

面对房价波动，政府当有所作为

潘 瑛

专家论道

楼市的起伏跌宕，既有市场规律作用的结果，也有非市场因素干扰的影响。在大力加杠杆基础上形成的投资投机性炒房，供给方面对应的并非有支付能力的需求，必然使价格明显背离价值，积聚并加剧楼市泡沫和金融风险。面对这一轮房价上涨，地方政府必须有所作为，坚持住房的居住属性，变加杠杆为减杠杆，防止层层炒房、转手加价，让供给与真正的刚需和改善性需求对接，让挤出泡沫后的供求关系主导市场走向

一段时间以来，一线城市和部分二线城市的房地产市场持续过热。虽有分析认为房价涨幅正在逐月回落，但要看到，回落幅度普遍较低，多数不到1个百分点；且即使涨幅略有回落，就绝对值而言依然处于高位。同时，由于上涨态势延续了很长时间，翘尾因素已基本排除，目前的涨幅建立在基数已开始走高的基础之上，每增长一个百分点，绝对量也是在大幅上升的。

在楼市分化加剧、必须因城施策的背景下，面对房价的持续上涨，一二线城市政府如何调控，考验着其施政施政的能力。尽管有声音认为，楼市变动是市场供需不平衡所致，地方政府不应过多干预，但问题在于，当下房地产市场出现的分化及异动真的都是市场自发作用的结果吗？当市场波动异常、自我调节机制失灵时，地方政府还能无动于衷？

对很多地方来说，在相当长的一段时间内，房地产是支柱产业，对经

济增长发挥了巨大的拉动作用。但在这个过程中，房地产业的发展及其对经济的影响逐渐出现一定程度的异化变质。“土地财政”成为一些地方政府创收的重要甚至主要手段，个人投资者也大量涌入，导致房价飙升，大大地背离了价值，使一些中低收入者或望房兴叹，或三代人倾其所有、加上巨额房贷，才能买得起一套属于自己的住房。针对这种情况，我国前些年推出了限购限贷政策，控制了投资投机性需求，抑制了房地产泡沫的继续扩大，商品房市场量价双双“涨停”乃至下降。这证明，面对市场波动，政府可以有所作为，且若措施得当，还会取得不错的成效。

但此时，三四线城市供过于求的问题开始显露。在这种情况下，本应继续坚持居住属性，使房地产市场价格回归价值、更好地满足真正的刚需，但由于一些地区对房地产市场和土地财政的依赖已经到了欲罢不能的程度，房地产业的下行也确实影响了

一些地方的经济增长，所以，有关部门和一些地方连连出招。多次降息降准、改变首套房贷认定办法、降低二套房贷比例、取消限购限贷限外等措施，使部分有支付能力的改善性需求得到释放，但同时也给一些投资性购房者开了口子，导致市场分化态势加剧，楼市整体呈现量价齐升，一些城市的房价持续暴涨。

纵观楼市起伏跌宕的发展过程，既有市场规律作用的结果，也有非市场因素干扰的影响。但如果价格长期偏离价值，一定是非市场因素在起作用。在大力加杠杆基础上形成的投资投机性炒房，供给方面对应的并非有支付能力的需求，必然使价格明显背离价值，积聚并加剧楼市泡沫和金融风险。因此，对眼下三四线城市的楼市现状，地方政府和相关职能部门难辞其咎。如果一二线城市政府囿于短期经济增速而对房价暴涨无动于衷，就难免重蹈三四线城市的覆辙。

“房价不能涨到天上去”。去年底召

开的中央经济工作会议，将去库存作为今年经济工作的五大任务之一，还发出了“鼓励开发商降房价”的明确信号。为此，面对这一轮房价暴涨，地方政府必须有所作为，积极引导市场按照符合经济规律的方向发展，防范可能发生的各种风险。具体做法就是坚持住房的居住属性，变加杠杆为减杠杆，通过曾经行之有效的提高二套及以上房贷门槛和比例、延长二手房上市时限等措施，控制投机性购房，防止层层炒房、转手加价。让供给与真正的刚需和改善性需求对接，让挤出泡沫后的供求关系主导市场走向。

在控制房价过快上涨的基础上，各地还应通过简化手续、提高效率，通过合理改革税费政策，鼓励各类企业、民间资本投资实体经济，促进结构调整、转型升级、动能转换，打造并培育新的经济增长点，形成多点支撑的局面。同时，还要完善和改革收入分配制度，切实缩小收入差距，使更多的人真正享受到改革发展的成果。

房涨“补差价”有违法治

汪昌莲

“房涨“补差价”事件的发生，是楼市调控中的一种“阵痛”。相关部门不能坐视不理，任由开发商和业主“掐架”，而是要建立干预机制，对一些恶意单方毁约行为，更要依法予以打击，维护楼市健康发展

有媒体报道，孙女士4月份在北方某市一楼盘看中一套房子，由于还未开盘，在销售经理的劝说下，孙女士交了25万元并签订“认筹确认单”，就购房面积、价格及付款方式等达成一致。不料6月底，售楼处突然告知孙女士，原应在12月前分期交付的房款需立即交齐，此外还需补交15万元的差价。律师表示，开发商私自变更合同属违约行为，应履行原合同或给消费者相关赔偿。

因房价上涨，开发商便以中止合同相要挟，要求业主“补差价”，这是一种违约行为，为法律所不容。说到底，“补差价”行为不仅损害了业主利益，还破坏了正常的房地产市场秩序。

楼市沉浮，几家欢喜几家愁。一些在低价位卖房的开发商，收益大量缩水，在所难免。因此，他们从自身利益出发，拿出了所谓的“补救”措施——要求业主“补差价”或退房，达不到目的便以单方毁约相要挟。开发商的心情可以理解，但一切市场交易行为都要遵循规则，让业主补偿由于市场价格变化带来的开发商的损

失，没有任何法律依据。当然，若市场价格变化带来的是业主的损失，业主也没有任何理由要求开发商“补差价”。比如，2008年10月，南方某市一楼盘开盘价为每平方米2万元，3个月均价降到1.6万元，开发商作出了用近3000万元对老业主“全额补差价”的承诺，引起楼市一片哗然。市场经济一个最基本的游戏规则，就是交易自愿、后果自负。买卖双方协议达成之后，除承诺确保产品质量与宣传一致之外，无需再承担其他关联责任，更不可能承诺产品一定保值。

我们必须注意，房涨“补差价”事件的发生，是楼市调控中的一种“阵痛”。因此，政府及相关部门不能坐视不理，任由开发商和业主“掐架”，而是要建立干预机制，及时处置“补差价”乱象；对一些恶意单方毁约行为，更要依法予以打击，维护楼市健康发展。无论业主还是开发商，都应理性应对楼市沉浮。只要每个社会组织和每一个人都自觉遵守法律法规，按照章程和规则办事，市场才能变得更加有序，社会才能因少些矛盾与纷争而变得更加和谐。



王锋作

依法解决纠纷

点评 近期，由于个别城市房价的非理性上涨，导致不少房屋买卖纠纷事件的发生。对此，不能简单给予道德谴责，而是要坚持“以法为大”。一方面，抓紧构建社会信用体系，加大对恶意违约、拒绝执行的“老赖”的限制与惩戒；另一方面，房屋买卖双方也要增强法治意识，有关合同签订与公正、代理等一系列事项都必须严格依照流程办理，并留存好方便查证的资料，做好通过法律手段解决纠纷的充分准备。

(时 锋)

创新思路让PPP“叫好又叫座”

林火灿

思辨

要想改变PPP“叫好不叫座”的现象，关键在于思路创新。比如，在探索PPP项目投融资创新的过程中，完全可以把步子迈得再大一些。一方面，在政策设计和制定过程中要有所创新和突破；另一方面，要注重推动PPP项目的商业模式创新，从可持续发展的角度出发，总揽全局而不墨守成规，树立多赢协同理念

不久前，国家发展改革委披露了PPP项目库最新进展。截至今年7月末，PPP项目库第二批向社会公开推介项目合计签约金额10019.1亿元，项目数619个，签约率分别为33.7%和35.2%。

在PPP的投资中，只有约三分之一项目得到社会资本回应并完成签约。虽然与2014年相比已有明显改观，但这也说明“落地项目少、叫好不叫座”的问题仍是PPP面临的一大尴尬。

可以说，在公共服务领域推广PPP模式，既可促进政府职能转变，也能进一步激发市场活力，打造经济新增长点。国务院办公厅转发了《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》，鼓励在公共产品和公共服务供给领域广泛采用PPP这种政府和社会资本合作模式。与此同时，有关部门和地方也不遗余力地推广PPP项目。不过，真正落地的政策举措却十分有限。一方面，由于相关领域体制机制尚未完

全理顺，民间资本参与项目投资仍显信心不足；另一方面，许多PPP项目投资规模大、回报周期长。换句话说，PPP项目虽然时髦，但赚钱却未必容易，对社会资本的吸引力不强。

目前，我国正处于工业化、城镇化加快发展的阶段，在基础设施和公共服务领域还有大量短板，而这些环节正是开展PPP的“主战场”，是社会资本的投资机会所在。要想改变PPP“叫好不叫座”的现象，关键在于思路创新。具体来看，就是要让PPP项目有更便捷的准入通道、更稳定的收益预期，还要想方设法让社会资本可以分享项目带来的各种资源要素升值的外溢效应，提升项目吸引力。此前，一些地方在城市轨道交通建设中引入PPP模式的同时，还进行了综合开发，通过“轨道+物业”“轨道+社区”“轨道+小镇”等方式，把轨道交通建设带来的沿线增值效益，通过适当方式反哺轨道交通建设，就是一种很好的尝试。此前，香港地铁公司之所

以能够实现盈利，也正是依托物业开发等其他的溢出收入。

上述经验表明，在探索PPP项目投融资创新的过程中，完全可以把步子迈得再大一些。一方面，在政策设计和制定过程中要有所创新和突破，把PPP项目规划与城镇化规划、城市发展规划、城乡建设规划统筹考虑，实现有效衔接；顺应城市轨道交通投融资创新的需要，完善土地政策，使两者配套协调。当然，在税收、票价等政策方面也应进行必要调整。

另一方面，要注重推动PPP项目的商业模式创新，从可持续发展的角度出发，总揽全局而不墨守成规，树立多赢协同理念。既要看到公共产品和服务项目本身的收益，也要注重利用社会资本带来的周边土地增值、商圈培育等的溢出收益，以此反哺PPP项目。唯有如此，才能减轻政府的财政负担，才能提升对社会资本的吸引力，实现共赢。

来论

产业扶贫谨防“掘苗助长”

宛诗平

随着脱贫攻坚的深入推进，产业扶贫正成为不少地区从“一次性扶贫”迈向“可持续性扶贫”的首要选择。不过，在落实相关政策的过程中，由于缺乏调查研究、作风不实，个别地区产业扶贫扭曲走样，产业发展随意性大，缺乏深加工等产业链配套。在个别地方，产业扶贫“只见项目不见贫困户”，甚至出现了资金被部分不法企业以扶贫之名变相套取的问题。

实践证明，没有产业发展带动，贫困地区很难脱贫；缺乏产业支撑的脱贫，脱贫后的发展难以持续。给钱给物只能是短时救急解渴，兴办产业才能持续长远。只有通过产业扶持实现农村贫困人口脱贫，打赢脱贫攻坚战才有可靠的保障。不过，任何产业都有自身的发展规律和周期。在产业扶贫过程中，一些地方不尊重当地实际，违背农民意愿，出现了“有政府决策没有群众意愿”、贫困群体声音和意愿边缘化等现象，在基层造成一些失误和浪费，甚至滋生了利益输送、变相腐败等问题。

推动产业扶贫，要谨防“掘苗助长”。具体来说，首先，要明确发展产业的经济属性，坚持市场导向，遵循市场规律和产业发展规律，合理确定产业发展方向、重点和规模，提高产业发展的持续性和有效性。其次，产业扶贫要从贫困村、贫困户的实际出发，根据各地的资源禀赋及贫困户的脱贫需求，研究制定贫困村、贫困户产业发展规划和年度计划，不能一哄而上，不能盲目引进水土不服的产业。再次，要加强对扶贫资金的监管，对一些基层干部挪用、骗取、套取、挥霍扶贫资金的行为，必须零容忍，一经发现，坚决追查到底、精准问责、严惩不贷。

打赢扶贫开发攻坚战，时间紧，任务重。越是如此，越需要有耐心和毅力。对于减贫，行动要快，让更多人早日脱贫致富；对于产业，必须尊重其规律和周期，让其循序渐进，根深苗壮。只有各级各部门齐心协力打好攻坚战，众志成城啃下“硬骨头”，才能确保贫困群众与全国人民一道如期实现全面小康。

众声

董邦俊

中南财经政法大学刑事司法学院教授

多方协作打击电信诈骗

在“互联网+”时代，电信诈骗的便利性大大提升。比如，随着互联网电话的出现和普及，犯罪分子可利用改号软件伪装成国家机关或银行，利用电话银行密码验证机制，骗取受害人银行密码完成犯罪；获取受害人基本信息、取得空白银行卡可以在互联网上完成，诈骗非法所得也多是通过网络银行等渠道转账，再通过互联网金融等途径洗钱。电信诈骗是典型的跨区域犯罪，这就决定了对其防范打击必然要建立在多方协作的基础之上，包括跨境协作和境内协作，综合运用多种手段，开展跨境联合打击，对电信诈骗形成围剿之势。

丁俊杰

中国传媒大学广告学院院长、国家广告研究院院长

泛娱乐生态开发是主题公园着力点

当前，主题公园迎来不断增长的消费市场，文化产业的泛娱乐、跨界融合也已经成为一种发展趋势。因此，以多方共赢的合作、规范有序的开发和全产业链协作为特征的泛娱乐生态开发，成为IP行业一个绕不开的课题。通过领先的科技手段将一部分线上的动漫类、影视类IP应用到线下的主题公园体验产品中，大大提升主题公园的吸引力及游客的体验感，这不仅为新一代主题公园的发展找到了着力点，也为IP作品从线上到线下的转化与落地提供了路径。

谢婉花

广州市妇女儿童医疗中心门诊部主任

解决挂号难不能“单兵突进”

预约挂号使线下“有形的长队”转变为线上“隐形的长队”。因此，网络预约挂号不能走过场、不能形式化，应更细致地为百姓着想，多部门联动，从百姓可能遇到的各种问题出发，不断纠偏、改进，让服务更加到位。此外，预约挂号这一举措还需要顶层设计跟进。比如，号源全部交由电话预约单个渠道肯定是不行的，这会造成另一种形式的“拥堵”。要想彻底解决挂号难，根本上还是要靠健全分级诊疗体系，使改革系统、综合地向前推进，而不是“单兵突进”。

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