兰州南京等地房地产新政引发社会广泛关注——

楼市要松绑？没有的事！

经济日报·中国经济网记者 亢 舒

新年伊始，楼市又有新动态。

根据兰州市发布的加强房地产市场调控有关通知，兰州将取消部分区域限购，而一些限购区域也不用再提供纳税证明。虽然与此同时，兰州也在一些区域实施3年限售，但“取消限购”的字眼迅速吸引了各方眼球。

无独有偶，合肥市国土资源局近日对12345群众咨询的回复内容中表示，“商品房应由开发商自行定价，且2016年11月份之前出让地块不限价”，这也被部分媒体解读为是“合肥限价放开”。

一时间，两地举动被认为是“传递了楼市调控放松的信号”，有人就此推测还将有更多城市放松调控。调控真的放松了吗？对此，兰州和合肥有关部门作出了说明。

兰州市住房保障和房产管理局在说明中明确表示，此次政策调整不是放松调控，而是落实分类调控、因域施策，提高调控的精准性。一是对供求矛盾突出、房价较高的主城区从严调控，外地户籍家庭仅允许购买一套。二是偏远地区由原来的限购调整为限售，明确了3年内限制转让的措施，同时该项措施涵盖了主城区等限购区域，目的是遏制投资性、投机性的购房。三是住房公积金主要满足首套购房需求，购买首套住房时住房公积金贷款首付款比例必须达到30%以上，在核定贷款和房屋套数时既认房又认贷。

由此可见，兰州此次政策调整中，房价较高的主城区限购并未取消，取消限购的偏远区域将执行限售，且限售政策还涵盖了主城区等限购区域。正如其说明中所言，“此次政策调整不是放松调控”。

对于“合肥限价放开”的说法，合肥市国土资源局和合肥市物价局均作出了说明。大意为：2016年11月份以后的居住用地拍卖公告均明确有限价内容。对2016年11月份以前出让的居住用地没有此要求，“但应严格执行国家、省、市房地产市场调控政策和措施”。合肥市物价局随后也重申了合肥市新建商品住房明码标价备案政策，即同一项目、同类房屋6个月内不得上调备案价格；再次申报备案价格超过6个月的上调幅度不得超过1%。因此，“合肥限价放开”的说法也系误读。

除此之外，南京市2018年新出台的1号文件也将重点放在了住房上。这份名为《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》为相关人才在南京实现安居开了不少绿灯。其内容包含高层次人才可选择申领不少于300万元的购房补贴，申购不低于200平方米的共有产权房，免费租赁200平方米人才公寓；相关高校毕业生拿住房补贴的时间延长；对一些特定人才购房不再有本市户籍的限制等。

其实，细读这些措施，只是定向加大了对所需人才住房的供给保障和力度，帮助他们解决居住问题，目的是免除部分人才的后顾之忧。是城市吸纳各界人才的探索性举措，不能解读为就此放松了调控。

中央经济工作会议提出，要完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。这是2018年房地产调控政策的重要方向。同时，地方政府对房地产调控负有主体责任，已有的房地产市场调控无疑会继续坚定不移地被执行。

但也要看到，房地产市场调控也要因城施策。兰州、南京出台的政策，实际是在进一步细化调控措施，针对各类需求实行差别化调控政策。对满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房统筹兼顾。政策制定得更为细化，执行也必须更加严格。

不过，社会各界的反映也应引起各地各部门高度重视。一方面，地方政府要确保政策得到充分贯彻落实，谨防由于政策落实不到位，让投机性需求趁机再度涌入楼市；另一方面，要进一步加强监测，重视分析研判，做好政策储备，进一步落实好“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，满足多层次住房需求，促进房地产市场的平稳健康发展。

经济热点理性看

兰州、南京出台的政策，实际上是在进一步细化调控措施，针对各类需求实行差别化调控政策

地方政府应确保调控政策得到充分贯彻落实，谨防由于政策落实不到位，让投机性需求趁机再度涌入楼市

聚焦

茅台酒产品价格平均涨幅18%左右

高端白酒缘何涨势“熏天”

本报记者 温济聪

春节将至，一二线高端、次高端白酒再现涨价潮。据统计，仅2018年1月1日起至今，茅台酒产品价格平均上调达18%左右。与此同时，五粮液、郎酒、洋河、古井、水井坊、酒鬼酒等也纷纷涨价。业内人士表示，供不应求、节日临近及消费者收入水平提升，是高端白酒价格涨势“熏天”的主要原因。

贵州茅台酒股份有限公司（以下简称“茅台”）发布的公司2017年生产经营情况公告显示，2017财年，茅台酒销量增加约34%，公司预计总营收超600亿元，同比增长50%左右；预计净利润同比增长58%左右；茅台表示，公司力争在2018年度实现营业总收入增长超过10%。茅台相关负责人说，“长远来看，价格调整是趋势所在。这次调整的幅度是适度的，调整后的终端价格充分兼顾了社会承受力和经销商利益。”

那么，高端酒价为何“高烧不退”？

资深白酒专家、中国营销学会副秘书长晋育锋在接受经济日报记者采访时表示，供不应求是目前高端白酒价格居高不下的最直接原因。近年来，以茅台、五粮液、郎酒为代表的高端白酒经过几年的盘整期率先止跌回升，产销两旺明显，中高端一线二线白酒复苏态势明显。但是，原酒（含浓香型、酱香型）的产能都有5年左右的周期，相对稳定，原酒的产能不能大幅提升。由于白酒行业集中度不断提高，市场份额向优势一线品牌集中，在需求上升的同时，原酒并不能大幅上升导致供不应求，一线品牌吸引力增强后引发了不断涨价。

专家还表示，高端白酒逢节必涨这一“怪圈”在短期内也难以打破。白酒行业具有周期性、季节性等特征，节日期间由于人们的各种社交活动频繁，亲朋好友相聚等因素，居民消费白酒量大大增加，供求矛盾加剧，这也是白酒价格上扬的原因之一。

在国开证券研究部副总经理杜征征看来，随着人们生活水平及收入的不断提高，购买力不断增强，人们对一线二线中高端白酒品牌的忠诚度更高、消费能力更强。居民消费水平上升，中等收入群体扩容，无形中推动了中高端消费升级，高端白酒消费品涨价是大势所趋。

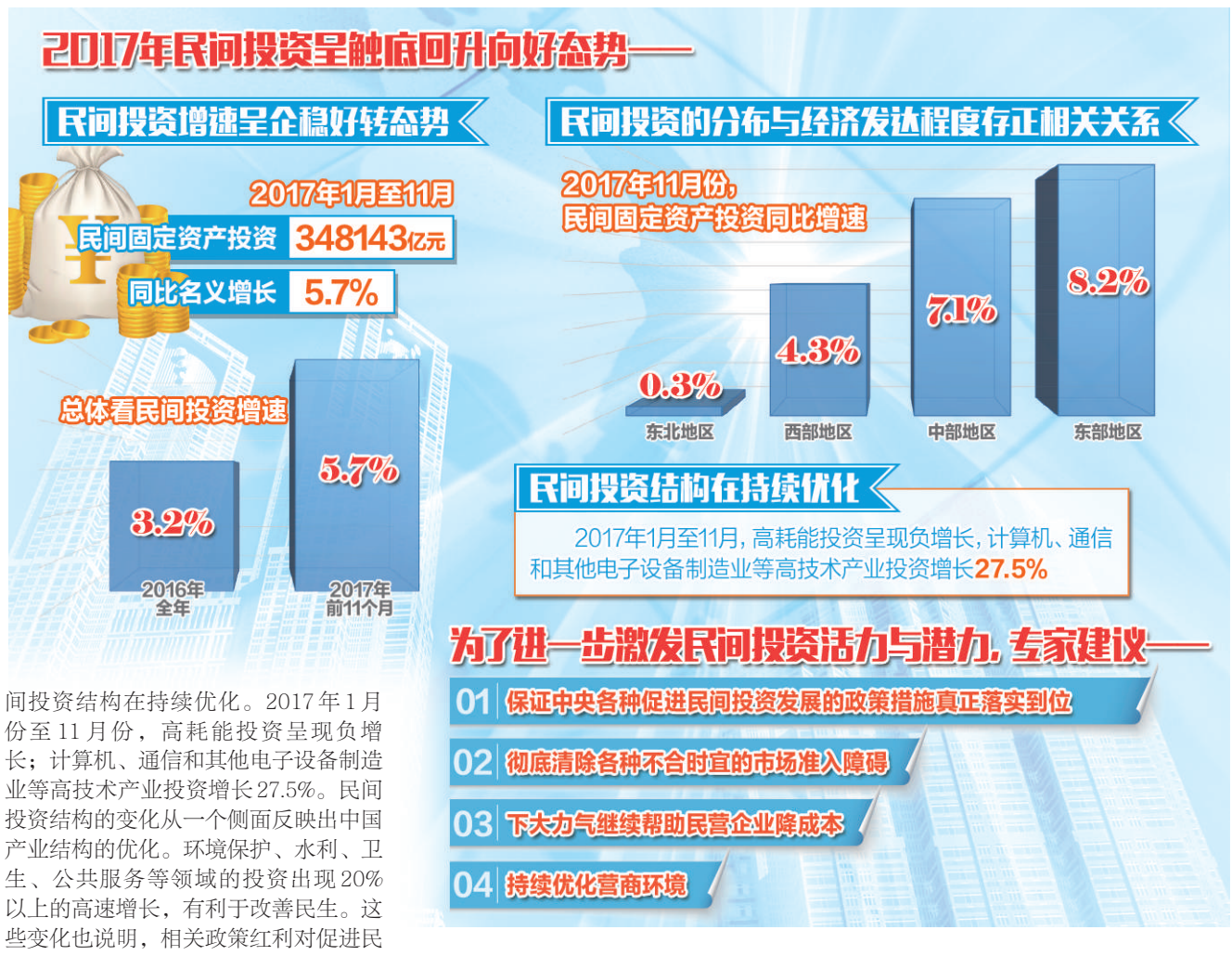
多地纷纷发力激发民间投资活力潜力——

2018，促民间投资再上层楼

经济日报·中国经济网记者 赵淑兰

视点 中国新闻奖名专栏

民间投资态势一直都是各界关注的重点。2017年，我国民间投资呈触底回升向好态势，增速持续提高，结构更加优化。为更好激发民间资本的活力与潜力，必须直面痛点、难点，切实落实中央有关政策措施，持续优化营商环境，清除不合时宜的市场准入障碍——



近期，天津、河北、辽宁、广西、甘肃等地纷纷出台措施，聚焦改善营商环境，促进民间投资快速增长。

民间投资态势一直都是各界关注的重点。专家表示，2018年要进一步努力解决好影响民间投资活力释放问题，促进民间投资持续回暖，更好地支撑中国经济稳中向好。

民间投资呈现向好态势

受多种因素影响，2016年民间投资增速一度出现大幅下滑。2017年民间投资呈触底回升向好态势，增速持续提高、结构更加优化，并呈现出以下三大明显特征。

第一，民间投资增速呈企稳好转态势。国家统计局数据显示，2017年1月份至11月份，民间固定资产投资348143亿元，同比名义增长5.7%。总体看，2017年前11个月民间投资虽仍处于低增长态势，但在波动中总体向好，增速5.7%高于2016年全年的3.2%。其中，6月份当月民间投资增长8.2%，后面的几个月稍有波动。

第二，民间投资的分布与经济发达程度存在正相关关系。中国经济的一个显著特点就是战略纵深比较大，这一方面表现为经济韧性大，另一方面经济发达程度不一。从地域分布看，经济发达程度高低同样体现在投资增速高低上。国家统计局的数据显示，2017年11月份，东部地区民间固定资产投资同比增长8.2%，中部地区增长7.1%，西部地区增长4.3%，东北地区增长0.3%。“这种分布形势充分说明民间资金流动是遵循经济发展规律，民间投资是重视回报的。同时东部地区的投资增速快也与全球贸易复苏带动东部的投资增加有直接关系。”中国国际交流中心副总经济师徐洪才进一步解释。

第三，在投资增速回升过程中，民间投资结构在持续优化。2017年1月份至11月份，高耗能投资呈现负增长；计算机、通信和其他电子设备制造业等高技术产业投资增长27.5%。民间投资结构的变化从一个侧面反映出中国产业结构的优化。环境保护、水利、卫生、公共服务等领域的投资出现20%以上的高速增长，有利于改善民生。这些变化也说明，相关政策红利对促进民间投资发展所起到的作用正在逐步显现。

成本问题制约投资积极性

专家表示，虽然民间投资呈现出向好态势，但当前制约民间投资积极性的因素仍然存在。要进一步促进民间投资发挥更大更好的作用，需要进一步解决好影响民间投资活力释放的几个突出问题。

民间投资仍面临“玻璃门”和“弹簧门”问题。在诸多领域，民间投资仍存在市场准入的隐性障碍。尽管近年来已持续不断降低民间投资准入门槛，但相关配套措施不完善，政策落实不到位，导致民营企业难以公平参与竞争。

投资成本问题也制约了民间投资的积极性。多种成本的上升抑制了民间投资的积极性。一是人力成本持续上升。国家统计局的数据显示，2010年中国外出农民工人均月收入1690元，2016年已增至每月3572元，从2017年年中各地发布的上调最低工资标准来看，去年劳动力工资呈上升态势。二是融资成本上升。尽管近年来大力发展直接融资，但相对于众多民营企业而言，融资仍以间接融资为主。据调查，不少民营企业缺少流动资金和技改资金，有时通过高利率的民间借贷来维持正常运营，融资难、融资贵依然是制约民间投资的瓶颈之一。三是税费减负感受不强。尽管近年来减税降费政策在陆续出台，但不少民营企业对税费减负感受与政策有温差，仍反映负担较重，不合理收费现象时有发生，制约了投资积极性。

此外，有些该放的权还没有放。比如，申办中小企业仍有繁琐的工商和税务流程与手续，加重了中小企业的时间和资金成本。“民营企业作为群体存在，如果方向感不明，安全感不足，希望感不到位，民间投资积极性就会受到影响。”华夏新供给经济学研究院首席经济学家、中国财政科学研究院研究员贾康说。

优化营商环境需下大力气

受全球经济回暖、消费向好、企业盈利增加等因素影响，预计2018年民间投资增长前景相对乐观。不少业内人士建议，要进一步释放民间投资活力，还需在以下几个方面重点着力。

保证中央各种促进民间投资发展的政策措施真正落实到位。“中央已经出台了很多好政策，关键是落实。”徐洪才建议，“不要天天出台新政，要做好现有各种政策的落地和兑现，切实让企业家感受到实实在在的利好”。

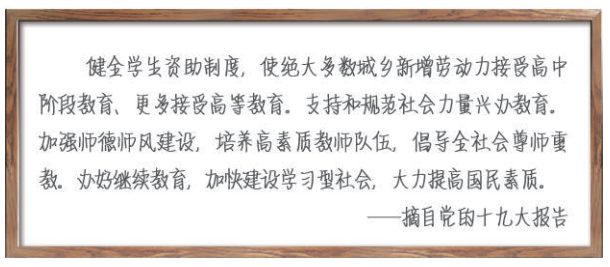
彻底清除各种不合时宜的市场准入障碍。要坚持权利平等、机会平等、规则平等，清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定和做法，加快破解制约民间投资的体制机制障碍。“公平竞争的市场环境对企业最重要。”有企业家表示。

进一步下大力气帮助民营企业降低成本。帮助民营企业降低成本需要在多个环节上同时着力，让民营企业切实感受到成本的降低。一是适当下调“五险一金”的缴费比例。“五险一金”是企业人工成本的重要组成部分，也是企业在成本方面反映较多的一个问题。在工资刚性上升的同时，降低企业人力成本的主要选择是降低“五险一金”。从2017年各地实行的情况看，主要是阶段性下调失业保险单位缴费比例和下调职工医疗保险单位缴费比例均为0.5个至1个百分点，在2018年，这两种费用的缴费比例可再次适度下调。

优化营商环境还需下大力气。贾康建议，“在负面清单之外，要做到‘海阔凭鱼跃，天高任鸟飞’”。在优化营商环境上，着力构建“亲”“清”新型政商关系。这方面，在实地调研中有个例子给记者留下深刻印象。比如，青岛本来没有影视产业，国内某大型民企邀请了好莱坞导演到中国沿海城市考察选址建设摄影大棚，但原来预选投资地的地方领导因种种原因避而不见，焦急之中，这位民营企业家求助于有过交往的青岛市委常委、青岛西海岸新区工委书记王建祥，“没想到这两位导演一眼就看中了西海岸新区，同意帮助建设高标准的摄影大棚。为此，青岛又配套了其他基础设施，灵山湾影视文化产业区就这样发展起来，并成为青岛西海岸的一大支柱产业”。

学习党的十九大精神 一日一课

让劳动者享受更多教育


健全学生资助制度，使绝大多数城乡新增劳动力接受高中阶段教育、更多接受高等教育。支持和规范社会力量兴办教育。加强师德师风建设，培养高素质教师队伍，倡导全社会尊师重教。办好继续教育，加快建设学习型社会，大力提高国民素质。
——摘自党的十九大报告

习近平总书记在党的十九大报告中明确要求：“使绝大多数城乡新增劳动力接受高中阶段教育、更多接受高等教育。”这一重要部署同党的十九大报告确定的“普及高中阶段教育”“实现高等教育内涵式发展”以及“加快建设学习型社会”等要求是紧密相连的，其重要意义主要体现在以下两个方面。

第一，我国教育发展和人力资源开发已达到世界中高收入国家平均水平，正站在新的历史起点之上。改革开放近40年来，我们党团结带领人民开辟了中国特色社会主义道路，先后实现了解决人民温饱问题、人民生活总体实现小康的目标，不久将全面建成小康社会。目前，我国各级各类教育规模均居世界第一，教育普及程度和人力资源开发状况处于世界中高收入国家平均水平。总体上看，教育支撑服务经济社会发展能力显著增强，教育现代化取得重要进展，为社会主义现代化建设作出重要贡献。

作为世界最大的发展中国家，我国教育规模稳居世界首位，但高中阶段毛入学率比高收入国家约低10个百分点，我国高等教育毛入学率虽然高于世界平均水平近10个百分点，但比高收入国家还低30多个百分点。我国区域和城乡教育发展还不平衡，技术技能型人才、大国工匠后备人才等方面结构性缺口很大，人力资源开发环境有待优化。因此，党的十九大报告要求，通过普及高中阶段教育、实现高等教育内涵式发展，使绝大多数城乡新增劳动力接受高中阶段教育、更多接受高等教育，就是顺应新时代满足人民过上美好生活的多样化需要、适应经济社会发展多方面需求的关键举措，具有十分深远的意义。

第二，决胜全面建成小康社会，开启全面建设社会主义现代化国家新征程，必须大力提高国民素质特别是提高新增劳动力受教育水平。党的十九大报告强调：“建设教育强国是中华民族伟大复兴的基础工程，必须把教育事业放在优先位置，深化教育改革，加快教育现代化，办好人民满意的教育。”这既是改革开放以来我们党一以贯之的政策基点，更是习近平新时代中国特色社会主义思想的重要体现，是向全党全社会发出的动员令。因为教育发展周期长，教育现代化步伐需要适度超前于国家现代化。教育要更好适应“五位一体”总体布局的多样化要求，就必须优先加以部署，提前做好准备，在大力提高国民素质特别是提高新增劳动力受教育水平方面迈上新的台阶。

立足世情国情，在巩固全面普及九年义务教育成果基础上，使绝大多数城乡新增劳动力接受高中阶段教育、更多接受高等教育，是大力提高国民素质、在“人口红利”趋弱形势下发挥人力资源优势的关键举措，是实现教育与人口、经济、社会、文化、生态等可持续发展的客观要求，也是适应科技迅速进步、产业结构调整升级多样化需求的基本对策，将为决胜全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化国家新征程提供更为坚实的人才资源和人力资源支持。

（摘自《党的十九大报告学习辅导百问》，党建读物出版社、学习出版社出版，本报有删节）