

经济新动力
聚焦中央经济工作会

会议公报提出,要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略,适当降低商品住房价格。有专家表示,其实不需要政府鼓励,部分三四线城市的房地产开发企业,已经在顺应市场规律调整营销策略,并适当降低商品住房价格了。

鼓励开发商降价去库存

中央经济工作会议提五大任务,供给侧改革将更注重百姓新消费的供给

综合新华社消息 中央经济工作会议12月18日至21日在北京举行。中央经济工作会议公告称,2016年在适度扩大总需求的同时,将着重去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板这五大任务的推进。其中,关于房地产去库存方面的政策最吸引普通百姓的眼球。

房地产长期积压的库存已经成为我国经济面临的一大难题。房地产开发投资增度的大幅回落,既影响了地方财政,也不利于经济稳定。同时,房地产市场的震荡必然会带来社会的

不安定,不利于社会和谐发展。如何在保持房地产市场适度活跃的前提下,逐步稳妥降低房地产库存,既是目前我国宏观调控面临的一大挑战,也是2016年经济工作的一大课题。

除房地产外,去产能这一任务主要针对我国经济运行中产能过剩的问题。除钢铁外,电解铝、水泥、平板玻璃、造船、有色金属、建材、轻工、纺织、食品等行业的产能过剩问题也相当严重。如何化解国内产能过剩问题就成为明年经济工作的首要课题。

全面优化过剩产能,推进创

业、创新,需要全面落实企业减负。这包括降低企业制度性交易成本、企业税费负担、社会保险费、财务成本、电力价格、物流成本等,几乎包含了企业经营的全要素,因此落实企业减负“组合拳”将成为2016年的经济工作重点之一。

今年,我国股票市场出现重大异常波动,金融和准金融机构频频发生问题。去杠杆这一任务,指的就是政府继续维持低利率环境、规范各类融资行为,坚决守住不发生系统性和区域性金融风险的底线。同时避免金融

市场出现僵化的情况。

我国正经历着经济变速换挡、社会深刻转型的艰难阶段。这要求政府补齐软硬基础设施短板,提高投资有效性和精准性,推动形成市场化、可持续的投入机制和运营机制。

此次会议中,特别提到了对于供给侧的改革。有专家分析,目前中国经济的需求侧已经非常市场化,而供给侧没有及时顺应需求侧的变化而作出调整。此次经济工作五大任务均围绕供给侧的改革,这表明在今后的经济工作中,将通过供给侧改革恢复市场

活力,增加市场弹性。

有专家认为,供给侧结构性改革的确立,意味着政府将更加注重老百姓身边新消费模式的供给。广发基金研究员、副总经理朱平认为,供给侧结构性改革与老百姓息息相关,新消费和服务业将成为拉动经济增长的又一动力,未来占中国GDP的比重将逐渐上升。

此外,公告提出,今后将加大积极的财政政策力度,逐步提高财政赤字,实行减税政策。这与降低企业成本的任务紧紧呼应。

“房产去库存,潍坊压力最大”

公寓管理公司成破题新手段,将受到政策支持

本报记者 孟敏

三四线城市去库存 农民工可成主力

截至11月末,我国商品房待售面积69637万平方米,能容纳2亿人入住。“把房产去库存和城镇化结合起来,是非常明智的。”房产专家朱江表示,农民进城的欲望很强烈,尤其是进入周边的三四线城市。朱江的看法很符合我省就近城镇化的特点。多年来,我省本地城镇化特征明显。

为帮助农民工市民化,让新市民在非户籍就业地落户,我省将积极推进农村产权制度改革。将农民在农村占有和支配的各种资源转变为资产,并将这些资产变现为可交易、能抵押的资本,提高农民带资进城能力。

对此,朱江说,“这么做很有必要,做好确权交易,才能让农民的房子得到跟城市房子一样的对待。”

在朱江看来,农民工进城欲望之所以强烈,很重要的原因是改善生活品质和子女受教育的环境。要鼓励农民工买房,首先要解决好学区安排的问题,让农民进城后孩子能顺利入学。同时,要改造医疗条件,做好医疗配套,为推动农民落户扫除障碍。解决好学区、医疗、落户才能真正给农民实惠,这比发优惠补贴更有效。

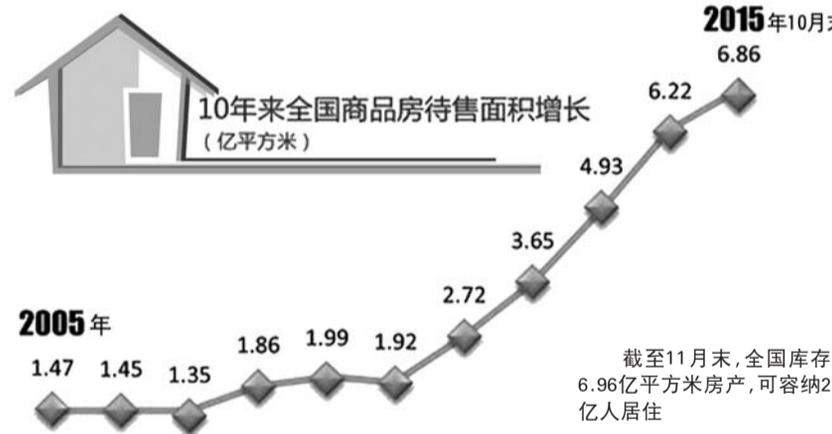
供需比例决定房价 三四线房价已走低

“其实,决定房价高低的是市场供需比。”山东中原地产投资顾问总监薄夫利认为,其实不需要政府鼓励,房地产开发企业已经在顺应市场规律调整营销策略,并适当降低商品住房价格了。他表示三四线城市的房价早已进一步下调,就是一个对市场规律的反馈。

朱江表示,到目前为止,三四线城市的房价已经同比下降20%-30%，“不去库存不降房价就活不下去,这是不以人的意志为转移的。”

“目前,全省三四线城市中,去库存压力最大的是潍坊,大约需要四五年的时间。”朱江分析说,全省其他三四线城市去库存一般需要12-20个月,整体压力比较大。济南不到五个月就能把库存消化完,青岛大约15个月也可以消化完现有库存,压力相对较小。因此青岛住房降价的可能性比较小,预计仍会平稳发展。

对房地产市场,大家的普遍感受是这个冬天不太冷,这得益于政策性引导的消费需求和部分投资需求助推。尽管如此,目前去库存压力并未得到根本性改变,为了化解房产库存高企的局面,政府打出了一系列组合拳。



取消过时的限制性措施,降低房企成本

在会议公报中,提出了要取消过时的限制性措施。有专家分析说,这意味着过去采取的一些限购等临时性举措有望逐步取消,但这要看后续进一步动作。

经济学家严跃进表示,这实际上就是解除房地产投资、开发和经营领域各类不合时宜的措施。

其实此前对于固定资产投资资本金条件的政策里面,已经有所提及。这个政策实际上是鼓励房企投资、降低行政成本的做法。某种程度上说明,政府将对房企的各类投资持低成本、低门槛、低限制的扶持态度,这是供给侧结构性改革在行政体制改善层面的具体体现。

对该政策,也有经济学者认为这是将要取消房屋70年的产权限制,从而为房产税的推出铺路。对此,经济学者薄夫利表示,因为济南这个市场有自己的特点,投资性购房占比很低,建房成本较高,不存在房产大幅降价的空间。即便开征房产税,对房价影响也很有限。

现阶段去库存租房比买房更现实

在加快楼市去库存道路上,三四线城市已经积极行动起来,纷纷推出购房补贴、鼓励进城农民购房的政策。但有专家认为,去掉庞大的库存量,租房比买房更现实。这是由于一方面包括农民工在内的很多刚需族都是流动人口,买了房子反而拴住了他们;其次,他们的收入在短期内也达不到买房的能力。

近日,我省13部门联合出台新政策,已经在多渠道消化库存商品房。比

如政府鼓励房企将存量房转安置房、公租房,鼓励改善性住房需求,放开套型比例限制,鼓励库存地产改为创客空间;政府采购商品房,为农村教师和医护人员就近提供公租房,并鼓励该群体在县城“团购”商品房。

日前,国务院办公厅出台文件,提到“积极发展短租公寓、长期公寓等细分业态”,首次把公寓定性为生活性服务业,并将在税收、融资等方面给予政

策支持,就有利于租赁市场的发展。

公寓管理公司企业往往需要大量现金流的周转,未来公寓企业可望凭借“租约”从金融机构获得资金或发行债券。目前,不少公寓管理公司与度假式公寓业主签订代租代管协议,取得房源统一出租,价格实惠极受游客青睐。随着公寓管理公司融资渠道的拓宽,一批优质的公寓管理公司得以迅速扩张。

明年我国赤字率继续扩大 增赤字能减负企业 还可增加公共服务

本报记者 韩笑

中央经济会议决定,中国明年将减税以减轻企业负担,并将适度扩大财政赤字。目前经济下行的压力不断加大,今年第三季度GDP同比增长6.9%,为六年来首度跌破“7”。在此情况下,财政政策取向将更加积极,且主要通过扩大支出和减税来实现。

所谓赤字率,是指财政赤字与GDP的比率,是衡量财政风险的一个重要指标。一般国际上认为,国家赤字率不能超过3%。

2014年,中国的赤字率为2.1%。为应对经济下行风险,今年我国赤字率同比增长0.2个百分点。“我国的赤字率,对比很多国家20%甚至30%的比例,还是太低。距离3%的赤字率红线,尚有0.7%的扩张空间。”山东财经大学经济研究中心主任潘明星介绍。

潘明星认为,中央经济工作会议报告提出将逐步扩大财政赤字比率,这是一个经济政策的重大变化。“越是经济下行压力加大,越要实施更加积极的财政政策。”国务院发展研究中心研究员张立群表示,当前既要适度扩大总需求,又要着力改善供给侧,财政政策要承担更大的责任,阶段性提高财政赤字是必要选项。有经济专家认为,我国进入推进结构性改革攻坚阶段,适当提高赤字率,有助于保障民生支出,开拓减税空间,为企业降低成本。

民生证券研究院院长管清友表示,今年财政收入持续被动下滑,明年压力将更大,而赤字率预计至少会扩大到2.5%。经济专家夏斌认为,政府应加大有效精准化的投资力度,除目前的城市地下管网投资之外,应大力弥补增加有利于居民消费的公共服务的投资,如学校、医院、养老、健康等领域。

张立群说,财政和货币政策不宜过度扩张,将更加注重可持续性,发挥稳增长的政策效应。