坚持居住属性，方能实现购租并举

潘 璠

深度观察

在房地产分化越来越严重的当下，更要坚持住房制度改革方向，以满足新市民的住房需求为主要出发点，建立购租并举的住房制度。而要推动购租并举有实质性进展，需要从供给侧和需求侧发力，采取切实可行的措施。一个很重要的思路是，应尽快在降房价的基础上去库存，使价格回归价值

衣食住行与百姓生活密切相关，尤其是住，但凡与楼市相关的消息，都会引发社会广泛关注。国家统计局日前发布了2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示，与上月相比，新建商品住宅（不含保障性住房）价格下降的城市有15个，上涨的城市有47个，持平的城市有8个；二手住宅方面，与上月相比，价格下降的城市有28个，上涨的城市有34个，持平的城市有8个。

归根到底，近来的房价上涨与房地产市场政策宽松直接相关，购房成本出现一定下降，居民消费升级加速楼市回暖。但楼市毕竟是特殊商品，对房价过快上涨的城市来说，必须采取科学的、符合市场规律的手段加以调控。与此同时，在房地产分化越来越严重的当下，更要坚持住房制度改革方向，以满足新市民的住房需求为主要出发点，建立购租并举的住房制度。而要推动购租并举有实质性进展，需要从供给侧和需求侧发力，采取切实可行的措施。

从供给侧来看，我国当前房地产租赁市场主要是二手房租赁，也有少数投资者将新房用于租赁。除少量政策性公租房或廉租房之外，鲜见以租赁为主的大规模开发项目。其中的原因之一，就是相关部门长期以来形成的对房地产市场和土地财政的过度依赖。他们认为，从土地到房屋，只有尽快变现，才能带来实实在在的财政收入、销售收入和利息收入。

从需求侧来看，多年来，在土地财政的刺激下，在刚需和投资投机性需求的共同推动下，房价涨幅大大超过经济增幅和居民实际收入增幅，房价收入比越来越高，居民的实际购房能力不断下降，租房价格也水涨船高。在既买不起也租不起的现实面前，在现在不买将来更买不起的预期之下，很多家庭不得已倾尽所有为年轻人尽早购房。

在这样的现实面前，房地产市场就成了一个买与卖的市场；租赁则变为仅针对特定人群在特定阶段的短期行为。要想实现购租并举，就亟需改变目前的状况。

可以说，购租并举的方向没有错，有利于使房地产市场健康稳定发展。但实现购租并举的途径和现实基础，是尽快在降房价的基础上去库存，使价格回归价值。一方面，一二线城市要继续坚持住房的居住属性，控制投资投机性购房，遏制房价上涨势头；另一方面，三四线城市要积极引导开发商降房价，通过创造更多有支付能力的刚需，从根本上消化积压的房地产库存。而推动这些也要有一个基础，即各地积极转型升级、培育起新的经济增长点，彻底摆脱对土地财政的过度依赖。

在坚持住房居住属性、房价向符合价值的方向合理回归、充分挤出由暴涨预期和投资行为导致的泡沫的基础上，居民就可根据实际需求和收入水平，在购与租之间作出符合实际的选择。同时，房地产市场也会以市场和实际需求为导向，形成购租并举的格局。着眼长远，除二手房之外，新建商品房租赁市场也要尽快建立，其主体既可以是政府主导的廉租房、公租房，也可以是开发商、房屋中介、专业化企业经营的市场租赁。前者面向特定群体，不以盈利为主要目的，逐步面向全体常住人口；后者则需要政府在财税、金融等诸多方面给予政策扶持，精准设计操作，避免政府增加过多财政负担、避免给银行带来明显金融风险。

多层次推进金融供给改革

梁 婧

围绕解决重点领域的突出矛盾和问题，加快破除体制机制障碍，以供给侧结构性改革提高供给体系的质量和效率，是我国改革的一个方向。在这个过程中，金融业应发挥重要作用。

推进金融供给侧结构性改革，要加大定向调控力度，增强宏观调控的针对性、有效性；要为企业低成本融资担保提供新的制度支持，全面拓展实体企业的融资渠道。

同时，要做大做强资本市场。具体来说，要以加快要素市场改革为抓手，加强供给侧和需求侧改革衔接、协同，增加有效资金供给，切实把过高的资金价格降下来；要大力推进多层次资本市场建设、显著提高中小微企业直接融资的比重，为降低企业杠杆率提供强大支撑；要发展面向中小企业的债券市场，鼓励具备条件的中小企业尤其是科技型企业发行融资债券；要加快金融创新，以资产证券化为契机，积极盘活信贷存量，大力发展风险投资、私募股权投资，通过建立各种形式的政府引导基金，推动股权投资机构集聚，通过规模效应降低机构运营成本；要积极发展保理业务，把应收账款和未来收益作为银行抵押、纳入担保范畴，把“潜在”资产变成“活”的资源。

提高金融供给的质量与效率，还可以从降低制度性交易成本入手。只有加快推进中小企业信用担保制度建设，加快政策性信用担保、商业性信用担保和互助性担保“三位一体”的多层次信用担保体系建设，完善配套担保体系，才能使担保回归公益性，从而解决企业“担保难”“抵押难”的问题。对于地方政府来说，则不妨搭建民间融资平台，疏导民间融资关系，对民间融资借贷双方的借贷情况进行登记备案，明确借款时间、期限、利率、金额等要素，让民间融资阳光化、合法化，实现资金持有者与使用者的良性对接。另外，明确开展资产评估、抵押物保险、债券发行承销等各类相关费用的收费标准也是不容忽视的一点。规范信托、证券公司等非银行金融机构的经营行为，杜绝弹性收费、乱收费，化解实体企业融资成本高企的难题。

楼市去库存重点在中小城市

吕志强

我国楼市的现状是总量过剩、分化加剧。前一段时间，一二线城市房价大涨，甚至有的地方重现排队买房，而三四线城市楼市库存量太大，楼价继续下滑，就充分证明了这一点。对于一二线城市房价出现的非理性、过热的市场情绪，必须强化调控，特别是一线城市要继续执行好限购政策，而且一二线城市都应用经济手段等来抑制不合理的投机需求，打击扰乱房地产市场的行为。

如果对一线城市和部分二线城市政策放得过松，就极可能推高房价、累积泡沫。所以说，楼市去库存的重点应放在三四线城市。三四线城市楼市要实现去库存，农民工进城买房是个重要推动力。这在理论上说是没错的，但农民工进城要买房须具备两个条件：一是买得起，二是有落户意愿。对此，三四线城市要创造更多就业机会，使农民能够在进城后有收入上的保证，同时还要加大户籍改革力度，使买房农民获得市民待遇。如果进城农民的收入能力与房价对接不上，户籍改革进展缓慢，那就难以拉动三四线城市楼市去库存。

三四线城市楼市去库存，还应发挥好公积金政策的作用。比如，适度上调公积金贷款额度、公积金贷款额度紧缺的地方尝试公积金贴息贷款、全面推行公积金的异地贷款以及简化公积金贷款审批流程等。

三四线城市楼市去库存，应适当推动商品房降价，推进房价与购买力对接，并加大对农民在中小城市首次购房的政策支持力度。比如，可探索给予财政补贴、税收减免、利息补贴及将农民工纳入公积金缴存范围等；还可以探索将过剩商品房转化成经济适用房、廉租房，满足城市各类居民的基本住房需求。

出台楼市“限涨令”有待商榷

余明辉

过去半年来，苏州房价涨幅较大。日前，苏州市政府召开常务会议，审议通过《关于进一步促进房地产市场稳定健康发展的意见》，内容主要包括增加市场供应、控制房价增长、加强市场监管三大部分共十条。其中明确，商品房在对外销售时，同批次房源申报价格3个月内不宜调高，6个月内调高幅度不宜超过6%，12个月内不宜超过12%。

苏州市的“楼市十条”，旨在促楼市“退烧”，既体现了国家对房地产市场分地分类施策的意图，也在一定程度上释放了地方稳控楼市的善意。但对房价涨幅作出限制规定，却有待商榷。

现代政府运行的一个根本要义，是法无规定不可为。《中华人民共和国价格法》虽规定一些民生、垄断性商品可以实行政府定价，规定特殊时期政府可以就一些商品实行限价、限涨（涨价幅度）等临时价格干预措施，但商品房在我国显然已经是市场竞争形成价格的那一类，不属于政府可以随意干预定价的商品范畴。况且，明确的12%以下的限涨幅度，对开发商来说，也容易曲解成政府默许12%以下可自由涨价，违背了政府稳控楼市、确保民生的初衷。

事实上，除了直接的“限涨令”，地方政府还有很多可选的优化措施。比如，在增加市场供应、加强市场监管上多做文章。苏州市的“楼市十条”中已涉及相关内容，接下来，应该让这些内容更明确、更详细、更可执行。

商海春作（新华社发）

冰火两重天

点 评 近段时间以来，国内楼市出现巨大分化：一线城市楼市火爆，三四线城市偏冷，去库存与去“虚火”任务并重。楼市在加剧分化，调控应因地制宜、因城制宜，一城一策。同时，调控政策应更多运用市场机制，减少行政干预，不搞一刀切。另外，还要从楼市分化中看到城市资源均衡的重要性：对一二线城市而言，城市角色需要“减肥瘦身”；对三四线城市而言，有必要加速转型、打破城乡间的壁垒，为人口流动提供更好服务。 （时 锋）

应防范校园网络贷款风险

赵淑兰

行业

作为互联网时代的一种金融创新，校园网络贷款的初衷无可指摘。但校园网络贷款平台若野蛮发展，就必然会埋下相关风险。对此，需要多方携手，强化校园网络贷款平台自律和监管部门监管，加强对贷款大学生的消费观念和金融知识的教育，共同防范快速发展的校园网贷可能带来的危害

一名大学生因欠巨额校园网络贷款而自杀的悲剧，近日引发舆论关注。这一极端事件，暴露出校园网贷风险管理、大学生金融知识和消费观教育等方面存在的问题。对此，需要多方携手，共同防范快速发展的校园网贷可能带来的危害。

作为互联网时代的一种金融创新，校园网络贷款的初衷无可指摘。当前，高校里确实有些大学生存在创业、消费等现实的金融服务需求。但是，校园网络贷款平台若野蛮发展，就必然会埋下相关风险。目前一些校园网络贷款平台就存在以下问题。

其一，缺乏必要的风险控制意识和机制。校园网络贷款平台大多自我宣传“1分钟申请，10分钟审核，快至1天放款，0抵押0担保”，申贷门槛低，手续非常简单，甚至不需要贷款者本人亲自办理。类似无偿还能力的贷款一旦积聚起来，对网贷平台可能带来风险。

其二，缺乏监管主体和必要监管。校园网贷属于互联网金融，而当前我国实行的是金融分业监管，对于互联网金融监管，有些地方并没有做到位。虽然知道许多大学生并不具备支付能力，某些网络信贷机构却将其作为“摇钱树”客户群来发展，刺激学生非理性借贷和消费。

其三，缺乏必要的金融知识和正确的消费观。根据此前的一些报道，校园网络贷款很少被用于大学生创新创业，更多被用于个人消费，尤其对手机、电脑等相对昂贵的电子产品的消费。由于不少大学生缺乏基本的金融知识，对贷款利息、违约金、滞纳金等收费项目的计算方式和金额并不知晓，极有可能因网贷而背上沉重的债务，甚至陷入“拆东墙补西墙”的连环债务之中，最终还是要父母兜底，或酿成其他苦果。

针对校园网络贷款存在的问题，相关各方必须积极作为。

校园网络信贷平台应主动树立风险控制意识，建立内部风控机制。所借贷的对象应有偿还能力，而且在借贷的同时，应主动告知借贷者借款的真实风险，尤其是真实的利率及附加的各种费用等名目，以免学生陷入过度借贷的困境不能自拔，最终也导致网贷平台产生金融风险。

监管部门应加强协调监管。面对包括校园网贷在内的互联网金融飞速发展的新形势，有必要进一步发挥好现有金融监管部门协调机制的作用，尽早弥补监管真空，规范校园网贷发展，对学生网贷群体也形成有效约束。

在强化校园网络贷款平台自律和监管部门监管的同时，还应加强对贷款大学生的消费观念和金融知识的教育。一方面，引导大学生树立正确的价值观、理性的消费观念，自觉抵制片面追求物质享受，抵制超前消费和过度消费。另一方面，普及投资与消费相关的金融知识教育，帮助学生树立、培养防范“力所不及”的风险和识别各种非法借贷的意识与能力。此外，家长也需要及时和孩子沟通经济情况，引导孩子合理消费。

网友评说

考研不得录取未公示考生

日前，教育部发出通知，对2016年研究生招生录取工作提出3大要求：完善复试考核方案；切实做好复试录取信息公开工作，未经公示的考生一律不得录取；招生领导小组要加强对复试工作的领导和部署。作弊考生无论何时核查确定，一律严肃处理。

@七周七夕七夏：这个确实要严查，否则，对绝大多数考生实在太不公平了。

@拾荒者在途中：现实中确实有那种没有参加复试的，只有名字在名单上，复试根本没有见人，靠关系内定的，对这种事必须管管。

@legendAK：没了公平，一切努力就失去了意义和动力。支持教育部的这一要求。

环卫工穿标语马甲工作

“千山万水都是情，不要乱扔行不行”“我的辛苦，请您珍惜”……近日，兰州城关区环卫工身穿印有标语的反光马甲清扫垃圾。当地为保护环卫工安全，给环卫工人定制了反光马甲，还印上了个性、易懂的文明宣传标语。

@SJL小朋友：希望能推广到全国，当有些人就是不愿意把垃圾扔到垃圾桶里时，看到这些标语，也会脸红吧。

@张驭鸿：应该给环卫工人更多荣誉感和收获感。

@琳儿响叮当_lin：这个好啊，这样可以不经意地让路人看到就提醒自己不要乱扔垃圾。

手机游戏类APP存安全隐患

近日，广东省公安厅网警总队曝光了第一季度安全问题突出的20款APP，这些APP传播违法有害信息、擅自使用付费业务、盗取个人隐私等，主要为一些游戏类APP，有的下载量高达数百万。

@东极-LC：太乱了，就不能好好整治整治吗？

@24332696-：吸费真的太可恨了！不知道点了什么，话费就没了。

@唐不求：不能仅仅是用户卸载，管理部门还应把它们下架。

@宿月de异闻录：这就显示出某些操作系统的审核优势了。另一些操作系统应好好学学审核上架机制。

发“红包”提高课堂出勤率

据报道，福州一大学教师每节课发红包，学生领红包后输入姓名学号，这样老师就知道谁逃了课。这让人对大学生逃课现象再次关注。

@LachesisS：学生逃课，不完全是老师讲课讲得不好。

@失踪的小呆：这位老师这样努力去传道授业，应该被大家尊敬的。

@HelloHappiness_LD：我们学校的学生根本不敢也不会逃课，跟学校制度严格有很大的关系。

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 马洪超