业的发展能否跟上时代步伐、如何在产业化滞后、城乡发展不平衡、食品安全问题频发等困境中突围,受到了各方的高度关注。

3 月 7 日上午,农业部部长韩长赋及新闻发言人叶贞琴就“转方式调结构加快发展现代农业”的相关问题回答了中外记者的提问。

农业现代化是四化“短腿”但推进基础良好

2012 年 11 月,党的十八大召开,明确指出要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路,促进“四化”同步发展。但近年来,我国工业化和信息化取得了长足发展,城镇化水平突飞猛进,而作为基础的农业现代化发展相对滞后。

对此,韩长赋在发布会上坦承,“农业现代化在‘四化’中确实是短腿”。全国政协委员、西南大学教授夏庆友在肯定我国农业这些年取得的成绩的同时,也表示现代农业方面还有很大的上升空间,例如在生产过程中规模化的、富有技术含量的、机械化程度高农业。

而我国农业现代化进程缓慢原因,韩长赋在前次的采访中曾直言:“长期以来的城乡二元结构,分散经营的农业生产体系,相对滞后的农业产业政策,都是不可忽视的因素。”

值得欣慰的是,我国目前具有了较好的

推进现代农业的基础。韩长赋在发布会上用了三组数据来做了说明。他指出,粮食生产“十二连增”,说明我国综合生产能力有了提升;农业科技进步贡献率 56%,说明农业主要增长动力来自于科技;主要农作物耕种收综合机械化水平 63%,说明田间作业主要依靠机械化。”

重点做好“三个转型升级”政策扶持力度持续加大

那么如何把农业现代化这条“短腿”加长补壮?韩长赋表示,要坚持以新的发展理念引领现代农业发展。

至于具体的推进方略,韩长赋认为,应该努力实现“三个转型升级”。第一,是农业经营体系转型升级,培育新型经营主体,发挥多种形式的适度规模经营对现代农业的引领作用。第二,是农业生产体系转型升级,加快农业的科技创新推广,全面实现农业增长动力的转换。第三,是农业产业体系转型升级,延长产业链、提升价值链,发挥一二三产业融合的乘数效应。

事实上,除了农业部的大力推进,其他部门对农业现代化的政策扶持力度也在不断加强。据中国网财经了解,“农业现代化”不仅连续 4 年出现在了中央“一号文件”的标题中,更成为政府工作报告的“高频词”。2014 年,李克强总理将“促进农业现代化和农村改革发展”列为当年的重点工作之一;2015 年,政府工作报告对加强农业现代化做了再次强调;到了 2016 年,李克强在表示要加快发展现代农业的同时,还将“农业现代



化”和“推进新型城镇化”一起被写入了“十三五”规划草案,成为今后五年经济社会发展的主要目标任务。另外,保监会也相继出台了《保险业服务新型城镇化发展的指导意见》等多项政策,充分发挥保险的作用,为加快推进农业现代化的提供重要支撑。

对于“十三五”时期农业现代化的目标,韩长赋称,“就是为全国人民搞饭,为农村人搞钱,为城里人搞绿。”

“五路进财”让农民的“钱袋子”更鼓

在阐述“十三五”时期农业现代目标的同时,韩长赋还表达了对 2020 年全面小康社会建成时农业状况的整体畅想,即老百姓的“米袋子”会更满,“菜篮子”会更优,农民的钱袋子”会更鼓,农业会有更魅力,农村

会有活力。

值得注意的是,在全球粮食价格连续 4 年下跌,宏观经济形势下行压力增大,农民工就业形势持续严峻,在这样的背景下,农民收入实现持续增长看似苦难重重。

不过,韩长赋的回答给了我们信心,他表示,要“争取五路进财”。而这“五路”,分别是:节本增效;推进产业化,延长产业链,让农民更多地分享农业增值效益;推进城乡基本公共服务均等化,深化户籍制度改革,让符合条件的农民工市民化;完善国家财政对农业、对农民的支持力度;推进农村产权制度改革,让农民得到更多的财产性收入。

韩长赋还透露,按照中央全面深化改革领导小组的安排,农业部正在牵头制定农村集体产权制度改革的意见。

(刘小菲)

去产能 熬过“寒冬”的必经之路

“几年前大家在市场上哄抢矿源,建立大型储煤基地时,没人想到这个行业会遭遇‘寒冬’,或者说,没想到‘寒冬’会来得这么快。”将桌上已翻旧的煤炭资料拿起又放下,全国人大代表、四川鑫福矿业股份有限公司董事长赖大福感慨。

据官方初步核算,2015 年中国煤炭消费量下降 3.7%。中国煤炭工业协会数据显示,去年全国原煤产量完成 37.5 亿吨,同比减少 3.3%;煤炭出口量完成 533 万吨,同比下降 7.1%;出口金额为 31 亿元(人民币,下同),下降 27.7%。

赖大福告诉中新社记者,十多年前他靠着运输煤炭掘到的“第一桶金”毅然“杀入”煤炭行业时,也恰逢“寒冬”。“1997 年亚洲金融危机后,煤价大跌、市场供过于求,大量煤炭企业亏损,可我觉得只要熬过‘寒冬’就是‘春天’。”

如今“寒冬”又至,但赖大福已不再是行业

的抄底者。其公司的煤炭产量从顶峰时年产 300 万吨锐减至 30 万吨,成为如今大部分经历过“黄金十年”的煤炭从业者的缩影。

煤炭等行业的产能过剩现状已为中国官方所注意。去年底的中央经济工作会议明确了 2016 年中国五大经济任务,“去产能”首当其冲。

在全国人大代表、内蒙古鄂尔多斯投资控股集团有限公司董事局主席、总裁王林祥看来,产能过剩是如今中国经济承压的主因之一。“当前中国多项产能严重过剩,造成市场供大于求。企业为了生存,避免破产,不得不争相降价,造成经济难以恢复。因此必须有效地、坚决果断地去过剩产能。”

随着煤炭、钢铁两大“重灾区”去产能的意见于日前出台,中国去产能“大幕”已经拉开。官方计划,煤炭行业要在 3 至 5 年内退出产能 5 亿吨左右,钢铁行业要用 5 年时

再压减粗钢产能 1 至 1.5 亿吨。

不过,这条熬过“寒冬”的必经之路并不好走。“减产 90%,是我在 2014 年底作出的决定。”赖大福这位煤矿遍及云南、贵州、甘肃等省的煤界“老将”介绍说,减产企业势必承担不菲的维护、财务成本,但不减产,已开采的煤炭会因滞销在仓库而氧化沦为“废矿”。相比前者,后者是任何一个从业者不能承受之痛。

“解决产能过剩是当务之急,但我们要平衡好去产能和资源开发的关系。”全国人大代表、攀钢集团研究院有限公司总经理唐历建议,京津冀、珠三角、川渝等不同区域去产能的要求不一样,须因地制宜,不能“一刀切”。

“主动减产就是为了调结构,把资源做精。”唐历指出,去产能的另一个方法是将产业链延长,进行深加工。“攀钢早已把注意力



从扩大钒钛产能转为提高钒钛的资源利用效率和延长产业链上面,特别是钒钛产业的技术开发。”

去产能带来的附加问题亦不容忽视。人力资源和社会保障部部长尹蔚民日前表示,煤炭和钢铁这两个行业作为去产能的切入点,初步统计共有 180 万职工需要分流安置,中央财政为此将拿出 1000 亿元奖补资金。

对此,王林祥提醒,在去产能相关政策的制定和实施方面,政府对民营企业 and 国有企业应一视同仁,不能区别对待,从而“让政策惠及中国的每一个经济细胞”。

(王恩博 贺勋清)

央行副行长：住房信贷调整基调是“因地施策”

全国政协委员、中国人民银行副行长潘功胜 8 日表示,当前我国房地产市场基本特征是总量过剩、区域分化。因此,住房信贷政策调整的基本逻辑和总体基调是“因地施策”。

潘功胜说,G20 财长和央行行长会举行的记者会上,有媒体曾就“下调个贷首付比例是否是加杠杆”提问,当时周小川行长的回答是“你提问的逻辑是对的”,并没有说“房地产加杠杆是对的”。

潘功胜说,2015 年以来根据国务院统一部署,人民银行对住房贷款最低首付比政策进行了适当调整,主要政策目标是支持居民家庭自住和改善型的购房需求。从实施情况看,这些政策对支持居民家庭合理住房消费起到了积极作用。

一是对北、上、广、深等限购城市进行差别化处理。如近期两次政策调整均将限购城市排除在政策实施范围之外,这些城市目前仍维持较高的最低首付比要求。

二是强调市场自律、商业银行自主决策。目前,国家统一的住房贷款最低首付比政策是适中的、审慎的。同时,允许各地在国家统一住房信贷政策基础上,结合当地房地产形势,对辖内个人住房贷款的最低首付比进行自律调整。商业银行在遵循这些政策基础上,自主决策。

三是强调宏观审慎管理。人民银行基于对房地产贷款资产质量、区域集中度、机构稳健性的监测、分析和评估,加强对住房金融市场的宏观审慎管理。

潘功胜表示,房地产政策涉及土地、税收、规划、建设等多个部门,信贷政策只是其中一个方面。下一步,人民银行将进一步落实因地施策的要求,完善区域差别化的住房信贷政策。

(刘铮)

常道清是养护肠道健康的好选择

据传统中医理论说:“欲无病,肠无渣,欲长寿,肠常清。”肠道是人体内最大的微生态环境,它的正常或失调,对人体的健康和寿命有着举足轻重的影响。

多年来一直研究肠道健康,专注肠道微生态领域保健食品开发的上海常道清食品科技有限公司,曾参加过多次重要论坛、学术研讨会,在研究益生元对健康的重要性,引起了强烈反响,获得了国际国内极大关注和支持。目前上海常道清公司已与国家公众营养与发展中心、中国食品科技学会功能食品分会、中华预防医学会微生态分会建立合作,共同推广常道清保健食品,防治亚健康,为肠道健康做贡献。

据了解,上海常道清食品科技有限公司是中恒国际集团旗下的子公司,由其研发生产的常道清健康保健食品,是一种集膳食纤维与双歧因子于一体的复合益生元。它不仅仅能清除肠道毒素,保护肠道健康,预防肠癌,还能降低胆固醇以减少心血管疾病的功效。

中恒国际集团董事长吴绍忠告诉记者,人体最容易生病的器官就是肠道,万病源于肠道,“肠道是身体的一面镜子,如果肠道不健康了,就会影响生活质量,甚至威胁生命。这也是上海常道清食品科技有限公司一直专注研究肠道微生态领域保健产品研发的初衷。自常道清保健产品投放市场以来,一直深受消费者的青睐和推崇。并被世界养生委员会指定为世界养生大会推荐产品。

据吴绍忠介绍,常道清能够顺利调节肠道菌群,增加双歧杆菌数量,促进大肠蠕动,让其充满活力地动起来。从而改善肠道微生态失衡,解决肠道异常,养护肠道健康。

另外,常道清在治疗便秘通肠道方面也有独特的作用,据消费者体验证明,常道清能使粘连在肠壁上的干硬宿便湿润、变软、脱落,并通过生物成分对受损的肠道黏膜进行滋润、修复,饮用一周左右就能感觉到肠道健康、清洁、滋润,蠕动力增强,是养护肠道健康的好选择。

公司近年来一直在不断地加大技术改进和研发力度,努力提高产品的科技含量,用优质的产品和实际行动向广大消费者传递以“绿色、生态、环保、健康”为发展的理念,致力打造百年民族健康自主品牌。

吴绍忠表示,今年将在国内设立 2000 家代理商及加盟体验馆,招募合伙人,组建区域、省市级服务团队。同时整合旗下品牌资源,进行战略升级,接轨移动互联网创新经济模式,运用微信、微博、微网站等微营销技术,打造 O2O 线上线下营销渠道,快速提升业绩与综合竞争力!竭力打造中国首家健康乐享 O2O 创富创业微系统平台!

(徐真理)