

# 妥处房产泡沫,去三四线库存

## 中国发展高层论坛开幕,防风险受关注

“中国发展高层论坛2017年会”3月19日上午在北京钓鱼台国宾馆举行,这是全国两会后首个国家级的大型国际经济论坛。开幕式上,中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽发表主旨演讲,提出要防范房地产泡沫。同时,众多经济学家、业界企业家也对中国的房地产市场,提出了自己的看法。



中外经济学家正在论坛上进行互动

新华社发

### 地价推高城市成本 减弱城市竞争力

关于房地产市场,张高丽表示,要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,分类指导,因城施策,重点消化三四线城市房地产的过量库存。此外,张高丽称,要把防控金融风险放到更加重要的位置,妥善处置银行不良资产、债券违约、房地产泡沫、互联网金融等一批风险点,确保不发生系统性金融风险。

发改委主任何立峰表示,目前存在房地产和实体经济的失衡问题。有大量资金涌入房地产市场,这不仅一度带动了一线城市和热点二线城市的房价过快上涨,还进一步推高了实体经济发展的成本。这也造成了社会资本的脱实向虚趋势。

何立峰表示,要着力防控潜在风险,坚决守住底线。坚持因城因地施策去库存,按照“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,分类调控因城施策,加快健全促进房地产平稳健康发展的长效机制,控制信贷资金过度流向房地产业。

中国发展研究基金会副理事长、国务院发展研究中心原副主任刘世锦表示,有些城市的政府会有意无意把房价往高推,原因就是卖地有收入。但是如果地价过高以后,就会成为生产运营各方面最大的成本,整个城市运营成本上去以后,城市是没有竞争力的,相当一部分产业可能会衰落。

### 支招土地供应矛盾:“卫星城+大交通”

对于房地产市场,不少专家学者都提出了自己的看法。日本经济学家古贺信行就表示,中国一线城市房价已经超过上世纪八十年代末地产泡沫时代的东京了。他认为,中国房价上涨的重要原因是地价的上涨。他建议大力发展公租房,进一步满足居住需求。

至于有专家学者提到有地方政府推高地价,房企瑞安集团主席罗康瑞认为,地方政府不会故意减少土地供给,然后炒高房价:一是因为现在房价涨得太厉害了,中央非常关注;二是卖地收入在地方政府收入中占比很大,“不卖地支出咋办”。

作为房地产企业老总,绿地集团董事长兼总裁张玉良也认为,目前我国房地产市场的主要矛盾是供不应求。他认为,我国还在城镇化过程中,住房需求仍然非常旺盛,虽然部分三四线城市库存高企,但总体供给仍然不足,特别是一二线城市房价上涨,使人们产生了房价过高的感觉。

对此,张玉良认为,除了一二线城市加大土地供应,“卫星城+大交通”这一模式也可以解决房价过高的问题。“北京和上海已经做了一部分这样的工作,可能城区里面没有土地,但三十公里以外的地方完全可以,再加上配套完全可以解决这些问题。”

### 金融政策将更严格 也会调整消费者预期

除了增加供应,房地产税也成了不少专家谈论的焦点。亚洲开发银行行长中尾武彦就表示,房地产税有助于加大财政收入,提高公平性。张玉良也建议,应出台累进式税收制度加以抑制房地产投机,在交易环节和持有环节征收房地产税。

近期,北京等多个城市进一步加码了房地产市场调控。对于新政策,链家网总裁左晖认为,这会让北京的房地产市场更稳定。

左晖认为,当前的限购政策更多的是从金融角度入手。而金融环境正是和整体供求关系、消费者预期、市场秩序等因素一起影响房价。“金融政策更加严格,的确对控制市场房价上涨有比较显著的效果。首先政策会控制整个金融环境,其次也会调整一部分预期,如消费者对后市的预期。”他说。

左晖表示,从去年上海颁布房产调控政策,至今大概半年左右,市场相对来说比北京要平稳很多。他对北京下一步市场的走势还是有着明确的预期:相对来说肯定会更加稳定。左晖认为,没有房子就难娶到媳妇,这不是正常的现象。他相信,中国的房屋租赁市场有着巨大的潜力,机构化的租赁比例非常低。未来,租赁立法非常重要,因为它可以保护承租者的权利,例如免受房主压迫,获得上学的权利等等。

据新华社、人民网等

## 缺掌握高技术的工人 建制造强国就是空话

除了房地产市场,与会官员、专家、企业家还就环保、实体经济发展等热点问题展开了讨论。

### 创新政策执行不到位

关于资本避实趋虚,工信部部长苗圩表示,目前连一些制造业企业赚了钱都想着去资本市场获利,而不是投入到制造业中。我们致力于鼓励制造业从低端向高端发展。制造业收入是很低的,我们鼓励企业向两端发展,向研发领域、服务业发展,增加企业收入。

此外,苗圩还表示,鼓励企业创新的政策,目前还存在执行不到位问题。支撑企业开发创新的公共服务平台数量还不够,能力还不够强。欢迎更多国家、企业、机构参与中国制造业转型升级,分享发展机遇。

会上,富士康董事长郭台铭向苗圩抱怨,大学教育与工厂的实践有很大差距,大学生动手能力普遍不强。“中国不需要800万大学毕业生都去做工程师、科学家,更多数的毕业生是要从事生产工作的”,苗圩称,“郭先生还得给我们一点时间,我们逐渐把短板补起来,如果没有一批掌握高技术实操的工人,中国要想建成制造强国,也是一句空话而已。”

### 正排查京津冀污染源

对于环保问题,环境保护部部长陈吉宁表示,环保不是发展的包袱,好的环境政策是推动经济发展的重要抓手。把环保作为包袱,延续粗放的增长方式,温水煮青蛙,总有一天会在区域发展中死掉。陈吉

宁指出,中国解决环保问题比发达国家要快,一方面是我们有发达国家的经验,另一方面我们也有比较好的后发优势。

陈吉宁透露,环保部对京津冀及周边地区,按照3×3公里划分约3.7万个网格,并按PM2.5排放量排序,排名前400个网格贡献了约全区域40%的污染排放。排名前3000个网格贡献了80%的污染排放。“我们正在排查重点网格的排污清单和研究治理措施,确保监管有效到位。”

### 不能浪费换来的时间

关于去杠杆、防范金融风险,全国社会保障基金理事长、前财政部部长楼继伟表示,在应对金融危机的过程中,包括货币政策和财政政策在内的政策确实可以增加杠杆,阶段性增加总需求,防止危机快速蔓延。利用好这一喘息的时机,抓紧进行包括金融监管改进和结构性改革在内的改革措施,以提高全要素生产率,进而改善总供给能力,推进结构性改革。既应对了短期危机,又建立起了中长期良性的增长机制,从而财政货币政策就可以逐步去杠杆,经济进入恢复性和可持续增长。

“如果浪费掉了货币政策和财政政策换来的时间,那么政策空间会越来越小,最终需要在紧货币、紧财政的条件下进行改革,阵痛会更加剧烈,就更难凝聚共识。”

据人民网、澎湃等



3月19日,与会者听取嘉宾发言

新华社发

## 济南若出新政或将收紧信贷

# 下半年不少项目开盘,市场将平稳

本报济南3月19日讯(记者魏新丽) 上周,北京等一二线城市相继出台调控政策,加大调控力度,稳定房地产市场。针对济南的市场情况,知情人士透露,目前尚未开始研究调控政策,不过近期出台新一轮调控政策的可能性不小。

“三月份市场扎堆购房趋势有抬头的迹象,非理性因素增加,为稳定市场,可能会出台新一轮政策。”该人士称。章丘撤市设区引发了东部投资需求,济南限购政策相对不是最

严,以及百姓投资渠道狭窄,导致目前不少市民想要买房。业内人士分析,济南如果要出台加码限购政策,可能要加大去杠杆的力度,在信贷政策、公积金比例等方面进一步收紧。

目前,要平稳房地产市场,就一定要稳定预期。“房价是用预期来带动的。”业内人士称,“目前购房者有两三成带有恐慌情绪,我们需要合理引导,稳定预期,让市场保持健康和理性。”目前,新房要建到12层以

上才能办预售证,因此上半年济南市场存量较少,供求关系紧张,导致不少市民急于买房。不过据预测,下半年不少项目将开盘,市场供应和房源会增多,届时房地产市场会更加平稳,因此,购房者不必着急买房。