

准确把握差别化房贷政策

潘 璠



一些地方对首套房的认定标准，及相关银行上浮首套房贷利率，伤及刚需和改善性需求。因为，提高房贷利率意味着增加首套房贷者的购房成本，显然有悖楼市调控的初衷。银行应该准确理解差别化信贷政策的本意和出发点，把握好政策的方向和重点，把发力点放在有效遏制投资投机性购房上

近日，一些地方收紧楼市信贷政策的报道陆续见诸媒体。据报道，北京多数银行首套房贷利率仍执行基准利率，少数银行在基准利率上上浮了10%，多家银行表示不排除未来上调的可能性。有业内人士表示，一些首套房客户主动接受上浮10%，才能拿到贷款；有卖小换大者因之前有贷款记录，也只好按二套房计算，上浮20%。

楼市调控特别是实行差别化信贷政策，目的是为了突出和坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，限制信贷资金流向投资投机性购房，防范泡沫和金融风险，使房价理性回归，以满足更多的刚需和改善性需求。但一些地方对首套房标准的认定标准，及相关银行上浮首套房贷利率，却伤

及刚需和改善性需求。因为，提高房贷利率意味着增加首套房贷者的购房成本，显然有悖楼市调控的初衷。

从另一角度看，信贷政策是调控经济的重要手段，如何制定及是否运用得当，对经济发展走势有重要影响。前两年，一线城市和部分热点二线城市的房地产市场价格飞涨，与那时的信贷政策不无关系。始于2012年后期的一轮楼市调控，历经两年到三年的持续发力，到2015年上半年，实现了调控的最大效应，销售与价格均回落至最低点。但由于对土地财政欲罢不能，一些地区纷纷松绑调控政策。而且，2015年9月30日，有关部门出台政策，降低了房贷门槛。此后，一系列取消限购限贷限外、降低二套房贷门槛等措施，终

为投资投机性购房开了方便之门，楼市价格出现大幅反弹。

楼市泡沫自然会带来金融隐患，甚至影响宏观经济。对此，中央始终保持高度关注。全国金融工作会议强调，要把防范金融风险放在重要位置。8月11日，中国人民银行发布的《2017年第二季度中国货币政策执行报告》强调，着力防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线，要“严格执行差别化信贷政策，限制信贷流向投资投机性购房”。可见，一些银行收紧房贷业务，是出于落实全国金融工作会议精神、防范楼市泡沫和金融风险的考量。不过，相关银行也要准确地理解中央政策，确保信贷政策不伤及刚需和改善型居民购房需求。

具体来说，银行应该准确理解差别化信贷政策的本意和出发点，把握好政策的方向和重点，把发力点放在有效遏制投资投机性购房上。一方面，对首套房贷以及卖小换大者，应维持现行政策不变，确保刚需和最基本的改善性需求不因信贷政策变化而受不利影响；另一方面，对二套及以上房贷，可结合套数、面积等因素提高信贷门槛，直至停止发放贷款。此外，差异化信贷政策还要与其他调控措施相配套，打好组合拳。比如，为防止使用自有资金炒房，必须延长二手房上市交易时间，加大炒房交易的成本。还要积极研究、适时推出房地产税，尽快建立房地产市场平稳发展的长效机制，这样房地产市场才会步入平稳健康发展的轨道。



分享经济监管手段亟待创新

李佳霖

日前，交通运输部、公安部等10部门联合出台《关于鼓励和规范互联网租赁自行车发展的指导意见》，旨在提升互联网租赁自行车（共享单车）服务水平，优化交通出行结构，构建绿色、低碳出行体系，更好地满足人民群众出行需要。

据不完全统计，截至2017年7月份，全国共有互联网租赁自行车运营企业近70家，累计投放车辆超过1600万辆，注册人数超过1.3亿人次，累计服务超过15亿人次。在有效解决出行“最后一公里”问题、缓解城市交通拥堵、推动分享经济发展的同时，也出现了征信体系落后、市场监管缺失、资本无序涌入等亟待规范的问题。

在“互联网+”和创新创业热潮的推动下，分享经济涌现出大量的融合性新业态，快速创新的实践使现有市场监管在效力和内容上均显不足。一方面，在分享经济新模式蓬勃发展的同时，各种不法行为暗中滋生，传统监管措施难以做到及时有效监管；另一方面，现有市场监管难以处理分享经济新业态与行业内原有传统企业的关系。

为推动我国分享经济健康快速发展，有关部门应建立分享经济信用体制，规范用户道德行为，以人民银行征信系统平台为基础，构建分享经济征信的子系统；实现分享经济各行业征信标准的统一及平台对接，避免行业企业之间的标准重复错位；提供信用信息可查功能，使用户能够自查信用状况，对不良信用记录加以弥补，以降低用户与分享机构的沟通成本；推动各大分享经济平台与征信公司数据库实现对接。特别是，应推进信用管理立法，通过法律规范信用交易秩序，保护用户的隐私权。

与此同时，要创新分享经济监管方式，引导行业有序发展。在创新对新经济监管方式的同时，通过立法明确分享经济中各部门的职责，建立各部门监管的互联互通机制，还应推进行业监管与政府监管互补，鼓励分享经济差异化创新，避免分享平台通过兼并重组形成行业垄断。同时，要引导公众加强自律监管。

在此基础上，还应优化分享经济发展环境，鼓励试点先行先试。应充分发挥大数据技术在分享经济中的作用，通过大数据估测分享经济的供需体量，严格控制供需比例。应加强基础设施建设，形成与分享经济相匹配的基础环境和运营服务体系。探索推出分享经济试点示范城市计划，在试点城市先行鼓励共享平台与政府、科研机构、行业组织开展技术合作与协同创新合作，规范分享经济发展。



董希淼

中国人民大学重阳金融研究院高级研究员

兼并重组是国企“去杠杆”有效途径

近日召开的国务院常务会议提出，当前要抓住央企效益转降回升的有利时机，把国企降杠杆作为“去杠杆”的重中之重，做好降低央企负债率工作。目前开展的市场化债转股主要集中在钢铁、煤炭、冶金等行业，未来应积极稳妥地扩大到更多负债率较高、产品有市场、有竞争能力的实体经济行业和企业。而且，兼并重组是国企“去杠杆”的有效途径，有利于提高国企的资源整合和使用效率，进而降低企业的杠杆率。国企的高杠杆率和产能过剩经常同时出现、相互交织，推进国企兼并重组应与去产能、去杠杆工作有效结合。

张晓原

科技部资源配置与管理司司长

抓住科技军民融合新机遇

科技军民融合是推动新一轮科技革命、产业革命和军事变革的重要战略引擎。当今世界，新一轮科技革命和产业革命正在孕育兴起，科技军民融合已成为世界主要强国的普遍共识和战略选择。科技军民融合既是“科教兴国”和“科技兴军”的交汇点，也是创新驱动发展战略和军民融合发展战略的交汇点。一方面，我国经济、科技实力大幅提升，为科技兴军、实现我军向质量效能型和科技密集型转变提供支撑；另一方面，国防科技向民用转化催生一大批新技术、新产品、新产业，可有效推进供给侧结构性改革，为经济增长提供新动能。

王飞跃

中国科学院自动化研究所教授

重视人工智能基础设施建设

我国机器人市场“重”概念创新“轻”核心技术发展，基础设施构建仍不足。国内大量建立机器人产业园区，但实际上真正能够发挥作用或形成产值、产能的很少。一些企业热衷于炒作概念，虽然挂名“机器人”“智能”，技术能力却名不符实。要想让机器人渗透到人们的生活中，真正实现智能社会，一定要把相应的基础设施建设好，建立知识库、大数据库、面向各类具体问题的智能系统等。这不仅要有技术，还涉及整个社会体系、服务体系和治理体系等。

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

强化房价稳定的预期

赵淑兰

“每一轮房价过快上涨都与人们对未来房价上涨预期密切相关。虽说目前调控初见成效，但仍需坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，进一步强化居民和开发商的房价稳定预期

今年以来，部分城市针对房价再次快速上涨，出台了多项调控措施，挤出了大量投资投机需求，使人们在一定程度上改变了对未来房价还会快速上涨的预期。中国人民银行第二季度的调查显示，46.1%的居民预期未来房价“基本不变”。

影响房地产价格的因素，包括心理预期、土地供应与价格、货币杠杆、需求、通货膨胀、投资与收益等多个方面。其中，心理预期因素与其他因素相互作用、相互影响，最终会对需求和房价产生重要影响。住房体制改革以来，每一轮房价过快上涨都与人们对未来房价上涨预期密切相关。因此，虽说目前调控初见成效，但仍需坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，进一步强化居民和开发商的房价稳定预期。

强化房价稳定预期，需要保持调控政策的持续性和不断完善。3月份以来，多地调控政策升级。以北京为例，上半年从“认房认贷又认离”，调升首付比例，二套房首付比例提至60%，最高贷款期限降至25年，进一步限制非户籍连续缴纳社保、离婚后购房，直到限制个人购买商办类项目，调控连续升级，对相关漏洞及时“打补丁”。近日公开征求意见的《北京市共有产权住房管理暂行办法》，被认为是“北京房地产市场调控从供给侧发力的一项重要举措”。需求侧遏制

投机、供给侧满足“刚需”，有利于打消百姓和开发商基于以往经验产生的“越调越涨”的预期。

强化房价稳定预期，需要保持土地供给和土地价格的基本稳定。土地与住房是面粉与面包的关系，土地供应量直接决定着住房供给量，土地供应价格在很大程度上决定着住房价格。土地供应跟不上，会导致住房供应短缺，开发商自然会借机提价。笔者注意到，近日某市调整了“8万元/平方米预售红线”，将地价接近5万元/平方米的“地王”级楼盘项目预售价格提高到接近10万元/平方米。这无疑是在地价推高房价的又一例证。

强化房价稳定预期，需要真正解决住房投资投机暴富和暴利的问题。国家统计局数据显示，2016年全国居民人均住房建筑面积为40.8平方米，城镇居民人均住房建筑面积为36.6平方米。这表明，住房从总量上看并非稀缺商品，只是分配到具体家庭的面积不一样。一些投资投机者囤积住房，就是要把房子当作投资品来获利。今年以来，一些城市开始对商品房限售又限卖，新购买住房在取得不动产权证满3年左右才能转让，无疑会增加炒房成本，影响炒房者的资金链。但要真正解决商品房投机暴富和暴利问题，还需从税收等多个方面共同着力，加快建立房地产调控长效机制。



改变房地产市场“轻租重售”的局面!

徐 骏作(新华社发)

培育

住建部等九部委日前公布了12个租赁试点城市名单，大多数试点城市已经公布了相关方案或通过审议，这预示着我国住房租赁市场改革大幕已经拉开，房地产市场长期以来“轻租重售”的局面或将出现改变。多年来，租房族一旦经济条件允许，就会快速转向购房。造成这种现象的重要原因，是租赁市场散乱无序、租者无法享受同等公共服务权益等。因此，一方面应大力增加租赁市场的有效供给，稳定市场预期，规范租赁市场；另一方面，还应改革与房屋产权绑定的公共福利制度，破除影响住房租赁市场培育和发展的阻碍因素。（时锋）

攻坚“深贫”不能“浅富”辄止

陈发明



从当前进度和工作实际来看，解决深度贫困问题已成为扶贫工作的重中之重。攻坚深贫不能“浅富辄止”，在立足温饱、住房、教育、医疗和收入、公共服务水平等既有脱贫目标的同时，需要提前谋划脱贫之后的生产生活，留出一定的发展空间和增长潜力。脱贫不能只盯“及格线”，还要尽可能瞄准“优秀分”；既要在脱贫上下功夫，还要为小康打基础

党的十八大以来，中央把贫困人口脱贫作为全面建成小康社会的底线任务和标志性指标，全面打响了脱贫攻坚战。脱贫攻坚力度之大、范围之广、影响之深，前所未有。5年来，全国农村累计脱贫5564万人，相当于一个中等国家的人口总量。

脱贫成绩举世瞩目，但面临的任务依然艰巨。从当前进度和工作实际来看，解决深度贫困问题已成为扶贫工作的重中之重。习近平总书记指出，脱贫攻坚本来就是一场硬仗，深度贫困地区脱贫攻坚更是这场硬仗中的硬仗。

为此，脱贫攻坚工作需要进一步向纵深发展，聚焦深度贫困地区和人口，向最难啃的“硬骨头”发力。从现实看，可谓有喜有忧。喜者，是因为随着贫困发生率逐年下降和贫困人口减少，可以将之前分散的力量更多地集中在最后的攻坚战上；忧者，从现在算起，时间已经不多，而且工作难度越来越大。

需要注意的是，深度贫困地区的自然条件更加严酷，发展基础更加薄弱，同

时社会文明程度也相对低，过去的一些老办法不一定能够解决这个最后的难题。比如，产业扶贫，很多地方搞养殖，随着规模越来越大，市场进一步饱和，贫困户能不能有抵御市场波动的能力？易地扶贫搬迁是个“拔穷根”的好办法，但搬出来后能不能稳得住、是否能致富？还需要进一步下功夫、打基础。还有一些地方推行用扶贫贷款帮贫困户入股合作社或企业措施，短期来看可以有效增加收入，但贷款到期后能否保证长久之功？对此要提前谋划，早作打算。

所以说，攻坚深贫不能“浅富辄止”，在立足温饱、住房、教育、医疗和收入、公共服务水平等既有脱贫目标的同时，需要提前谋划脱贫之后的生产生活，留出一定的发展空间和增长潜力。实践表明，贫困程度越深的地方，越容易出现返贫现象，特别是抵御客观风险的的能力较弱。归根结底，这都是因为“浅脱贫”的成果不牢固。故此，脱贫不能只盯“及格线”，还要尽可能瞄准“优秀分”；既要为脱贫下功夫，还要为小康打基础。

一方面，攻坚深贫要牢牢把握2020年这个时间节点。在脱贫攻坚的收官之年，我国将进入全面小康元年。因此，未来几年，要下足功夫，坚持实事求是，不好高骛远，集中力量稳扎稳打，确保进度与质量成正比。既要加大更大的力度、精度、巧度投入深度贫困区域和人口，用更加集中的支持、更加有效的举措、更加有力的工作来抓脱贫。同时，也要对已脱贫的地区回头看，特别是一些“浅脱贫”地区和人口，防止因病、因婚、因灾返贫等情况发生。

另一方面，攻坚深贫还要适度关注“后脱贫”时代。近日，国务院扶贫办主任刘永富表示，2020年并不意味着我国没有贫困人口了，只是没有绝对贫困人口。历史地看，贫困问题会长期存在，扶贫工作重点将从消除绝对贫困向减缓相对贫困转变。随着扶贫攻坚战的收官，消除绝对贫困的全国总动员可能就会告一段落，减缓相对贫困的重任也随之到来。“发展是甩掉贫困帽子的总办法”，届时各地仍要牢牢把握发展这个关键主题。