

2016年新安排600万套棚户区改造任务

将实现公租房货币化

本报北京12月28日讯 记者亢舒报道：住房和城乡建设部部长陈政高在今天召开的全国住房城乡建设工作会议上表示，要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度；大力发展住房租赁市场，推动住房租赁规模化、专业化发展；进一步用足用好住房公积金；继续推进棚改货币化安置，努力提高安置比例，2016年新安排600万套棚户区改造任务；实现公租房货币化，通过市场筹集房源，政府给予租金补贴；改进房地产调控方式，促进房地产企业兼并重组。进一步落实地方调控的主体责任，实施分城施策、分类调控。

陈政高提出，要切实树立城市规划的权威；要提高规划的前瞻性、严肃性、

强制性和公开性；集中全行业力量完成全国城镇体系规划，继续做好跨省级城市群规划编制工作；全面启动城市设计，抓紧制定实施城市设计管理办法和技术导则；推进城市修补、生态修复工作；进一步培育和规范建筑设计市场，提高建筑设计水平；把县城规划建设提上重要日程，改善县城人居环境；加大对规划违法行为的处罚力度，继续抓好城市违法建筑治理工作。

同时，2016年还将继续大力推进城市基础设施建设。加快地下综合管廊建设步伐，全面规划启动海绵城市建设，在城市黑臭水体整治工作上取得实质性进展。

陈政高还要求，2016年将全面加强城市管理工作。要理顺管理体制，推进综合执法，加强队伍建设，提高服务水平。

2016年，还将加快建筑业改革发展步伐。集中精力对建筑业进行全面深入的调研，梳理出亟待解决的问题，明确今后的重点工作。筹备召开全国建筑业大会。

陈政高提出，要推动装配式建筑取得突破性进展。在充分调研的基础上，制定行动计划，在全国全面推广装配式建筑。

此外，还将抓实抓好改善农村人居环境工作。着重推进农村垃圾治理、污水治理和绿色村庄建设等工作；完成改造危房任务；进一步加大传统村落和民居保护力度。

在回顾2015年工作，陈政高指出，今年，房地产市场呈现企稳回升态势。同时，今年棚户区改造开工580万

套，创下了历史新高，货币化安置比例达到28%，对去库存发挥了重要作用。

陈政高说，2015年，启动了城市地下综合管廊和海绵城市建设，大力开展了“学习中卫经验，清洁城市环境”活动，打响了治理城市违法建筑的攻坚战。继续深入推进了工程质量治理两年行动，全国建筑工程质量总体可控、稳中有升。

乡村建设方面，全国完成了432万户农村危房改造任务。在全国农村开展了垃圾处理、污水治理、绿色村庄建设等十项工程，不断改善农村的面貌。

此外，住房城乡建设领域在2015年还深入推进了城市管理和城市综合执法体制改革、住房制度改革和住房公积金管理体制的改革，稳步推进了城乡规划改革。

全年油品抽检合格率为87.63%

硫含量超标问题突出易污染大气

本报北京12月28日讯 记者余颖报道：国家工商总局今日公布了年内对河北、山西、内蒙古、安徽、山东、湖北、四川、贵州、陕西、甘肃等10省（区）的成品油质量集中抽检情况，共对1065座加油站进行抽检，共取样抽检成品油2096个批次。其中，成品油样品合格率为82%，不合格率为18%；油品质量合格的加油站有877座，合格率达到82%，油品质量不合格的有188座，不合格率达18%。

市场监管管理局副局长刘宏伟介绍，近年来，工商总局积极与国家发展改革委、商务部等部门联合印发了《京津冀地区车用汽柴油专项整治方案》，部署京津冀三省市开展了成品油市场专项整治。据不完全统计，今年全国工商、市场监管部门共投入抽检经费5404万元，取样抽检41854个批次，抽检合格率为87.63%；抽检加油站25810座，其中含有不合格油品的加油站是3552座，不合格率为13.76%。

其中车用汽油存在的主要问题是硫含量、辛烷值和甲醇含量等不符合国家现行标准；车用柴油存在的主要问题是硫含量、闪点和冷滤点等不符合国家现行标准。而硫含量超标会造成大气污染。

鉴于2016年东部11省（市）将率先全面实施成品油质量升级，执行国V标准，明年我国将重点加强对东部11省（市）油品质量抽检力度。

房地产发展仍有较大潜力和空间

本报记者 亢舒

热点聚焦

长期来看，房地产发展还有潜力和空间。一方面我国经济逐步进入中高速增长的新常态，长期向好的基本面没有改变；另一方面，我国城镇化发展进入了较快发展的中后期，中央提出今后一个时期着重解决好现有“三个一亿人”的问题，城镇居民住房需求潜力依然巨大。同时，这也是房地产行业调整的时机，企业的发展思路，必须随未来的需求改变，更加专业化、规模化、集约化——



12月28日拍摄的经过旧村改造后的义乌市五爱村。随着城镇化进程的不断推进，将有越来越多的农民走向城市。农民工市民化，不仅是房地产去库存的解决路径，对于房地产市场而言，也是切切实实的需求之所在。

化解房地产库存成了一段时期以来的热词。到底该怎么化解？中国房地产业协会会长刘志峰说，从表面看，中央经济工作会议是在讲化解房地产库存，扩大有效需求，将通过深化住房制度改革解决市民的住房需求，把公租房扩大到非户籍人口，讲城市宜居性等问题。深层次看，是在建立新的房地产业发展和城市发展体系，对房地产业做出方向性、战略性选择。

高志勇认为，从长期来看，我国房地产的发展仍有较大的潜力和空间。一方面我国经济逐步进入中高速增长的新常态，长期向好的基本面没有改变；另一方面，我国城镇化发展进入了较快发展的中后期，中央提出今后一个时期着重解决好现有“三个一亿人”的问题，城镇居民住房需求潜力依然巨大。

五”期间的以刚性需求为主逐步转向以改善性需求为主。她说，这意味着在“十三五”期间，房地产企业的核心竞争力是产品和服务。住房需要改善的不仅仅是面积，更是功能和环境指标的大幅提高。

秦虹认为，细分市场下的房地产也有很多具有增长空间的业态。一是个性化，服务于特定人群需求的创新型产品的开发，甚至包括住宅产品。二是以改造升级和管理提升为核心的存量房的有机更新。三是以资产管理为核心的商务楼宇在产业升级地区的开发。因为我国面临着“双升级”，一方面消费结构在升级，同时产业结构在升级，以资产管理为核心的商务办公楼宇需求巨大。四是以产业、旅游、养生、度假等为核心的新型地产开发。五是以服务配套为核心的老年服务社区的开发。

“展望整个房地产行业里的企业，一定是大者恒大，强者愈强。”秦虹说。她说，“大”主要是指资金实力大，有很强的融资能力。房地产是资金密集型行业，资金实力大的企业，有很强融资能力和资金周转速度的企业具有巨大的市场竞争力。资金实力大能熬过房地产自身的小周期波动，一定能活得更长久。“强”主要是指专业化能力强，可能企业不一定很大，但是有足够强的专业化能力。“未来这两类企业最具有竞争力。”秦虹说。

企业的发展思路，当然也要随未来的需求改变。未来之市场，注定将从过去量的提升，转向质的提高。正如财经评论员马光远所说，过去十几年盖了很多房子，但是缺的是品质上乘的房子，未来留给房地产企业的机会也在于此，那就是谁能盖出优质的住房，谁就胜出。

刘志峰说，为群众盖好房子，对房地产行业而言是回到了行业的本源，房地产行业需要精雕细琢的房子，需要盖出长寿命、好性能、绿色低碳的好房子，这时候就需要有工匠精神的高标准、严要求来提升住宅品质，实现房地产业的持续发展。而要建好房子，首先要有好企业。

“好的房地产企业必须做到专业、专注、专心。”刘志峰说，首先要专业，无论是业态还是产品，都有体系，有标准，需要拿出本行业最优质的产品。其次是专注，要注重细节，追求完美，不惜花费时间反复创新和改进产品。三是专心，不能搞投机取巧，确保每一个环节，每一个流程，每一项服务都要达到严格的验收标准，不达到标准绝不能轻易向消费者销售。

高志勇认为，对于房地产企业而言，应制定正确的转型升级发展战略。要谋划向跨界地产发展，充分利用互联网延长产业链条等，需要企业根据发展的实际情况量身定制，转型升级越早越主动。同时，要努力改善产品结构，不断提升品质，更好地满足消费者的居住需求。此外，着力打造百年房企。品牌是企业成功的推动力，是企业生存与发展的生命线，房地产开发企业要强化品牌意识，实施品牌战略，努力打造百年企业。

什么样的需求将增多

农民子女入学，农村的年轻人结婚，这些农民群体已经对城镇住房表现出了强烈的需求。城市居民消费观念逐步从购买住房向租赁住房并举转变。“十二五”期间的以刚性需求为主在“十三五”期间将逐步转向以改善性需求为主

什么样的现状需面对

北、上、广、深需要增加住房土地供应，增加住房总量。一些三四线城市，特别是吸纳就业、人口聚集等功能较弱的城市，住房需求增长有限

住房和城乡建设部房地产市场监管司司长高志勇认为，当前，城市间、区域间市场分化明显。北、上、广、深和东部地区经济发达城市，个别西部地区的区域中心城市成为外来人口的集中流入地，住房需求依旧旺盛，供求矛盾相对紧张。北、上、广、深需要增加住房土地供应，增加住房总量。一些三四线城市，特别是吸纳就业、人口聚集等功能较弱的城市，住房需求增长有限，近年来出现了一定程度的供大于求、库存增加等特点。

房地产行业产品形态逐步从住房为主转向住房与跨界地产并重。一些三四线城市住房供应出现了相对的阶段性过剩，不少开发企业将发展重点逐步转向物流地产、健康养老地产、文化地产、旅游地产等。

与此同时，行业利润率逐步从较高水平向各行业平均水平回归。过去很多房地产企业的毛利率都在30%以上，目前的毛利率都降到了20%以下，净利润率下降到10%甚至更低水平。

“房地产需求高增长的时期已经过去了。”住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹说，“但是，我们从高增长的房地产市场发展走入了总量大的房地产市场阶段。2015年，商品房销售面积预计超过12亿平方米，仍是历史最高水平。”

展望未来，随着城镇化进程的不断推进，将有越来越多的农民走向城市。农民工市民化，不仅是房地产去库存的解决路径，对于房地产市场而言，也是切切实实的需求所在。如今，农民子女入学，农村的年轻人结婚，都希望走出农村，走向城镇，这些农民群体已经对城镇住房表现出了强烈的需求。

城市中的住房租赁需求也正发生改变。高志勇说，居民消费观念逐步从购买住房向租赁住房并举转变。2010年，我国城市居民家庭通过市场租房居住的比例占23%，到了2014年，这个数字有了很大的变化，通过市场租赁解决居住的总人口达到1亿人以上。

过去十几年，人们购买更多的是新建商品住房。“十三五”时期，这一状况将大为改观，将会从过去绝对以增量交易为主，步入存量与增量并存交易为主的时期。也就是说，未来二手房交易将逐步扩大。

这会对我们意味着什么呢？秦虹说，意味着城市将有机更新，存量房再开发将会凸显投资价值。建筑的有机更新不是拆除重建，而是在保留原有城市建筑、街道肌理、建筑格局不变的情况下进行更新，这将产生新的投资机会。

秦虹提出，“十三五”期间，房地产需求还将有一个重要的变化，即会从“十二

什么样的企业将留下

展望整个房地产行业里的企业，将是强者恒大，强者愈强。“大”主要是指资金实力大，有很强的融资能力；“强”主要是指专业化能力强

高志勇说，当前全国有13.2万家房地产开发企业，其中不少属于需要处置的僵尸企业，“下一阶段我们会做好制度设计，主要依靠市场的力量进行产业重组。”他表示。

高志勇将香港房地产市场与内地做了对比。“时至今日，在香港的房地产开发市场，10家地产企业的开发市场份额占到香港的80%。但是我们内地目前有13.2万家房地产开发企业，1000家一级房地产开发企业，4000家二级房地产开发企业。”

我们究竟要不要这么多的房地产开发企业？答案不言而喻，房地产行业到了亟待调整的时期。“要利用房地产调整的时机，促进行业兼并重组，提高产业集中度。”高志勇说。

秦虹认为，区别于过去前15年房地产业的扩张，是一种速度快、粗放式的发展格局，未来将步入专业化、规模化、集约化的发展。

专家热议供给侧结构性改革——创新提升供给质量和效率

本报记者 徐盾

供给侧结构性改革是当前深化改革的关键词，体现了“十三五”时期经济治理思路的方向和策略。创新驱动作为转变经济发展方式、破解经济发展深层次矛盾和问题的有效利器。两者如何更好结合起来？在《中国经济周刊》、科技部火炬中心日前共同主办的第十五届中国经济论坛上，与会专家展开了讨论。

“增加供给要靠技术创新，没有创新则打不开市场。”著名经济学家厉以宁表示。

“需求侧改革注重的是短期的调控，供给侧结构性改革是中长期调控，目前我国经济增速出现下滑，破解靠什么？靠创新，包括体制、管理、营销方式、科技等方面的创新。”厉以宁说。

国家发展改革委副秘书长张燕生打了个形象的比喻，“我理解供给侧管理的核心问题是，要想让‘马儿’跑得好，就要让‘马儿’轻装上阵。具体地说，供给侧管理第一个核心问题是降低企业的实际税收负担和其他制度性交易成本，能够让企业有更多的剩余用于投资、创新、转型；第二，要让‘马儿’在一个公平竞争的竞技场展开竞赛，政府应减少对企业的直接管制和干预；第三，要在薄弱环节给‘马儿’提供更好的公共产品和公共服务，包括政府、全社会和企业，携手解决企业现在所面临的转型困境。”

创新驱动发展战略落地生根需要一个载体，而国家级的科创中心和区域创新中心无疑是最适合的企业孵化器、创新经济样板间。科创中心在创新经济中应当扮演什么样的角色？

“科创中心所打造的经济形态、经济结构、经济发展方向，代表着一种潮流，引领世界经济的发展。最近这些年互联网消费、涉及互联网的生活服务业发展得非常快，其中大部分属于商业模式创新，下一步我们可能更关注硬科技、深科技，依靠技术创新来支撑未来的创新创业发展。”科技部火炬中心副主任杨跃军透露。

“过去，中关村更多承担了科技体制改革试验田的角色，未来5年，中关村的功能定位将有所转换，要成为全面创新改革的试验田，要成为新技术、新业态、新模式的一个创新的源头、基地。”中关村政策研究室主任蒋海军说。

上海张江高科总经理葛培健建议，首先要建立对科创企业全生命周期的管理，尤其要解决创业企业“最后一公里”——第一桶金的问题。第二，要为科创企业提供科技金融的绿色通道，最重要的是政府要打造好创新创业的生态圈。

观点声音

农业部农村经济体制与经营管理司司长张红宇：支持农民增收可从三方面着力

本报讯 记者牛瑾报道：“我们必须完善支持农民收入增长的政策体系，千方百计拓宽农民收入增长的渠道。”在日前召开的2015第十届中国全面小康论坛上，农业部农村经济体制与经营管理司司长张红宇表示。

张红宇认为，不妨从以下3方面着力：即切实创造好促进农民增收的良好氛围，增加农业投入，改善农民生产生活条件，加大政府转移支付力度；切实落实好农民收入增长的目标要求，一张蓝图画到底；切实做好重点突破，更加重视推进城镇化建设、推进农村富余劳动力的转移就业，更加重视重点区域农民收入问题、相关政策聚焦贫困地区和西部地区，更加重视因地制宜、政策切勿一刀切。

在张红宇看来，我国在促进农民收入增长上既有亮点，也有挑战。粮食等重要农产品连年丰收，以及城乡居民收入差距不断缩小，是两个最大的亮点。“当然，挑战也不小。受经济下行压力加大及国际经济复苏缓慢的影响，农民工工资性收入的增速是下降的。而最近一两年，尤其是今年，从粮食到水果，从畜产品到其他农产品，全面价格走低，对农民家庭经营性收入的影响也是实实在在的。从长期来看，随着我国经济从高速增长进入中高速增长，上述影响还将持续。”张红宇说。