

兼顾棚改和调控双重目标

潘 瑶



棚户区改造及连续两个三年的棚改计划，是党中央、国务院明确要求，全国统一部署的一项重要工作。刚进入今年下半年时，住建部就明确提出，当下房地产市场发生了变化，必须督促商品住房库存不足、房价上涨压力较大的市县，及时调整棚改安置政策。相关地区应切实贯彻落实国务院常务会议要求，将相关工作从兼顾棚改、去库存双重目标，调整为兼顾棚改和调控双重目标。

近日召开的国务院常务会议，一项重要议题是部署推进棚户区改造工作。会议指出，要因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。

棚户区改造及连续两个三年的棚改计划，是党中央、国务院明确要求，全国统一部署的一项重要工作。从近年来的实践看，棚改安置的主要形式，一是安置周转房暂住、待建成后回迁；二是在备选的若干处新建住宅中选择，确定后直接搬入；三是货币化安置，根据原住房面积、人口等因素，领取一定数额的货币补偿，自行解决未来的住房。不同的安置方式各有所长，且因地因人而异。由于前几年一些三四线城市商品房库存严重，货币化安置就成为一些地区棚改安置的重要选项，并在一定程度上实现了棚改安置和楼市去库存的双重目标。

实践表明，持续推进包括货币化安

置在内的棚户区改造，确实改善了居民的居住条件，促进了城镇化建设和城中村改造，提升了城市功能和承载能力，并推动了三四线城市楼市去库存，在一定程度上拉动了消费和经济增长。不过，由于货币化安置及相关的一些购房补贴、奖励政策使需求明显增加，使得一些地区的房地产库存显著下降，价格也一路攀升，甚至对冲了以控房价为目标的一些楼市调控措施，导致一些三四线城市在调控背景下房价不降反升，甚至快速上涨，这必然导致包括货币化安置居民在内的所有居民购房成本上升，压力加大。

此外，有些地区在棚改和去库存过程中，也出现了为实现速度、目标，扩大棚改规模并间接拉动了房价上涨的情况。比如，拆掉并没有达到使用期限、条件并不危旧且居住位置较好的房屋，使一些居民不得不用安置款加贷款去购置位置较远的库存商品房。在这样的情

形下，要求一些库存不足、房价上涨压力较大的地区尽快取消货币化安置优惠政策，确实是非常必要的。其实，刚进入今年下半年时，住建部就明确提出，当天下房地产市场发生了变化，必须督促商品住房库存不足、房价上涨压力较大的市县，及时调整棚改安置政策。此次国务院常务会议再次就此提出更加明确的要求，是因为相关政策的调整和落实，既关乎棚改工作的整体推进，更关乎已经持续两年的房地产市场调控能否沿着预定目标推进，并取得全面的实质性成果。相关地区应切实贯彻落实会议要求，将相关工作从兼顾棚改、去库存双重目标，调整为兼顾棚改和调控双重目标。

在棚改方面，各地需要从实际出发，既要抓紧加快推进，也要注意本地实际。确属棚改对象范围的，需要做好计划、加快推进，同时要防止为了实现进度目标，把未到使用年限、条件良

好、位置较佳且原住民并不想离开的地区纳入棚改范围。在取消货币化安置优惠政策的同时，要进一步做好实物安置工作。还要把棚改和完善城市发展规划更好地结合起来，可考虑把一些区域位置较好的棚改区继续留作普通住宅，并把回迁作为棚改的一个重要选项。

在楼市调控方面，应该借鉴一些一二线城市的经验。刚需和土地紧张程度远超三四线城市的一二线城市能够奏效的楼市调控措施，在三四线城市应该更能够取得显著效果，关键是一些阶段性去库存措施和货币化安置奖励措施要尽快退出。考虑其商品住宅曾经大量积压的实际情况，一些三四线城市不宜把加大土地供应作为调控重点，应从坚持“房住不炒”定位出发，把调控重点放在遏制投资投机性购房上，如实施差异化限贷限购措施、延长限售时间等，以把炒房资金挤出楼市，更好地满足本地区的刚需和改善性需求。

专家洞见
巴曙松谈资产管理②

巴曙松
周冠南

4月27日，《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》正式落地，标志着资产管理行业从此前多年的规模高速增长阶段进入新的发展期，监管体系的变革、业务模式的转型、竞争格局的重塑将成为未来几年资管行业的发展重点。

新的监管框架强调“功能监管”原则，统一监管是行业规则重塑的基础。过去，我国分业监管的金融监管框架主要强调“机构监管”模式，即同样类型的产品可能受到来自不同机构监管的要求，从而可能在部分产品上产生监管套利、监管空白的风险隐患。此次《指导意见》提出，要将“机构监管与功能监管相结合”，并将“功能监管”作为未来资产管理行业监管的主要原则，对资产管理产品按照产品的功能和特性划分，同类产品适用同等规则，弥补交叉性金融业务的监管漏洞，力求实现对各类机构开展资产管理业务的全面、统一覆盖。在统一监管框架下，基于监管套利、牌照资源的通道业务发展模式将受到制约，行业发展回归资产管理本质，对资产管理机构的评判标准也将重塑。

新的监管框架强调“穿透监管”规则，完善金融监管基础设施是行业健康发展的保障。在此前“机构监管”时期，各行业金融监管数据并未充分共享，导致资管行业多层次嵌套、同业空转情况较为普遍，未来“功能监管”的实现则依赖于对机构业务实质的有效、准确识别。基于此，《指导意见》提出，未来资管产品只允许两层嵌套，严格执行“穿透监管”要求，建立资管产品统一报告制度。统一科学的金融业综合统计管理和运行机制，是保证新监管框架有效落地的基础，对于规范资产管理机构的业务行为，防范跨行业、跨市场的重大风险将发挥重要作用。2018年4月份国务院办公厅印发《关于全面推进金融业综合统计工作的意见》，也体现了国家对于金融业综合统计工作的高度重视。

新的监管框架提出“打破刚兑”要求，机构竞争重新回归以主动管理、风险管理、客户服务能力为代表的核心能力竞争。目前，我国除了公募基金真正实现“打破刚兑”外，市场上有不少资管产品仍带有一定“刚性兑付”性质。刚性兑付和资金池运作的业务模式，使得金融市场难以对资产风险收益和管理人主动管理能力予以准确定价，也积累了某些市场风险。随着《指导意见》逐步落实，在新的监管框架下，新产品不能实行资金池操作和刚性兑付，产品运作情况可以更真实地反映管理人的业绩表现。机构必须依赖更专业的主动管理能力、更有效的风险识别能力以及更个性化的客户服务能力，才能赢得投资者认可和市场地位提升。



徐骏作（新华社发）

新骗术

国庆长假结束不久，一些车主收到“异地交通违法告知”短信，这种短信一般会附加链接，用户点击后，自动跳转至网络支付平台，要求通过网络汇款处理交通违法，进而实施诈骗。对此，警方提醒，车辆在异地发生交通违法行为，公安交管部门会以短信形式告知车主相关违法信息，但绝不会接受任何形式的汇款转账，所有违法告知短信不会带有任何网址链接。因而，有关部门应加大对相关诈骗行为的打击和处罚力度，切实维护车主财产安全和合法权益。对于车主而言，收到交通违法告知短信后不要着急，可通过官方渠道查询是否确有违法记录。要特别当心的是，诈骗短信的网址链接来路不明，其界面是被伪装的违法查询网站，极可能含木马病毒，一旦点击，手机上的重要隐私信息就可能泄露，造成不必要的财产损失。

(时 钧)

把“问题酱油”坚决逐出市场

消费者多花点钱也要买酿造酱油，就是图个安心。但媒体调查发现，有些酱油生产企业在产品标签上显著标明是酿造酱油，实际上核心成分却为零。有些酱油虽然核心成分符合国标，但各成分之间比例不合常理，让消费者无所适从。

【短评】 对于酿造酱油，正在实施的《酱油卫生标准》有着明确的规定，但市场上“问题酱油”标签混乱、价格混乱等问题损害了消费者利益，破坏了正常市场秩序。把“问题酱油”逐出市场，不能只靠消费者。销售商应加强对产品质量把关，不能为假冒伪劣产品提供便捷通道。市场监管部门对于各类“问题酱油”理应加强监管，依法跟进，坚决整治。

警惕信用租房欺诈风险

“相寓好房，押零付一”“无需押金即可入住”，房屋租赁中介热推的“信用免押金”租房模式，对租客而言极具吸引力。但媒体调查发现，一些中介机构推出的信用租房竟是贷款业务，消费者在不知情情况下险些“被贷款”。

【短评】 说好的信用租房，却异化成期货。一些不法中介机构的行为，不仅违规虚假宣传、误导消费者，更涉嫌商业欺诈行为，中介公司借此获得大量租房业务，不断圈占房源和租客，以迅速占领市场份额。对此，监管部门应约谈涉及中介公司，对其违规行为予以处罚，严重者采取停业整顿、吊销执照等措施，及时截断风险，维护消费者合法权益。

莫让“影子药师”继续滥竽充数

新版药品经营质量管理规范明确：药品零售企业的法定代表人或企业负责人应具备执业药师资格，药店质量负责人必须是注册到店的执业药师。据报道，从去年起，宁夏夏药监部门开展全区执业药师虚挂兼职违规行为集中整治行动，共清理虚挂兼职执业药师100多名。

【短评】 尽管国家对执业药师资质规定明确，但目前很多药店都存在执业药师不在岗、“影子药师”等问题。对此，除加强监管力度，还要疏堵结合，既要对执业药师虚挂兼职的行为予以严厉查处，也要填补执业药师的缺口，培养更多的执业药师，同时引导正规执业药师依法从业。

欢迎读者就热点经济话题发表评论、漫画，来稿请发至：mzjgjc@163.com

本版编辑 马洪超 徐达

调整私募管理机制正当时

周琳

证监会有关部门负责人日前表示，监管部门正在调整私募基金管理机制，将推出“重点机构监管”机制，涉及“白名单”“黑名单”及基金注销退出等机制。这是监管部门首次发声圈定范围，加强对“非金融正规军”私募基金的监管，也是在近半年数家私募基金公司出现“跑路”、爆雷等问题后，监管部门首次表态调整监管思路。笔者认为，此时调整和完善私募管理机制正当时。

自2014年8月份《私募投资基金监督管理暂行办法》发布以来，私募基金机构登记和产品备案数量持续快速增长。截至2018年8月底，中国证券投资基金业协会已登记私募基金管理人2.42万家，已备案私募基金7.47万只，管理基金规模12.80万亿元。目前，我国已初步形成涵盖私募基金登记备案、基金募集、基金合同、机构内控、信息披露、服务业务等多方面、功能完备的私募基金自律管理体系。与此同时，监管机制调整的必要性也越发凸显。需要在现行私募自律管理基础上，进一步明确私募基金的法律地位，明确管理人、投资人、托管人之间的权责义务，明确重点监管私募基金公司的时机、尺度和效果。

一是在法律层面，目前私募基金管理公司作为金融机构的法律地位并未完全明确，仅在《非居民金融账户涉税信息尽职调查管理办法》《关于规范金融机构资产管理

业务的指导意见》等少数部委规章中有简单表述。私募基金不是法定金融机构，带来了系列后续问题，如私募基金管理公司如何纳税？是否动用行政执法力量监管？私募管理人的权责如何界定等。

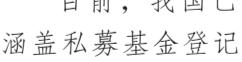
二是在监管过程中，作为私募托管人的商业银行与私募管理人的矛盾时有发生。在今年6月份发生的上海阜兴实业集团旗下多家私募基金公司负责人“跑路”事件中，持有数百亿元资管产品的投资人追讨私募基金款项无望时，选择到基金的托管银行询问，得到的回复却是“银行作为托管人，依法依约不承担共同受托责任”，即亏了，管理人跑了路，银行不“背锅”。由此，在银行业和金融业引发了托管人和管理人权责的讨论。

三是私募基金登记备案不构成对其投资能力、持续合规情况的认可，不作为对基金财产安全的保证，但在实际运营中，少数私募基金公司以为登记备案就是拿到了所谓的“牌照”，利用登记备案证明不当增信或从事违法募资活动。

出现这些问题的原因很多。比如，我

们国私募基金公司数量众多，以中小型私募机构为主，目前监管任务已比较繁重，一旦都赋予法律上的金融机构定位，后续配套监管成本过高。又如，在《基金法》架构下，对私募证券投资基金管理人和私募股权类基金的托管要求差异较大，造成托管银行落实托管责任时不完全明晰，尤其是对私募股权类产品的监督难以由托管行单独“穿透”实现。

解决上述问题，需要在现行私募自律管理基础上，进一步明确私募基金的法律地位，明确管理人、投资人、托管人之间的权责义务，明确重点监管私募基金公司的时机、尺度和效果。首先，在引入重点监管之后，要科学处理监管部门行政执法与私募基金管理人投资管理之间的关系。探索在保守私募基金商业秘密的前提下，用新的工作机制更好地防范金融风险，加强“穿透式”监管。其次，切实引入私募基金注销“死亡”机制，避免违法违规私募管理人死灰复燃，打击借用备案登记从事“炒壳”“卖壳”生意或者利用备案登记违规增信、非法吸收公众资金用作他途。再次，除了“黑名单”“白名单”之外，可适当引入第三方市场化评价机构，探索建立私募基金管理人评价机制，帮助投资者预先甄别私募基金的“成色”，规避相关风险。



目前，我国已初步形成涵盖私募基金登记备案、基金募集、基金合同、机构内控、信息披露、服务业务等多方面、功能完备的私募基金自律管理体系。与此同时，监管机制调整的必要性也越发凸显，面临的挑战主要有三方面。

一是在法律层面，目前私募基金管理公司作为金融机构的法律地位并未完全明

确，仅在《非居民金融账户涉税信息尽职调查管理办法》《关于规范金融机构资产管理