

# 分城施策，从供需两端精准调控

许红洲

深度观察

各地必须全面分析和准确掌握各自城市的楼市特点，坚持因地制宜、分城施策的调控原则，从供需两端入手精准调控。在调控手段和方式上，不能再是传统、简单的“一刀切”，而是要因地不同、依需有别、有保有限，保的是刚需和自住性需求，限的是投资和投机；要加强对供给端的调节和改革，从土地供应、房企整顿、规范市场行为等层面综合调控。

前一段时间，一二线城市楼市过热，但三四线城市去库存缓慢，我国房地产市场的总量过剩、区域分化的特征仍未改变。这种现象的产生，供需失衡是一大主因。一二线城市库存消耗大，供应缺口明显，而大量非核心城市和三四线城市供应远远大于市场需求。供需的严重不匹配，使得一部分人投机囤房炒房，更多一部分人“望房兴叹”，由此诱发一系列问题。与此同时，即便是涨幅过快的一二线城市，也各有不同特点和现象。

这种分化、复杂的格局，对各地政府提出考验和挑战。各地必须全面分析和准确掌握各自城市的楼市特点，坚持因地制宜、分城施策的调控原则，从供需两端入手精准调控。在调控手段和方式上，不能再是传统、简单的“一刀切”，而是要因地不同、依需有别、有保

有限，保的是刚需和自住性需求，限的是投资和投机；要加强对供给端的调节和改革，从土地供应、房企整顿、规范市场行为等层面综合调控。

梳理近段各地调控新政，还是比较充分地体现了这一要求和原则的。一二线热点城市总体上政策收紧力度升级、从严限购限贷，并不同程度地加强了对供给端的调节，但在具体措施上各有侧重。

北京的“京八条”把“加大住宅用地供应力度”放在了第一位，明确提出要积极推进土地供给侧结构性改革，进一步加大住宅用地供应力度，并结合年度土地供应计划，加大中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例，满足刚性住房需求。业内人士认为，从供给角度出发的“疏”思路，会让刚需购房者不再恐慌，将对北京

楼市稳定预期、稳定房价起到很大作用。

上海的“沪六条”也提出增加土地供应和加强销售环节监管等措施，还特别对房地产开发和存量房交易环节的资金来源作出严格限制，要求银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。此举说明上海对土地资金的审查力度逐渐加强，有望遏制房企高溢价拍地行为。

而前期炒房氛围浓厚的深圳，此次则推出多项细化政策严格限购限贷，不仅把非户籍购房资格从3年社保提高到5年社保，更是规定户籍单身人士（含离异）限购一套住房，成为首个规范“离婚”购房现象的城市。大幅提升购房资格和资金门槛，旨在遏制炒房投机行为。

紧随一线城市，二线城市由于涨幅

不一，调控政策力度不尽相同，但地方政府希望通过调控政策引导房地产市场合理发展的意图非常明确。

房地产市场的平稳健康发展，事关经济发展大局，事关百姓安居乐业。在这轮调控中，各地政府要充分珍惜和用好中央赋予的自主权，切实担负起主体责任，厘清政府和市场的关系，把一系列调控政策扎实落实到位，积极引导房地产市场逐步走向平稳健康。同时，在市场进入政策消化期，效果仍待进一步观察的关键时期，必须要立足大局，全面、客观、理性地看待房地产市场。既要遏制高房价警惕泡沫出现，也要科学调控避免房价出现大起大落、暴涨暴跌；既要促进房地产市场理性健康运行，更要注重发挥房地产行业对经济发展的积极正向作用。

## 乐见立法规范居家养老

张西流

安徽省合肥市十五届人大常委会第二十七次会议近日审议了《合肥市居家养老服务条例（草案）》。在我国居家养老服务体系建设和服务方式尚未成熟的情况下，草案对养老服务设施建设、医疗卫生服务、长期护理保障等作出地方性规定。

家庭是法定养老主体和老年人养老的基本保障，但随着人口老龄化加速、经济社会的转型和人们生活方式的转变，我国面临着家庭养老功能弱化的问题。在这一背景下，合肥率先对居家养老服务进行立法规范，其样本意义不容小觑。

立法规范和保障居家养老服务，顺应了社会和公众的期待。所谓居家养老服务，就是以社区为平台，整合社区内各种服务资源，为老人提供助餐、助

洁、助浴、助医等服务。这种服务模式既解决了在养老院养老亲情淡薄的问题，又解决了传统家庭养老服务不足的难题，是一种介于家庭养老和机构养老之间的新型养老模式。

立法规范居家养老，有助于倒逼各地有关部门提升养老等公共服务水平。一方面，应加大财政扶持力度，完善社区养老服务配套设施建设，强化社区公共医疗服务，落实老年人相关补贴制度，着重解决老有所养、病有所医等问题；另一方面，可通过开展亲情牵手活动，鼓励大学生、部队官兵等青年群体为老年人提供精神慰藉和亲情抚慰，有效地整合社会爱心资源，逐步打造以“快乐养老”为目标的新型养老服务模式。

## 休学创业须过三道坎

王志军

理，有关方面还没有明确规定。

创业教育。国外一些没有读完大学的财富“黑马”的创业故事，常使一些休学创业者激情洋溢，但必须清楚的是，这些创业成功者除了自身禀赋和不懈努力外，国外成熟的创业教育为其成功奠定了必备基础。在我国，学生进入大学后接受的创业教育较为有限，休学创业者的创业素养有待提升。

创业观念。在一些家长看来，踏踏实实拿到毕业证书、学位证书，才是看得见的基本“产出”，休学创业不确定因素太多，未来难期，他们往往反对自家的孩子休学创业。这种心情可以理解，也说明当前仍需要在全社会加强创业观念的教育和引导，既鼓励支持人们创业，又充分警示提醒创业风险，引导全社会冷静客观地面对创业。

政策配套。休学创业远非一纸文件所能奏效，从政策出台到落实还有很多工作要做。比如，不少地方对创业项目提供贴息小额贷款等，只是针对大学毕业生创业而设计，且数量、数额不多，跟休学创业毫不沾边。另如，大学生在校时享有社会保障包括被纳入公费医疗或选择加入居民医疗保险，休学创办公司之后怎么处

理，有关方面还没有明确规定。

创业教育。国外一些没有读完大学的财富“黑马”的创业故事，常使一些休学创业者激情洋溢，但必须清楚的是，这些创业成功者除了自身禀赋和不懈努力外，国外成熟的创业教育为其成功奠定了必备基础。在我国，学生进入大学后接受的创业教育较为有限，休学创业者的创业素养有待提升。

创业观念。在一些家长看来，踏踏实实拿到毕业证书、学位证书，才是看得见的基本“产出”，休学创业不确定因素太多，未来难期，他们往往反对自家的孩子休学创业。这种心情可以理解，也说明当前仍需要在全社会加强创业观念的教育和引导，既鼓励支持人们创业，又充分警示提醒创业风险，引导全社会冷静客观地面对创业。

## 积极稳妥降低企业杠杆率系列评论④

# 以市场化方式推进债转股

曹力水

10月10日，国务院印发《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》及《关于市场化银行债权转股权的指导意见》，对降低企业杠杆率工作作出部署。这也是今年3月份国务院首次明确提出以市场化债转股方式降低企业杠杆率后的重要指导性文件，标志着新一轮债转股即将开启。

高杠杆，正成为我国经济发展中的困扰。在国际经济环境日趋复杂、国内经济增速放缓的背景下，部分高负债企业经营困难，债务风险上升，虽尚不足以形成债务危机，但降低杠杆率仍迫在眉睫。对此，中央经济工作会议提出“三去一降一补”五大任务，去杠杆成为改善债务结构、化解债务风险、助力供给侧结构性改革的重要手段。

有序开展市场化债转股，是“降杠杆”的重头戏。上世纪90年代的政策性债转股，是由政府主导，主要目的是拯救处于技术性破产边缘的商业银行，剥离不良资产。与上一轮政策性债转股明显不同，本轮债转股，则是遵循法治化原则，按照市场化方式，旨在为负债过高但仍具发展潜力的国有企业和大型私营企业降低杠杆

率，争取发展空间，以期实现降本增效，助推供给侧结构性改革。

当前，我国经济增速放缓的主因，是经济面临的结构性问题。如果地方政府与各市场主体还沿用老思路，用解决周期性问题的办法去处理，为那些同转型升级相悖、本该被市场淘汰的企业“输血”，认为其熬过经济低谷就可以“康复”，那一定换来经济更为持久的“疼痛”。

现实中，一些面临债务困扰、资质较差的企业，也寄希望于“债转股”。一方面，可以享受“免费午餐”，趁机逃废债务；另一方面，同参与方利益绑定后，还可能获得源源不断的支持，借机苟延残喘。这种行为不仅浪费了宝贵资源，还酝酿了道德风险和金融风险。

只有以市场化手段出清落后产能，给优质企业更大的生存空间，才能解决经济结构中存在的诸多问题，才能为经济社会发展提供持久动力。仔细阅读《指导意见》不难发现，“市场化”一词在全文中共出现40多次，成为核心关键词。市场化选择债转股参与各方、市场化确定债转

股定价、市场化筹集资金、市场化管理和退出等一系列举措，充分发挥了市场在资源配置中的决定性作用。

当然，发挥市场的作用，并不意味着政府的缺席，政府部门应找准自身定位，有所为有所不为。在完善相关监管政策、依法加强监督、维护公平市场秩序、保持社会稳定、为债转股营造良好环境方面，绝不能缺位；而违背市场意愿，强制企业、银行及其他机构参与债转股，为企业背书、兜底等底线，绝不能触碰。

《指导意见》还厘清了债转股的政策边界，明确了“四个禁止，三个鼓励”。因行业周期性波动暂时面临困难的企业；战略性新兴产业领域的成长型企业；居于过剩行业前列的关键性企业以及关乎国家安全战略的企业有望获得债转股的支持。

对于扭亏无望、已失去生存发展前景的“僵尸企业”；有恶意逃废债行为的企业；债权债务关系复杂且不清晰的企业；有可能助长过剩产能扩张和增加库存的企业，将按市场规则优胜劣汰，以转型的“阵痛”，换来“降杠杆”的实质性突破。

行业

## 对导游市场乱象应治本

郑彬

针对日前网友曝光“云南导游辱骂不购物游客‘无赖’”的视频，国家旅游局、云南省、昆明市旅发委高度重视，责成省、市旅游行政执法部门迅速调查核实，严肃处理。目前，涉事导游被吊销导游证，涉事旅行社被处10万元罚款。

随着经济社会的发展和人们生活水平的不断提高，我国外出旅游人数也呈爆发式增长。数据显示，今年上半年，我国旅游市场规模稳步扩大，国内旅游人数达22.36亿人次，比上年同期增长10.47%。预计全年接待国内外旅游人数超过41亿人次，旅游总收入达4.13万亿元。

然而，在旅游业快速发展、居民享受出外旅游的惬意快乐时，也出现一些导游辱骂游客的不和谐画面。频频发生的导游辱骂殴打游客事件，暴露出了旅行社与导游之间劳资关系不规范，薪酬体制缺少保障等问题。旅游市场竞争日益激烈，不少旅行社力图通过低价竞争占领更多市场份额，将导游收入与带团消费挂钩。为挣得更多收入，导游不得不挖空心思地哄骗游客消费，不可避免地造成游客与导游之间的矛盾。

整治导游市场乱象，必须加大惩戒力度。除了让不文明导游“停职反省”外，对逾越法律红线的导游还要通过法律手段进行约束。只有做到有法可依、违法必究，才能最大限度地减少导游不文明行为的发生。

我们也要看到，有关部门对于违规导游和旅行社的处罚，能在一定程度上对旅游从业人员起到警示的作用，但并不能从根本上禁止此类乱象。说到底，导游辱骂游客事件的背后是旅游市场的“不合理低价”问题，导游也是受害者。因此，解决导游问题，归根结底是各级旅游行政管理部门要严厉打击旅行社以不合理低价组织旅游活动，通过安排购物或另行安排自费项目获取不正当利益等行为，对类似违法违规问题将发现一起严肃查处一起，绝不姑息，始终保持对旅游市场治理的高压态势。同时将建立旅游信用信息公示制度，定期公布违法违规旅游经营者和从业人员旅游经营服务不良信息记录，对失信企业协同监管，联合惩戒。

当然，游客也需要增强自我保护意识，不能只图便宜。游客在选择旅游产品时，要擦亮眼睛，对于价格明显过低的旅游产品要提高警惕。出游一定要通过正规旅行社，签正规旅游合同，既能保证自己的合法权益不受侵犯，也能有一个愉快的旅程。

众声

卞曙光

科技部高技术研究发展中心副主任

## 动力电池智能制造水平待提高

作为新能源汽车广泛使用的动力电池，锂电池技术在很大程度上影响着新能源汽车产业的发展。目前，世界锂离子动力电池生产主要集中在中国、日本、韩国，其中，中国企业数量最多、产能最大。但是，我国锂离子电池企业在高端材料与相关基础研究，以及电池安全性、可靠性和系统管理技术等方面与国外先进企业仍存在较大差距。因此，下一步，提高动力电池的智能制造水平、完善验证测试方法和标准体系，是我国动力电池发展的关键任务。

张斌

中国社科院财经战略研究院研究员

## 协同治税契合治理现代化趋势

作为1994年分税制以来我国税收征管体制最深刻的一次变革，深化国税、地税征管体制改革已实施一年。这项改革的目标是到2020年建成与国家治理体系和治理能力现代化相匹配的现代税收征管体制，而现代税收征管体制的一个特征就是形成税收共治的格局。税收治理现代化是国家治理现代化的重要组成部分，而“治理”本身就需要由共同目标支持的利益相关者之间合作、协商并采取联合行动。从这个角度上说，各地探索建立的多部门协同治税机制，是国家治理现代化的必然要求。

陈劲

众安保险首席执行官

## 风险整治利于互联网保险创新

近日，保监会联合人民银行等14个部门印发《互联网保险风险专项整治工作实施方案》，从三个方面对互联网保险进行专项重点整治。数据显示，2015年互联网保险保费收入超过2200亿元，比2011年增长近69倍。在这样高速增长的背景下出台关于互联网保险的风险整治规定十分必要，因为繁荣发展背后势必存在风险积聚。互联网保险专项整治方案，是在为创新划定红线，让身处其中的企业有所为、有所不为，让具有真正创新意识、创新思维的优质互联网金融机构迎来更多的机遇。

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