保持楼市调控政策连续性稳定性

潘 璠

热点快评

我国各地房地产市场的基础和现状不同，发展的规模速度不同，采取的调控措施不同，进度数据所呈现出的特点也有所不同。但“房住不炒”的定位仍适用于房地产市场，必须长期坚持。面对稳中有变、下行压力有所加大的环境，在调控效果差异明显、楼市走势出现分化的情况下，更要坚持楼市调控的方向不动摇，保持政策的连续性和稳定性

近日，国家统计局发布了70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。各界普遍注意到，本月北上广深一线城市二手住宅价格环比均呈下降之势。有评论认为，这样的信号非比寻常；也有业界人士注意到，三四线城市价格环比不仅依然在涨，而且涨幅还在扩大，并指出其虚火较旺。

由于我国各地房地产市场的基础和现状不同，发展的规模速度不同，两年多来采取的调控措施不同，进度数据所呈现出的特点也有所不同。所以，观察、判断和分析数据释放的信号，不仅要全面考察研究不同区域的数据，还要既看新房也看旧房即二手住宅，既看环比也看同比，既看价格变化也看投资和销售情况，而且要对较长时间的数据连续观察。比如，就价格而言，在正常情况下，绝大多数商品的价格环比数据不可能月月上涨，更不可能在同一涨幅的状态下持续上涨，有涨有落或在一定时期大体稳定都属常态，商品房作为一种特殊商品，道理也是如此。

由于楼市总体降温，加之某些地区销售遇冷、价格回落，有人认为房地产市场拐点或“寒冬”已经到来，甚至还出现了呼吁放松调控的声音。但是应该看到，第一，即使在一线和部分二线城市，价格也只是部分和短期停涨或略有回调。如10月份一线城市二手房价环比首次均呈降势，但平均降幅仅0.2%，且态势能否延续尚有待进一步观察。第二，即使是这种局部短期有限的降价，也是在长时间价格高企基础上形成的。经过多轮价格上涨，无论按房价收入比还是按售租比衡量，我国一二线城市房价在世界上都居前列。第三，二三线城市房价依然维持涨势，有的依然涨势较高，一些地区房价上涨的形势依然很严峻，调控的难度仍然很大。如果此时放松调控，结果极可能是前功尽弃。

此前，在某些房价有所回落的地区，竟然出现了房企因适应市场主动降价被政府部门约谈、业主因房价下行而围攻开发商的乱象。虽然是少数个案，但确实值得警惕。由此，一是表明某些地区依然没有摆脱对土地财政的过度依赖。如果不是担心降房价影响销售额和税收，继而影响经济增速，为什么不惜以行政手段干预企业的市场行为呢？二是表明确实有一些炒作资金进入房地产市场。世界上没有哪样商品价格只能涨不能跌，如果购房是为了住而不是炒，在一定时间内就不可能出售，为什么不能容忍商品住宅价格有起有落呢？如果不是炒作资金，而是自住需求，这也显示了保证房地产市场稳定健康发展、价格不再快速上涨以免“骑虎难下”的重要性。

一些地方政府应该意识到，土地财政是不可能持久的。此前诸多三四线城市的大量楼市库存，不仅不能带来实打实的金山银山，还会占压大量社会投资和银行资金，降低投资效益，带来泡沫和金融风险，影响其他产业的投入和发展。同时，投资投机性购房者也应该明白，正是炒房资金的流入才拉高了房价，积聚了泡沫，雪崩时没有一片雪花是无辜的。房价依然高企且快速上涨的二三线乃至四五线城市，如果不能有效调控，尽快遏制住房价上涨势头，难免会重蹈一二线城市的覆辙。

中央早已明确“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。尽管调控需要因城施策，但“房住不炒”的定位仍适用于房地产市场，且不是权宜之计，必须长期坚持。即便面对稳中有变、下行压力有所加大的环境，在调控效果差异明显、楼市走势出现分化的情况下，更要坚持楼市调控的方向不动摇，保持政策的连续性和稳定性，不向市场和公众发出错误信号，以免引起更多更大的“次生灾害”。

银行资金违规入楼市当罚

赵淑兰

严控资金违规流入房地产行业，是推进经济转型升级、高质量发展的需要。银行业应更好地解决金融资源过多集聚于房地产且增加风险隐患的问题，积极开展金融创新，使正规金融成为创新性新经济和小微企业融资的主力军

中国银保监会官网显示，11月份以来，已有5家银行因贷款违规“涉房”收到银监部门开出的10张罚单。在当前形势下，资金仍在违规流入楼市的银行，不仅应当受到处罚，甚至应当因其顶风违规从重处罚。

严控资金违规流入房地产行业，是坚决遏制房价上涨的必要前提。虽然近些年楼市价格持续高涨是多因素造成的，但不可否认，银行资金、影子银行资金持续大量流入楼市，助推了本身处于高杠杆行业的房地产企业和炒房者乃至普通购房者不断加杠杆，共同推升楼价一路“疯涨”。2016年年底召开的中央经济工作会议提出，“房子是用来住的、不是用来炒的”。此后，房企融资、购房者信贷等相继被收紧。今年7月31日召开的中共中央政治局会议，明确要求坚决遏制房价上涨。可以说，严控资金违规流入房地产行业，是落实“房住不炒”定位的必要保障。

严控资金违规流入房地产行业，是防范和化解金融风险的需要。房地产行业的性质，决定了其高杠杆属性。房地产业与其他行业最大的不同在于，其供给侧和需求侧两端都需要杠杆的支撑和撬动。从开发端来看，很多房企离不开各种融资开发房地产；从消费端来看，随着房价十多年持续上涨，纯粹依靠自有存款购房者越来越罕见。前几年，各路资金“暗度陈仓”鱼贯而入房地产市场，中低收入阶层也通过各种或明或暗的手段大量“加杠杆”，涉房贷款一度占到银行业贷款总额的40%以上。这样高的信贷集中度，以及不断攀升的房地产企业和居民住户杠杆率，给金融体系带来了隐患。即便去杠杆已取得阶段性成果，也不能成为资金可以违规进入楼市的理由。如今，银行系统着力防范房地产泡沫风险的具体措施，就包括严控个人贷款违规流入楼市，严肃查处各类违规房地产融资行为。

严控资金违规流入房地产行业，是推进经济转型升级、高质量发展的需要。高质量发展，根本在于经济的活力、创新力和竞争力，要求金融必须与实体经济、科技创新更紧密地结合。银行业应更好地解决金融资源过多集聚于房地产并增加风险隐患的问题，在新发展理念指引下，积极开展金融创新，增加对战略性新兴产业、现代服务业和传统产业改造升级的信贷支持，促进市场化债转股项目落地，增加小微企业贷款投放，使正规金融成为创新性新经济和小微企业融资的主力军。

事实上，面对经济和社会的资金需求，银行资金总是有限的。有限的资金，不应被严控进入的行业和领域“挤占挪用”。那些资金违规流入房地产行业的银行，不仅违背了监管部门新规，也不符合“房住不炒”的定位，不利于坚决遏制房价上涨、防范和化解金融风险、支持经济高质量发展，应该受到处罚。

徐 骏作 （新华社发）

上 浮

据有关机构统计，10月份全国首套房贷款平均利率为5.71%，相当于基准利率1.165倍；截至今年10月份，全国首套房贷款利率连续22个月上涨。不过，受成交量降低等原因影响，北京首套房和二套房贷款平均利率环比均出现下降，银行放款速度有所加快。这再次凸显出各地楼市在调控政策之下的分化特征。随着楼市调控的深入，各地有关部门应督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策，对住房贷款执行差别化的定价，积极支持居民特别是新市民购买住房的合理需求，优先满足自住型和改善型购房需求。 （时 锋）

真抓落实靠敢于担当

郭 华

基层工作谈①

编者按 日前召开的中央全面深化改革委员会第四次会议强调，改革重在落实，也难在落实。改革进行到目前，抓改革、抓落实的有利条件越来越多，要投入更多精力、下更大气力抓落实。作为落实全面深化改革各项政策举措的重要一环，基层工作开展得怎么样，基层领导干部以什么样的精神状态和工作思路贯彻落实中央决策部署，事关改革能否取得最终成效。为此，本报邀请工作在地方一线的领导干部，谈一谈如何更好落实中央决策部署的工作经验，供学习借鉴。

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央针对新时期的新情况，制定了一系列推进改革开放，加快全面发展的政策。这些政策具有极高的含金量，蕴含着极大的发展推动力，现在的一大关键在于，要让中央政策更好更快在各地落地生根，开花结果。实践也已证明，无论什么地区、什么领域、什么行业，凡是工作蒸蒸日上，不断呈现出新变化，结出新硕果的，一定是中央政策得到了认真落实。

政策是用来推动工作的，但前提是只有落到实处才能推动工作。可就是这么简单的道理，在一些地方却迟迟难以兑现。为什么？不排除有的领导干部思想不解放，不能适应实践发展的新变化，也不排除有的领导干部经验不足，不善于抓落实，但最突出的问题还在于是否真的勇于作为，敢于担当。

许多政策在落实之初都需要悉心摸索，需要群众理解。有些诸如行政审批制度改革、环境保护等方面的政策，会伤及少数部门和少数人的既得利益；促进民营企业发展的政策，在贯彻落实过程中要谨慎把握“亲清”分寸；即使那些惠及所有人，推行起来没有任何阻力的政策，起码也要分门别类，操心劳神，落实过程中如果出现截留、走样等问题，还需要承担责任。如果怕负责任不愿作为，缺乏敢于担当的勇气，政策再好也难以落实。

习近平总书记曾指出：“如果不沉下心来抓落实，再好的目标，再好的蓝图，也只是镜中花，水中月。”抓落实，首先就是抓好中央政策的落地生根，这是每一个领导班子和每一名领导干部的职责所在，是履职尽责的起码要求。抓落实需要勇于作为、敢于担当的精神。领导干部必须自觉认识到，身处领导岗位就要负起相应责任，只有荣誉和鲜花却不用负责任的领导岗位，从来就没有。因此，对于工作中可能出现的困难和责任，领导干部一定要勇于面对，敢于担当。这既是领导干部的素质，更是共产党人的品格。

不干工作，确实可以避免因为工作带来的失误。但换一个角度看，不干工作，不抓落实，让中央政策可望而不可即，发展滞后，群众不满，由此所造成的失误则更为严重，也更加不能容忍。

从历史来看，不是任何时期都具备干事创业的环境。今天的中国，干事创业正逢其时。从个人来说，干事创业机遇来临，此时不搏何时搏？有一些困难怕什么，负一点责任怕什么，不经历风雨，哪能见彩虹。正是因为工作中有责任有挑战，人生才更有意义。更何况，对于工作中的失误，组织上历来都采取包容的态度，鼓励创新，鼓励担当。当下，敢于担当已经成为各级领导干部挂在嘴边的话，但怎样才算敢于担当？依照实践检验的标准，中央政策在自己工作的地区和单位能够落到实处，才算是真作为，真担当。

中经大咖上头条

金融数据波动并不意味收缩

李迅雷

10月份金融数据近日公布，对于M2和社会融资规模等数据不及预期，有人得出信用收缩的结论。对此，需要客观分析。

首先，贷款环比“腰斩”并不意味着10月份金融数据出现断崖式下滑。从历史规律来看，银行信贷投放具有显著的季节性规律，季末往往为“大月”，季初往往为“小月”。历史数据显示，往年10月份贷款平均约占9月份的55%左右。因此，此次贷款环比“腰斩”并不能说明什么问题。

同时，今年整体信贷投放情况并不算差。贷款余额增速虽从去年四季度开始下滑，但进入今年下半年又开始回升，并从9月份开始重新站上了13%的水平。受央行多次降准影响，用M2和基础货币之比衡量的货币乘数也震荡上行。

信贷表现虽然尚可，但其他方面的隐忧不容轻视。从投资端看，今年银行股权及其他投资几乎持续负增长；从融资端看，委托贷款余额增速也同样如此，信托贷款余额增速则从10月份开始掉至零增长以下，且三者在10月份的金融数据中均呈现加速下降趋势。同时，表外融资继续下降使得社会融资规模增量创2016年7月份以来新低。

此外，信贷投放在结构上也发生了变化。最直接反映企业融资需求变化的企业中长期贷款10月份仅增加1429亿元，不仅低于9月份的3800亿元，也远不及去年10月份的2366亿元。同时，票据融资规模连续6个月出现千亿元以上高增长，反映出在宽信用政策引导下，银行虽然信贷额度有所提升，但对企业信贷投放仍然较为谨慎。

在信贷总量尚可、表外融资继续萎缩且信贷短期化的影响下，企业存款大幅下降6004亿元，不仅导致M1同比继续下降至2.7%的水平，也使得M2创下历史最低增速。

综上分析，银行风险偏好下降，并进入持续信用收缩阶段，是金融数据表现较低迷的主要原因。这里既有金融监管对融资渠道和融资主体实行更严格限制的因素，也有在经济下行压力有所加大的形势下，银行主动调整其资产配置策略的因素。那么，金融数据不达预期将成为今后一段时间的常态吗？笔者认为，金融数据未来的走势主要受两方面因素影响：一是按照经济运行规律，在经济下行压力有所加大形势下，银行或仍将保持较低的风险偏好；二是逆周期政策起到的对冲效应。前者会使金融数据整体偏弱，并成为下阶段的主旋律，后者则会使金融数据出现边际改善。

与此同时，受到金融监管政策等影响，资金利率下行并未引发银行将大量杠杆加在金融市场上，同业存单增量开始放缓，同业理财逐渐退出舞台，所以今年资金“空转”现象并不明显，资金并未淤积在银行体系，央行投放给银行体系的资金向实体经济的传导得到了有效保证。

从10月份开始，央行通过推行民企债券融资支持工具、加大再贴现额度等方式支持民企融资，银保监会也表示在信贷投放上会进一步向民营企业倾斜。近期各地政府部门也纷纷制定相关政策和投入财力来支持民企发展，缓解融资难和融资贵。随着更多解决民企融资难的政策逐渐落地，预计银行风险偏好将在边际上得到有效改善，民企融资难度或将有所减轻，这也有助于减缓金融数据的回落。

（作者系中泰证券首席经济学家、研究所所长，本栏目话题由今日头条提供大数据分析支持）

众声

徐善长

国家发展改革委经济体制综合改革司司长

国企混改完善治理要实现“三化”

要围绕“完善治理”等要求推进国有企业混合所有制改革。所谓“完善治理”，要做到实现“三化”：股权结构多元化、法人治理规范化和运营市场化。再有就是强化激励，主要实行“五个制度”：职业经理人制度、差异化薪酬制度、严格的绩效考核制度、核心骨干员工持股制度和劳动合同管理制度。最后要突出主业。要求聚焦主业、坚守主业、做强做优主业，加快“三个”剥离：剥离辅业、剥离“亏损”和剥离包袱。要加快解决混合试点中出现的现实问题，推动国企混改新突破。

吴 琦

盘古智库高级研究员

提升实体经济竞争力和活力

总体来看，本轮提振实体经济的政策呈现三个特点：一是聚焦实体经济企业的痛点和难点；二是聚焦实体经济面临的跨领域、跨市场、跨行业问题，综合施策，形成政策合力；三是注重增强政策预见性，通过及时采取对策，提升政策的边际效应。本轮政策将有效降低实体经济的经营负担，改善企业的经营效益，提升实体经济竞争力和活力。

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