

楼市泡沫淹没的是百姓幸福感

潘 瑶

由投资投机性购房导致的房价暴涨和楼市乱象，必然加重购房者特别是刚需购房者的负担，使百姓的幸福感大打折扣。在这样的情况下，政府及其职能部门有责任通过宏观调控防范泡沫风险和金融危机，使国民经济稳步健康发展。比如，通过对现有资料的汇总分析，对真正的刚需做到心中有数；结合旧城及老旧小区、小区改造进行房地产开发；坚决坚持住房居住属性，弱化杠杆率，坚决遏制投资投机性炒房

专家论道

9月13日，国家统计局公布了8月份国民经济运行情况。统计显示，全国商品住宅销售额和销售面积延续了今年以来的增长态势，虽然增速比上月略有回落，但仍处于40.1%和25.6%的高位。销售额增幅继续高于销售面积增幅，高出幅度仍为14.5个百分点，表明房价水平上升的态势仍在延续。

一段时间以来，一些一二线城市房价上涨幅度更大，且京沪等地楼市近期还出现了一些新变化。

北京二手房市场呈现明显过热景象，7月份二手住宅价格同比涨幅高达32.2%，比新建商品住宅价格涨幅高了9.5个百分点。有报道称，卖家再居强势位置，不仅不断提价，还待价而沽，个别卖家甚至因价格不断看涨而一再毁约。与此同时，北京市统计局的数据却显示，从1991年到今年7月底，全市

商品住宅销售面积累计2.7亿平方米，加上目前在建和待售的部分，共计3.3亿平方米。另据北京房产界有关人士披露，北京城镇住房保有量大约800万套；2015年末，北京城镇常住人口1877.7万人。可见，尽管房与人之间可能严重不对称，但房价的暴涨绝非仅是刚需所致。

由投资投机性购房导致的房价暴涨和楼市乱象，必然加重购房者特别是刚需购房者的负担。目前，一二线城市的房价涨幅已大大超过经济增速和居民收入增速。而由于房价基数大大高于收入基数，即使其涨幅低于收入涨幅，看似微弱的几个百分点的差距，也会淹没大多数居民多年积蓄。任由房价快速上涨，民众考虑住房因素后的实际收入必然呈下降趋势，生活品质将大打折扣。

而涨价预期的效应，也会诱导越来越多的银行贷款、社会资本、个人投资欲罢不能，使本已存在的泡沫继续积聚、扩大。尽管目前一些城市楼市的火爆，在增速下行的背景下似乎支撑了经济增长和税收增加，但泡沫总有破灭的一天。届时，受打击的不仅是银行和房地产商，宏观经济也可能一蹶不振，民众的生活水平必将受到影响。

近段时间，一些二线城市陆续出台了以限购限贷为主要内容的调控措施。但也有观点认为，政府不应干预市场，不应打压需求。但要看到，在目前房价暴涨和楼市乱象并非完全刚需所致，政府及其职能部门有责任通过宏观调控防范泡沫风险和金融危机，使国民经济稳步健康发展，使百姓生活水平不断提高。相反，如果为了短期政绩，置可能的风险于不顾甚至加剧发生危机

的风险，就是政府的失职。

因此，对房价上涨较快的一二线城市，各级政府应负起责任，采取切实有效的措施，防范房地产泡沫和金融风险，绝不能让百姓的幸福感被房价泡沫淹没。具体来说，第一，通过对现有资料的汇总分析，摸清本地房地产现状和房地产供求状况，对真正的刚需做到心中有数；第二，结合旧城及老旧小区、小区改造进行房地产开发，减少摊大饼式占用优质土地资源开发房地产的情况；第三，也是特别重要的一点，要坚决坚持住房居住属性，弱化杠杆率，提高二套房贷门槛和首付比例，坚决遏制投资投机性炒房。当然，在此基础上，还要通过完善财税信贷政策、简化办事程序，积极引导社会资金投向有发展前景的实体经济，尽快摆脱对土地财政的过度依赖。

守好信息安全每道关口

阿 甘

日前，受到社会广泛关注的徐玉玉电信诈骗案6名犯罪嫌疑人全部落网。此案告破固然大快人心，但电信诈骗却还在继续上演，其背后的黑色产业链仍然猖獗，公民个人信息安全的防线依然脆弱。

近年来，电信诈骗之所以屡屡得手的关键，在于信息保护链缺乏联防联控。以徐玉玉案为例，一次“成功”的信息诈骗，至少要突破3道关口。

其一是信息安全关。溯源来看，信息泄露是行骗者突破的第一道关口。不仅网购等个人生活小事可以造成信息泄露，连教育、考试、车辆、房产登记等录入政府管理部门电子平台的信息也屡遭泄露。其中，既有内外勾结贩卖信息者，也有网络黑客入侵得手者，暴露出目前在信息安全方面存在的法律漏洞、管理漏洞和技术漏洞。

其二是技术拦截关。也就是说，电信运营商必须承担应有的责任和义务，严格落实实名制、确保主叫号码正确真实传递、规范管理通信线路资源和号码资源、及时中止和阻断不法信息传播等。

其三是法律问责关。大部分电信诈骗案由于涉案金额少，基层公安机关又受人手和经费所限，对此类案件的侦破力度不够。信息诈骗者正是号准了这个脉，心存侥幸才目中无法。

当下，电信诈骗危害面大、受害群众多、社会影响恶劣，所有涉及部门既要各司其职，也要联防联控，从信息保护、技术拦截到问责追责，守好每一道关口，斩断其背后的黑色利益链。

从制度设计上，要加快个人信息保护法的立法进程，堵住个人信息泄露的源头。同时，明确个人信息保护主体及其责任，改变保护力量散而不强的局面，对擅自泄露、交易贩卖个人信息的行为坚决予以打击。

从技术层面上，一方面，要加强保护，对个人信息采集平台设定技术标准，提高防黑客攻击能力；另一方面，要加强诈骗信息的识别和拦截。为此，可以利用大数据、云计算等技术提升垃圾短信和骚扰电话预防和处置能力，增强用户分辨、防范能力。

同时，更要对电信诈骗犯罪加大打击力度，不能让犯罪成本低成为不法分子肆意妄为的理由。在信息保护关、技术拦截关的过滤下，还敢向群众伸出黑手者，此类犯罪分子在数量上已经减少，侦破力量要及时投入，在打击力度上要施以重拳。群众利益无小事，莫要等到形成舆论高压的时候才对犯罪分子施以惩处。

众声

陆 磊
中国人民银行研究局局长

去杠杆先从“僵尸企业”开刀

目前，宏观经济已经开始具备去杠杆条件。PPI(生产者价格指数)持续增长，今年底或明年年初可能转正，意味着企业销售转好；工业企业利润持续上升，意味着企业还款能力在增加，杠杆维持的可能性不断提高。企业利润转好、产品价格开始上升，过剩产能将有可能重新投入生产。以钢铁行业为例，今年一季度钢铁价格开始企稳，企业逐渐盈利，之后不少企业再次投入生产将使价格再次下行；煤炭、电解铝行业均在今年出现过类似状况。因此，只有清除“僵尸企业”，剩下的产能才能盈利，企业状况才会转好，才能为全面去杠杆创造新条件。

杨名皓
莫美集团全球董事长兼首席执行官

企业“走出去”调研须先行

中国企业“走出去”之前必须加强市场调研，更多地了解当地文化和消费者需求，特别是物质以外的精神方面的需求。具体来说，企业“走出去”不能只局限于考虑经济影响和出售产品等物质利益，同时还应考虑怎样赢得人心和实现不同文化之间沟通连接等精神层面的问题，唯有如此，才能让客户真正爱上你的品牌，企业才能谋求长远的品牌建设。创意和软实力的不足是普遍存在的一个问题，对“走出去”的企业来说，能够预见未来趋势并进行正确战略规划是具有软实力的重要体现。

邵 洋
华为消费者业务集团战略市场总裁

智慧家电不可一蹴而就

随着“智慧家庭”产业日益升温，国内家电企业、网络通信企业、互联网厂商争相推出智慧家庭生态战略。但是，传统家电企业进军智慧家庭还面临一些障碍。比如，许多家电产品仍未实现联网功能；为实现智能操控，各家产品都推出手机软件，但用户并不希望安装太多软件；产品之间互不兼容，互联互通难以实现；一些互联网企业“野蛮”入侵家电领域，一些互联网厂商以低价甚至亏损的方式抢占份额，等等。

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

政府先声夺人 谣言不攻自破

闻一言

“有关部门对信息管理的策略仍然停留在“一看、二问、三应对”的缓慢的节奏之中，没有在谣言出现的第一时间迅速抢占公共信息发布的“第一落点”，导致上海楼市谣言迅速传播，政府辟谣机制近乎失效。我们必须吸取教训，在第一时间客观、公正地发布信息，让谣言不攻自破

近日，上海警方出手整治传播“楼市政策谣言”的部分房产中介和微信公众号。经过技术分析，上海警方查找出了谣言的源头，并抓获了7名涉案人员。

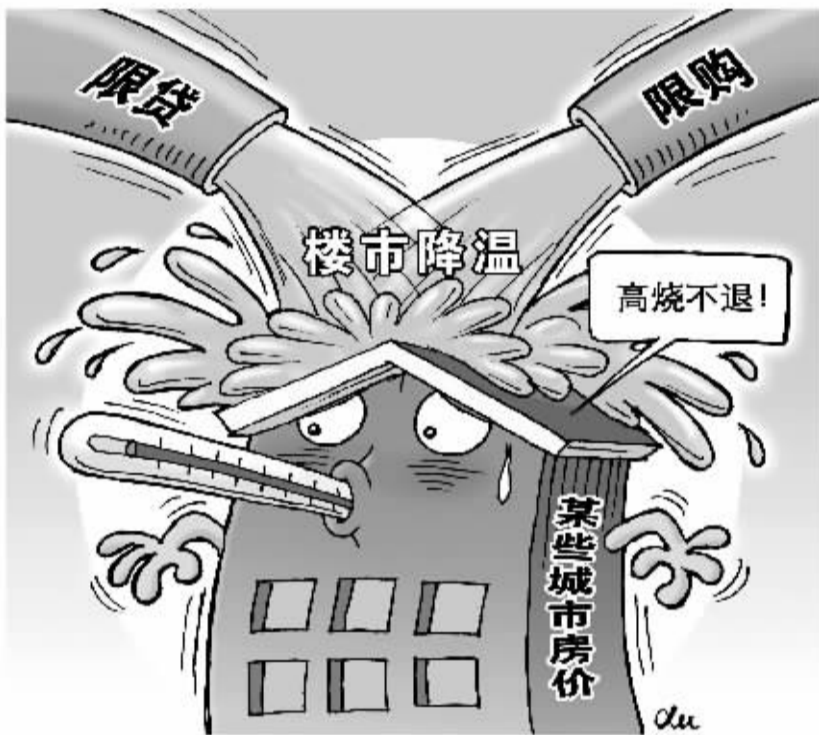
今年以来，房地产市场风云变幻，地王频出，特别是以上海、北京为代表的二线城市的房价更是涨到了令人咋舌的程度，引发公众对房价可能还会持续上涨的焦虑与恐慌，给一些造谣者留下可以操作的空间。在有关上海楼市谣言的传播过程中，除微博、知名论坛外，微信公众号成为一个重要的引爆点。但与此同时，有关部门对信息管理的策略却仍然停留在“一看、二问、三应对”的缓慢的节奏之中，没有在谣言出现的第一时间迅速抢占公共信息发布的“第一落点”，导致政府的辟谣机制近乎失效。

微信、微博等媒介技术的发展，改变着人们信息交流、人际社交的方式与习惯，也对以往社会信息产生和管理机

制的局限性提出了挑战。同时，在这个人人手里都有麦克风的时代，一些人网络信息发布的随意性使这些新媒体可能成为滋生谣言的温床。况且，在朋友圈等新媒体模式下，谣言的传播变得更加便利且快速。这一特定的社会现象，要求政府在信息公开时必须正视并研究新媒体给社会生活秩序造成的影响与危害，而这恰恰是政府在信息公开时亟需补上的重要一课。

具体来说，在新媒体时代，政府部门必须构建起包括舆情综合搜集、研究、鉴别、提炼、分析、发布等在内的整套公共信息体系，尤其要利用官方微博、官方微信、官方网站等信息发布平台，抢占舆论主导权的第一落点，在比快、比透明、比权威之中抢得先机，将信息发布的主导作用牢牢掌握在政府手中。这是可以做到的，因为政府部门掌握的信息比个人更加全面。

总之，只有在第一时间客观、公正地发布信息，很多谣言才会不攻自破。



徐 骏作(新华社发)

双管齐下

点评 近段时间，个人住房贷款规模持续快速膨胀，热点城市房价预期依然居高不下。在此背景下，多地重启“限购”“限贷”手段，能否遏制高杠杆下的房地产资产风险有待观察。与上一轮调控全面铺开相比，此次限贷、限购政策目前仍仅在部分“过热”城市施行，这种“定点”“定向”的调控方式势必对猛增的房贷特别是炒房背后的房贷需求起到抑制作用，同时将平衡抑制资产泡沫和房地产去库存之间的关系。同时，要从房地产开发企业资金通道入手，疏堵结合，逐步降低杠杆率，从而防范房地产行业泡沫的出现，尤其是防止金融风险。(时锋)

不要盲目追求第三产业占比

贺 强

思辨

我国大部分地区，尤其是广大中小城市，在未来相当长的时间内，经济发展的主要驱动力还是第二产业。在这一背景下，不能盲目追求第三产业占比提升，而是要对由房地产带来的三产占比提升保持清醒头脑。与此同时，必须坚定不移地发展第二产业，夯实先进制造业，让包括生产性服务业在内的第三产业具备更加坚实的发展基础

近期，各地都晒出了今年上半年经济增速和产业结构的成绩单。第三产业占比提升，成为大多数地方产业结构优化的证明。对此，我们不能盲目乐观，而是要辩证分析。

无论经济学原理还是发达国家的发展实践都表明，随着经济发展和国民收入提高，第一产业在国民经济中的比重将逐渐下降，第二产业比重会上升；随着经济的进一步发展，第三产业的比重开始上升，甚至在国民经济中的占比将超出一半。

不过，这并不意味着每个地区都要把持续提升三产占比作为发展目标。我国经济发展的区域性特点突出，经济发展水平差距明显。目前，既有能够与国际顶尖水平相提并论的“北上广深”，也有经济发展相对滞后的西部地区。作为向消费社会转型的前沿阵地，“北上广深”在产业布局上完全可以围绕消费社会发展，持续提升第三产业占比和经济发展质量；对中西部省份等经济欠发达地区而言，城市化、工业化还处在初中期阶段，当前仍要集中精力发展第二产业，提高第二产业的聚集度和带动力。

从具体数据来看，目前部分地区的

三产占比提升主要依赖房地产行业“一股独大”，三产结构欠佳，持续性不足。今年上半年，我国房地产行业贷款新增2.93万亿元，同比多增1.04万亿元，增速达24%，同比提升4.6个百分点，远超其他行业贷款增速。房地产行业的火爆程度，由此可见一斑。与此同时，今年上半年，我国制造业投资增速为-0.3%，历史上首次出现负增长。制造业投资一直是我国固定资产投资的主力，其增速下滑对我国经济增长的影响不可小视。因此，对房地产火爆带来的三产占比的“绝对提升”和制造业投资下降带来的三产占比的“相对提升”，都要实事求是地分析，不能笼统地看待，更不能被三产占比提升的“虚假繁荣”所迷惑。

在实践中，具备发展第三产业条件的一线城市率先明白了要辩证看待“第三产业占比提升”的重要。近日，深圳出台了全国首个区级工业控制线管理办法，划定工业控制线总规模70平方公里，保护先进制造业，防止房地产挤压制造业发展空间。目前，在金融、房地产行业的带动下，上海浦东第三产业比重已达75%，远远超过了65%的规划目标，但当地政府仍然对工

业投资下滑的现象给予充分重视，要求全区深入分析原因并对症下药。其实，无论是深圳还是上海，发展第三产业的条件都可谓得天独厚，但其仍对工业下滑高度警惕，足以为其他地区提供借鉴。不仅国内城市如此，西方发达国家也是这样做的。即便提出“配第一-拉克定理”，同时已经进入工业化后期的欧美发达国家，仍然在加速回归高端制造业，它们以高端制造业为依托，大力发展生产性服务业，为服务业发展提供保障。

说到底，现代经济是一个有机整体，三大产业之间的发展要良性互动，如果第二产业发展滞后，第三产业也难以持续健康。我国大部分地区，尤其是广大中小城市，在未来相当长的时间内，经济发展的主要驱动力还是第二产业。在这一背景下，我们不能盲目追求第三产业占比提升，而是要对由房地产带来的三产占比提升保持清醒头脑。与此同时，必须坚定不移地发展第二产业，夯实先进制造业，坚定不移地振兴东北老工业基地，让包括生产性服务业在内的第三产业具备更加坚实的发展基础。

(作者单位：中国银行总行研究部)