稳楼市须突出居住属性

潘 璠

专家论道

去年以来放松限购、限贷的措施，对房地产市场的刺激作用不仅有限，且难改其下行态势。实现房地产市场持续健康发展，必须强调和突出商品房的居住属性，继续从严控制投资投机性购房，并允许房价向符合价值的方向回归

财政部近日发布消息称，2014年全国土地出让收入42940.30亿元，同比增长3.1%。分季度看，1季度增长40%，2季度增长14.2%，3季度增长0.5%，4季度下降21.6%，呈现逐季递减态势。这一变化与国家统计局陆续发布的2014年和2015年前两个月的宏观数据基本吻合。统计显示，今年前两个月，全国房地产开发企业土地购置面积同比下降31.7%；全国商品房销售面积和销售额则分别同比下降16.3%和15.8%。

前不久，有媒体在采访房地产界权威人士时，被采访者称，是宏观经济形势低迷拖累了房地产业。不过，GDP、投资和房地产三者之间的关系到底是不是这样呢？

首先，就经济总量及增速来看。世界上与我国体量接近、可比的经济体，增速都在3%以下；速度有赶超我国苗头的经济体，体量都与我国远不在一个层次。如果我国实现7.4%或7%的增速，仍要被扣上一个“低迷”的概念帽子，那其他国家和地区的经济发展又该是如何评价呢？

其次，从投资增速来看。我国全社会固定资产投资和房地产开发投资，2014年的增速分别是15.3%和10.5%；今年前两个月分别是13.9%和10.4%。包括房地产开发投资在内的全社会投资，增速快于房地产投资，这表明如果剔除房地产，全国投资增速乃至GDP增速显然会更高一些。可见，房地产确实下拉了全国投资乃至经济增速。不过反过来看，这正是长期以来一些地区过于依赖房地产、依赖土地财政所造成的后果或“后遗症”。

值得关注的是，在全国许多城市去年以来陆续取消限购、限贷，央行也采取改变首贷认定、降息等一系列措施后，有关部门和一些地方政府正在出台或酝酿出台新的措施，以促进房地产市场平稳发展，如一些城市提高住房公积金贷款额度、降低首付比例和贷款利率等。更有报道称，房贷利率和二套房首付比例近期或将下调。但是，这些措施对房市作用如何呢？去年四季度到今年前两个月的数据显示，去年以来放松限购、限贷的措施，对房地产市场的刺激作用不仅有限，且难改其下行态势。而已经出台和将要出台的措施，其目的和效用上与去年的措施大同小异，即在维持房价避免大起大落的基础上，通过优惠措施来促进商品房的销售，实现房地产市场平稳发展，继续为地方经济发展助力。

经济学基本原理告诉我们，市场经济条件下，决定商品价格的是价值规律和供求关系，价格不能长期背离价值，供求关系则以有支付能力为前提。过去一段时间，国内一些城市的房价涨得过快，有的还超出了百姓承受能力。虽说从居民改善住房的需求和我国城市化的进程来看，当前住房需求仍然潜力巨大，但几个月来在一系列宽松政策作用下，住宅销售反而持续下降，表明当前的房地产市场确实到了一个重要拐点。调整公积金贷款额度在内的一些措施，并不能真正降低房价或减轻购房者负担。如果一些地方的房价依然过高，许多依然没有支付能力的购房者只能继续观望。

李克强总理在今年的两会记者会上表示，鼓励居民自住性住房和改善性住房需求。因此，有关方面要认识到，实现房地产市场持续健康发展，必须强调和突出商品房的居住属性，继续从严控制投资投机性购房，并允许房价向符合价值的方向回归。此前在房地产暴利中获利的各方，都应该充分认识这一点，适应中国经济新常态。

长远来看，加快转型升级、结构调整，培育新的经济增长点，形成多点支撑的局面，国民经济才能长期可持续发展，银行业和房地产业也才能学会做一个正常的行业和产业，更多的民众才可能更充分地享受到包括新建商品房在内的发展成果。

思辨

让更多知识农民变“创客”

吕志强

在我国经济步入新常态下，如何有效增强农民增收后劲，让农民走上可持续致富之路？笔者认为，鼓励和支持知识农民转型成为“创客”，很值得探索。

“创客”，主要指在新兴产业和新业态领域的创新者。越来越多的农村知识青年及返乡创业的农民工，有的已经借助互联网等媒介成为“创客”。虽然从我国庞大的农民群体来说，上述知识农民率先变“创客”还只是很小的比例，但却揭示出一条可复制的致富新路——让农村电子商务成为农村信息化、产业化融合的新业态，从而成长为农村经济发展、农民迅速致富的新引擎。

开辟出这样一条道路，须多方合力而为。首先，地方政府要营造有利于网络创业的生态环境，尽快制定、出台农村电子商务的中长期发展规划，明确发展目标、任务和工作重点。同时，加快完善以基础要素为保障的服务平台建设。政府要为农户提供统一的信息平台，开辟稳定的信息交流通道，实现涉农数据的兼容和共享，并积极引进发展物流企业，实现统一配送、统一仓储。此外，依托农业、林业、质检等部门，建立权威可信的适合网络销售农产品的质量标准体系和质量检验检测体系，确保农产品质量安全。

其次，加快农村电子商务人才培育。通过邀请淘宝讲师、电商学者、网店运营专家授课，开办知识农民“创客”创业讲座等方式，着力抓好农村互联网知识普及和农民网商专业知识和技能培训。同时积极鼓励农村原籍的计算机等相关专业大学生回乡创业，培养农村电子商务后备人才。

其三，积极发挥网商村、龙头企业和网商达人的示范辐射作用。可大力宣传和推介全国各地不断涌现出的网商村、网商龙头企业和网商达人，推广“农户+公司+网络”的网商运用模式，促使知识农民加快转型成网商“创客”，并逐步由知识农民个体扩展到了村、镇、县，使我国农村涌现出更多的电子商务村。

其四，切实解决知识农民“创客”融资难题。农民在网上创业离不开资金支持，农村电子商务在发展中仍然存在着银行融资难。呼吁银行尤其是农村金融机构对有市场前景的知识农民“创客”热情扶持，切实加大融资力度。特别是应将知识农民“创客”纳入小微企业服务范畴，享受小微企业政策待遇。

行业

“机器换人”宜采用融资租赁

闻一言

面对融资渠道狭窄、融资成本过高问题，若把融资租赁视为“机器换人”的标准配置，不仅有利于解决企业的融资难，还有利于解决企业对“机器换人”的更新换代主动权

据报道，广东佛山、东莞等地近日已开始大规模实施机器换人计划，当地表示欢迎更多的企业使用机械手、机器人。

如果说“机器换人”是因近年来高技能的技术工人“用工荒”、“用工贵”带来的产业变革的话，那么“机器换人”也具有两面性。鼓励制造业企业更多地使用机器人，以替代薪酬越来越高的人工，可以让企业尝到“机器红利”。不过，由于宏观经济依然面临一定的下行压力，企业家的投资预期多少会受到影响，同时，某些企业虽有心规模化换装机器人，由于融资渠道狭窄、融资成本过高等原因，感到有心无力。

动辄几百万上千万元的机器人投入，绝不是一个小数目，对于相对实力较弱的多数中小企业来说，往往会影响到自身资金流动性。因此，推行“机器换人”的地区，企业对政府激励政策的期望值颇高，包括政策的针对性、补贴额度等。从政策体系来看，很多城市并不缺乏“真金白银”的财政奖励政策，不过，从政策的杠杆效果来判断，获得财政奖励的企业毕竟还是少数。这就需要政府在推出“机器换人”激励政策时，必须要有新思路来解决。

从有关国家的经验来看，“机器换人”之所以能够较普及使用，是因为融资租赁这一资本运作方式帮了大忙。企业不可能在生产线上大规模地引入机器人，而政府激励资金相当有限，这就要发挥融资租赁的作用。若把融资租赁视为“机器换人”的标准配置，不仅有利于解决企业的融资难，还有利于解决企业对“机器换人”的更新换代主动权。

更重要的是，融资租赁确保了财政资金的使用效率，让更多的中小企业都能够享受到政府财政资金补贴的“阳光雨露”，对于扩大“机器换人”的面，确保财政资金使用效率，都是利好。比如，江苏昆山市把财政资金作为激励融资租赁资本，作为引导资金、奖励资金、融资租赁活动的投保资金，帮助中小企业实现“机器换人”的目标，这一做法值得其他地方借鉴。

留 守

朱慧卿作

近日，安徽省宿州市埇桥区大泽乡镇水池村，一名44岁的妇女被发现已去世多日，身旁1岁半的孙女也奄奄一息。发现情况后，村民赶紧叫来救护车，经过医院全力抢救，孩子最终脱离生命危险。随着城镇化的加速，越来越多的农村青年进城打工，大量农村留守儿童无人照管。父母长时间、经常性的缺席，对孩子身心成长的负面影响不可小觑。全社会都应积极行动起来，给予留守儿童更多关怀，帮助他们健康、快乐地成长。（时 锋）

@微议室

摘掉环评机构“红顶”

据报道，今年年内，8家有环保部背景的环评机构将全部脱钩，各地有环保部门背景的环评机构要在2016年年底前全部脱钩。环评机构这一“红顶中介”进入消亡倒计时。

【微评】当前，具有事业单位和国企身份的环评机构占了很大比例，这些机构主要是一些环境科学研究院所。由于这些环评公司具有官方色彩，他们所作的环评报告大多能顺利通过。于是，某些吃着财政饭的环评机构便想着法子通过环评来收钱，一些企业也投其所好，花钱买“通过”，之后大肆排污。这样的环评自然难以真正起到环评作用，容易造成一些污染事故，伤害政府的公信力。因此，摘掉环评机构的“红顶”，无论是对促进环境保护，还是对维护政府形象，都具有积极作用。

比薪酬更要看未来

近日，网络上流传着多份北京、山东等地“高校毕业生薪酬排行榜”，引来众多毕业生纷纷吐槽“给母校拖了后腿”。

【微评】由于计酬方式不同、顾及隐私安全等原因，统计毕业生薪酬本身就是一件不容易的事儿，统计结果也不一定绝对正确。所以，对这些“高校毕业生薪酬排行榜”，不能太当回事儿。不过，毕业生的吐槽仍需要引起足够的重视。高校毕业生参加工作后确实面临着恋爱婚姻、租房买房等一系列现实问题，毕业生感觉薪酬“给母校拖了后腿”，在一定意义上反映了他们的经济压力。不过，年轻人还处于刚步入工作的阶段，随着工作经验的丰富和综合素质的提升，今后一定能取得满意的薪酬，实现个人的价值。

“短命”天桥折射规划之失

据报道，郑州市某路口新建5年的人行天桥为配合地铁施工，将要被拆除。近几年，郑州频现“短命”天桥，引发市民质疑。

【微评】城市推进基础设施建设，为市民提供更好的生活或出行环境，本是好事。但近年来，一些城市在基础设施建设中屡屡发生选址“撞车”、建筑“短命”等事件，让人看了不禁唏嘘。这不仅是对财政资金的浪费，也对政府规划权威性带来不良影响。拆除才建成5年的天桥或许是无奈之举，但说拆就拆，着实让人觉得城市建设不够严肃。城市基础设施建设必须讲求前瞻性，若是因规划不善需要做出改变，那就需要在既有事实的基础上，通过多方协调以减少不必要的浪费。

国际产能合作需走稳走实

武 寒

开展国际产能合作要内外兼修，内外两手抓。对内要练好内功，理顺协调机制，政企合力，联合推动；对外要抓住重点，做好国家重点项目

近来，“国际产能合作”备受关注。李克强总理在今年的《政府工作报告》中也提到，鼓励企业参与境外基础设施建设和产能合作，推动铁路、电力、通信、工程机械以及汽车、飞机、电子等中国装备走向世界，促进冶金、建材等产业对外投资。

说起国际产能合作，就不能不提去年12月李克强总理的哈萨克斯坦之行。正是在访哈期间，李克强总理同哈总统纳扎尔巴耶夫、总理马西莫夫就中哈在钢铁、水泥、平板玻璃、装备技术等领域加强产能合作达成重要共识，商定把产能合作作为深化中哈合作的重点和亮点，助力各自经济发展。据了解，截至今年3月中旬，中哈有关部门举行了多轮产能与投资合作对话会，两国金融机构、行业协会、企业踊跃参与，积极对接，确定了多个早期收获项目，涉及冶金矿产、能源资源、机械制造、建材化工、基础设施建设等领域，估算总金额超过200亿美元。这几天，哈总理马西莫夫正在我国进行工作访问，推动中哈产能合作也是两国领导人会晤的重要议题。

中哈产能合作走稳走实，将为中国扩大国际产能合作开垦出一块“试验田”。应该看到，万事开头难，处于起步阶段的中哈产能合作既要立足现实，也要考虑长远，关键是项目落地。中哈产能合作开好局，起好步，一要以互利双赢为基础，找准双方利益契合点，优选项目。二要以市场为导向开展合作，在开拓第三方市场方面多想办法。三要坚持优势互补，结合中国的资本、技术优势和哈国的资源、区位优势，推动合作实现上下游配套协同发展，拉长中哈产能合作产业链，扩大产能合作集群区。四要加强产业政策对接，在税收、标准、劳务、签证、投资者权益保障等方面做好配套服务。

开展国际产能合作要内外兼修，内外两手抓。对内要练好内功，理顺协调机制，政府部门在制度设计、能力建设、资源保障等方面要做好准备，相关企业也要做足功课，从资金保障、市场销路、服务配套等环节做好预可研，政企合力，联合推动。同时，要看到国际产能合作不能做“一锤子”买卖，是涉及对象国基础设施建设、工业生产、技术转移、经营管理等“一条龙”的系统工程，出绩效具有周期性特点，急功近利要不得。对外要抓住重点，做好国家重点项目，根据项目成熟和难易程度，先易后难，循序渐进。

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 马洪超 祝 伟