

因城施策才能有效调控楼市



对岁末年初房地产领域的判断与关注，不少专业人士认为主要集中在两个关键词上，一是“回暖”，二是“分化”。回暖主要体现在销售价格回升，分化则体现在价格、销售、库存等诸多方面。总之，如果用一词反映房地产市场的特点，那就是“复杂”。

相当长一段时间内，一些业内人士把房价上涨视为房地产市场火爆的标志；相反，房价下降时，则认为楼市不景气。这种判断过于简单化。

国家统计局发布的数据显示，2015年12月，全国70个大中城市新建商品住宅同比综合平均涨幅7.7%，比上月又上升1.2个百分点。但在翘尾因素已基本消除的基础上，同比价格下降城市仍居大多数。再深入分析70个城市的具体数据可以发现，综合平均涨幅的提高主要是由北上广深等极少数城市拉动的。与此同时，还应看到，投资、建设、土



当下的房地产市场是复杂的，楼市分化倾向进一步加剧，极少数一二线城市的暴涨不能被解读为市场整体性回暖。在这样的背景下，只有真正坚持因城施策，才能有的放矢，使调控收到实效。在积压严重地区，主要工作是积极去库存；对少数价格暴涨、销售火爆的一二线城市，则必须坚持住房的居住属性，防止房价过快上涨

地购置方面的长期态势及销售领域出现了一些新迹象。2015年，在具有先行意义的几个关键指标中，房地产开发投资呈逐月下降态势，全年累计已降至1%的新低；房屋新开工面积总体也呈下降之势，全年降幅为14%；房地产企业土地购置面积全年降幅为31.7%。去年末，商品房待售面积达71853万平方米，比上年末增加9684万平方米。

以上数据说明什么？一是，楼市分化倾向进一步加剧，极少数一二线城市的暴涨不能被解读为整体市场回暖；二是，以降息、降准、改变房贷政策、取消限购限贷限外等为主要内容的调控措施，确保部分有支付能力的改善性需求得到释放，但房地产市场并未出现整体性回暖。在这样的背景下，只有真正坚持因城施策，才能使调控收到实效。

在积压严重地区，主要工作是积极去库存。而要实现这一目标，切实鼓励

开发商降房价是一个抓手。降房价既靠开发商悟性，也靠政府点拨。开发商和地方政府都应该明白，如果房价长期偏离价值、房价收入比长期高于正常水平，任何刺激措施的效果都只能是短期的或局部的。而在中国之大、人口之多、城镇化进程尚未完结、多数百姓收入还没有达到平均水平的现实面前，即使存在一定程度的房地产泡沫，也远未达到人人有理想住房的程度。鼓励开发商降价，让价格回归价值，就会创造更多有支付能力的需求，使房地产真正去库存，使开发商真正走出困境。

即使同为三四线城市，库存和积压情况也不尽相同。所以，应该通过普查或专项调查，摸清现有房屋存量和在建数量，对比人口规模、结构、住房现状、收入水平及城市容量，判断分析过剩程度，制定可行的去库存方案。如果降价仍不能有效消化库存，可以参考相

关政策，将部分待售商品房改做廉租房。这将有利于在“去库存”的过程中，促进中低收入家庭或个人改善居住环境，也有利于企业走出困境。当然，对其中的具体细节，还要认真调研并兼顾各方利益。

对少数价格暴涨、销售火爆的一二线城市，则必须坚持住房的居住属性，防止房价过快上涨。如果投资行为继续拉高房价，必然加大价格背离价值的程度，既使更多中低收入者望房兴叹，也加剧了房地产市场的泡沫化程度，加大了潜在风险。所以，这些城市应继续实施现行的限购限贷措施，已经放松措施的应该适时恢复，切不可为短期增长因小失大。应该看到，即使在这些城市，如果坚持此前的调控原则甚至适度降低房价，也会释放更多潜在需求，满足更多刚需和改善性需求，使更多中低收入者的居住质量有所提升和改善。

思 辨

走访慰问切莫走过场

春节将至，各级领导干部纷纷走访慰问老同志、困难群众、军烈属等。从实际情况及群众反映看，有一个问题值得注意，那就是走访切莫走过场。

党的十八大以来，中央领导同志为领导干部走访慰问作出了表率，各级领导干部的作风改观很大。不过，仍有一些领导干部人是走下去了，但心并没有走下去，只是将走访当做一项例行工作，满足于人到了、手握了、相照了、慰问品送到了，每家待几分钟，说几句不咸不淡的话，电视报纸上热热闹闹，任务完成皆大欢喜。这种走马观花式的走访，未必能让群众感受到党和政府

的关怀。

“衙斋卧听萧萧竹，疑是民间疾苦声”。领导干部平时工作忙，不可能天天去走访，利用春节前的走访体味民生疾苦、问计问政于民、密切党群鱼水之情，机会难得。因此，各级领导干部必须在思想上高度重视，将走访视为深入群众的纽带、了解民情民意的桥梁，将走访慰问工作做到群众心坎里。走访前，做好功课，对走访对象的基本情况、实际困难要有所了解；走访中，观察倾听，放下身段以虔诚换真心，在拉家常中听群众掏心窝子的话；走访后，回应反馈，认真研究，加快解决。

节俭过年需要破陈规陋俗

春节临近，人们都要买些迎新的年货，但也不可避免地出现了奢靡浪费现象。比如，年货在春节前“盛装”上阵，就连米面油和鲜肉也都穿上了“豪华外衣”。比如，很多人为了图个“年年有余”，脚足了劲儿地买年货，结果过完年才发现，有很多压根没有用上。

一粥一饭当思来之不易，半丝半缕恒念物力维艰。上述做法不仅浪费了社会资源，对党风政风民风也是一种误导。我们强调始终保持勤俭节约、艰苦奋斗的优良传统，就是要摒弃不文明的陈规陋俗，倡导物尽其用、量入为出的消费观、生活观。

节俭过年，既是百姓的期待，“富民之要，在于节俭”；更是中央对作风建设

的明确要求。为此，必须营造全社会崇尚节俭的良好风气，各级党政机关、领导干部尤其要负起责任，以上率下，从节俭考虑，从细处着手。

当然，节俭过年的社会氛围更需人人参与营造。把节俭作为一种生活方式，将节约之风贯彻到生活中的点点滴滴，践行于生活中的方方面面，以新气象迈入新一年。尤其是迈向全面建成小康社会目标的当下，更需要把厉行节约的功夫下在平时，全民节俭，人人行动，花钱时讲求实际，决不浪费，让节俭观念内化于心，外化于行。这既体现了一个人的理想信念、价值观念和生活态度，也是建设节约型社会、实现可持续发展的必然要求。

煤炭产业应抓住时机补欠账



煤炭产业的发展步伐太快，整个煤炭产业的历史欠账与其他行业相比明显偏多，而补齐这些欠账并非一日之功。总的来看，煤炭产业必须既立足当前，又着眼长远，在硬件方面和民生改善领域加大投入力度。只有如此，才能为全行业实现长期科学健康发展打下坚实基础

近日，中国煤炭工业协会转发了15家煤炭企业的联合倡议书，呼吁全行业在保障安全生产和煤炭稳定供给的前提下，于2016年春节期间停止生产和建设施工，让广大职工休假。

这一倡议，是煤炭产业偿还历史欠账的必然举措之一，也是改革发展成果共享的具体体现，不应被狭隘地理解为“煤炭产业应对产能过快释放、市场供给大于需求的无奈之举”。

一方面，煤炭企业在春节期间停产放假，无法从根本上改变国内煤炭市场的供需格局。数据显示，2015年全国规模以上煤炭企业原煤产量达36.85亿吨。这意味着，春节停产7天有望减少国内原煤供给约7000万吨。但是，这期间，全国多数用煤企业也处于停产状态，煤炭消费需求也会相应减少。况且，与已经持续49个月超过3亿吨的全社会库存相比，减产7000万吨无法从根本上改变高库存的供给格局。

另一方面，由于发展阶段的原因，

过去较长一段时间内，我国煤炭供需格局相对紧张，煤炭产业会面临“迎峰度夏”“迎峰度冬”的巨大压力，导致煤炭工人的休假权益长期无法得到有效保障，形成历史欠账。如今，市场行情已经完全逆转，煤矿生产效率大幅提高，煤矿企业完全有条件让煤矿工人在节假日期间正常休假。

目前，我国煤炭生产能力40亿吨左右，在建规模11亿吨。煤炭产业的发展步伐太快，整个煤炭产业的历史欠账与其他行业相比明显偏多。比如，煤炭产业粗放型、掠夺式的发展模式，带来了严重的资源浪费，给生态环境造成极大破坏；在重速度和规模扩张的格局下，煤炭企业“小、散、乱、差”的顽疾根深蒂固，产业集中度偏低；煤炭企业“黄金十年”期间赚钱太容易，导致企业局限于挖煤、卖煤，产品结构单一，产业链条偏短。

这些历史欠账，正是被煤炭产业“黄金十年”的辉煌所掩盖的矛盾。而

当煤炭市场形势发生大逆转时，所有累积的问题和矛盾集中暴露，给煤炭企业带来沉重一击，加剧了其发展困难。

当前，煤炭市场供求关系已经从供需偏紧转为供给总量过剩。这一行情让许多煤炭企业苦不堪言，但也在很大程度上为全行业放慢扩张脚步、补齐历史欠账创造了有利时机。要想补齐这些短板、补上历史欠账，煤炭产业必须从推进供给侧结构性改革的高度出发，认真梳理煤炭产业粗放发展和快速扩张带来的困难和问题。

当然，煤炭业该补的欠账还很多，而补齐这些欠账并非一日之功。总的来看，煤炭产业必须既立足当前，又着眼长远；既重视补齐软硬基础设施短板，又加大投资于人的力度；既要在安全生产、生态环境治理、清洁利用等硬件方面加大投入，也要在保护工人合法权益、关注矿工收入增加等民生领域加大投入力度。只有如此，才能为全行业实现长期科学健康发展打下坚实基础。



聚焦中央一号文件

李国祥
中国社科院农村所研究员

农业转型要“接二连三”

从2014年至今，“农业现代化”连续三年被写入中央一号文件标题，意义深远。农业是受自然灾害影响较大的行业，我国现代农业的基础不牢，水利等基础设施欠账较多，加快现代农业发展，必须在物质技术装备、基础设施方面着力，建立健全现代农业发展的政策支持体系。而在农业转型发展的过程中，推进农业产业化经营、促进“接二（产）连三（产）”是一个方向。为此，要建立利益联结机制，让农户分享加工销售环节收益。

白景明
财政部财科所副所长

应精准补贴适度规模化经营

2004年起，国家先后实施了农业三项补贴，但是，三项补贴政策效应在递减，政策效能也在逐步降低。增强农业补贴的指向性、精准性和实效性，加大对粮食适度规模经营的支持力度，迫切需要完善三项补贴政策。去年，财政部、农业部试点将三项补贴合并为农业支持保护补贴。这次调整完善农业补贴政策，国家对农民的总体支持力度不降低，但对不同粮食种植规模和经营方式农户的补贴有所调整，以不同方式鼓励不同形式的适度规模化经营。

郭田勇
中央财经大学中国银行业研究中心主任

金融支农仅靠政策鼓励还不够

提高农村普惠金融水平，应当注重“双轮驱动”，发挥传统金融机构和互联网等新型金融机构的合力。互联网金融机构天生带有“草根”特性，生来就是为“草根”阶层服务的。而传统金融机构在各种竞争压力下，也在积极推动网点和服务下沉。当然，推动金融资源更多向农村倾斜，仅靠政策鼓励远远不够，还需要银行的业务创新及各项配套政策的实施。金融支农，不能硬逼着各类机构去做，只有实现商业可持续性，才能真正真心做普惠金融。

朱启臻
中国农业大学农民问题研究所所长

绿色发展需化肥农药“零增长”

绿色发展本是农业的天然功能，但目前很多追求眼前利益的做法与绿色发展相悖，需要及时纠正。具体来说，要加快改变农业开发强度过大、利用方式粗放的状况，放弃“高投入、高产出的”掠夺经营方式；要大力发展循环农业，遏制农业面源污染，实施化肥农药“零增长”；要有计划地采用休耕、轮作、种植结构调整等措施，恢复地力，修复农业生态环境。

企业当知耻而后勇

广 原

近日，在湖北省“两会”新闻发布会上，湖北省政协委员、人福医药集团股份有限公司董事长王学海表示，创新对企业发展极为重要，并感慨国人“到日本买感冒药，是中国制药企业的耻辱”。相关报道一出，引发人们广泛关注。

到国外买感冒药，有某些人追捧国外药品质量、消费不够理性等原因，但也不能因此就一味地批评消费者，更重要的是国内制药企业要多多反思。且不说原研药创新难，就以儿童药为例，国内很多小儿用药不仅品种少，且用量上往往以“小儿酌减”等字样作出说明，让很多家长不知如何操作。即使国产儿童感冒药在成分原料上与国外一样，但国外生产的往往在口味和包装方面有种类细分，容易让儿童服用。国外药企设身处地为消费者着想，无疑为其增强了竞争优势。

其实，这种以消费者满意为中心的经营策略，往理论上提升，就是当前国人正在广泛热议的供给侧结构性改革。无论是国人去海外抢购或代购奶粉、智能马桶盖，还是到日本买感冒药，归结为一点，都是源于当前国内市场上某些产品供不对“对”求，很多消费者在国内难以买到想要的、符合其消费升级愿望的好产品，不得不去海外抢购或通过代购实现。这就提醒国内广大生产企业，只要生产出真正适销对路的、符合消费升级需求的好产品，就会有巨大的市场空间。当然，这一市场机遇不会凭空落到哪一家企业身上，而是需要企业加强技术创新、产品创新、管理创新等工作才能实现。

如今，国内很多企业感到了“耻辱”，这不是件坏事。知耻而后勇，国内广大企业应该真正静下心来，加强研发和创新，打造真正意义上的核心竞争力。同时，政府部门也应加大对企业创新的支持力度，营造良好的外部环境。

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