



商务部发布数据显示——

资金引进来走出去均实现增长

本报北京12月18日讯 记者亢舒 李予阳报道：商务部新闻发言人沈丹阳今天在月度例行新闻发布会上介绍，今年前11个月，我国境内投资者共对全球156个国家和地区的4522家境外企业进行了直接投资，累计实现非金融类直接投资802.4亿美元，同比增长28.3%。

前11个月，我国内地对中国香港、东盟、欧盟、澳大利亚、美国、俄罗斯、日本七个主要经济体的投资达到578.7亿美元，占同期我国对外直接投资总额的72%，同比增长19%。前11个月，我国地方企业对外直接投资277.8亿美元，同比增长25%，占34.6%，广东、山东、江苏位列前三。

在实际使用外资方面，今年前11月，外商投资新设立企业20434家，同比下降9.19%；实际使用外资金额1055.06亿美元，同比增长5.48%，连续10个月保持增长。

沈丹阳说，当前吸收外资体现的特点是服务业实际使用外资保持增长，亚洲十国/地区、欧盟、美国对华投资保持较快增长。此外，中部地区实际使用外资增长较快。

此外，据商务部服贸司统计，前11月我国共签订承接服务外包合同143856份，合同金额831.6亿美元，同比增长60.6%；执行金额533.8亿美元，同比增长37.8%。美国、欧盟、中国香港和日本是购买国际服务的主要发包市场。

商务部回应近期经贸热点表示——

年末出口形势谨慎乐观

在18日召开的月度例行新闻发布会上，商务部新闻发言人沈丹阳对近期经贸热点问题给出了回应。

沈丹阳认为，11月份进出口增长特别是出口增长比较快，这是今年下半年以来我国外贸稳增长、调结构的政策效应以及国内外经济形势好转等因素叠加作用的结果。具体来讲有以下三个原因：发达国家经济复苏，圣诞订单效应明显；促进进出口政策效果继续显现；去年基数比较低。预计12月出口还会保持较好发展势头，但也不能过于乐观。外贸企业对未来出口形势仍然持比较谨慎的态度。

今年7月1日，商务部发布立案公告，决定对原产于欧盟的进口葡萄酒进行“双反”调查。沈丹阳表示，目前这个案子处于正常的调查过程中。中国调查机关将严格按照中国相关法律法规和程序要求进行调查。

中方对贸易救济措施的运用持审慎态度，一贯主张通过双边对话和磋商来解决贸易摩擦问题。就葡萄酒案而言，中方欢迎中欧双方产业间进行磋商，以寻求贸易摩擦的化解之道。中方愿意为此提供便利。

(据新华社北京12月18日电)



农信社应坚守服务“三农”本色

本报讯 记者陈果静报道：“应通过合理的制度设计确保农村信用社坚持为‘三农’服务的基本方向。”全国社保基金理事会党组书记戴相龙日前在中国金融学会举办的“中国大型商业银行、农村信用社改革十周年”学术研讨会上如是说。

农村信用社改革10年来取得了丰硕的成果，但发展的向前和深入，农村信用社提供的金融服务范围越来越广，对利润的过于追求使其为“三农”服务、合作性金融性质也在悄悄地发生改变。

全国人大财经委员会副主任委员吴晓灵指出，农村信用社资产质量和经营财务状况明显改善；资金规模和涉农贷款投放显著增加，农村金融服务明显改善；产权制度改革取得一定进展，法人治理组织架构初步建立，各个农信社以及农村合作银行、农村商业银行基本建立了三会一层的法人治理，健全了信息披露制度，建立了对主要高管人员的专项审计和离任审计制度。

对于下一步农村信用社的改革，吴晓灵建议，国家要给予合作金融以政策方面的支持，鼓励互联网企业、电商促进农产品销售；同时，重视发展农业保险，引导社会资金投入。



动漫产品授权生产忙



12月18日，山东省文登市界石镇的一家玩具公司的工人在检验准备出口南美的动漫玩具。近年来，界石镇玩具生产企业取得了国际动漫大片衍生品动漫玩具的授权生产许可，生产的系列玩具产品供应国际市场，逐渐实现了企业的转型升级。

陈宏青摄(新华社发)

本版编辑 王薇薇 孟飞

美编 夏一

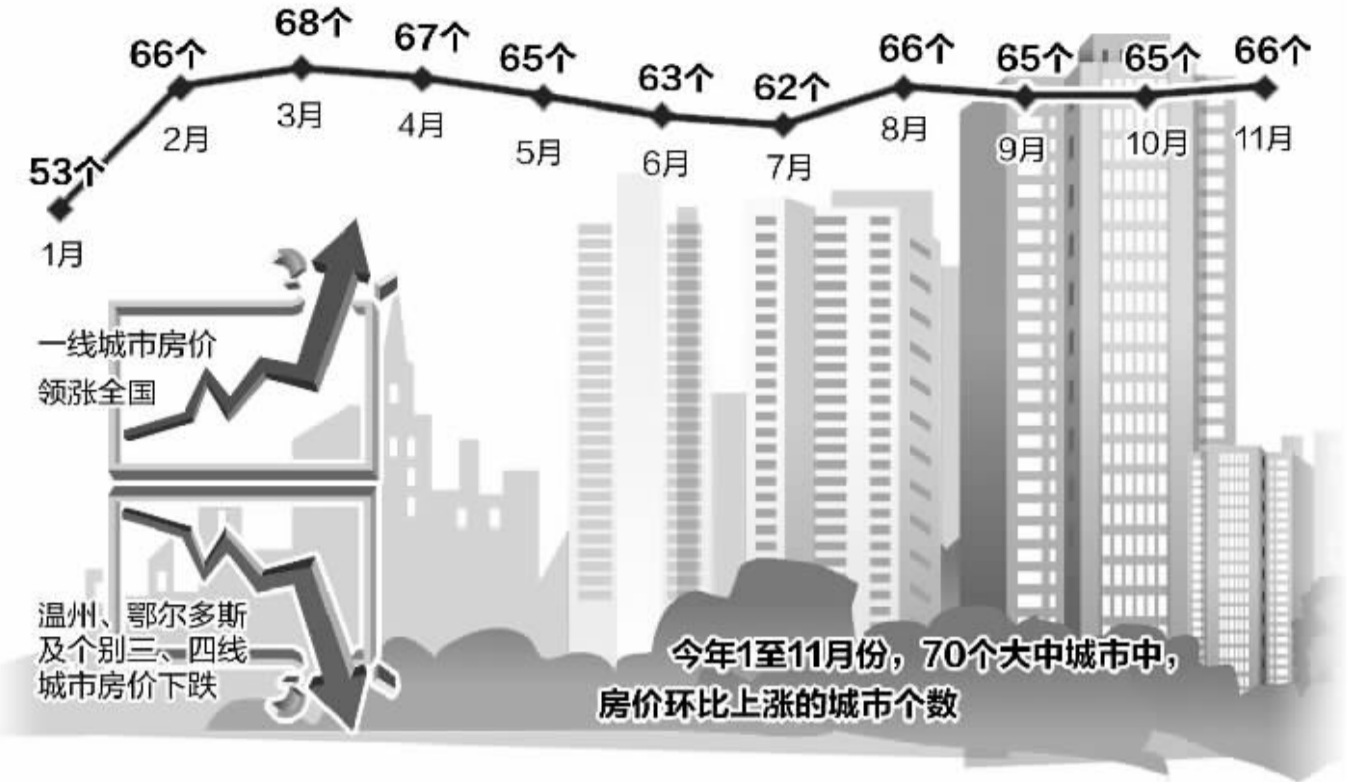
本版邮箱 jrbjrcj@163.com

房地产调控长效机制框架初现

本报记者 亢舒



国家统计局18日公布，11月70个大中城市住房销售价格变动情况。总体来看，全年房价持续上涨，但涨幅收窄，究其原因，是各地纷纷加大了市场调控力度。专家认为，目前，房地产调控思路已经呈现出明显变化，“去行政化”正在逐步推进——



访谈

中国房地产业协会副会长朱中一：

构建多层次住房体系

本报记者 亢舒

总的方向是构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系

对于房价上涨，朱中一认为成因很复杂。首先取决于房地产本身的供求关系。开发商直接面对消费者定价，市场机制在起作用。其次是流动性问题，房地产市场是金融属性很强的市场，容易吸纳投资投机性需求。第三是地价与房价的关系问题，当前两者的关系有一定扭曲。按照市场原则，地价应该与房价挂钩，但现在一些地方将地价与地方财政的收支平衡挂钩，甚至还与还旧账挂钩。第四，中央与地方的财权事权不匹配也加剧了房价调控的难度。一方面，中央希望房价稳定，但地方有时不得不依靠土地财政，希望从地价中得到更多收益。

面对当前房地产市场形势，朱中一认为，应该继续增加普通住房及用地的有效供应，特别是有效供应不足、房价上涨压力较大的城市，更要增加供应；要完善土地出让方式，严防“地王”扰乱市场预期；加强房地产市场监测与监管，做好对房地产中介市场的专项治理，查处哄抬房价等违法违规行为；政府部门要主动加强对舆论的正面引导，以引导合理的预期和消费；此外，还要抓紧构建房地产市场平稳健康发展的长效机制。

朱中一表示，从我国国情看，总的方向是构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。具体来说，要做好三方面工作。

一是要抓紧开展居民住房状况普查或居民住房信息联网，摸清存量房底数和未销售的已建、在建规模。这是制定政策、制定规划的依据。

二是要对支持自住性购房、抑制投机投资性购房的政策具体化。应鼓励有多套住房的居民将闲置的住房推向二手房市场和租赁市场。

三是要正确处理保障与市场的关系问题。保障房与商品房应该相辅相成，互为补充。住房困难群众较多的城市，要多建设一些保障房；外来务工人员多的城市，要多建设一些公共租赁住房。对新建商品房明显供大于求的城市，或居民存量房、闲置房较多的城市，可由政府设立或委托有实力的企业开展房屋置换或租赁业务，收购或租赁闲置的房源作为保障性住房的房源。

国家统计局数据显示，11月份，70个大中城市中，66个城市住房销售价格环比上涨，延续了今年以来的上涨态势。时至年末，回顾今年的房地产市场，总体呈现哪些特点？明年又可能出现哪些变化？

今年楼市价格持续上涨

11月，一线城市继续领涨房价，北京、上海、广州、深圳同比涨幅全部超过20%。温州是唯一价格下降的城市

根据国家统计局公布的数据，11月份，70个大中城市中，新建商品住宅与上月相比，价格下降的城市有1个，持平的城市有3个，上涨的城市有66个。价格环比上涨最高的城市是桂林的1.3%。

与去年同期相比，70个大中城市中，价格下降的城市有1个，上涨的城市有69个。北京、上海、广州、深圳同比涨幅全部超过20%，温州是唯一价格下降的城市。

11月份，70个大中城市二手住宅价格变动情况与新建商品住房的情况大致类似。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为，11月份房地产市场呈现出来的特点首先是房价环比涨幅继续收窄。11月份，北京、上海、广州新建商品住宅价格环比涨幅比10月有所缩小，深圳的新建商品住宅价格环比涨幅与10月持平。从二、三线城市的情况看，新建商品住宅价格环比涨幅比10月份收窄的城市也有29个。

刘建伟说，究其原因，主要是前期房价上涨较快城市进一步加大了房地产市场调控力度，提高了二套房交易成本，增加了保障性住房供应。特别是国务院常务会议决定整合不动产登记职责、建立不动产登记统一登记制度，有助于稳定市场预期，市场交易有所降温。

全年房地产市场的大致走势一直是上涨的状态。据国家统计局的数据，1至11月份，70个大中城市中，房价环比上涨的城市个数分别是53个、66个、68个、67个、65个、63个、62个、66个、65个、65个、66个。一线城市房价无论是

环比还是同比涨幅都领先于全国其他城市。与此同时，温州、鄂尔多斯以及个别三、四线城市房价的下跌，也成为业界关注的焦点。一些三、四线城市土地供应相对充足甚至过剩，因而导致房价下降。

业内人士分析，未来，一、二线城市和三、四线城市房价走势将进一步分化，一、二线城市由于土地供应偏紧仍然存在房价上涨的压力，三、四线城市楼市结构分化将更加明显，越来越多的三、四线城市房价将保持稳定或者下跌。

调控将更多依靠市场力量

房地产调控思路已经开始转变，即从依赖行政指令向侧重市场转变。未来应进一步规范商品房供应，用市场手段促其健康发展。同时，政府要做好保障房建设

党的十八届三中全会提出，要“建立城乡统一的建设用地市场”、“加快房地产税立法并适时推进改革”，未对房地产市场调控手段专门提及。刚刚举行的中央经济工作会议也没有将房地产调控列入主要工作事项内，而是提出，努力解决好住房问题，探索适合国情、符合发展阶段性特征的住房模式，加大廉租房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。特大城市要注重调整供地结构，提高住宅用地比例，提高土地容积率。

业界普遍认为，这在一定程度上是“使市场在资源配置中起决定性作用”这一精神的彰显。同时向市场传递出明确信号，房地产调控的去行政化正在深入进行中。

专家认为，决策层不再重点提及房地产调控，说明房地产调控的思路已经开始转变，即从依赖行政指令向侧重市场转变。在转变的过程中，政府与市场的作用划分清楚。概括地说，未来的房地产调控将更多地依靠市场力量，规范商品房供应，发挥市场的决定性作用，用市场手段促其健康发展。同时，政府也要做好保障房建设，强化政策的民生托底功能，让中低收入人群居有所安。

但同时，专家也表示，以“限购”为代表的行政手段退出，是一个渐进过程。因为

在缺乏有效替代政策的情况下，大规模放开限购，楼市有可能大幅反弹，对房地产市场的稳定有害无益。

抑制投机需求政策不会变

当前和今后一段时期内政策的主要方向是增加住房的有效供给。明年房地产行业的政策料不会有太大变化，仍会以抑制投机需求、满足自主型住房需求为主

中国房地产业协会副会长朱中一表示，房价之所以降不下来主要因为供求关系不平衡。北京、上海等一线城市及部分二线城市，市场的供求关系依然不对称。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹也认为，至2020年，我国每年新增城镇常住人口增速将较为稳定，适龄购房人规模处在高位、高储蓄人口所占比重较大等原因会导致住房需求较大。此外，家庭小型化的结构转变也会新增大量的住房需求量。

从中央经济工作会议精神中可以明确判断出，当前和今后一段时期内政策的主要方向是增加住房的有效供给。

秦虹认为，明年房地产行业的政策可能不会有太大的变化，仍会以抑制投机需求、满足自主型住房需求为主。2013年新建商品房的竣工量和开工量都比较多，二手房的交易量也比较大，这样会透支未来的市场需求。“大致可以判断，政府在明年和年后对投机性的抑制政策不会改变，市场主体仍是自住性需求。”秦虹表示。

专家同时表示，要彻底解决楼市中存在的矛盾，最根本的还是要加快推进房地产调控长效机制。

梳理中央经济工作会议和中央城镇化工作会议中有关房地产市场的表述，综合考虑统一不动产登记制度、建立城乡统一的建设用地市场、加快房地产税立法并适时推进改革等措施，房地产调控长效机制的框架实际上已经初步显现。

朱中一建议，“应该制定一个时间表、路线图。现在很多刚性购房者也在提前消费，就是因为预期问题。”朱中一认为，未来房地产调控长效机制应涵盖房产税、住房信息联网等一系列内容，最终目的是稳定市场预期。

新一年房地产市场或存变数

陈炳才



对于新一年的房地产价格趋势，业界莫衷一是。上涨论者认为，地方政府的债务压力和土地招拍挂、推进城镇化等因素将继续推高房价，尤其是一线城市，房价难以下跌。下跌论者认为，房地产价格已经出现拐点，不动产登记和房产税试点扩大和立法等预期，将导致房价下跌。三四线城市住房供给已相对过剩，一些地方出现空城、“鬼城”，个别城市的房价大幅下跌可能会蔓延。

应该说，在一段时期内，我国依然存在推动房地产价格上涨的多种因素。比如，城镇化进程加快，城市家庭向中小型解构，人们普遍有住房改善的愿望等，特别是由于投资渠道方面的原因，资金大量流向房地产业，会推动房地产价格走高。

然而，不容忽视的是，诸多因素也在制约着房地产价格上涨。

一是房地产税。“土地财政”固然会抬高房地产价格，但地方财政困难也不是仅靠卖地一项就能完全解除的。如果财政困难长时间得不到缓解，地方政府或将赞成和支持开征房地产税。随着不动产登记制度的建立，房地产、个税联网系统的完善，以及房地产保有环节的税负提高，都将对住宅购买和消费行为产生重大影响。

二是周期因素。房地产繁荣都具有周期性。从多方面因素来看，我国房地产的过度繁荣已到了转折阶段。若从1998年算起，我国房地产市场已经持续繁荣了两个7年的周期。

三是产供需关系的改变。今年1月至10月，我国住房销售大约840万套住宅，约可解决2400万左右的人口进入城镇，而实际城镇化的人口不到2000万。这表明，住

房的供给超过了人口城镇化的需求，相当数量的住宅被用于投机和投资，住宅的供求状况发生了转变。有人或许认为未来城镇化速度会加快，但过高的房价却将极大地抑制人口城镇化进程。

四是利率市场化的影响。房地产企业筹集资金的利率达10%至15%，这是不可持续的，持续的时间越长，风险越大。目前，房地产的高利率导致大量资金涌入，带动了存款利率的上升和贷款利率的提高，使得购房者的贷款利息负担加重，贷款能力下降，银行能够放贷的表内资金也在减少。

此外，国际经验表明，房价持续上涨不是规律，只涨不跌不符合经济规律。

所以2014年房地产价格尚存变数。(作者系国家行政学院决策咨询部副主任、研究员)