对楼市高烧必须标本兼治

潘 璠

专家论道

抑制楼市过热，促进房地产市场稳健发展，“双限”措施是治本之策之一，“双限”限制了投资投机性购房，突出了住房的居住属性，使供给与真正有支付能力的刚需对接。其次，有必要适度校正针对楼市的货币政策，从稳健偏宽松回归中性稳健，此外，出台房地产税也有助抑制楼市泡沫

国家统计局近日发布了8月份70个大中城市住宅价格变动情况。同以往分化复杂的走势有所不同的是，本月无论是新房还是二手房，无论是环比还是同比，绝大多数城市的住房价格都呈现出上涨的特点，有些城市涨幅明显提高。

虽然对楼市高烧的原因及后果见仁见智，但专家普遍认为相对宽松的货币环境下社会资金没有更好的投资渠道是重要原因，加杠杆背景下的炒房热会带来泡沫和金融风险，“虹吸效应”会危及实体经济转型升级。但对如何才能治本，一些专家给出的药方似乎只有加大土地供应。

这里有两个问题必须考虑清楚。第一，如果现在的房地产市场已经有很大泡沫，加大土地供应，是不是会使泡沫积聚得更大？从1998年到今年8月底，全国新建商品住宅累计销售面积加上再建和待售的部分，共计169亿平方米，按去年底7.7亿城镇人口计算，人均22平方米；即使在一线城市北京，从1991年到今年8月底，全市新建商品住宅销售面积累计加上目前在建和待售的部分，共计3.35亿平方米，按去年底1887.7万常住人口计算，人均17.8平方米。8月底，全国和北京市在建和待售商品住宅分别为52.2亿平方米和6367.3万平方米。供应量总体上是充足的，存在的是结构性矛盾。有的家庭有多套房且多套房中不乏用于投资的目的，但还有很多家庭没有一套房。而现有的新房和二手房源，如果对应于有支付能力的刚需和改善性需求，至少一段时间内在总量上是能够保证的。如果加大土地供应，更多的投资者加入进来，一二线城市难免重蹈三四线城市的覆辙。

第二，加大土地供应，房价能否应声而降，能否惠及更多有刚需和改善性需求的民众？“双限”本应减少需求并因此降低房价，但此前上海的调控传言和杭州的调控措施都引发了抢购风潮，表明很多抢购者绝非刚需者，而是属于限制的对象，即投资者。如果不加限制，且不断加大土地供应，那些“双限”对象必然可以不受限制地投资炒房。无论是社会资金涌向房地产领域，还是个人投资者贷款买房炒房，都是在看涨预期引导下，将投资房市作为换取高额回报、快速致富的渠道和途径。在这样的背景下，房价在一定时期内还会继续上涨，更多民众或只能望房兴叹，或背上更加沉重的债务负担。

首先，曾经实行过、目前又在一些地区重启的“双限”措施是治本之策之一。因为“双限”限制了投资投机性购房，突出了住房的居住属性，使供给与真正的有支付能力的刚需对接。实践证明，真正抑制了炒房，严重背离价值的房价就有望向符合价值的方向回归。当然，考虑到一些民众改善居住条件的需求，重启“双限”措施可考虑以限贷为主、限购为辅，重点是去杠杆，防范泡沫和金融风险。

其次，有必要适度校正针对楼市的货币政策，从稳健偏宽松回归中性稳健，也是一项治本之策。近两年来，央行及有关部门采取了6次降息、5次降准，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一系列措施，旨在增加货币供应量及流动性，降低融资成本，同时也使更多资金进入楼市股市。当前，货币供应量与流动性都比较充裕，这一方面表明货币政策刺激经济的边际效应已近极限，另一方面越来越多的资金正因此流向楼市，加剧了泡沫风险。相对于兴办实体经济的艰辛和不确定性，资本的逐利性使其必然被楼市高额而快速的回报所吸引。因此，有必要调整现行货币政策，通过中性稳健操作，从源头上遏制炒房的资金流入楼市。同时，金融部门可以同其他职能部门联手，在信贷、税费、其他相关手续方面有保有压，鼓励各类企业、民间资本投资实体经济，重点支持那些符合国家产业发展方向、关系国计民生、符合结构调整要求的产业及新经济产业等。

此外，出台房地产税也有助抑制楼市泡沫，但其出台与实施需要厘清是以人还是以家庭为对象、是按套数还是按面积、具体标准数值如何确定等关键问题。如果征税标准过高，对遏制炒房或许作用有限；但如果标准过低，需要考虑的就是对改善性需求的遏制及打击。所以，出台此项政策之前需要广泛征求各方意见，考虑公平、效应、可操作性等，在各种影响因素之间寻找最大的政策公约数。

分城施策成功关键在于顶层设计

冯海宁

过热的房价，已经引起社会广泛关注。据报道，国务院参事、住房城乡建设部原副部长仇保兴日前透露，“现在应该是到了考虑采取温和的、分散的、非中心化的调控政策的时候了”。他建议分拆房地产税。

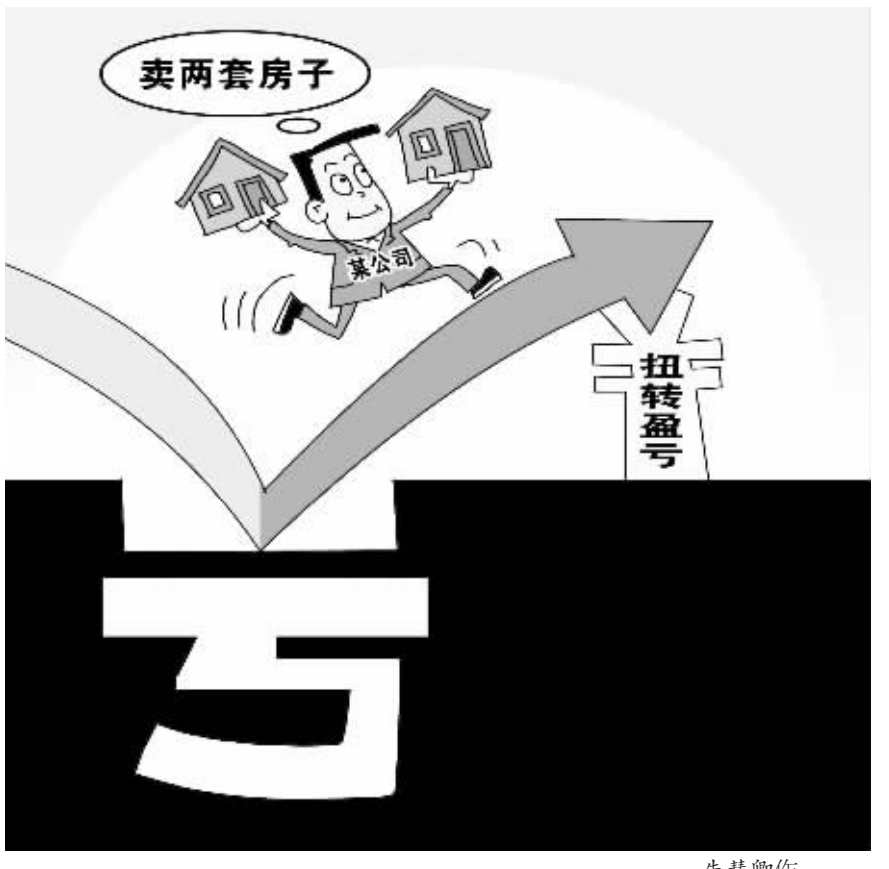
最近，几乎所有媒体都在高呼“楼市疯了”。的确，无论是开发商抢地还是购房人抢房，都呈现出非理性状态。针对抢地，郑州等城市一边增加土地供给，一边干预地价上涨。针对抢房，杭州等地紧急恢复限购。毫无疑问，这些都是应急降温措施，要从根本上治理楼市易发的“躁动症”，还须从金融、税收、土地、财政乃至经济入手。

温和的、分散的、非中心化的调控政策，具有现实意义。温和，可避免用力过猛造成楼市大落大起；分散，应该是分城施策而不是统一调控；非中心化，楼市调控应该走出城市中心区，与周边区域统筹考虑。相关专家还为楼市降温开出两个药方，一是房地产税——即把房地产税变成一个组合税，分四个税种，即消费税、空置税、转让税、物业税，依据不同的情况施策，增加征收的合理性；二是解决房产续期问题，让产权到期的房产交纳房产税，使二手房价格合理化。显然，这两个建议都有利于楼市降温。

需要指出的是，仅靠上述两招是不够的。虽然近年来我国楼市调控已经从统一调控转向分城施策，但要解决楼市根本问题，还是需要顶层设计的。比如，房地产税能否分拆、如何分拆，目前的决定权在国家相关部门，从长期来看在于房地产税法；房产续期更需要顶层设计。金融方面，一是需要控制楼市流动性，让资金流向实体经济；二是需要遏制场外配资，控制随意加杠杆。财政方面，应加快财税改革平衡地方事权和财权，以减少地方财政对土地过分依赖。土地方面，应加快土地改革，合理确定供地指标，并真正落实供地任务。据悉，多个城市土地供应完成率不到四成，必然影响地价、房价。

另外，观察楼市变化不能忽视经济走向。最近，＊ST宁通B宣布出售北京两套房子来保壳，这说明楼市过热而实体经济过冷。诸多“做实业不如炒房”的例子也能佐证楼市失衡。因此，只有提振实业、给流动性更多出口才能治楼市“疯病”。否则，楼市难以回归健康。

在楼市分化的背景下，分城施策是必然的，但分城施策成功的关键在于顶层设计，因为货币、税收、土地、财政等调控政策，最终决定权在顶层，地方政府的权力有限，能力也有限。所以，应该对楼市政策进行系统全面梳理，并以此来解决楼市存在的深层次问题。



朱慧卿作

如此扭亏

点 评 据报道，近日一家挂着ST的亏损上市公司引发关注，原因是只要变卖北京城里的两套房，就可能免于退市。因为这两套房子如果成交，可能会有近3000万的收入，而一个中型的实体公司，辛苦一年能有这个利润也就不错了。“辛辛苦苦干十年，不如倒房干一年”，一些企业界人士如是感慨。当前的楼市已经不能完全用供需关系这种基础的经济学原理解释。在信贷宽松、加杠杆条件下，资产泡沫化往往会带来金融风险，恶化实体经济，阻碍经济转型，而且资产泡沫还会加速收入分配的分化，会进一步加剧经济结构失衡，对此必须引起重视。 （时 锋）

阿里巴巴的三种示范效应

莫开伟

思辨

在当前世界经济复苏乏力的背景下，需要提倡企业家的务实和奉献精神，为世界经济增长注入活力；需要企业家树立全球胸怀，探索出更多促进经济增长的产业模式和拓宽更广阔的就业渠道

阿里巴巴集团董事局主席马云在今年初受邀担任联合国“可持续发展目标”的倡导者之后，9月21日又被联合国秘书长潘基文任命为联合国贸易和发展会议青年创业和小企业特别顾问。

马云被联合国授予如此高规格职务，不仅是阿里巴巴集团的荣耀，更是中国企业家们的荣誉。这表明，在当前世界经济复苏乏力的背景下，需要提倡企业家的务实和奉献精神，为世界经济增长注入活力；需要企业家树立全球胸怀，探索出更多促进经济增长的产业模式和拓宽更广阔的就业渠道。

马云之所以被授予如此职务，不是偶然的。自成立以来，阿里巴巴从一个名不见经传的小公司，成长为一家大型互联网跨国上市公司，这一成绩的取得相当不易。马云获得该职务，给中国企业家们释放出三种示范效应：

首先，实业应是企业家立命之本，贡献之基，无论任何时候，企业家们不应忘记实业根本，实业是振兴世界经济之根本动力。企业家只有始终牢记这一发展宗旨，才不会偏离正确发展航向，也才能不断从小到大，由弱到强。阿里巴巴集团自成立之日起，始终致力打造世界优质电商平台，终于发展成为世界超级互联网电商企业。假如阿里巴巴集团在发展道路上三心二意，将资金投向虚拟产业领域或致力资本运作，或许无法成长为今天在全球如此耀眼的互联网上市公司。尤其在全球实体经济不振的今天，更需企业家们守住“实业兴邦”的底线。

其次，企业家应具有面向世界的胸怀，不仅要把发展眼光放在本国，更要放眼世界，力争成为世界经济增长的推动者和贡献者。阿里巴巴集团成立之初，就着眼布局全球，才成长为今天全球最强大的互联网电商平台。如果缺乏长远发展规划，或满足于现状，断然没有今天的辉煌。如今，阿里巴巴集团又确定了新的、更高的发展目标，意欲为世界各界中小企业及广大普通民众提供更广阔的电商贸易平台。敢为天下先的企业家精神，是值得广大企业家们学习的。

再次，企业家应以慈善公益为怀，始终心存感恩之心，用自己的实际行动致力慈善公益事业，树立起品牌价值和社会美誉度，企业才会获得源源不断的发展动力。阿里巴巴集团成立之后，积极参与发起了数十项慈善公益事业活动，为世界慈善公益事业作出了巨大贡献，在世界范围内获得了好评。正如联合国贸易和发展会议秘书长基图伊评价，“马云是互联网时代具有影响力和受尊重的先锋、创新者、企业家和公益慈善家”，并指出“阿里巴巴是中国新经济的驱动力，这为农民、女性，以及任何希望加入全球经济的人带来机会”。这也启示中国企业界及世界企业家们，要把企业办成百年老店，必须想到如何为世界作贡献，只有心系全球经济增长和民众生活改善，企业发展动力才会源源不断。

行业

方便面产业自救要靠创新

孙昌岳

据报道，近日不少专家对方便面作出了新评价，令人“耳目一新”。例如，方便面本身不是“垃圾食品”，不会无法消化；方便面的制作包含了很多先进的食品科技，不是“落后食品”，等等。

过去，方便面一直被公认为高盐、高脂肪食品，怎么一时之间就变得“清白”了呢？究其原因，这还是产业衰退而引发的企业自救之举。数据显示，2007年中国方便面走上巅峰，498亿包的销量占当年全球市场的一半。然而自2011年开始，国内方便面销量持续5年下跌。大名鼎鼎的“康师傅”，今年上半年的净利润相较去年下滑64.75%。形成对比的是，全球方便面行业发展还处在快速上升期：2015年日本方便面产量上升了1.2%，俄罗斯则以超过27%的速度在增长，韩国人均消费量已达72包，而中国不到25包。

面对销量下滑，仅仅依靠正名就能挽救整个产业吗？结合近年来食品市场的变化不难发现，垃圾食品的标签只是表象，方便面的“悲剧”更深刻反映的是居民食品消费升级的大趋势。这个升级一方面表现在消费内容上，人们需要健康食品，同时也有大量健康食品产业兴起和替代，消费者的需求和观念已经发生改变。另一方面表现在消费形式上，崛起的互联网把外卖送到家，靠一部智能手机就能吃上各式各样的美食，方便面最核心的竞争优势——“方便”，业已不再。

应该看到，方便面产业衰落是多方面因素造成的，只靠专家出面正名，其效甚微，这从朋友圈里各路冷嘲热讽的评论就看得出来。业界有一句名言：没有夕阳的产业，只有夕阳的企业、夕阳的思维、夕阳的人。要适应市场新变化，主动转型与创新至关重要。以消费升级更早的日本为例，作为泡面发源地，他们的市场有明显的分层，低端、高端任你选择，方便面销量不降反增，成为日本的“人气美食”。在方便面人均消费世界第一的韩国，有专门煮方便面的锅，有专门做方便面的饭店，配套设施越齐备，消费量自然越大。

在新经济的视野中，没有衰退的产业、夕阳的产业，只有生生不息的创新以及对旧模式的颠覆。是否“日薄西山”、无利可图，取决于技术、产品和理念的创新。眼下，大到冰箱空调、小到吹风机电饭煲，有多少传统制造业产品靠创意、设计和新功能打开了新天地。陷入困境的企业经营者，与其求助于外，在“正名”上打转转，倒不如自求突破，锐意创新，在产品升级、引领需求上下功夫，这才是产业自救的真正“大招”。

众声

陈文辉
中国保监会副主席

精算要为“保险姓保”提供支持

当前互联网经济蓬勃发展，各类创新和概念层出不穷，保险公司与其他行业的合作越来越多，但也出现了许多不符合保险原理，单纯为了吸引眼球的噱头产品，保险应该以风险保障和长期储蓄类业务为主，短期理财类业务为辅，坚持“保险姓保”。产品收益率不能一味追求越高越好，精算人员在产品开发时要根据客户特点、收益实现的可能性、承担风险大小等多角度综合平衡，制定有竞争力又可持续的定价策略。

何文波
中国五矿集团公司董事长

推动矿业进入良性发展周期

矿产品价格受下游需求和金融市场的影响大，而矿山从勘探到开发的周期非常长，供给变化较慢，容易发生供需失衡。要想减弱这种周期性波动的强度和不利影响，企业自身必须发挥积极作用，通过加强合作，维持一个相对平衡的供需关系。“一带一路”沿线、东南亚、印度等国家的工业化需求正在形成，供需关系正在逐步修复，部分产品基本面呈现改善趋势，市场已展示出积极信号。矿业企业应以练好基本功、提升自身能力为基础，创新产业组织形式，建立相互之间良好互动和长期合作关系，共同推动矿业进入良性周期。

许思涛
德勤中国首席经济学家兼合伙人

中国对外直接投资将继续增长

目前中国的储蓄率约为46%，国内的投资无法吸纳这么多的储蓄金额，中国对外直接投资增长未来有望继续，这也是中国经济发展的一个重要风向标。在这过程中需要注意的是，在目前中国GDP的构成中，制造业的比例明显下降，服务业的比重正逐步上升，这对过去传统的对外投资模式产生了冲击，如何适应这样的新变化，是今后需要去思考的。

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 马洪超 祝 伟