不要迷信房地产对经济拉动作用

经济日报·中国经济网记者 亢 舒

经济热点理性看

在房地产市场滚石上山的关键时刻，歇一歇、停一停的后果，就是前一阶段的调控成果付之东流

在当前宏观杠杆率偏高的情况下，寄望于房地产市场再度担起稳增长重任，无异于饮鸩止渴

当前，我国经济运行稳中有变，面临一些新问题新挑战，特别是外部环境发生了明显变化。在此情况下，很多地方又打起了房地产的主意。有人认为，目前的房地产调控政策已执行了一段时间，泡沫都挤得差不多了，可以歇一歇、停一停了；还有人觉得，缓解经济发展面临的压力，立竿见影的方法还是得靠房地产“出马”。这些说法，要么没有看清房地产市场隐藏的泡沫与风险，要么依然沉浸在对房地产市场的迷信与依赖之中，任其扩散将给房地产市场平稳健康发展带来不利影响。

事实上，与部分人“房地产市场调控可以歇歇脚”的错觉相反，从中央到地方的各级监管部门，对楼市调控节奏在加快，力度在加大。

8月7日，住建部召开部分城市房地产工作座谈会，明确提出“对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责”；5月份以来，住建部已就房地产调控问题约谈了成都、太原、西安、海口、三亚等12个城市的负责同志。至于那些涉及哄抬房价、捂盘惜售、虚假宣传等“下三路”企业或“黑中介”，今年以来也一直被严厉打击，喘不过气，抬不起头。

同时，在因城施策的基调下，部分城市不断就政策漏洞推出“补丁”，炒房的路基本上被堵住了。比如，作为一线城市的深圳，近日出台《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》，内容涵盖企业限购、商务公寓限售、个人限售、抑制离婚炒房等。深圳调控再升级，被市场普遍看作是“具有风向标意义”的事件。

最清晰、明确的信息，还是7月31日召开的中共中央政治局会议。会议提出“下决心解决好房地产市场问题”“坚决遏制房价上涨”等一系列重要表述，表明了中央对房地产市场的坚定态度和明确立场，对稳定预期，促进下一步房地产市场平稳健康发展具有重要意义。

中央态度鲜明的表态，地方密集跟进的调控，指向性和针对性已十分明确。从国家统计局近日公布的70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看，房价总体平稳。房价过快上涨的势头得到基本遏制。但也要看到，今年以来三四线城市房价涨幅较快的苗头仍不可小视，部分热点城市房价上涨压力依然较大。在这个房地产市场滚石上山、爬坡过坎的关键时刻，歇一歇、停一停的后果，就是前一阶段的调控成果付之东流，各地楼市又可能再度面临过热的局面。

在过去相当长一段时间内，由于房地产市场涉及行业多、链条长、拉动力强，部分地方政府、房地产企业和部分银行对其十分青睐。经济发展一有风吹草动，就又想回到依赖房地产刺激经济的老路。应该看到，房地产市场过度依赖的后遗症已经十分明显：不利群众实现安居梦想、挤压实体经济生存空间、影响新动能形成培育、搅动社会浮躁风气。更重要的是，在当前宏观杠杆率偏高的情况下，寄望于房地产市场再度担起稳增长重任，无异于饮鸩止渴。

中国经济要实现更高质量、更高效率的发展，一方面要破除对房地产市场拉动经济发展作用的迷信，真正把发展的动能放到依靠技术进步、人才培养、自主创新的路径上来；另一方面要加快构建房地产市场平稳健康发展的长效机制，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，驱动房地产市场走上正轨，从根本上消除不时涌现出来的依赖症。

聚焦

8月10日鸡蛋价格环比涨21.2%——

蛋价上涨系有大资金在“炒”

本报记者 黄俊毅

近一段时间以来，我国鸡蛋价格上涨较快。农业农村部监测数据显示，8月10日，全国农产品批发市场鸡蛋平均批发价为8.82元/公斤，比7月10日的7.28元/公斤上涨了21.2%。由于蛋价事关群众的“菜篮子”，很多人对蛋价上涨尤为关心。那么，近期鸡蛋价格为何快速上涨？养殖场和消费者又该如何应对？

专家表示，鸡蛋价格从去年下半年以来的上涨，从某种意义上可以看作超跌后的价值回归。据介绍，从2016年10月份起，全国鸡蛋价格连续8个月下跌。到2017年第23周（6月5日至11日），均价已跌至5.02元/公斤，与2016年同期相比下跌31.4%，为近10年来的最低点。之后，价格虽然有所回归，但今年春节过后，随着鸡蛋消费进入季节性淡季，全国鸡蛋价格再次转跌。农业农村部监测数据显示，自2月份第3周起，全国鸡蛋零售价格连续下跌，至4月份第2周，零售价格已跌至8.96元/公斤，累计下跌16.7%。

当前价格较快上涨的另一个原因，则是鸡蛋消费季节性增长。历年进入农历七月份以后，全国糕点厂开始制作月饼，用蛋量明显增加，对蛋价会起到一定的拉动作用。不过，北京新发地农副产品批发市场统计部经理刘通认为，近期鸡蛋价格大涨，根源在大资金炒作鸡蛋期货。

最近一周，鸡蛋价格周环比大幅上涨，月环比大幅上涨，年同比涨幅明显。“目前市场上鸡蛋销售进度并不快，养鸡场鸡蛋存量充足，这种反弹具有明显的人为操作痕迹。上上周后期，鸡蛋价格曾出现比较明显的回落。前期鸡蛋期货网络报价把现货价格强行拉高，价格回落是对前期不合理上涨的回调。上周价格大幅反弹，还是因为大资金操纵。”

实际上，自2017年二季度蛋鸡产能快速调整后，目前我国蛋鸡养殖规模保持稳定，蛋鸡存栏量波动幅度较小，鸡蛋供应有保障。农业农村部监测数据显示，全国在产蛋鸡存栏基本维持在12.5亿只左右，市场供需处于平衡状态。

由于价格快速上升，一些经营者开始惜售。北京新发地农副产品市场鸡蛋批发商李爱英告诉记者，有些品牌鸡蛋在出厂前经过清洗，近期天气炎热、空气湿度大，存放几天以后，蛋壳表面已出现霉斑。“养鸡场的鸡蛋不适宜较长时间存放，必须尽快卖出去。”

业内专家认为，在鸡蛋供应充足的情况下，糕点厂制作月饼对鸡蛋价格的拉动作用极其有限。虽然期货网络报价可以放大这种拉动作用，但恐怕终将是“怎么拉起来再怎么摔下去”。中秋节过后，鸡蛋价格多半会像往年一样，出现季节性下跌。养鸡场最明智的做法是，抓住价格拉升的机会，尽可能多地出货。

培育合作增长点 “沪伦通”年内开通

我国加快资本市场开放节奏和幅度

经济日报·中国经济网记者 祝惠春

视点 中国新闻奖名专栏

继“沪港通”和“深港通”之后，“沪伦通”即将在年内开通，这是我国资本市场扩大对外开放的又一项重要举措。今年以来，中国资本市场对外开放取得了显著进展，境外资本流入不断增多、更多期货品种国际化扎实推进，外国投资者参与A股交易范围进一步放开，显示出我国坚定不移扩大开放的信心和决心——

近日，李克强总理在会见英国外交大臣亨特时强调，双方应发挥互补优势，拓展各领域合作，以年内开通“沪伦通”项目为契机，积极培育新的合作增长点，更好实现互利共赢。

“沪伦通”再次引起市场关注。此前，在博鳌亚洲论坛2018年年会上，中国人民银行行长易纲宣布，争取年内开通“沪伦通”。据了解，证监会和上交所按照年内开通的时间表正在紧锣密鼓地筹备相关事宜。目前，“沪伦通”有关制度安排已经就绪，操作层面也在推进。“沪伦通”开通后，两地市场将互联互通，意义深远。

坚定不移扩大开放

“沪伦通”是继“沪港通”“深港通”之后，我国资本市场扩大对外开放的又一重要举措，显示出我国坚定不移扩大对外开放的决心和信心。

当前，我国A股市场对外开放步伐不断加快，为全球资本投资带来了难得的机会，主要投资机构也高度关注。国家外汇管理局数据显示，上半年外国来华证券投资跨境资金流入同比增长2倍。从“沪港通”“深港通”“债券通”先后启动，到A股被纳入MSCI指数，中国资本市场对外开放取得了积极进展，境外资本流入不断增多。数据显示，自A股纳入MSCI指数以来，A股市场吸引了国际机构投资者的积极参与。为此，“沪港通”“深港通”的每日额度分别扩大了4倍。

业内人士表示，“沪伦通”将有利于再度提高A股的国际化程度，有助于中国上市公司信息披露制度与国际接轨，使中国资本市场基础性制度建设及监管制度更加完善和规范。同时，也为国内投资者提供了更加多元化的选择，使其有机会投资伦交所上市的股票，分享全球经济增长红利。

今年以来，中国资本市场对外开放取得了显著进展。

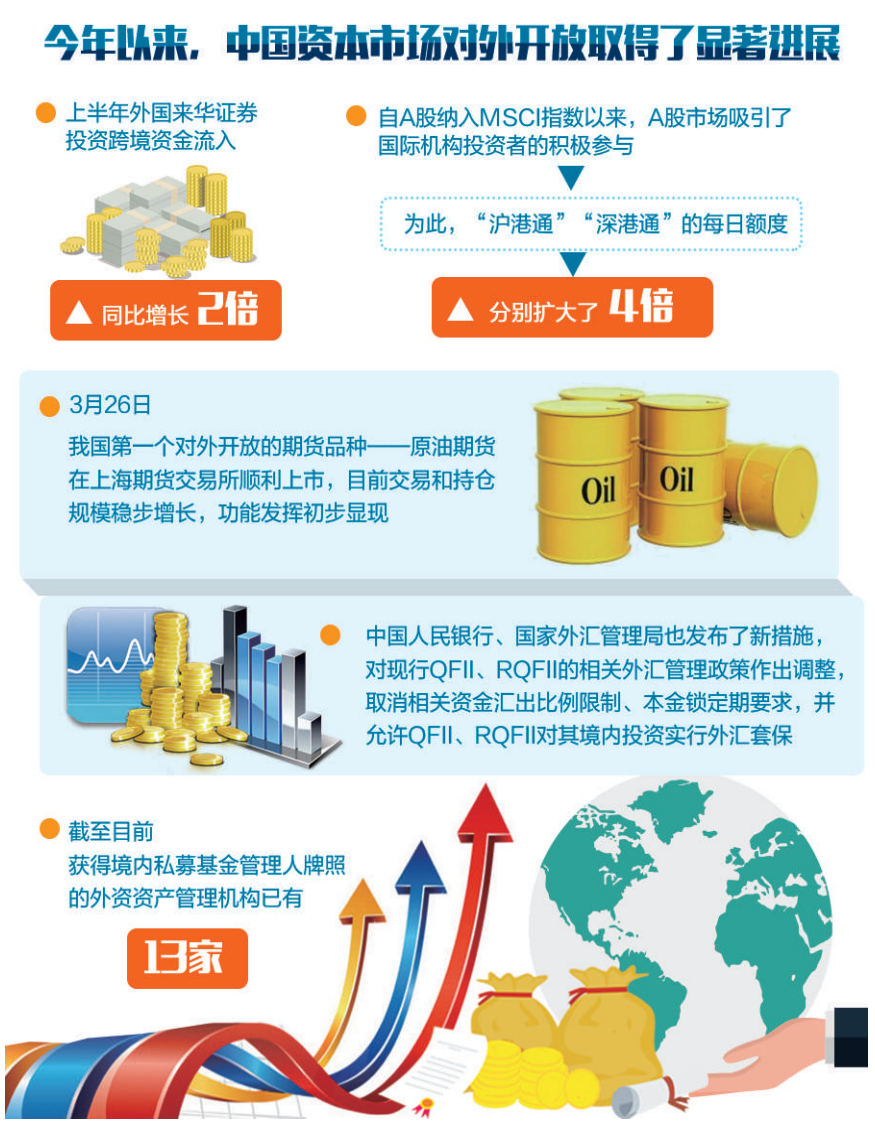
3月26日，我国第一个对外开放的期货品种——原油期货在上海期货交易所顺利上市，目前交易和持仓规模稳步增长，功能发挥初步显现。同时，大连商品交易所的铁矿石期货开启引入境外交易者业务，为期货市场现有品种的国际化积累了宝贵经验。目前，我国更多期货品种国际化正在扎实推进中。

我国首次允许外方在合资证券公司和基金公司中占有51%的股份，使得国际投行能以业务条线垂直管理模式，将中国业务纳入全球业务统一经营管理。同时，允许外方在合资期货公司中占有51%股份。在此政策利好推动下，H股全流通试点顺利实施。与此相应，外国投资者参与A股交易范围进一步放开。例如，在境内工作的外国人，以及A股上市公司中在境外工作并且参与股权激励的外籍员工，都可以开立A股账户。

为了更好地对外开放资本市场，中国人民银行、国家外汇管理局也发布了新措施，对现行QFII、RQFII的相关外汇管理政策作出调整，取消相关资金汇出比例限制、本金锁定期要求，并允许QFII、RQFII对其境内投资实行外汇套保。业内人士表示，此次QFII、RQFII改革比较彻底，除了对额度的宏观审慎管理外，其他基本都已放开。同时，允许境外投资者实行外汇套保，从而引入更多机构参与，发展外汇市场。同时，上海和深圳两地的QDLP和QDIE试点额度分别增至50亿美元。这些措施的出台将有利于外资进一步投资中国市场。

截至目前，已有13家外资资产管理机构获得了境内私募基金管理人牌照。全球最大的基金公司贝莱德和全球最大的对冲基金桥水基金均在其中。据悉，贝莱德已在7月底发行了私募基金。

中国外汇投资研究院院长谭雅玲认为，资本市场扩大开放彰显了中国金融实力和信心。此外，资本市场开放的节奏和幅度在加快，有力助推了我国企业“走出去”。中国证监会副主席方星海表示，从产品、投资者、中介商、资金流等各个方面看，可以说，一个全面开放的中国资本市场已现雏形。



既促开放又防风险

扩大金融对外开放，是基于我国发展需要的战略选择。对于金融业提升国际竞争力而言，扩大对外开放，会带来更多先进的经营理念、管理方式和多元化投资者。同理，资本市场加速对外开放，预计会有更多“列车”在A股市场与各个境外市场间行驶，将使A股市场结构、估值水平、市场化水平、产品体系等更深入地对接国际市场，有助于A股市场成为一个更符合国际规则、更具有先进投资理念的交易场所。

目前，外资持有A股总市值大约占整体A股总市值的2%，对外开放的空间与潜力很大。为此，证监会正在着手研究相关新的制度与工具，以便将目前的A股纳入MSCI指数因子从5%提高到15%至20%左右。据介绍，接下来要解决的主要问题是境外机构投资者在购买A股以后，是否能够利用我国的股指期货，以及其他衍生品工具来管理投资风险。相关措施将包括改革股票收盘价格产生机制，规范停复牌制度以及股指期货等。

我国资本市场进一步对外开放，一方面会增加外资对A股的影响力，另一方面也对市场监管提出了新要求。比如，A股纳入MSCI指数后，证券及衍生品领域跨境监管合作的任务将更为繁重。证监会在跨境监管合作方面的工作需要加强，跨境执法合作的法律基础有待进一步夯实。

尤其需要注意的是，风险管理是开放进程中一个永恒的主题。这意味着资本市场对外开放的步骤不仅要稳妥，还要控制风险，牢牢把握防范化解风险的主动权。

正如易纲所言，新一轮金融开放措施是在评估各项条件已成熟，监管、数据已到位后才推进的。从根本上说，我国金融对外开放保持着自主、渐进和可控的原则。资本市场的开放亦如是。比如，外资机构准入或开展业务时，要按照相关法律与内资机构一样接受审慎监管。

我国是一个高储蓄的国家，资产全球化配置是经济发展的必然要求。我国企业对外投资不断增加，也是大势所趋。因此，资本市场对外开放也包含了我国金融企业和市场机构“走出去”，跟上实体企业的步伐，积极响应“一带一路”倡议。当下，“一带一路”相关国家很多交易及金融机构都非常欢迎中国交易所、券商入股，与其共同发展当地金融机构和市场。比如，上海交易所不仅入股巴基斯坦证券交易所，还成为了最大股东。下一步，我国将吸引“一带一路”相关国家企业到中国来发行债券和股票，使得我国金融市场能直接服务于“一带一路”相关国家。

专家表示，实事求是地看，当前“走出去”最大的制约是自身能力的问题，但能力只有在竞争中才能提高。以开放促改革，促发展，促机构能力提升，是资本市场今后发展要遵循的方向。通过扩大对外开放，中国金融业将会更强大，资本市场将会更发达。不少业内人士表示相信，在开放的竞争中，深度和广度不断拓展的中国资本市场，一定会孕育出具备国际竞争力的中国公司和市场机构。

银保监会要求落实无还本续贷，专家建议——

“无还本续贷”监管须跟上

本报记者 彭 江

8月11日，中国银保监会表示，银行要优化小微金融服务监管考核办法，加强贷款成本和贷款投放监测考核，落实无还本续贷、尽职免责等监管政策，提高小微企业贷款不良容忍度。消息一出，立即引发各界热议。究竟什么是“无还本续贷”？又该如何防范“无还本续贷”带来的道德风险？经济日报记者对此作了采访。

所谓“无还本续贷”，是相对于“还本续贷”而言的。专家表示，当前我国银行贷款的通用做法是“还本续贷”。也就是说，贷款到期后企业想要续贷时，需要先把之前的贷款还清，才能继续借款。但现实经济活动中，一些小微企业生命周期比较短，银行很少会给小微企业发放一年期以上的中长期贷款。可是，创办一家企业，需要购置厂房、机器，所投入的资金，不可能在一年之内全部收回。因此，小微企业在银行短期贷款到期时，普遍会出现资金短缺。为了解决上述难题，市场上出现了利息较高的“过桥贷”。小微企业在贷款到期时，先借一笔“过桥贷”归还银行贷款，等新的银行贷款到手后再去归还“过桥贷”。这样一来，又会增加小微企业的负担，造成严重的金融风险，一旦遇到银行收紧银根，企业续贷不成功，利率较高的“过桥贷”会让企业雪上加霜。

为了降低企业压力，帮助企业良性发展，一些地方政府专门设立了转贷基金、过桥基金，给需要周转的企业提供融资。同时，也有部分银行推出“过桥贷”业务。此次银保监会要求落实无还本续贷，将会在相当程度上缓解企业资金压力，降低企业持有贷款成本。

据介绍，早在2014年7月份，原银监会就发布了《关于完善和创新小微企业贷款服务 提高小微企业金融服务水平的通知》，允许满足特定条件的小微企业无还本续贷。但是，为了防止续贷被滥用，《通知》对小微企业申请续贷提出了一定的准入门槛。根据《通知》，符合以下四个主要条件的小微企业才可申请续贷。一是依法合规经营；二是生产经营正常，具有持续经营能力和良好的财务状况；三是信用状况良好，还款能力与还款意愿强，没有挪用贷款资金、欠贷欠息等不良行为；四是原流动资金周转贷款为正常类，且符合新发流动资金周转贷款条件和标准。

此外，为防止银行借机掩盖贷款真实风险情况，《通知》要求，银行业金融机构要加强对续贷业务的内部控制，在信贷系统中单独标识续贷贷款，建立对续贷业务的监测分析机制，提高对续贷贷款风险分类的检查评估频率，防止通过续贷人为操纵贷款风险分类。

业内专家表示，针对市场担心银行在实操过程中可能会有利用“无风险续贷”政策隐藏不良贷款的道德风险，一个可行的办法是监管层严加检查，让每一笔“无还本续贷”经得起考验。

本版编辑 郭存举 李 瞳