

# 摸清供需状况才能有效调控楼市

潘璠

## 专家论道

当下,房地产市场分化态势正在延续。一方面,房地产行业领跑全国GDP增长,销售与价格大幅攀升,部分一二线城市涨幅更高,全国个人住房贷款在新增贷款中占了绝大部分;另一方面,许多三四线城市库存积压依然严重。

面对房地产市场的“冰火两重天”,全国及各地楼市调控也面临着不同的政策选项。针对房价暴涨,一些领涨的二线城市重新举起“双限”大旗;个别一线城市,如上海要采取更严格限制措施的消息虽已被证伪,却引发令人难以置信的离婚潮,以致有的街道办事处打出“楼市有风险,离婚需谨慎”的劝告语。而针对积压严重的状况,一些三四线城市仍不惜采用奖励、补贴等行政手段和继续加杠杆的所谓经济手段鼓励买房,以消化库存。

近段时间以来,在一些学者提醒出现

面对房地产市场的“冰火两重天”,全国及各地楼市调控也面临着不同的政策选项。当下最重要的是摸清楼市供给侧和需求侧的真实状况,既摸清现有存量、供应量的结构状况,也摸清城镇居民目前的住房情况,把结构性矛盾搞清楚。这项工作做好了,必然有利于楼市调控看清方向、减少争议、避免反复,因城施策也才能收到应有效果。

新泡沫、对实体经济产生“虹吸效应”的同时,也有一些学者认为楼市是贷款的最好去向,认为还应加大土地供应,解决供需平衡。但问题在于,一二线城市销售与价格的暴涨都是刚需所致吗?如果是大量投机投资性购房涌入所致,岂不是旧泡沫尚未破灭、新泡沫又在积聚?此外,在新建商品房大量积压的三四线城市,城镇居民住房真的已经极大丰富了吗?说到底,上述问题若得不出明确答案,楼市调控就难免出错牌。因此,只有准确把握供需详情,才能真正有针对性地因城施策,使调控收到实效。

从国家统计局官网发布的数据来看,从1998年到2016年7月底,全国新建商品住宅销售面积累计达113.3亿平方米,加上目前在施面积47亿平方米、待售面积4.3亿平方米,共计约164.6亿平方米。按

7.7亿城镇人口计算,人均21.4平方米;若按套均80平方米计算,共2.06亿套,平均每3.7人一套。如果考虑到上世纪90年代中期、80年代、70年代乃至相当数量50年代、60年代的楼房和大量平房依然在居住使用,房屋总面积又要增加不少。

以上数据说明了几个问题。第一,从总量看,全国城镇住宅供给已经具备相当规模。供需矛盾很大程度上是结构性矛盾,不同地区和不同家庭之间存在很大差异。第二,考虑总量水平和土地资源稀缺情况,新建商品住宅应更多结合老旧小区、楼房改造进行,发展二手房市场、盘活现有存量潜力也不小。第三,相当一段时间以来,房价收入比不断扩大。若房价继续上涨,必然造成普通民众购房能力继续降低。第四,在在施和待售面积超过50亿平方米的基础上,不坚持住房的居住属

性,而是寄希望靠增加土地供应来平抑价格、满足不断增长的投资性需求,必然加大信贷风险。

因此,当下最重要的,是摸清楼市供给侧和需求侧的真实状况,既摸清现有存量、供应量的结构状况,也摸清城镇居民目前的住房情况,把结构性矛盾搞清楚。鉴于在住房商品化过程中,所有交易已经电子化管理,供给侧的调查不妨以房屋管理部门的网签数据、房产证发放资料和统计部门的房地产开发统计数据为依据,辅以必要的现场核实和补充调查。而对需求侧的调查,可以结合公安部门的人口资料、统计部门去年刚刚进行的1%人口抽样调查进行。摸清楼市现实状况虽然费时费力,但这项工作做好了,必然有利于楼市调控看清方向、减少争议、避免反复,因城施策也才能收到应有效果。

## 精准扶贫要“精准到心”

拓兆兵

眼下,脱贫攻坚工作有序推进。不过,笔者日前在西部贫困地区调研时了解到,当前扶贫工作存在“最后一米”现象。即,尽管帮扶干部进了村、入了户,与贫困群众坐到了一起,但有些干部不愿真正融入群众,不愿与群众深入交流,双方之间心意不通甚至相互抵触,导致扶贫效果不佳。因此,要尽快填上这“一米”的距离。

首先,干部要真情扶贫,激发贫困群众主动脱贫的内生动力。笔者在调研时发现,由于站位不高、认识不足,有些干部把帮扶当做任务去完成,对帮扶对象不热情、不交心;有些挂职干部把自己当过客,虚与委蛇,不愿付出真情;有些干部放不下架子,瞧不起贫困群众。这些都难以从内心深处打动帮扶对象,难以激发他们主动脱贫的内生动力。所谓“情通则理达”,给贫困群众做工作尤其要如此,要把感情沟通放在首位,只有达成相互信任以后,他们才可能采纳帮扶干部的建议,积极主动脱贫。

其次,干部要找准发力点。贫困地区一般比较偏远,贫困群众又多不擅表达,这就需要帮扶干部耐心启发。在现实中,干部大都是带着扶贫思路进村入户的,这样的做法值得肯定。但有些干部抱着自己的想法不放,没有认真了解帮扶对象的真实情况,提出的建议无法让对方接受;即便勉强采纳了,也出现过因双方理解不一样、步调不一致,而影响扶贫效果的情况。脱贫攻坚是一场重大战役,干部既要让贫困群众了解自己的思路,更要摸清贫困群众的真实想法,心往一起想,才能劲儿往一处使。

再次,干部要发挥好贫困群众在脱贫攻坚中的主体作用。在调研中,笔者发现,有些干部越俎代庖,替帮扶对象做主,忽视了帮扶对象的个人喜好;为实现扶贫产业规模化,有些驻村干部一刀切,不给群众选择余地,这都影响了贫困群众发展的积极性。干部要学会尊重贫困群众的意愿,引导他们扬长避短把产业发展好。

说到底,“最后一米”是帮扶干部与贫困群众心与心之间的距离。之所以出现这种现象,从根子上说,是有些干部的“官本位”思想在作祟。要想改变这一现象,广大干部就要不忘初心,提高认识,放下身段,精准扶贫要精准到心,与贫困群众一起打赢这场脱贫攻坚战。



## 旅游票价“双重标准”有失公平

近日,山东日照某重点旅游演出项目首次公演,不少市民和游客前去观看。据了解,本地市民购买演出门票半价,且今年在半价基础上买一赠一,折算下来,一张票最低仅花40元;而外地散客需原价购买,一张票最高需花160元,让一些外地游客大呼“不公平”。

**【短评】**在旅游票价上设“双重标准”,是歧视性的市场行为,也是件得不偿失的事情。旅游经济包含“吃、住、游、娱、行、购”等六大要素,门票等只是其中的一环。实行门票优惠,将大大提升周边人气,带动其他环节提高收益;而若在门票上搞“双重标准”,则可能吓跑游客,其他环节也就无从谈起。因此,只有让景区回归公益属性,实质性下调旅游价格与配套服务费用,才能激发百姓旅游热情。

## 网络直播权责需尽早厘清

据报道,近日某直播平台上,一名身穿校服的高三女生直播开学情况,引发关注。她自称觉得直播新鲜,想做尝试。对此,校方表示,已与学生约谈并进行劝导,不支持学生在校使用直播功能。

**【短评】**如今,网络直播鱼龙混杂。直播开学情况,会影响到学校正常秩序,甚至侵犯其他同学隐私,这种行为本身并不恰当。此外,关于直播的权责问题也需引起关注。每个人都有直播的自由,但这种自由不得干涉他人的自由,不是所有人都愿意闯入直播者的镜头之中。因此,相关部门的监管必须跟上,尽快建立起规范网络直播的法律法规。

## 铲除“代写作业”的生存土壤

据报道,刚刚过去的暑假,“代写作业”业务在网上十分红火,枪手们甚至团队化作业,每人分工负责自己擅长的科目,还有的要被销售分走10%的介绍费,俨然成了一种产业。

**【短评】**几年前,网上就出现了“代写作业”的业务,到今天依然屡禁不止。“代写作业”产业的持续火爆,反映了学生繁重的课业负担及浮躁的学习风气,同时也与教师监督不到位、家长配合不主动直接相关。要想铲除这一“交易”,必须继续推进教育体制改革,切实加强素质教育,减轻学生课业负担并丰富课业内容。同时,要加大对这类交易的打击力度,教师做好监督、家长主动配合,切实做到对学生成长负责、对教育事业负责。

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

# 中国东盟合作迈入“钻石十年”

崔玮祎

## 国际

自中国—东盟建立对话25周年以来,双方贸易额快速增长、稳定增长。中国—东盟正迈向领域更宽、范围更广、层次更高的“钻石十年”,双方将因此互利共赢。

中国—东盟在21世纪已携手走过硕果累累的“黄金十年”,期间中国—东盟合作务实发展。中国同东盟国家一道在越南、柬埔寨、泰国、马来西亚等东盟国家共同建立了多个经贸合作园区,越南的龙江工业园、柬埔寨的西哈努克港特区已各自成为所在国政府确立的重点项目,为中国企业“走出去”与东盟国家开展产能合作搭建重要平台。

区域经济一体化程度不断加深为中国经济—东盟“钻石十年”不断深化提供了新的发展引擎和动力。2015年底东盟共同体正式宣布成立,其旨在建成一个有竞争力、发展平衡并与国际接轨的单一市场和生产基地,这无疑将有利于中国同东盟在更高水平上开展经贸合作,优化资源配置,延伸产业链条。在此基础上,中国—东盟携手打造的中国—东盟自贸区升级《议定书》已于今年7月份生效,通过升级原产地规则和贸易便利化措施,拓展和开发新领域以及新的经济合作增长点,进一步促进双方货物贸易发展。与此同时,中方支持东盟引领《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)谈判,目前正处于谈判关键阶段,一旦达成将促进成员之间贸易和投

资增长,使域内国家享受到更大范围和更高层次的经济一体化成果。此外,中方提出的“一带一路”倡议已得到东盟国家广泛支持,并与越南“两廊一圈”、老挝“由陆锁国变陆联国”等域内国家发展战略有效对接。由中、老、缅、柬、泰、越等东盟国家联合发起的澜沧江—湄公河合作机制开启了次区域合作机制的典范,强调在政治安全、经济和可持续发展、社会人文3个重点领域开展合作,全面对接东盟共同体建设的三大支柱。在顶层设计极大地推动了中国—东盟合作向纵深发展的同时,亚洲基础设施投资银行、丝路基金等金融平台在此基础上又极大地保障了融资需求。

展望未来,按照计划中国—东盟在2020年双边贸易额将达到1万亿美元,新增双向投资1500亿美元。中国—东盟正迈向领域更宽、范围更广、层次更高的“钻石十年”,双方将因此互利共赢。中国—东盟关系已经站在新的起点上,以建立对话关系25周年为契机,不断拓展合作领域,丰富合作内涵,打造中国—东盟关系发展的新支柱,建设更为紧密的中国—东盟命运共同体。