

经济热点面面观

□ 朱 磊

扩内需的一步“好棋”



在经济增速下滑的前提下,以加大城市基础设施和公共服务建设力度来提振内需,无疑是一步“好棋”。若能统筹安排并鼓励吸引民间资金参与,有利于既稳增长、又调结构,既顾当前、又利长远

这几天,全国多地暴雨,许多城市再现内涝,严重影响到人们的正常出行和工作生活。于是,改造城市地下管网的呼声再起。这种呼声一方面说明百姓方便出行的基本需求尚未得到满足,同时也反映出为民生服务、为消费服务的基础设施建设还有很大进步空间,还没有变成拉动经济发展的有效内需。目前来看,城市公共水服务、城市公共交通等多个领域的投资还有很大缺口,依靠有效投资拉动内需的潜力依然很大。

在经济增速下滑的前提下,以加大城市基础设施和公共服务建设力度来提振内

需,无疑是一步“好棋”。

当前,公共产品的缺乏已成为制约中国经济发展的瓶颈。城市基础设施和公共服务不完善,产生了巨大“负能量”,抑制了内需的增长。以城市内涝为例,一些城市“地下”的建设远不如“地上”光鲜,雨水管、污水管、燃气、电力、电信等各种管网在初期规划时并未综合考虑城市的未来发展,以致于现在经常要修修补补,对道路开膛破肚、反复开挖。表面上看,这扰乱了城市的秩序,增加了交通困难,影响了人们的出行;长远来看,这会限制汽车的销量,从而影响到消费需求的拓展。多提供有利民生的公共产品,能有效刺激消费的增长。著

名经济学家李稻葵就多次表示,广义公共产品大规模的投入可以成为中国经济未来的第一大增长点。

另一方面,这不但是群众所急需的投资,更是高效的投入。通过有效的城市基础设施和公共服务建设,可以兼顾短期刺激内需和长期改革的要求,既稳增长、又调结构,既顾当前、又利长远。这样的投资符合客观实际,符合老百姓的愿望。当前许多城市管理者正在调整思路,对城市基础设施和公共服务建设存在的结构性问题进行调整,既重“地上”,又关注“地下”,大力推进如城市排水系统和可再生资源循环利用设施建设等。这些做法和正在进行的棚

户区改造一样,是短期改善民生、扩大内需,长期利好社会发展的为数不多的选择之一。

下好这步“棋”,需要有长远的眼光和“一盘棋”的思想,并适当提高统筹力度。比如,在现有的城市格局中,环保、交通、信息等部门要统筹兼顾,积极进行地下管网改造和规划,让“地下”的基础设施建设能够迅速赶上“地上”。在基础设施建设和公共服务相对比较匮乏的乡镇,更要注重规划,让“地上”和“地下”统一协调发展,甚至先建设好“地下”,再注重“地上”。

下好这步“棋”,还要鼓励民间参与城市基础设施建设和公共服务的投资。这是扩大内需的一个重要环节,也是优化投资结构,降低政府债务风险的重要举措。对城市“地下”的改造,是一块巨大的“蛋糕”,必须转变观念,解除管制,改进服务,创造公平公正的市场环境,让投资者积极参与进来,放心安心投资。这也能成为下一步的价格和市场化等方面的改革积累经验。



房产中介怎么管

事件回放 住房城乡建设部和工商总局近日联合发布通知,要求开展房地产中介市场专项治理工作,严肃查处房地产中介机构及经纪人员的10类违法违规情况,包括分割出租、签订“阴阳合同”、骗取购房资格等行为。

明确标准从严监管

一系列违法违规行为折射出房地产中介市场乱象,严重干扰了房地产市场调控效果,已经到了不能不管的地步。相关部门重拳出击整治,得到普遍好评。但笔者认为,要规范房地产中介市场秩序,相关部门要明确标准,从严监管。

首先,规范中介机构经营范围,并对具体违规行为确立处罚标准。其次,规范中介机构收费标准,包括收费对象、依据、项目等,既保证合法经营的中介有合理利润,又要通过价格杠杆将“黑中介”驱逐出去。第三,规范从业人员主体资格,对从业人员进行培训和考核,完善房地产经纪制度,对发现侵害消费者权益的违法违规行为要严肃处理,直至吊销从业资格证。当然,要真正净化这片天地,还需要工商、税务、公安等部门齐抓共管,扫除监管“真空区”。

(钱进 江苏宿迁 公务员)

健全准入退出机制

“冰冻三尺,非一日之寒”,租房和购房成本均持续走高,除了“黑中介”浑水摸鱼之外,还有其他不容忽视的原因。一、则,虽然大部分调控收效甚微,但管理层相关举措仍密集出台,给买房者、卖房者都留下不小的想象空间,观望情绪浓厚,活跃了租房和中介市场;二、则,物以稀为贵,有些大中城市房源普遍短缺,造成紧俏和抢手的状况;三、则,现行房屋租售和租赁市场法规尚不完善,让部分不法者有机可乘。

由此看来,严厉整顿、规范房地产中介市场秩序确实非常重要,但不是唯一措施。如何从资金供给、房产税、银行利率、落实限购、加快保障房建设步伐等多方面着力,促使房价趋稳并保持在合理区间,如何通过相关政策引导、鼓励业主参与出租等,都是当下迫切需要解决的问题。从现阶段来看,笔者建议对房地产中介行业进行一次全面的“洗牌”,健全中介机构准入和退出机制。一方面对其注册资本、从业资质、从业者素质等多方面做出严格限制,另一方面将服务质量差且屡教不改的中介企业淘汰掉。

(陈科峰 陕西西安 职员)

分门别类对症下药

规范中介机构行为,相关部门可以有更多作为。应当通过现场巡查、合同抽查、投诉处理等方式,对房地产经纪行为进行全面检查和治理,并设立举报电话等供公众监督,查处违法违规行为,并曝光典型案例。对证照手续齐全的合法中介机构,也要督促其规范管理,守法经营。对存在违法违规行为的合法房地产中介机构和经纪人员加大查处力度,应责令其限期改正,并予以必要的处罚,促进房地产中介市场健康有序发展。

对于经营手续不健全的中介机构,也不应一棍子打死,可以区别情况对待。有的可以在处罚的基础上,督促其加速补办相关手续,逐渐收编为正规军。有的应在处罚后劝其退出。对那些不寻求合法化,存在侵犯相关人或单位权益事实的,则应将其列入黑名单,坚决打击取缔。

(卞广春 江苏扬州 市民)

雷同道歉是二次污染

王书伟

日前,浙江绍兴某媒体在头版刊登3家违法排污企业的道歉书,其内容几乎一模一样,仅在个别措辞上稍有出入,这引起了网友热议。

道歉是对所犯错误表示歉疚的一种形式,付诸文字更应非常慎重。面对这样模式化的道歉书,相信公众难免会有种被愚弄了的感觉,很难看出发自内心的真诚歉意。虽然这三家企业模式化的道歉信中,均称企业违法后,“已认识到问题的严肃性”。但面对这几家雷同的道歉信,我们不禁要问,其严肃性到底在哪里?说白了,这种道歉就是走形式。从此事不难看出,这些违法企业对环境污染问题并没有多深刻的认知。

环境污染事件是对公共生存环境的破坏,理应给公众一个充满诚意的交代和致歉。相关行政主管部门负有监督、执法的职能,也有教育和指导之责。3家企业如此草率道歉,政府监管部门有不可推脱的责任。如果在道歉书刊发之前,执法部门能够认真审核,这种挑战公众承受力的道歉书就不会见诸报端。这起事件也说明,执法部门如果只是对违法责任企业进行处罚,在监管和教育还不到位的情况下,流于形式的道歉信便很难从根本上避免。

我们的生存环境已经不容许继续被破坏。对环境破坏者的处罚不是目的,让他们认知环境污染的危害才是最重要的,否则违规企业换地继续经营,仍然会对环境造成污染。那样的话,政府的管理也会流于监管、处罚的怪圈,解决不了根本性的问题,我们的环境只会越来越坏。

购物中心过剩令人忧

徐 达

仲量联行近日发布报告称,今年我国的购物中心总数有望再创新高。另据报道,为应对因大建购物中心而导致空置率上升的影响,部分购物中心正为大众品牌专卖店取消或减少店面租金。

数据显示,2013年我国7个大城市将推出购物中心2034万平方米,是2012年开业量的2.9倍。然而,大城市的购物中心整体空置率上升已成不争的事实。2012年全国一、二线城市的平均空置率分别为8.4%、10.5%,其中北京达12.7%,沈阳高达24.3%,远超6%的警戒线。

一边是购物中心的大量建设,另一边是其商业空置率居高不下、经营风险增加,背后的原因有开发商盲目扩张的因素,也有受经济波动、消费形势以及整个零售业宏观态势的影响。近年来,我国零售市场进入“慢增长”阶段,受行业同质化及电商平台等冲击,百货行业利润普遍下滑。

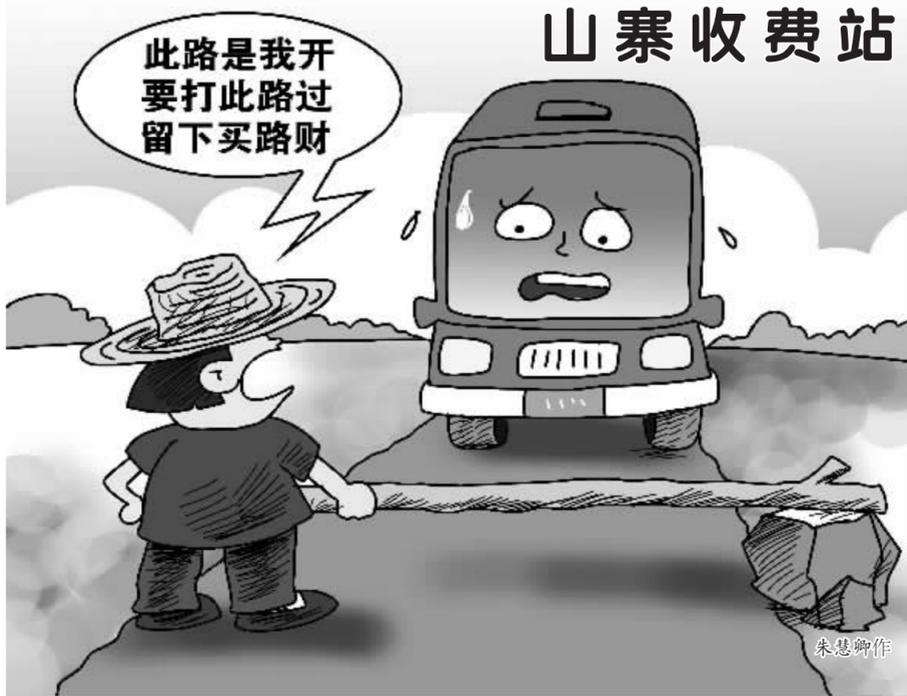
购物中心为消费者提供了购物、餐饮、娱乐为一体的综合服务,为商家提供了很好的经营平台,并提升了城市商业形象,在消费迅速增长的今天,其扩张有必然性。不过,购物中心数量剧增,一定程度上缺乏与之匹配的消费能力。尤其是在二三线城市,其过快的开发速度往往超出消费承载力。

对近年来扎堆入市商业综合体而言,最大的压力是同质化竞争。因而购物中心需要探寻差异化的经营路径,不断提升其竞争力。

我国商业地产正处于快速开发期,随着未来大量商业物业的推出,只有经营水平不断提升才能保证购物中心的可持续发展。今后,购物中心的竞争将主要体现在经营能力的竞争。而提高经营能力、从重复建设和同质化竞争中逆势而出,就是寻求差异化发展的一大路径。

欢迎读者就热点经济话题发表评论、漫画,来稿请发至:mzjjgc@163.com。

本版编辑 张伟 杨开新



据报道,在河南省信阳市平桥区的淮河边,有村民出资修建了一条简易石子路,就向从这条路上经过的车辆收取单程10元、往返20元的“过路费”。即使是当地镇政府的公务车辆通行,也必须交“过路费”。

地价上涨 房价如何

黄晓芳

近期,不少城市土地市场火爆,高单价、高溢价地块频频出现,多个城市“地王”纪录被刷新,使人们对房价走势心存担忧。

以北京为例,目前正挂牌的经营性用地15宗,竞拍起拍价已经达到121.62亿元,按正常溢价出让,预计7月北京土地市场成交额将突破200亿元,接近或超过去年全年北京的土地出让金总和。今年前5个月,京、沪、穗、深圳4个城市土地出让金达1411.8亿元,同比增长3.5倍。

土地市场为何再次迅速升温?一个重要原因是目前地方政府融资平台债务规模居高不下,且许多已进入偿还高峰期。在不少地方政府财政收入增长放缓的情况下,“卖地”收入是偿债的重要渠道。

同时,土地市场升温显示房地产企业资金面好转,对未来房地产市场也持乐观态度,“拿地”积极性很高。在这种情况下,“面粉”价涨,势必使市场对作为“面包”的房价上涨预期较高,让房地产调

控难度加大。土地市场的持续升温需要予以高度关注。根本上说,要设法降低地方政府对土地财政的依赖,推动地方政府财权与事权匹配,缩小征地范围、规范地方征地行为,监督好地方土地出让金收入。同时要做好住宅用地供应,涉及民生的保障性住房用地要应保尽保,进一步清理闲置用地,严厉打击房地产企业囤地行为,完善土地市场招拍挂制度,保持地价平稳合理调整。

从“朕知道了”看博物馆创新

王志军

“朕知道了”纸胶带的热卖,是博物馆注重经营理念创新的结果,对于正面临资金运营压力的诸多博物馆来说,应该从中得到启示

索尝试多种组织经营方式,就是很重要的内容。

笔者由此想到大陆的博物馆现状。目前,大陆博物馆数量进入快速发展时期。截至2011年底,各类博物馆数量已达3589家,其中免费开放博物馆数就有1804家。这其中,绝大多数是各级政府主办的区域性博物馆。博物馆越来越受到官方和民间的重视,无疑是件喜事。但是,目前大陆多数博物馆却面临着运营资

金不足的共同问题,特别是许多博物馆免收门票之后,其经营变成了几乎全部依靠财政支持。一方面是平均3天就多增加一座博物馆,另一方面是已建成的大量博物馆生存堪忧,这已成为大陆博物馆运营必须面对的一个尴尬现实。

从前期建设到后期运营,博物馆需要投入大量资金。当前大陆博物馆的建设资金很少来自个人和社会团体资助,因此如何“以文养文”,开发附加产品,平衡好

博物馆的公益文化属性和经营压力之间的关系,如何利用创新创意、打出自身文化品牌,都是大陆博物馆需要深入思考的问题。

在许多欧美国家,除了政府支持和社会力量,很多博物馆依靠自身的文化经营活动创造的经营收入不可小觑,而且当地政府对博物馆开发售卖的产品,一般都给予免税待遇。博物馆出售的这些文化创意产品,既独特又便宜,市面上还不容易买到,并且具有文化传播的价值,自然会受到众多消费者的欢迎。

笔者认为,多家博物馆应该从此次“朕知道了”纸胶带的热卖中得到启示,那是通过创新设计出普通人消费得起的文化产品,让博物馆的商业活动与社会发展和公众需要更加接近,让博物馆在商业活动中更好地打造和展示自身的社会文化价值。