收紧房贷有利于楼市挤泡沫

潘 璠

深度观察

从相关城市的银行业收紧房贷的措施看，无论是降低折扣幅度还是缩短还贷期限，其主要效应就是继续弱化、降低房地产市场上的金融杠杆作用，挤出楼市泡沫，防范金融风险。在保持调控大方向的前提下，既要防止力度不够造成效果不尽理想，也要防止等不及滞后效应显现而持续用力过猛，防止伤及刚需和改善性需求

近日，北京等多个城市收紧房贷的消息引发各界普遍关注。据报道，北京市银行业自律协会制定相关公约，要求各行执行个人住房贷款利率不低于基准利率的0.9倍，二套房贷款期限最长不得超过25年。在北京被曝出收紧房贷利率之后，天津、广州、青岛等城市也相继出台了房贷收紧措施。

笔者认为，考虑到中国房地产市场的差异性、不平衡性和多年来的起伏跌宕，并着眼于一段时间以来各地因城施策的现状，特别是自去年“9·30”重点城市启动楼市调控之后的不同变化，目前很难用一个统一的周期或拐点来判断楼市及房价的走向。尽管如此，也要看到这几个月来各地楼市调控的方向是一致且保持延续性的。由于自去年9月底以来，20余个城市陆续启动乃至追加了以限贷、限购、增加土地供应为主要手段的调控措施，使四季度各城市房价快速上涨的势头得到不同程度的放缓或改变。去年12月召开的中央经济工作会议和政治局会议，释放出了坚持“房子是给人住的”定位和建立房地产市场平稳发展长效机制的明确信号。

若干重点城市在2017年初收紧房贷，进一步释放出要把已经在进行中的调控进行到底的明确信号。去年底，北京市政府主要领导就曾明确表示，2017年要实现房价环比不上涨。按照指标数据的规律和逻辑，如果一年内的12个月连续环比不涨，全年实现同比回落也应该是一个必然事件。北京市敢于做出这样的承诺，显然是对已经采取和还将采取的调控措施及其效果有所研究的。

从相关城市的银行业收紧房贷的措施看，无论是降低折扣幅度还是缩短还贷期限（也就是增加月供），其主要效应就是继续弱化、降低房地产市场上的金融杠杆作用，挤出楼市泡沫，防范金融风险。尽管就单项政策的效应评估，当下的各项措施力度未必超过去年四季度的调控措施，但政策累积叠加必将产生“一加一大于二”的效果，有利于更加突出房屋的居住属性，进一步遏制投资投机性需求，促使房价向符合价值的方向合理回归。不过，提高首套房贷利率，会对满足刚需有一定抑制作用。对此，应该认真观察和评估。

需要指出的是，调控政策产生效应有一定的滞后期。始自2012年的那一次楼市调控，其效应是在第二年才逐步显现，至2014年下半年至2015年初达到最大效应的。只不过随着之后的逐步放松甚至取消相关政策，造成2016年各主要城市房价大涨。而今，有关方面必须牢记经验教训，牢牢坚持“房子是给人住的”定位不动摇，坚持住房的居住属性不动摇，有效遏制住投资投机性需求，让市场真正与有支付能力的刚需对接，房市高烧退却、房价合理回归、泡沫逐步被挤出就是一个大概率乃至必然事件。

当前各重点城市要做的，就是及时认真地观察、调研和评估各项调控政策的后续效应，既要观察宏观数据，也要深入市场调研，掌握第一手情况。在保持调控大方向的前提下，既要防止力度不够造成效果不尽理想，也要防止等不及滞后效应显现而持续用力过猛，防止伤及刚需和改善性需求。此外，还要积极发展住房租赁市场，形成购租并举的市场格局。同时，各地应继续推进供给侧结构性改革，深入淘汰落后产能，继续调整优化经济结构，努力实现提质增效，促进地区经济的平稳健康发展。

提防房贷资金“挤出效应”

盘和林

从严监管，防止资金过量流入房贷等虚拟经济，必然倒逼银行到实体经济中寻找“新的奶酪”。当然，收紧房贷只是引导资金“脱虚入实”的一部分，还应降低其他金融高杠杆以及改善实体经济盈利环境

近期，国内多个一二线城市上调房贷利率。从各地房贷政策看，2017年房贷整体收紧，应是一个大概率事件。这次房贷收紧所透露的信号，与去年房市“高烧”时期完全不同。去年主要是意在为房地产降温，房贷政策越严反映出购房需求越强劲，反而助长了房价上涨的预期。这次并非表明北上广深房价不稳定仍需要政策“加码”，而是监管层正在努力驱赶资金“脱虚入实”，因而这次房贷趋紧具有长效性、战略性。

2016年，房贷犹如一匹脱缰的野马。央行数据显示，2016年新增房地产贷款5.7万亿元，同比大幅增长57.9%，占新增人民币贷款比重高达45%，较2015年底的31%提升14个百分点。其中新增个人住房贷款更是高达4.96万亿元，占新增房地产贷款比重为87%，占新增人民币贷款比重为39%，较2015年底的23%提升近17个百分点。个人购房贷款余额19.14万亿元，同比增长35%。

这份房贷数据，让很多人始料未及。一是在当前经济下行压力较大背景下，银行难以寻找到优质资产，而个人住房贷款违约率低，可以说是既“轻松”又“安全”。二是实体经济利润大幅下滑，同时股市等投资渠道收窄难以赚到钱，而房地产10余年来巨大“赚钱效应”吸引了各路资金。三是各级地方政府应对财政收入下降亟需“土地财政”支持。此外，很多地方在推进去库存、稳增长等，更是让银行、地方政府找到了释放房贷的理由。

银行业已经意识到房贷猛增带来的风险。央行正在加强监管，比如对银行进行窗口指导，要求不同程度地收缩信贷投放规模，贷款项目需提前报备；要求银行原则上第一季度新增住房贷款的总量及增速要低于2016年四季度，信贷增速过快的银行，可能面临基于宏观审慎评估体系的差别化存款准备金利率的处罚。

还应该看到，资本外流等因素导致全球货币政策或出现收紧的拐点，以及金融高杠杆带来的经济风险，我国货币政策的数量宽松也必然遭遇瓶颈。央行正按照中央经济工作会议要求，将货币政策的重心从“稳健偏宽松”向“稳健中性”转移，收紧房贷无疑是“稳健中性”的一部分。2017年，我国经济总体上仍不容过于乐观，不能“猛踩刹车”，而拧紧房贷的“闸门”，努力疏通资金“脱虚入实”，就成为央行等宏观经济管理部门的重要选择。

巨额的信贷流入房地产市场，一定程度上导致了实体经济、民营经济、创新型企业、高成长性企业等出现了较大的“挤占效应”。现在，央行等部门从严监管，防止资金过量流入房贷等虚拟经济，必然倒逼银行到实体经济中寻找“新的奶酪”，驱赶资金“脱虚入实”。当然，收紧房贷只是引导资金“脱虚入实”的一部分，降低其他金融高杠杆以及改善实体经济盈利环境，多方合力才能真正实现“脱虚入实”的目标。

朱慧卿作

收紧融资渠道

近日，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，对16个热点城市向房地产开发企业提供融资，用于支付土地出让价款或补充流动资金等行为进行了规范。这意味着通过私募资产管理计划，以委托贷款、信托计划、受让资产收（受）益权等方式获取融资的房地产企业将受到直接影响。这一办法的出台，有助于推动房地产回归住宅居住属性，限制炒房，推动房地产的直接融资、股权融资，减少间接融资、债权融资，其政策效果值得期待。（时 锋）

古特雷斯推进联合国改革并不容易

郭 言

国 际

自今年1月1日履新以来，联合国秘书长古特雷斯在重要国际问题上展现出改革雄心。不过要实现目标，他仍面临诸多的挑战，尤其是如何与特朗普政府相处，将是摆在古特雷斯面前的最大难题

第9任联合国秘书长安东尼奥·古特雷斯自今年1月1日履新，至今已有一个多月。在去年12月的宣誓仪式上，古特雷斯强调了推动联合国改革工作的紧迫性和战略重点。一个多月来，古特雷斯在重要国际问题上展现出改革雄心。不过要实现目标，他仍面临诸多的挑战。

当前，全球为难民和移民问题、恐怖主义加剧、民粹风潮四起等问题所困扰，紧张局势和动荡状况不断升级。因此，古特雷斯上任之际，外界在对他寄予厚望的同时，也承认他遇到了比前任更严峻的挑战。

为此，古特雷斯在就职演说中指出，联合国是多边主义的基石，但现在必须准备作出改变。他专门强调了变革的三大战略重点，即促进和平的工作、对可持续发展的支持以及内部管理。

应当说，过去的一个多月，古特雷斯在身体力行地宣扬和推进他的理念，积极履行就职承诺，提出“预防冲突”等从根源上化解冲突的方案。这也展现了联合国作为多边主义基石不可替代的重要作用。

不过，这一个多月并非一帆风顺。尤其要注意到的是，在特朗普就任新一届美国总统之后，联合国与美国之间的龃龉不断。如何找到与美国新政府稳定的相处之道，是摆在古特雷斯面前的最大难题。

特朗普就职后，不久就有风声表示美国准备大幅削减在联合国等国际机构所需承担的费用，“计划减少美国向联合国一些机构和国际组织提供的经费，计划的减幅为40%”，甚至还有美国议员提出美国退出联合国的法案。这或许是特朗普的某种“报价”，通过减少会费或者欠缴会费来迫使联合国就范。在历史上，美国这种做法也不新鲜。但对古特雷斯志在推动的联合国改革来说，无疑是一种挫折。

特朗普就职后签署了广受非议的“禁穆令”，对此，古特雷斯在1月31日通过发言人发表声明，呼吁相关国家在加强边界管控的同时，不能基于宗教、种族或国籍采取任何形式的歧视政策。联合国希望美国能够尽快解除移民限制令。古特雷斯的这些努力收效并不大，美国甚至否决了联合国对巴勒斯坦前总理法耶兹出任联合国利比亚使节的任命。

因此，尽管古特雷斯有着丰富的从政经验和多边外交经历，在联合国也工作了10多年，但如何跟美国新政府打好交道仍是难题，古特雷斯推进联合国改革并不容易。当然也要看到，古特雷斯仍在积极寻求与美国加强沟通与合作。他在接受美国主流媒体采访时表示，“美国对联合国所做的贡献都是有价值的，希望美国能成为联合国强有力和可信赖的合作伙伴”。而特朗普将作出什么回应，联合国改革的前景如何，仍有待观察。

解读《“十三五”促进就业规划》系列评论⑤

用好基层就业政策“红包”

韩秉志

近日出台的《“十三五”促进就业规划》提出，进一步引导和鼓励高校毕业生到城乡基层、中西部地区、中小微企业就业。这对广大有志于到基层建功立业的高校毕业生来说，是一项重大政策利好。

鼓励高校毕业生到城乡基层就业，一直是我国促进高校毕业生就业的鲜明政策导向。随着高校毕业生就业观念日益成熟，到基层就业的高校毕业生也越来越多。据统计，近年来，70%左右的高校毕业生到县及以下机关事业单位、中小微企业等各类基层单位就业。基层已成为高校毕业生就业的主渠道。

去基层就业有大学问。在经济增长新常态和就业总量压力、结构性矛盾持续存在的情况下，当前和今后一个时期，基层特别是中西部地区、艰苦边远地区发展仍面临人才匮乏困难。让高校毕业生去基层建功立业，既是提升我国劳动力配置效率的有效途径，较好地满足基层对人才的渴求，也是锻炼青年人力资源的有效方式。

不过，也有一些高校毕业生对下基层这件事有顾虑，最主要的原因并非怕吃苦、嫌挣的少，而是担心自己发挥作用有限、发展空间受阻，“一旦下去，就上不来了”。因此，在基层“干得好、流得动”，才能吸引更多大学生“下得去、留得住”。

保障越有力，大学生基层就业的动力就越强。就业规划出台后，各级政府部门应该更加注重政策的落实和执行，以问题为导向，把一项项就业政策落实到基层，扭转“下基层没出路”的观念。一方面，要加强创新体制机制，结合政府购买基层公共管理和社会服务开发岗位，统筹实施基层服务项目，为他们搭建到基层施展才华的广阔平台；另一方面，要落实学费代偿、资金补贴、税费减免等各项优惠扶持政策，解决高校毕业生的后顾之忧。

能够让高校毕业生学以致用、持续发展，这样的基层才有长久吸引力。基层在培养使用大学生时，还要重视帮助他们树立长期职业发展规划，拓展符合扎根基层高校毕业生需求的职业发展通道，细化完善大学生项目期满之后进行自主择业的各项优惠政策，让积极工作的基层就业大学生有公平合理的上升空间，真正做到让大学生全心全意服务于基层、扎根于基层，在基层的广阔空间有所作为。

@ 微议室

移动支付走出国门

近日，支付宝宣布芬兰航空客机接入支付宝，并调侃，“大家坐稳了，这回我可真要上天了。”近年来，移动支付逐渐渗透到我们的生活中，很多人已习惯于支付宝或微信支付。

@袁壮志：网络支付的市场空间越来越大了，为了拓展业务，提供服务几方竞争也是越来越激烈。

@谭三要：我多选择微信支付，通过扫码支付方便，但觉得安全上还是有一定的风险，希望提高安全防护技术，让大家用得放心。

高中生从事科技工作意愿低

中国青少年研究中心对全国5696名中小学生做的调查发现，只有不到1/3（32.3%）的高中生将来想从事与科学相关的工作，比美国和韩国少17个和12个百分点。曾几何时，小朋友们齐声高呼“长大想当科学家”的情景似乎只成了一个时代的记忆。

@王宗征：浮躁和功利冲淡了孩子们的“科技梦”，文化快餐化、碎片化和虚拟化，使科学精神受冷落，呼唤科学精神，构筑“科技梦”，要从中小学生抓起。

@自然：作为学校和家长要引导孩子们从小树立正确的人生观、职业观，对未来有一个规划，明确奋斗目标，并努力去实现。

劝酒不吃引发纠纷

据报道，广西柳州一对情侣近日在聚会中因不胜酒力，推掉亲戚的劝酒，结果被认为不给面子，竟被多名亲友殴打致伤。经调解，打人者向两名伤者诚恳道歉。

@老赵：我认为酒量有大小，劝酒人应掌握度，应承认差别，不能强求，被劝酒人应做好耐心解释，求得谅解。

@罗文明：对于中国的酒文化，需要传承和弘扬，但应文明饮酒和劝酒。

（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