三四线城市也须坚持“房住不炒”

潘 璠

热点快评

当前房地产市场呈现分化态势，在一定程度上与一些三四线城市的调控力度乃至地方政府对调控的态度有关。一些三四线城市的房价水平明显低于一二线城市，加之存量房规模较大，调控力度相对较弱，但如果不能有效地引导楼市预期，提前做好调控工作，就很可能会走上一二线城市此前房价大幅上涨后被动调控的老路。因此着眼长远，三四线城市也要坚持“房住不炒”定位不动摇

上个星期，国家统计局发布了4月份国民经济运行主要统计数据。数据释放了两方面的重要信息：一方面，楼市调控继续取得成效，这主要体现在销售增幅理性回落和一线城市价格止涨；另一方面，调控依然任重道远，主要体现为非一线城市房价在整体上仍呈涨势，且有继续扩大趋势。

4月份，二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅比上月扩大0.1个百分点；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅分别比上月扩大0.2个和0.1个百分点。70个大中城市新建商品住宅销售价格，环比上涨的城市由55个增至58个。有些二三四线城市的同比涨幅仍在两位数水平，有些城市环比、同比涨幅仍在扩大。

五一前后，住建部约谈了12个城市的政府负责人，强调坚持调控目标不动摇，涉及城市主要是非一线城市。从当前房地产市场走势看，楼市调控若想继续取得进展，必须防止调控进程中出现反复，非一线城市特别是三四线城市要毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，有效遏制投资投机性购房。

当前，房地产市场呈现分化态势，在一定程度上与一些三四线城市的调控力度乃至地方政府对调控的态度有关。一些城市的市场热度，并非完全由供需关系所致。一方面，因为一些三四线城市的房价水平明显低于一二线城市，加之存量房规模较大，所以调控力度相对较弱；另一方面，炒房资金继续流入，助推了当地购房者的看涨预期，使房价整体水平不降反升，甚至涨幅不断提高。所以，一些三四线城市管理部门需要意识到：如果不能有效地引导楼市预期、提前做好调控工作，就很可能会走上一二线城市此前房价大幅上涨后被动调控的老路，所产生的负面效应会远大于房价上涨所带来的短期销售效益和财政收益。

具体来说，一是会继续拉高房价。无论从全国房地产市场过去几年起伏跌宕的历程，还是从一些三四线城市当下的价格继续上涨，都反复印证了炒房对价格上涨的推波助澜效应；二是会影响刚需和改善型需求。无论是以房价收入比衡量，还是从房价售租比考察，我国一二线城市的房价都处于较高水平。如果三四线城市不能有效遏制炒房，其价格持续不断向“高标准”看齐，必然加剧购房者负担，难以实现“住有所居”的目标；三是加大泡沫风险。就一些三四线城市而言，由于新建商品房规模已经超过本地实际需求，炒房资金的进入，拉高的只是价格和预期。如果继续扩大房地产投资，同时为投资投机性需求洞开方便之门，一旦不断加大的泡沫难以为继，对当地的房地产及相关产业、对金融业乃至对地区经济的长远发展，都将产生负面影响。

因此，着眼长远，三四线城市也要坚持“房住不炒”定位不动摇。考虑到这些城市存量房的规模，调控的政策选项应该以遏制炒房为首选。比如，可以加大限售力度，即在延长二手房上市时间上可以向一线城市看齐；在限贷方面，则以确保偿债能力、不发生还贷风险为底线；在限购政策上则应有所区别，确保刚需并支持改善性需求。追根溯源，一些三四线城市的商品房建设之所以大大超出本地实际有支付能力的需求，关键还在于对房地产和土地财政的过度依赖。所以，根本的出路还是调整经济结构，转换发展动能，培育和发展新的经济增长点。

专家洞见 管清友说经济②

金融防风险对资产配置提出新要求

随着打赢三大攻坚战任务的推进，我国越来越重视金融业规范操作和风险防范。这对资产配置意味着什么呢？

以股票市场为例，就面临从资金端去杠杆到资产端去杠杆的压力。所谓资金端杠杆，就是融资融券和场外配资，这种杠杆在2015年股市波动时已经清理得差不多了。目前，两融余额占A股流通市值的比例已从2015年的4%左右降至2%左右。现在的压力主要是资产端去杠杆。前两年的业绩改善主要是因为供给侧结构性改革带来的涨价因素和上市公司的加杠杆扩张，现在这条路走不通了。一方面PPI见顶，随着产能缺口的修复，涨价的逻辑正在消失；另一方面，并购重组越来越严，融资越来越难，外延式扩张的逻辑也在弱化。这就是所谓的资产端去杠杆。

资产端的杠杆怎么加的就要怎么“去”。一是股票质押。2014年两市股票质押式回购业务待回购金额为0.34万亿元，2015年增长至0.71万亿元，2016年为1.28万亿元，2017年达1.62万亿元。受股票质押式回购新规、银行投非标资产受限及风险事件频发等多重因素影响，质押率有持续下调趋势。二是“PE+上市公司”模式。2017年合计311家上市公司参与投资产业基金，数量达365只，较2016年的176只增长了107.39%。随着资管新规的出台，银行理财将逐步回归本源，多层嵌套和通道业务受限，这种变相的杠杆也将难以为继。

从某种程度上说，过去的泡沫主要体现为垃圾资产的泡沫化，现在的泡沫则主要体现为核心资产过度溢价。不过，现在是真的已经从“资产荒”转向“资金荒”了吗？真的是钱变少了吗？不完全是。虽然整个市场的资金端在收缩，但资产端收缩得更快，导致了结构性的“资产荒”。同时，结构性的“资产荒”又导致了结构性的“资产热”，或者说核心资产泡沫。过去可能是全局性“资产荒”，所有资产“鸡犬升天”，现在是结构性“资产荒”，虽然大部分资产被打回原形，但核心资产仍被过度追捧，核心资产变得拥挤。

这可能是未来很长一段时间的资产配置逻辑，但在不同的短周期内，核心资产的重点可能有所区别，之前可能是二八分甚至是一九分，现在可能向三七分、四六分的方向转变。因此，更应该关注涨得少的二线核心资产。

（下篇请看《房地产市场的发展逻辑变了》）

炒作“高考状元”不合时宜

余 颖

炒作“高考状元”之所以热度不减，主要原因是市场需求足够大。其实，家长们真正应该关心的是“加工率”，即经过一段时间的在校学习，孩子的成绩能不能在原有基础上大幅提升，养成良好的学习习惯，并且让孩子的特长能够得到发挥、不被耽误

高考临近，今年教育部再次强调，严禁宣传“高考状元”“高考升学率”，一旦发现将严肃处理。北京市近日也强调，不得为炒作高考状元提供任何信息，一经发现将严肃处理。

现实中，由于各种加分项的存在，高考状元应按裸分还是加分之后的分数确定，已经很难统一。随着高校自主招生的推广，很多优秀考生已经拿到了降分录取的入场券，在高考中不一定会发挥出最高水平。因此，高考状元也不一定就是最优秀的代名词。

炒作“高考状元”之所以热度不减，主要原因是市场需求足够大。媒体炒作“高考状元”，因为点击率高；家长追捧“高考状元”，一是给孩子树立学习榜样，二是为选择学校提供参考；学校宣传“高考状元”，是为了招揽生源、提高名头。

在高考指挥棒下，这种需求将长期存在。不宣传高考状元了，学校可以宣传“北大清华录取率”“一本率”，或者通过高校“四大联盟”自主招生的学生人数。比如，很多名校这几年都开始直接把“北大清华录取率”作成宣传板放在校门口。前段时间，北大清华刚公布2018年的自主招生初审名单，就有自媒体统计了全国各地各个学校通过初审的人数，在家长群里传得热火朝天。比如，衡水中学71人居首，人大附中62人排第二位。这些学校也被称为“超级中学”，在家长心目中有着崇高的地位。

“牛校”出“牛娃”，当然是值得羡慕的。但真正极有天赋的孩子毕竟是少数，他们在中学阶段就会展现出过人的一面，早早被牛校争抢、预订。更多的孩子只是普通人，天资、学习习惯、方法或多或少有短板。家长们真正应该关心的是“加工率”，即经过一段时间的在校学习，孩子的成绩能不能在原有基础上大幅提升，养成良好的学习习惯，并且让孩子的特长能够得到发挥、不被耽误。

如果用这个角度去审视某些牛校就会发现，尽管不少学校培养出了高考状元，但大多数学生入学时本就有着远超普通学校的高分。如果考入名校就算成功的话，这种牛校对顶尖牛娃的培养是“成功”的，但对普通学生的教育却未必成功。反观某些高考成绩并不突出的学校，原本入学时并不那么优秀的学生，高考时却普遍获得了不错的成绩。因此，与其炒作“高考状元”，不如更多关注此类学校的教育方法，教育主管部门也应该在禁止宣传高考状元的同时，多宣传此类学校更有意义的教育模式。

罗 琪作

“量子饮粒”

近日，一款名为“量子饮粒”的饮品引发关注。该产品宣称可改善三高、心脑血管等疾病引发不少质疑。对此，食品工程专家表示，其所宣称的功效站不住脚，只是将平常食品包装成有保健功能，堆砌科学名词忽悠消费者。广大消费者对一些宣称保健功效的非保健食品应谨慎选购，谨防被忽悠。

（时 锋）

@ 微议室

抢到人才仅仅是第一步

送面试补贴、送户口、送房屋产权……与往年毕业季主要是用人单位抢人不同，今年越来越多的地方政府加入“抢人大战”并频出“大招”。

【短评】为推动地方经济社会可持续发展，有关地方爆发“抢人大战”有一定的必然性。不过，“抢人”只是第一步，做到留人留心、人尽其才、才尽其用，才能够取得“抢人大战”的最终胜利。因此，相关地方需要研究出台有利于人才创新创业的政策举措，不断优化产业发展布局，大力提升公共服务保障水平，为人才成长成才、安居乐业创造更好条件。

带护理功能养老驿站值得推广

据报道，北京市首个社区养老驿站内设的护理站日前在朝阳区正式启用。护理站可同时实现“社区护理+居家护理+医疗衔接”三大服务功能。“社区护理”可为有需求的老年人提供打针输液、静脉采血、拆线换药等基础护理服务，“居家护理”是指在基础护理基础上提供上门服务。

【短评】这样的养老驿站可以说找准了社区老人的切身需求。随着我国社会老龄化的加速，带护理功能的养老驿站亟需在各地推广开来，这样不仅能解决老年人的晚年照料问题，也有利于减轻中年人的家务料理负担，同时还缓解了医疗资源的紧张程度，是一举多赢的民生服务创新之举。

教学改革不可过度依赖“刷脸”

近日，某中学试行“智慧课堂行为管理系统”，在教室内安装组合摄像头，捕捉学生在课堂上的表情动作，经大数据分析计算出课堂上学生的专注度，并据此调整教学行为。

【短评】利用高科技创新课堂教学，有利于提升教学效果，但也要看到，这项“刷脸”技术并不能完全精准地反映学生的专注度和老师的教学效果，甚至还可能让师生之间增加防备意识，引发侵犯学生隐私的争议。教学改革求“技”更要求“人”，应更多地调动“人”这一因素，比如完善教师考核评价制度，增加学生及家长在衡量教学成果中的权重等。

对暴力催收贷款说“不”

陆 敏

行业

民间借贷这门“古老的生意”在新技术的催化之下迅猛发展。与之相伴，以暴力催收为主要表现特征的非法活动愈演愈烈。要杜绝暴力催收，“堵”住民间借贷并不现实。在对非法金融活动加强打击力度的同时，还需从源头上想办法，改进金融服务，完善征信体系

近年来，随着互联网技术的发展，金融市场发生了翻天覆地的变化。民间借贷这门“古老的生意”在新技术的催化之下迅猛发展，花样也不断翻新。与之相伴，以暴力催收为主要表现特征的非法活动愈演愈烈。日前，中国银保监会联合四部门发布的2018年第10号文件《关于规范民间借贷行为 维护经济金融秩序有关事项的通知》就剑指暴力催收，明确要严厉打击以故意伤害、非法拘禁、侮辱、恐吓、威胁、骚扰等非法手段催收贷款。

与商业贷款不同，民间借贷的资金交易大多发生在半公开甚至秘密的情况下，借贷双方仅靠信誉维持，一旦遇到情况变化，极易引发纠纷甚至刑事案件。比如，近年来频发的“校园贷”“裸贷”等案件，有些甚至酿成家庭惨剧，严重扰乱了经济金融秩序和社会秩序。所以说，推动民间借贷健康发展，不能任由其“野蛮生长”，这不仅是出于金融领域防风险的需要，更是出于保障消费者权益、确保社会公平正义的需要。

长期以来，民间借贷一直游走于灰色地带，整治、规范民间借贷难度极大，因其本身即存在悖论。从根本上来说，民间借贷之所以发生，是因为资金供给和需求的脱节，在经济体中总有一部分借款人，其借款需求无法从正规的金融机构得到满足，进而转向其他借款途径。即使需要支付比商业贷款高出多倍的利息，出于便捷性、隐私性等多方面的考虑，一些借款人也愿意采用民间借贷的方式周转资金。

在“熟人社会”中，民间借贷的违约比例并不高，随着社会人员流动性的增强，人际关系制约因素大为减少，特别是在新技术条件下，催生出了一些借贷平台。由于各种信息不对称，内部风控不规范，借贷更容易发生在高风险的放款人和借款人之间，这两类人博弈的结果使得一些非常规手段出现在借贷纠纷的处置中，进而导致一些恶性事件发生。从已有案例来看，在不少民间借贷中，一些借款人往往处于弱势地位，许多看似“合理”的借贷合约，很可能暗藏种种有违公平的“套路”，有的甚至就是陷阱。

要杜绝暴力催收，“堵”住民间借贷并不现实。在对非法金融活动加强打击的同时，还需从源头上想办法，改进金融服务，完善征信体系。新技术发展带来的问题，需要更多地通过新技术的更新换代来解决。研究表明，在一些征信体系发达的市场中，其网贷平台的违约率并不高。可以预见，未来在大数据和人工智能等各种金融科技的协助之下，随着征信体系的逐渐完善，游走于灰色地带的民间借贷也将逐渐走到“阳光下”，阳光透明正是防范金融风险的最有效手段。

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 徐 达