楼市因城施策势在必然

潘 璠

专家论道

今年二季度以来，我国房地产市场出现了一些变化。这主要是因为去年以来的调整首贷认定标准、降息降准等调控措施释放了部分刚需和改善性需求，多次降息等因素也导致存款和资金搬家、间接给楼市注入更多资金。但是，不同城市规模大小、功能定位和人口结构不同，房地产市场的发展轨迹也不相同，相关措施需要因地制宜、因城施策、分类调控，才能收到实效

国家统计局日前发布的70个大中城市住宅销售价格变动情况显示，4月份，新建商品住宅价格环比上涨的城市由12个增至18个，持平的城市由8个减至4个，下降的城市由50个减至48个，深圳以1.8%的涨幅位居首位，北京以0.8%的涨幅位居第二，上海、广州分别上涨0.7%和0.4%。同时，二手房价格环比上涨的城市由12个增至28个，持平的城市由10个减至8个，下降的城市则由48个减至34个，深圳以2.4%的涨幅同样位居首位，北京以2.1%的涨幅位居第二，上海、广州的涨幅分别为0.6%和1.1%。

从数据可以看出，今年二季度以来，我国房地产市场出现了一些变化。具体来说，房价由降转升的城市正在增加，价格仍在下降的城市中多数降幅在缩小；不同城市房地产市场走向分化明显，有的价格回升明显，有的则仍然下降、且降幅依然较大；与二三线城市走向分化形成对比的是，北上广深等一线城市在价格较高的基础上，呈现整体回升态势，个别城市的高涨幅引起普遍关注。

房地产市场发生变化，原因主要来自两个方面。一是，自去年以来，国家有关部门采取了调整首贷认定标准、降息降准等调控措施，大多数城市也陆续推出松绑限贷、限购等政策，释放了部分刚需和改善性需求，在一定程度上为投资性购房提供了机会。二是，受到多次降息等因素的影响，存款和资金搬家，间接给楼市注入更多资金。

由于不同城市规模大小、功能定位和人口结构不同，房地产市场的发展轨迹也不相同。

一线城市楼市止跌回升甚至过快上涨。有人担心，一线城市本来就房价偏高，继续过快上涨会推高居民生活成本，导致城市吸引力下降、优秀人才流失，也会影响本地居民住房条件的改善和生活水平的提高。比如，常住人口中非户籍人口占比近70%的深圳，居民住房自有水平仅有30%左右，大约70%左右的常住人口租房居住。这表明深圳住房潜在需求或刚需是巨大的，同时也说明高房价导致许多有住房需求的人无力购房。若房价继续走高，必然使不少人再次望房兴叹。

为保障刚性需求和改善性需求，有关部门和一些地方此前已经采取了诸如调整二套房贷认定标准、降低公积金贷款利率及门槛等措施。不过，我们必须看到，相关措施需要因地制宜、因城施策、分类调控，才能收到实效。对一线城市及某些房价上涨过快的城市来说，应该在通过降低贷款利率等措施降低购房成本的基础上，维持限购政策，必要时可采取更有力的措施来遏制投机投资性购房，防止房价非理性过快上涨。而在商品房大量积压的二三线城市，即便取消限购、放开投资性购房，也很难有炒房客愿意接盘。因此，应允许这些城市房价适度回落，以薄利多销的思路消化存量，减少资金占压。

从长远来看，无论是保持房地产业的健康发展，还是改善居住条件、提高生活水平，或者是适应经济新常态，都必须通过经济结构调整和转型升级，改变对房地产业和土地财政的过度依赖，并长期坚持和突出住房的居住属性，让房价回归价值。同时，还要改革收入分配制度，适度提高居民收入在GDP分配中的比重，努力缩小收入差距。

鼓励民企用好“一带一路”机遇

李佳霖

国务院近日发布了《关于加快培育外贸竞争新优势的若干意见》，旨在推动我国由贸易大国向贸易强国转变。《意见》提出，通过深化贸易合作、大力拓展产业投资及优化周边经贸发展格局，全面提升与“一带一路”沿线国家的经贸合作水平。

“一带一路”战略的实施，将大大改善民营企业在“一带一路”沿线国家和地区的经营环境，降低民企的跨国经营风险，有助于其有效利用境内外两种资源、开拓境内外两个市场，以此获取更大的成长空间。面对这一历史性机遇，中小企业应顺势而动，调整发展布局，优化产业结构，提升产品质量，加快“走出去”的步伐。

对于相关部门来说，则需要为民企“走出去”营造更有利的环境。比如，可以从创造公正透明的竞争环境、开辟多元化投融资渠道、强化海外投资风险防控等方面发力，推动民企参与“一带一路”建设，并将鼓励民企参与“一带一路”建设落到具体政策层面；在制定国家层面总体规划时，出台民企参与“一带一路”建设的专项规划，加强政策引导和扶持；积极探索建立“一带一路”股权投资基金，通过政府牵头、金融机构跟进、民间资本参与，推进层次多样、形式丰富的海外投资发展基金体系的建立，把分散在民间的现金转化为资本。

同时，民企海外投资经验相对缺乏、海外投资安全保障体系不够健全，相关部门还应及时为其提供保护、加强沟通。特别是要加快立法步伐，对对外投资的准入、企业行为规范、责任追究等相关事宜以法律形式予以明确，有效保护民企“走出去”。

总之，民企应准确把握自身优势，并将自身优势与区域优势资源及要素相结合，真正把握好属于自己的市场发展机遇。

思辨

拉动消费需多方给力

冯是虎

近日，财政部等就进口日用消费品降税问题表示，将合理扩大我国公民需求量较大的免税品种，方便消费者在口岸进境免税店购买国外产品，具体方案正在研究拟定过程中。

可以肯定，这是项利好政策，但要使好政策发挥应有效果，更需将其落到实处。

首先，税收对商品价格虽有重要影响，却不是唯一因素，关键还要看能否缩小进口商品在国内外市场的价格差。地区间的定价差异、从进口地到消费地的物流运输成本、中间商的管理成本费用等都将影响商品的最终价格。所以，降税的同时还要降低相关企业的管理成本和物流成本，最终将消费留在国内。

其次，我国境内有200多家免税店，大多是针对离境旅客的，进境口岸免税店并不多，且集中设在北京、上海、厦门机场和深圳、珠海等地口岸。所以，有必要结合企业意愿和口岸布局需要，推出恢复和增加进出境口岸免税店的措施。比如，尽快增加免税店数量，适度提高免税购物额，方便消费者在口岸进境免税店购买国外产品。

当然，还要做好政策宣传工作，把政府的利好政策及时传递出去，向出境人员讲清楚在国内购物的诸多便利。

多管齐下解决“公厕缺口”

杨朝清

据报道，针对环卫经费和公厕建设缺口较大，环卫工人普遍老龄化的问题，广州市将进行一场“厕所变革”，增加公厕数量。

公厕缺口，说到底是公共服务短缺造成的。短缺的情形在许多城市都客观存在，在大城市表现得尤为突出。尊重和回应公众的利益诉求，从便民、利民的角度出发，为百姓提供更加优质的如厕服务，是“让人民有更多获得感”的应有之义。增加公厕数量离不开“制度补血”，需要公共财政给予专项经费支持。

但是，在任何公共问题解决的过程中，政府、市场和社会的力量都不可或缺。在美国等发达国家，专门的公厕数量相对较少，公厕大都依附于商业机构或公共设施，比如餐馆、大型连锁书店、超市、加油站等，甚至出现了由私营公司承包的公厕，当地市政府允许承包公司利用公厕为自己做广告。

因此，我国可以借鉴已有的经验，推进社会治理创新，让市场和社会资本参与到公厕建设之中，让百姓的日常生活更有保障、更有品质。

高考房

朱慧卿作

有媒体走访河南省郑州市多家高考考点附近的酒店发现，“高考房”依旧火爆，普通旅馆房源甚至都叫价过千，有的家长为确保房源多订、互订，准备交换。面对“高考房”价格疯涨，相关部门应采取一些降温措施。比如，教育主管部门在高考考点布局上要更加科学合理，尽可能让城区考生就近考试；工商等部门要加强监管，规范宾馆酒店在高考期间的涨价行为；交通运输等部门要加强高考期间的道路交通管理，保障道路畅通。唯有如此，才能让“高考房”价格回归理性。

（时 锋）

大家谈

曾 刚
中国社科院金融所银行研究室主任

大额存单产品具备多重优势

中国人民银行近日推出了大额存单产品。对银行来说，大额存单吸收存款较快，优化了资金来源；对投资者来说，大额存单可以在二级市场提前买卖、提前兑现，而不至于损失利息。尽管具备这些优势，但二级市场的培育还有一个过程，不仅需要一整套机制，还必须要有活跃的交易才行。现在的投资理财渠道比较多，股票市场活跃，所以，大额存单产品对投资者的吸引力还有待观察。

郭田勇
中央财经大学中国银行业研究中心主任

银行项目是否收费应告知公众

国家规定每人可以有一个免收管理费和年费的账户，但银行信息公开不到位，很多储户并不知道。如今，银行IT系统功能日趋强大，在储户第一次开户时将账户默认为免费账户应该不难做到。对于免费账户的政策，银行应向储户进行宣传解释，不能只将“为客户带来更好的体验”挂在嘴边。随着行业竞争越来越充分，银行应该像商店一样明码标价，告知客户哪些服务是收费的、哪些是减免的。要想实现上述目标，还要靠进一步开放银行业，引入民间资本。

张璐璐
WAPI产业联盟副秘书长

“无线商圈”发展面临瓶颈

目前，WLAN承载着70%以上的移动互联网流量，产业投资人也纷纷对运营商业无线进行战略投资。但是，我国“无线商圈”也面临来自3个方面的瓶颈：运营模式粗放，对于流量经营尚未形成良好的技术和商业手段；无线运营企业和设备厂商能力参差不齐，不能保证高质量服务，用户信息安全堪忧；国家尚未出台无线商圈的网络安全与信息化发展的指导目标和原则，运营企业投入存在风险，这些问题都有赖于在未来的发展中逐步解决。

文 军
华东师范大学社会发展学院教授

农村社区应形成共建共享机制

《关于深入推进农村社区建设试点工作的指导意见》，对创新农村基层社会治理、促进城乡一体化建设、建设美好乡村等提出了明确要求。生活在同一社区内的主体往往是多元的，在农村社区建设过程中需要处理好村民自治和多元主体参与之间的关系，形成共建共享的机制。农村社区建设过程中不能只重视“物质”因素的投入，还要重视“人”的主体性、参与性和能动性。

维护公立医院公益性并非不要市场

高红梅

取消药品加成后，医疗服务收入将是公立医院的主要收入来源。在这一过程中，厘清公益性与市场机制的关系就变得至关重要。市场机制并不排斥对公共利益的价值追求，为了提高资源配置效率，必须广泛依靠市场机制组织资源，仍需要在医疗卫生领域充分利用市场机制激发医疗服务资源的潜力和活力

国家卫计委有关负责人近日表示，今年县级公立医院综合改革全面推开，除中药饮片外，公立医院所有药品取消加成。

所谓药品加成，就是医院在实际采购价上增加一定比率后作价销售给患者。除了前期试点取消加成的地区，目前我国多数公立医院实行药品加成销售。医院销售的药品金额越大、加成收入越高，医院从药品中的收益就会越多。药品加成驱动着医院“偏爱”高价药，增加了患者医疗费用，弱化了公立医院的公益性。

公立医院是我国公众疾病诊疗的主要承担者，其医疗资源配置水平直接关系着公众的健康和生命。这也决定了公立医院改革的目标，应该是建立起维护公益性、调动积极性、保障可持续性的新机制。从这个意义上说，取消药品加成是必然举措。

但是，取消药品加成只是破除以药补医机制的其中一步，建立科学的公立医院新机制并不仅限于此。

取消药品加成后，公立医院收入来源由之前的医疗服务费、药品加成收入和财政补助3个部分，变为医疗服务收费和财政补助2个部分。除了要加大政府财政投入，医疗服务收入将是公立医院的主要收入来源。在这一过程中，厘清公益性与市场机制的关系就变得至关重要。市场机制并不排斥对公共利益的价值追求，为了提高资源配置效率，必须广泛依靠市场机制组织资源，仍需要在医疗卫生领域充分利用市场机制激发医疗服务资源的潜力和活力。

具体来说，打破药品加成后，医疗服务价格可以相应提高，但也要避免走入误区，简单地将医疗服务作为补偿医院收入的手段。要建立科学的公立医院新机制，还必须在以下方面做出探索。

一是探索推行医生多点执业制度。医生是公立医院医疗服务的主要提供者，实行多点执业，可以更好地体现医生的专业技术价值，让医生通过市场化手段合法提高收入。同时，还有助于推动优质医疗资源下沉，提高基层医疗机构服务能力，改变患者就医观念，顺利实施分级诊疗，实现医疗资源均等化，解决看病难、看病贵问题。更重要的是，多点执业有利于通过市场机制激发公立医院和医务专业人员提高医疗服务水平的积极性，进一步满足公众疾病诊疗需求。

二是进一步改革公立医院医疗服务定价机制。医用耗材等原材料的采购价格会随着市场状况不断变动，但是，公立医疗服务由政府统一定价，价格调整周期长，难以弥补服务成本，这是不符合市场规律的。对此，可由医院按照市场规律自主定价，建立公立医院之间、公立医院与民营医院之间以医疗服务为中心的竞争机制。根据医院提供的医疗服务水平和价格，患者在选择就诊医院时就有了更大的空间。要想获得更多的医疗服务收入，医院必须提高医疗服务水平、对医疗服务审慎合理定价，吸引患者前来就诊。

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 牛 瑾 祝 伟