

住房信贷政策应更加审慎

董希森

热点快评

近期，我国住房信贷市场发生的变化引发了人们的关注。其一是，自2017年1月份以来，个人住房贷款利率连续19个月上升；其二是，有报道称部分商业银行拟对个人住房贷款首套房利率微调，后证实并非如此，引起广泛关注。住房信贷政策关系房地产调控大局，与老百姓切身利益息息相关，对相关政策调整和业务经营应更加审慎。

不可否认，金融是房地产市场的血脉。2017年，我国个人住房贷款余额首次突破20万亿元，达21.86万亿元，同比增长22.2%，仍然保持较快速度。同时，仍有部分个人消费贷款等违规流入房地产市场。大量信贷资金进入房市，既有我国居民住房真实需求不断增长的影响，更是房价大幅上刺激下居民投资热情所致。

相较于各地出台的限购政策，住房信贷政策对于调整房地产市场短期

相较于各地出台的限购政策，住房信贷政策对于调整房地产市场短期的投资性需求、投机性需求都有着更为明显的作用。中共中央政治局会议强调，坚决遏制房价上涨，凸显了中央解决房地产市场问题的决心。在这种情况下，商业银行对住房信贷政策的调整和实施应该更加审慎，应根据区域、需求不同实行差别化对待，服从和服务于房地产市场平稳健康发展的总体要求

的投资性需求、投机性需求都有着更为明显的作用。研究表明，贷款利率、首付比例对购房者收入、财产及贷款年限的限制等，都会影响到购房成本，进而影响到消费者的购房行为。调整住房信贷政策，可以从调整贷款总量、贷款价格、贷款条件、贷款首付以及贷款期限等方面入手，量价并举，长短结合，既调控总量又调整价格，既着眼当下又引导预期。

今年以来，我国货币政策边际放松，银行间流动性趋于充裕，市场预期很可能会引起新一轮房价上涨。近日召开的中共中央政治局会议强调，坚决遏制房价上涨，凸显了中央解决房地产市场问题的决心。在这种情况下，商业银行对住房信贷政策的调整和实施应该更加审慎，应根据区域、需求不同实行差别化对待，服从和服务于房地产市场平稳健康发展的总体要求。

从区域看，应坚持因城施策。对于部分房价上涨较快的热点城市，整体上应继续严格控制贷款总量，主动上调贷款利率，适当收紧贷款条件，并提高贷款首付比例。对部分房地产库存量较高的三四线城市，商业银行可在风险可控的前提下，合理发挥住房信贷的杠杆作用，从贷款利率、贷款条件、贷款首付等方面适度加大支持力度，助力房地产市场“去库存”。

从需求看，对不同的购房需求应区别对待。必须看到，我国城镇化还将持续较长时间，不少居民特别是中小城市居民较强的购房需求未得到有效满足。应区分不同客户，合理满足自住型和改善型购房需求，坚决抑制投资性、投机性购房需求。同时，要加快金融产品创新步伐，加大对住房租赁市场的支持和服务，推动落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。

在差别化住房信贷政策实施过程中，还要采取措施，防止部分人群利用“假结婚”“假离婚”等手段钻空子，使住房信贷政策及相应措施走形变样。

2003年，央行发布的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，首次提出了个人住房贷款差别化管理理念，强调针对不同的购房人，采取不同的住房信贷政策。总体而言，在政策框架之内的个人住房贷款利率调整应该交由商业银行决定。但也要看到，近年来我国家庭部门的杠杆率上升较快，潜在风险不断累积。在近来流动性较为充裕、负债成本有所下降的情况下，商业银行应该保持清醒认识，审慎经营个人住房贷款业务，不向市场发出错误信号。这既是防控自身经营风险的需要，也有利于稳定家庭部门杠杆、抑制房地产市场泡沫。

（作者系中国人民大学重阳金融研究院高级研究员）

今年楼市“金九银十”或难现

盘和林

市场预期传导至楼市需求及房价涨落，除了有政策方面的原因，也与房企资金紧张、房价和家庭债务居高不下密切相关。短期来看，无论是作为供给侧的房企，还是作为需求侧的购房者，加杠杆的可能性都不大，空间也不足

以往9月份、10月份都是房地产市场较为重要的时间窗口期。开发商为了缓解年终资金周转和财务报表的压力，通常会在9月份、10月份大量推盘，房地产市场销售量会明显增加。现在距离9月份已经不远，但种种迹象表明，在楼市调控政策持续加码、房价预期阶段性见顶、家庭居民负债率处于高位等情况下，预计今年楼市“金九银十”很难重现。

时至今日，房子已成为大多数家庭最重要的资产。在房价居高难下的情况下，房价一定幅度的下调带来的开发商收入下降，往往远低于降价后需求增加带来的销售收入增长。总体来讲，仍有利于增加开发商的销售收益。此外，“提价后再打折”等伎俩让房价即便貌似打折，也总是水涨船高。所以说，楼市“金九银十”并非真正让消费者得实惠，更多的是基于消费者市场预期下的消费。

随着近些年各地房价不断上涨，特别是房价收入比的拉大，以及国家调控力度的加大，人们对于房价上涨预期的判断也在改变。近日召开的中共中央政治局会议明确提出，坚决遏制房价上涨。时隔一周，住房和城乡建设部召开的座谈会又明确提出，对

楼市调控不力的城市要坚决问责。有关部门对房地产市场的调控越收越紧，让人们对于楼市的观望态度增加。近一段时间，有“最难买房的城市”之称的厦门房价就已经出现了较大幅度的回落。

市场预期传导至楼市需求及房价涨落，除了有政策方面的原因，也与房企资金紧张、房价和家庭债务居高不下密切相关。数据显示，目前我国房企自有资金所占比例已达60%至70%。随着国家去杠杆工作的推进，房企加杠杆大量推盘的空间被限制，再加上各地的“限购限贷”政策，消费者加杠杆购房的空间也同样被限制。短期来看，无论是作为供给侧的房企，还是作为需求侧的购房者，加杠杆的可能性都不大，空间也不足。没有资金做杠杆，更难以撬动楼市“金九银十”。

还要看到，由于房贷的原因，目前我国居民家庭负债率已经到了很高的水平，很多消费者已经不敢像以前那样无忧无虑地猛加杠杆购房。数据显示，我国家庭最新房贷债务率为34.29%，住户各类贷款占住户存款比高达63.48%，考虑到其他债务因素，居民对于推动楼市“金九银十”的资金力量已明显不足。



朱慧卿作

楼市调控

近日，深圳市发布楼市调控新政策，包括暂停企事业单位购房；居民家庭新购买的一二手住房3年内限售；购房人离婚2年内申请住房贷款，首付款比例不低于七成等措施。据悉，近期深圳市房地产市场基本平稳，但市场投机炒作仍比较明显，新房市场出现了企业参与炒房、个人借助离婚炒房、利用商务公寓炒房等现象。可见，当地楼市调控加码，正是要对这些炒房行为予以遏制。新政策有利于抑制投机行为，防止抛售风险，并增加租赁供应、确保产业用地供给，对规范市场、保证产业未来发展空间具有积极意义。同时，不断完善的差别化信贷政策也有利于避免伤害刚需。

（时 锋）

国产电影要“硬工业”更需“软实力”

覃皓珺

行业

优秀的电影工业体系不仅要求技术手段过硬，更要做到故事充实、流程完善、制作精良、均衡发展，“硬工业”中的“软实力”决定着电影的核心竞争力。国产电影工业化是一项系统工程，从“五毛特效”到“奇幻大片”只是技术层面脱贫，电影制作各个环节同步提升，兼顾艺术上的精益求精，才能真正弥补短板、实现飞跃

暑期过半，今年的电影暑期档表现可圈可点，除了社会民生题材影片大热外，某些奇幻工业化大制作题材影片尤其值得探讨，其中显露出有关中国电影工业化进程中的进步与不足也引人思考。

“大制作、大场面、大明星”的大片曾一度成为票房保证和电影工业化标杆。然而，纵观近年电影市场的变化，我们不难发现，奇幻、动作大片票房遇冷、难以追回成本等现象屡见不鲜。今年暑期档某些国产大片甚至遭遇换档、撤档危机。比如，某部影片声称邀请了数十个国家上百位顶级电影工作者，重金投入、耗时多年打造，上映3日票房不足5000万元，口碑、商誉双失。

对于这部影片，观众纷纷吐槽影片顶着中国面孔，身后背景却好似从西方大片中“借了景”，令人炫目的特效轰炸场面掩盖不住情节的空洞和人物的虚浮。相比而言，某些导演将具备中国特色的美学特质和人文底蕴，以现代电影的工业化流程加以呈现，广受好评。这

说明，国产电影工业化在视效、场面等方面实现技术进步的同时，市场的多元竞争、观众的趣味变化也在同步发生，优秀的视觉效果始终需要服务于好的故事内容，如果“重技术、轻艺术”“重市场、轻口碑”，诸多“大片弊病”就会暴露出来，观众并不买账。

截至目前，我国已成为全球第二大电影市场，去年全国电影总票房为559.11亿元，国产电影票房301.04亿元，占票房总额的53.84%。今年仅暑期档票房已突破百亿元大关，全年总票房有望再创新高。但是，相较于电影工业发达的国家，我国电影工业化仍处于成长上升阶段，并一度陷入追求电影“重工业化”的误区，有“大作”无“大奖”、有“大导”无“大师”。

反观国外，日韩电影近年来佳作涌现，离不开电影政策支持 and 人才培养，更依托于对本国文化气质的细腻呈现；印度“宝莱坞”的电影工业始终立足本土特色，逐渐实现由“量大”到“质

优”的提升。国外的经验再次表明，优秀的电影工业体系不仅要求技术手段过硬，更要做到故事充实、流程完善、制作精良、均衡发展，“硬工业”中的“软实力”决定着电影的核心竞争力。

一个国家的电影发展乃至文化进步，不能机械照搬“技术性指标”、迷信“商业化标准”，要结合本国国情和文化特色走出符合自身实际的道路。好的电影工业体系，依赖于导演、编剧、制片、摄影、美术、特效等各个环节同步成长，还需具备从“造产品”向“创文化”的转型姿态。所以说，国产电影工业化是一项系统工程，从“五毛特效”到“奇幻大片”只是技术层面脱贫，电影制作各个环节同步提升，兼顾艺术上的精益求精，才能真正弥补短板、实现飞跃。要打造具有本土化特色的电影工业化道路，让中国电影享誉世界，必须常怀技术与艺术并重的精品意识，铭记社会效益与经济效益兼顾的使命担当。

专家洞见



李 毅

近几年，国家出台了一系列相关规划和政策，为发展数字经济、数字工业明确了目标任务，我国数字经济蓬勃发展，推动着工业转型升级。数字经济对经济增长的贡献率显著提升，并在服务领域取得了巨大成功，信息技术与工业、制造业的深度融合虽然难度更大，但这几年也取得了明显成效。

一是信息产业为发展数字经济提供了技术支撑和装备保障。实施“宽带中国”战略、加强网络建设。截至今年上半年，固网50M以上已达80.5%，其中100M以上达53.3%，光纤入户率达86.7%；移动宽带用户（3G+4G）普及率已达86.3%。上半年移动流量平均资费较去年底下降46.2%。发展智能终端（如智能手机）、建设数据库、云计算中心等基础设施，推进超级计算机和北斗导航建设及应用等。我国信息产业年增加值已达7万亿元。

二是企业发挥了发展数字经济经济的主体作用。制造业企业开展各具行业特点的智能化改造升级。生活资料制造企业与市场关联紧密，重在用大数据细分市场、开发产品、创造品牌；生产资料制造企业扩大、丰富数据采集、分析、应用，由自动化提升为智能化，实现精准制造；互联网企业在已有基础上，转而关注与工业、制造业的跨界融合，形成了一批公共服务平台。如今，众创众创研发设计、众投众筹资本运作、网络化协同制造、个性化规模定制和服务型制造已在重点行业、骨干企业普遍应用。

三是一些智能化的标志性指标大幅提升。数字化研发设计工具普及率已由2013年的52%提升到今年上半年的67.4%，同期关键工序数控化率由27%提高到47.8%，宽带普及率已超过原定2020年的目标。此外，制造业万名工人拥有工业机器人数量由2013年的23台提高到目前的约50台，接近国际平均水平。

不过，在发展数字工业过程中也存在一些问题，需要得到重视并加以解决。

第一，大数据产业支撑能力不足，需加强自主创新。由于各种原因，核心技术、关键技术受制于人的局面没有根本改变，产品结构处于中低端的格局没有根本改变。要加快集成电路、高端芯片、基础软件、5G通讯、操作系统、智能传感与控制、人工智能等领域的科技攻关。海量数据中蕴含着规律和逻辑，关键要挖掘、整理、分析、应用，资源才能变成财富。因此，只有与互联网、物联网、云计算等信息技术紧密结合，并使用相应智能终端，大数据才能成为“工具”。

第二，企业数字化转型意识不足，应用深度不够，需加强引导和支持。不少工业企业对使用数字技术提高效率和促进转型的作用了解不够，应用路径尚不清晰；一些概念名词不够准确，给企业带来了困惑。一些大数据企业对工业领域需求理解不够，缺乏面向各行业的大数据产品和解决方案，难以满足应用需求。建议加强对数字化转型典型的交流推广，引导工业企业与互联网企业加强合作。

第三，处理好提高效率和保障就业的关系。“机器换脑”“机器换人”，显著提高了劳动生产率，同时会导致用工减少，带来下岗失业问题。应鼓励企业与高校和专业机构联合培养复合型人才，加强从业人员再学习和下岗工人再培训，促进再就业。如浙江近年通过“机器换人”减员200余万人，社会消化吸纳，保持了稳定。相关经验值得借鉴。

第四，保护商业秘密、企业生产安全、个人数据安全。如未经授权私自采集和使用个人或企业的数据，信息安全得不到保障。企业采用集中控制、内外联网，由于管理不善或病毒攻击，导致商情失密或控制失灵的风险加大。此外，数据的高度集中也意味着风险集聚。建议明确主体责任，界定数据采集应用的范围和方式；研究工业控制系统安全保障。据悉，工信部“国家工业信息安全发展研究中心”已安排用3年时间打造服务平台，健全网络信息安全法律法规及相关细则，加强行业自律，强化对相关违法行为的惩戒。

（作者系中国工业经济联合会会长）

及时总结数字经济发展成绩与不足

对任性驴友须有强约束

祝建波

近年来，野外探险成了众多驴友热衷的旅行方式。然而，如果在自身经验和装备水平不高的情况下，就不顾一切“说走就走”，一旦发生不测，当事驴友连自己所处位置都弄不清楚，不仅会威胁自身安全，还会给社会救援平添负担。

诚然，救助陷入困境、险境的驴友是政府和社会义不容辞的责任。旅游法也明确规定，旅游者在人身、财产安全遇有危险时，有权请求旅游经营者、当地政府和相关机构及时救助。不过，在讲究责权对等、财政公平的今天，并不等于营救任性驴友的费用和成本应该由公共财政买单。毕竟，与不可预测的意外事件不同，驴友的“任性”探险是一种冒险行为。要想真正管住任性驴友，有偿救援并非唯一的选择，除了要让他们“自付救援费”以外，还要对他们处以一定的经济惩罚，或依法追究相关责任。同时，在国家有关部门已建立黑名单制度之下，有必要将造成严重危险后果的任性驴友列入其中，给予其一处冒险处处受限。

此外，各地还应尽快推广探险“备案制”。政府部门通过备案的方式对野外探险实行必要的管控，对其中存在的问题或重大风险及时提出意见和忠告，必要时依法制止不当探险活动。相关景区管理部门也要尽量将工作前移，做好宣传、警示工作，让户外探险健康有序发展。

对任性驴友须有强约束

祝建波

近年来，野外探险成了众多驴友热衷的旅行方式。然而，如果在自身经验和装备水平不高的情况下，就不顾一切“说走就走”，一旦发生不测，当事驴友连自己所处位置都弄不清楚，不仅会威胁自身安全，还会给社会救援平添负担。

诚然，救助陷入困境、险境的驴友是政府和社会义不容辞的责任。旅游法也明确规定，旅游者在人身、财产安全遇有危险时，有权请求旅游经营者、当地政府和相关机构及时救助。不过，在讲究责权对等、财政公平的今天，并不等于营救任性驴友的费用和成本应该由公共财政买单。毕竟，与不可预测的意外事件不同，驴友的“任性”探险是一种冒险行为。要想真正管住任性驴友，有偿救援并非唯一的选择，除了要让他们“自付救援费”以外，还要对他们处以一定的经济惩罚，或依法追究相关责任。同时，在国家有关部门已建立黑名单制度之下，有必要将造成严重危险后果的任性驴友列入其中，给予其一处冒险处处受限。

此外，各地还应尽快推广探险“备案制”。政府部门通过备案的方式对野外探险实行必要的管控，对其中存在的问题或重大风险及时提出意见和忠告，必要时依法制止不当探险活动。相关景区管理部门也要尽量将工作前移，做好宣传、警示工作，让户外探险健康有序发展。