

建立房地产长效机制关键在“稳”

潘 璐

汲取以往的经验教训，建立房地产平稳健康发展长效机制，必须着眼长远，相关政策保持稳定，避免方向上的反复；也要关照当下，与现行各项调控措施做好衔接。把握并处理好居住和投资的关系、增量和存量的关系、房屋供给与土地供给的关系以及行业发展与整体经济发展的关系

专家论道

近日召开的中央经济工作会议提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。在笔者看来，要使这一机制尽快建立并长期有效发挥作用，“稳”是关键，即要保持相关政策的稳定性、连续性和一致性。

房地产业曾是许多地区的支柱产业，但由于其运作周期较短、投资回报较高、投资回笼较快，其发展也面临一些问题。主要表现为：土地财政成为一些地方政府创收的主要手段；个人投资者大举涌入，导致房价飙升，一些中低收入刚需民众或望房兴叹，或倾其所有并背上巨额房贷。特别是，上一轮以“双限”为主要内容的调控初见成效时，因顾忌

楼市对地方经济的下拉作用，一些地区的限购、限贷政策戛然而止，加上降息降准、改变首套房贷标准、降低二套房贷比例等一系列措施，一些一二线城市房价再次进入暴涨模式。

汲取以往的经验教训，建立房地产平稳健康发展长效机制，必须着眼长远，相关政策保持稳定，避免方向上的反复；也要关照当下，与现行各项调控措施做好衔接。具体说来，要认真把握并处理好以下四种关系。

居住和投资的关系。加杠杆基础上形成的投资投机性炒房，使真正的刚需难以得到满足。所以，建立长效机制，需要长期坚持住房的居住属性。在政策衔接上，如果当下的调控措施取得明显成效、房价暴涨势头得到遏制，从释放改善型需求的目的出发，限购政策可适时作出调整，但限贷应长期坚持，同时延长二

手房上市时间，遏制投资投机性需求，绝不能让炒房资金再次回流楼市。此外，还应认真研究房地产税，提出符合实际、公平合理的意见和方案。

增量和存量的关系。长期以来，很多地区在发展房地产业的过程中都存在重视增量、忽视存量的问题，使诸多三四线城市新增商品房大量积压，部分一二线城市又似乎总是供不应求。为此，各地应深入调研，必要时可考虑开展普查或专项调查，摸清现有房屋存量，包括数量、规模、结构、建成时间、区域分布及与人口的对应匹配程度等，并结合城市发展规划，对未来人口规模、结构演进、房屋增量需求做出科学预测，让房地产市场在平稳、理性状态下稳步前行。

房屋供给与土地供给的关系。有人认为，一二线城市房价暴涨是土地供给不足所致，认为只要加大土地供给力度，

就会平抑市场价格。但在供需不明和大力加杠杆的背景下，仅依据楼市火爆表象就盲目增加土地供给，很可能导致一二线城市重蹈三四线城市的覆辙。在把握房屋供给与土地供给关系时，必须要在对房屋需求有精准预判的情况下，确定未来不同时间段内开发用地规模；要把房地产开发与城市规划、老旧小区改造、达到使用年限房屋重建相结合，最大限度减少占用新的土地特别是耕地。

行业发展与整体经济发展的关系。房地产业是国民经济的重要行业，但也只是诸多行业中的一个。过度依赖房地产业和土地财政，必然拖累整体经济的长远发展。各地应从各自实际出发，积极打造并培育新的经济增长点，努力形成多点支撑的局面，积极促进经济结构调整和转型升级，实现发展动能转换，尽快摆脱对土地财政的依赖。

长短结合解决高房价问题

夏 磊

2016年，部分城市房价暴涨，除刚需、改善型需求积极入场外，更多的是提前刚需、提前改善型需求释放。在房价即将暴涨的强烈预期下，有些房地产开发企业“捂盘惜售”，一些中介机构趁机炒作房价，更有各种“首付贷”押宝房价短期暴涨套利，这些都是市场短期失灵的直接表现。9月30日后，北京、上海、杭州、南京等多个房价上涨较快城市出台房地产调控政策，涉及提高首付比例、收紧贷款政策等。11月底，上海、天津调控再度加码，政策更趋严厉。

短期看，这种加强市场监管的措施，有助于消除“恐慌性”购房预期，在一定程度上降低可能快速到来的市场风险。要看到，在当前信用货币制度下，房地产的流动性大大提升，金融属性也在增强，甚至具有适合投资、投机的特征。所以，人们对房地产行业的认识也应随之深化，特别是在构建房地产健康发展长效机制上形成共识。

第一，应划分市场和保障的界限，建立市场化的住房供应体系。房改以来，中央和各级政府从财政、金融、土地各方面支持保障房建设，并给予部分保障房产权，很多中低收入者实现了住房改善。不过，这也形成了新的分配不公，中等收入者成为了一个“夹层”——商品房买不起，但又超出了保障房的申请条件。在目前实物保障房已基本满足需求的情况下，将住房供应交给市场，对困难群体进行精准补贴，应该是兼顾公平和效率的最优选择。

第二，适应城镇化趋势，全面推行“人地挂钩”，增加人口迅速增长城市的土地供给弹性。“要人不供地”的城镇化，是部分城市住房供应短缺的一个直接因素。改革之初，农民工做候鸟，城市是挣钱的驿站，家乡是最终的居所。随着户籍改革的深入，到

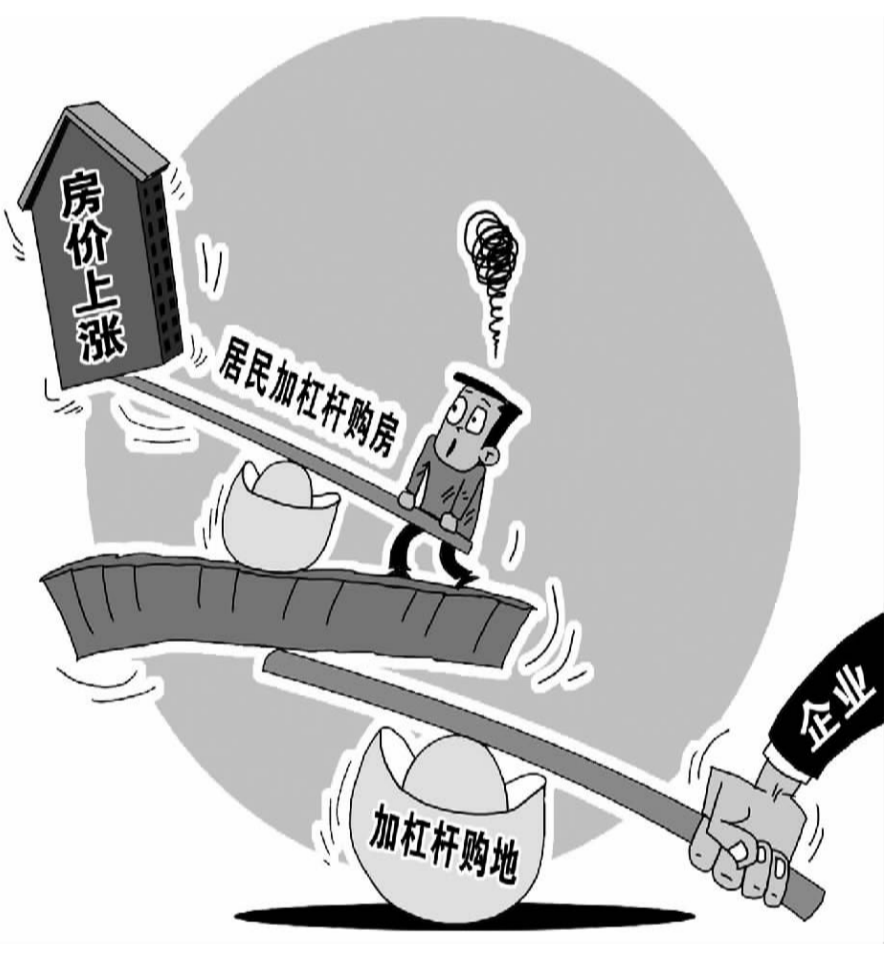
城市寻找美好生活已经不再是奢望。每年新就业大学生、进城务工人员，是城市的建设者，也应该成为城市成熟基础设施的享有者。一个土地供应有弹性、房价稳定的城市，才能吸纳就业、吸纳人口，最终实现良性循环。

第三，推进房地产税收改革，降低交易环节税费、提高保有环节税费，适时开征空置房产税。当前，我国房地产税收体系主要有10个税种，涵盖开发建设、交易和保有等环节。房地产税结构呈“重增量轻存量、重建交易轻保有”的特征。应推进房地产税改革，对各环节税收进行调整，减少交易环节税费、支持居民置换和房产流通；增加保有环节税费，调节财富分配不公。通过简并税种、优化税收结构，为房地产替代土地出让收入创造条件。

第四，改革住房公积金制度，真正发挥政策性金融机构的作用。作为房改的产物，住房公积金制度已经给缴存者提供了低利率的贷款支持，并以税前抵扣的方式，给缴存职工节省了个税支出。时至今日，住房公积金面临资金池较为封闭、贷款额对购房支持相对不足等问题，亟需改革。各地公积金中心积累了大量缴存职工的工资收入、职业变动等信息，并已拥有可观的优质贷款资产，已颇具政策性金融机构的雏形。如以改善职工体验为导向，以增加缴存职工购房支持为抓手，深入推进住房公积金制度改革，相信公积金制度会焕发新的生机，也会给房地产供需两端提供长期稳定的资金来源。

稳房价，重在稳预期。现在，一些城市的房价已经“高处不胜寒”，政策腾挪空间越来越小，只有长短结合，打好“组合拳”，才能实现房地产行业的平稳健康发展。

(作者系方正证券房地产行业首席研究员)



朱慧卿作(新华社发)

高杠杆

点评 2016年中国楼市的走势引人关注。如果说供需不平衡是导致热点城市房价上涨的客观原因，那么巨额资金涌入楼市则与本轮房价迅猛上涨直接相关。专家表示，居民加杠杆购房和企业加杠杆购地是当前房地产市场过热的主要原因之一。从买房端看，住房信贷宽松推动了楼市回暖。相比“买房端”的高杠杆，更需警惕的是“买地端”的高杠杆。下一步，期待一系列政策组合拳的出台，使“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位落到实处。(时 锋)

思辨

完善公众参与环评的机制

范 军

据报道，环境保护部日前发布的新环评总纲明确，在环境影响评价工作中，将公众参与和环境影响评价文件编制工作分离。这意味着，今后“公众参与”将不再出现在环评机构出具的环评报告中，而是由企业自行开展，并单独报送。

环评被称为阻挡环境污染的第一道防线，而公众参与是环评制度关键的一道程序。以往，环境影响评价的责任主体是环评单位，环评报告和公众参与都由环评单位负责和组织。而公众参与大量出现走过场、假问卷、“被”参与等问题，都是从环评单位流出，可以说，环评公众参与作假，是造成环评报告被质疑的一个重要原因。此次新环评总纲明确将公众参与和环境影响评价文件编制工作分离，将公众参与的责任主体转为建设单位，目的是打假、防假。

不过，公众参与环节作假，并不全是环评单位的错，背后始作俑者是建设单位。为了上项目和如期施工，一些建设单位不惜花费重金，不仅会买环评报告，也会买“公众参与”，这种环评交易早已为公众所熟知。让公众参与从环评中剥离，只是防止环评报告作假的手段之一，难以触及根本。如果建设单位急于上项目或者施工，这种环评交易必然会继续存在。

公众参与环评，除了告知和征求意见外，更多体现在和邻近居民的沟通、协商方面。因此，不妨将参与权还权于民。环保部门将工程项目基本信息以书面形式告知居民，再由村民或居民委员会组织村民参与讨论，村民或居民委员会再就居民意见、诉求与建设单位沟通和协商，形成书面协议或备忘录上交，由全体居民签字确认，然后上报环保部门审核。这样，才可能最大限度防止公众参与环评工作出现非法交易和造假问题，提高环评审批效能。



故宫文创产品年营业额达10亿

数据显示，北京故宫博物院推出的文创产品目前已超过8700件，一年的营业额达到10亿元。“十二美人图”挂历、迷你宫廷娃娃、“卖萌”帝王图等产品一推出就成为爆款。

刘祖刚：故宫作为一座文化平台，传承好一些历史性的东西是它的责任与担当。传承是为了更好地发展，与加入新的元素并不矛盾，吸纳新的、与传统能够完美融合的创意未尝不可。

随便：故宫推出文创产品，采取古典与现代相结合的创意值得肯定。正因为有效结合，适应了不同群体的需求，才有了广阔的市场，让更多人了解故宫，了解中华民族古老的文明。

四川高校开设“种田”课

据报道，近日四川大学锦城学院的学生们来到农场上课，课程的主要内容是锄地、割草、种菜。该校自2006年便开设了“种田”课，学生要修满40个学时才能毕业。

肖子杏：大学里开设“种田课”很有必要。能让学生从教室走进田地，从理论走向实际，让理论在实践中检验，进一步珍惜自己的劳动所得和尊重他人的劳动成果。

小草：我觉得开设这门课有些形式主义，只有真正在思想感情上热爱劳动人民，才会自觉地热爱劳动，尊重劳动成果。

设立医疗公安局引争议

辽宁省锦州市日前成立全国首个医疗公安局，实行24小时值班制度，随时处置“医闹”等医疗相关案件，引发网友的热议。

临江仙：解决医闹问题，能否建立黑名单制度？一旦确认是医闹性质，参与者在特定期限不享有医保，或自费项目加倍收费。

刘哥：“医闹”现象是一个社会问题，并非成立一个专门的机构就能有效解决。现代社会利益多元、社会矛盾极其复杂，有一种社会问题就设置一个专门机构，这不仅无助于社会问题从根本上解决，又会造成新的社会问题。(万政 胡达闻整理)



更多内容，欢迎关注经济日报微信公众号

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

警惕委外基金的潜在风险

周 琳

今年以来，公募基金发行数量不断刷新历史纪录。截至目前，年内公告成立的基金数已突破1000只大关，这是公募基金诞生19年来首次出现1年内新基金数量突破1000只。在为基金公司快速发展欣喜之余，当前增量基金产品的结构不合理问题不容忽视，部分“披着公募外衣”的委外定制基金大行其道，给投资者带来不小的潜在风险，应当引起监管部门的重视

在今年新增基金中，有相当一部分是机构定制的委外基金，与普通投资者为主的传统公募基金有较大差异。所谓委外基金，即在资产荒背景下，银行将自有资金、理财资金等委托给基金、信托等外部资产管理机构管理，这些资管机构为满足受托方的需求顺势推出带有一定收益预期的定制化基金产品。自2015年年底以来，这类有“公募专户”意味的委外产品呈现井喷式发行态势。今年11月份以来，平均每周都有约40只新定制基金上柜发行。正是这样短平快的发行方式，使得公募基金总规

模不断刷新纪录。另一方面，基金资管业的平均规模却不断走低，公募基金机构化、定制化和“迷你化”的趋势十分突出。

按理说，以定制基金为代表的公募基金机构化产品，并不是新鲜事物，也不应引起非议。过去，不少基金公司的全国社保基金、企业年金、特定资产管理等机构业务都占重要地位，在部分基金公司总资产管理规模中，超过80%是机构投资者的委托资产。但是，近年来在银行理财资金及自有资金等新生机构投资者带动下，伴随着公募基金生存压力产生的新型定制基金产品潜伏着各种各样的问题。一方面，这些动辄100亿元规模的委外基金对基金公司规模提升确实起到立竿见影的作用；另一方面，这些服务“银行大户”的委外基金，事实上并未按照规定披露委托信息、申报数量、预期收益信息等关键内容，一旦定制基金收益不达标，很可能会影响公募与委外机构的后续合作，导致部分委外资金中的机构投资者提前、集中赎回，剩下的中小投

资者面临连锁风险。

更为重要的是，大量委外资金进入债市、股市等市场，本质上还是通过加杠杆、买流动性差等方式抬升相关资产的价格，有些委外资金的进入甚至导致短期资产价格和资产收益率倒挂现象，在很大程度上加剧了资产荒局面。部分委外基金的大规模赎回还可能引发市场动荡和连锁反应。

因此，不能只顾新基金发行数量创纪录，忽视委外基金等结构不合理问题带来的潜在风险。首先，监管部门应加大信息披露规范力度，严格履行公开募集基金的告知义务，将委外基金、定制基金充分暴露在镁光灯下，让中小投资者知根知底，申赎有所准备。其次，银行监管部门和资管监管部门应加强协作，追踪、管理好委外资金的动向、用途，防止可能出现的资产泡沫风险。再次，定制基金参与各方应充分考虑资产收益波动风险，防止可能出现的集中、大规模赎回或撤资等问题，避免给市场带来无谓的波动，影响中小投资者利益。

在为基金公司快速发展欣喜之余，当前增量基金产品的结构不合理问题不容忽视，部分“披着公募外衣”的委外定制基金大行其道，给投资者带来不小的潜在风险，应当引起监管部门的重视