

一周经济评论

房地产调控需要新思路

□ 盛刚

近来和房价有关的消息比较多。最新的是，7月份70个大中城市房价总体仍然上涨，而北上广深4个一线城市的涨幅均超过16%，继续领涨全国。其中，唯一一个房价同比下跌的是温州，而温州也因其为楼市限购政策“松绑”近来备受关注——虽然，此次微调只是从原来地方更为严格的“限购令”回归国务院的规定标准而已。还有，随着一批房地产上市公司密集推出再融资预案，已经冻结了3年有余的房地产企业直接融资也有了开阔迹象。众所周知，购房准入限制和融资限制是近年来房地产调控政策的两大杀手锏，政策在这两个方面的松动，显露出房地产调控思路有所调整，当然，人们更愿意这样理解，这是经济手段取代行政干预的信号。

出现这样的调整信号，并不意外。自2009年12月以来，房地产调控经历了多次升级，尤其是限购、限贷又限价的调控措施可谓严厉之极，回头来看，这些措施虽在出台之时能对房价起到一定震慑作用，但总体上

调控效果并不理想，房价越调越涨是不争的事实。而且，随着调控的进行，不同区域、不同省市楼市冷热不均现象开始呈现。一部分面临着严格调控的大城市房价、住宅成交量持续上涨，而一些三四线城市则是房价下跌、销量停滞。同时，楼市、土地市场的长期低迷，凸显甚至放大了地方政府对土地财政的依赖，有些地方债务链条有断裂的危险。温州限购政策的松绑就是在该城市房价连续22个月同比下降的情况下发生的。一方面，限购等的调控效应在递减，另一方面，宏观经济形势依然严峻，面临如此复杂局面，必须有新的房地产调控思路来应对。

一直以来，房地产调控政策存在的一个根本问题，就是难以改变人们对未来房价继续上涨的预期。宏观调控将近十年，房地产政策文件出过43个，“国八条”、“国六条”一直到“国五条”，不管是2009年前还是2009年后，共同的特点就是打压需求。可无论是改善性需求还是投资需求，都不会因为打压不再存在。也因此房

价上涨的动能并未削弱，而是一直在蓄积。所以，在“限”的同时，若不能有效扩大供给、疏通需求管道进而有效控制需求预期，调控的效果不但有限，还终将成为房价进一步上行的推手。另外，房地产市场是区域性最强的市场。中国这样一个大国，各个城市的房地产市场更是千差万别，一线城市房价有上涨的压力，二三线城市存量供过于求也是事实，全国“一刀切”压所有城市的房价，既不切实际，也不利于经济平稳健康发展。

所以，以“限”为主的行政化调控措施，虽在一定时期有其存在的合理性和必然性，但从政策或制度走向来看，必须逐步被更为长久有效的“经济手段”和“市场手段”取代。从眼下来看，一方面，必须遵从市场供求规律，让“增加供给”成为与“抑制需求”同等重要的调控手段。当前，针对重点城市供求关系紧张的局面，加大土地供应力度和再融资渠道的渐进式放开，以及加快完善土地流转和棚户区改造，都是有助于增加市场供给的举措。另一方面，由

于房地产市场区域性很强，未来的调控措施必须因地制宜，和“一刀切”说再见。温州松绑限购令并未被叫停已开了这样的先例，温州虽有其特殊性，但松绑限购的绝不会只此一家，同样可以肯定的是，在找到更好的调控替代办法之前，大多数一二线城市仍难以“松绑”。上海已经重申继续严格执行限购政策，北京则在酝酿推出自住型商品住房政策，以平抑房价。除了抓紧完善房地产市场调控政策，建立房地产健康发展的机制关键还得靠改革。金融方面，通过拓宽投资渠道，让压在房地产的投资资金有更多更好的选择；推进土地制度改革，降低地价，也促使地方政府摆脱对土地财政的过度依赖；逐步建立房产税、交易税等房地产的税收体系，促进房地产市场的流通和房地产的去投资化。要尽早开展房产税试点扩容，个人住房信息系统全国联网、健全不动产统一登记制度三大基础性工作上实现突破，为房地产调控的长效机制奠定基础。

关注群众聚焦点 汇集发展正能量

《理性看 齐心办》——理论热点面对面·2013》深受读者欢迎

初秋时节，一本通俗理论读物在读者中引起热烈反响。这就是2003年以来中宣部理论局组织编写的“理论热点面对面”系列通俗读物的第11本《理性看 齐心办——理论热点面对面·2013》。专家学者指出，今年的《理性看 齐心办》再次立足现实国情，对热点问题作了有针对性、有说服力的回答，科学解读党和政府采取的政策措施，深入阐明对群众的相关利益安排，有助于人们更好地理解中央各项决策部署，进一步把思想和行动统一到党的十八大精神上来，坚定中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信，凝聚起实现民族复兴中国梦的强大正能量。

站稳大众立场 着眼群众期待

《理性看 齐心办》在各地各大书店一上架，就吸引了众多读者的关注和购买。在北京西单图书大厦，不少读者反映，今年这本书，围绕社会热点问题，对人们理性看待当前形势、增进改革发展共识很有帮助。一本大众理论读物，如何才能赢得大众？河北省涞源县委组织部长王志乾认为“理论热点面对面”系列读物最明显的特点就是站稳大众立场，具有心系人民、服务人民的理论情怀。他说，当今不同领域、不同群体人们的具体利益存在着较大差别，如何做到让大家统一思想认识，的确很难。这本书就是在做这样的尝试，以大众视角观察社会现实，每个话题都来自生活、关乎民生。“‘理论热点面对面’系列读物我一直都在关注。”外交学院教师曲丹说，公平正义、收入分配、生态环境、食品安全、道德风气，这些问题很有现实气息，群众最关心、最困惑的正是这些方面。不畏惧这些“老大难”问题，敢啃“硬骨头”，有这样的理论勇气，自然就能和群众想到一起、说到一块。

直面大众关切 回答群众问题

理论的魅力，在回应热点中迸发。公平正义怎么保障、收入分配怎么改革、环境恶化怎么扭转、食品安全怎么监管、教育质量怎么提高、养老难题怎么破解、道德失范怎么治理、铺张浪费怎么杜绝、干部作风怎么改进……全书梳理出的9个问题无一不紧扣时代的脉搏和人民的关切。“这本书讲的问题都是我们关心的。”今年74岁的山东淄博市淄川区双杨镇赵瓦村村民李兰福曾担任过村支书，谈到感受时他说，“特别是浪费问题，基层老百姓深恶痛绝，一个家庭都要勤俭节约，国家更应勤俭节约。”北京市海淀区政府机关干部孟凡忠认为，这本通俗理论读物的出版具有很强的针对性，不回避问题、不回避矛盾，增强了社会认同感，传递了社会正能量。

体现大众风格 运用群众语言

要在有限篇幅内把社会热点难点问题讲清楚、说明白，不是件容易的事。而《理性看 齐心办》利用“专家评说”“政策传真”“网友寓言”等小板块链接了很多知识点。来自首都高校的师生们在围绕该书座谈时表示，这本书图文并茂，有说服力，时效性强，文风亲切，还吸收了诸如“正能量”等网络热词。河北省曲周县白寨中心村党支部书记王孟堂谈到，全党正在开展群众路线教育实践活动，这本书体现了党的理论工作坚持走群众路线方向，讲的是群众关心的问题，用的是群众都听得懂的大白话。“我是一个普通社区居民，没受过高等教育，但这本书我都能看懂。”北京市海淀区定慧东里社区居民王兰云说，写的都是老百姓关心的事，用了很多百姓身边的事例，读起来一点都不费劲。

回应大众心声 破解群众问题

找准问题不容易，更重要的是破解问题。在改革攻坚克难、发展爬坡过坎的关键阶段，人们更渴求“怎么办”的方法。对此，《理性看 齐心办》不惜笔墨。国家行政学院副院长周文彰举例说，对于食品安全，书里提出重在监管，进而提出监管体制实现无缝衔接的思路，提出监管能力如何提高的对策，提出筑牢法治“防火墙”的设想。这些办法、思路既具有针对性，又具有可行性。“提出‘理性看，齐心办’既是一种正确的态度，也是一种科学的方法。理性就是实事求是，就是冷静分析，而‘齐心办’则强调每个社会成员都应积极的、建设性的态度参与、推动、监督这些问题的解决。做到‘心往一处想，劲往一处使’。”中央党校研究生院院长韩庆祥说。提出“理性看”，回答“齐心办”，它集中体现了党和国家对这些问题的思路和政策。“理论热点面对面”系列读物的热销和热读也说明，理论工作的责任与担当，就在于求真务实，深入剖析矛盾问题，解答人们所思所惑，找准症结对症下药。在回应社会关切中凝聚共识，在纾解负面情绪中激发正能量，就能让政策理论入脑入心。

(新华社北京8月25日电)

我省水利建设项目 联合审查联合批复 工作进度加快3-6个月

□张海峰 赵新报道 本报济南讯 记者从省水利厅获悉，为提高审批效率和审批质量，省水利厅日前采取“联合审查、联合批复”等方式，大幅压缩了涉水项目审批环节，进一步下放审批权限。据悉，把省水利厅负责的项目水利专业技术审查，与发改部门的审查合并进行，两步并作一步走，水利项目前期工作进度因此可加快3—6个月。

须由省发改委审批的水利建设项目，经协调省发改委同意，省水利厅也不再单独组织初步审查，改为省水利厅、发改委联合组织审查，联合行文审批，具体工作由省水利厅、发改委共同委托省工程咨询机构承办进行。今年以来，徒骇河、马颊河、德惠新河等5条河道治理工程可研已经批复，前期工作进度明显加快。

对大中型病险水库与病险水闸加固项目，采取“联合审查、联合批复”的方式，初步设计由省水利厅、发改委共同委托省工程咨询院进行审查，省发改委、水利厅联合进行批复或联合将审查意见报送水利部流域管理机构复核。

热点追踪

上交所首开网上新闻发布会，回应“8·16事件”诸多关切

督促光大履行“暂不减持”承诺

8月25日，上海证券交易所利用其微博平台“上交所发布”举行新闻发布会，就“8·16事件”回答媒体提问、回应公众关切。这也是上交所首次举行网上新闻发布会。上交所新闻发言人向媒体通报了8月16日光大证券交易系统事故导致市场异常波动，以及上交所处置这一事件的全过程，并回答了多家媒体的提问。

结束等情形。而光大证券异常交易事件难以归为上述情形。一旦动用临时停市措施，可能面临依据不足、标准不明等质疑。与此同时，对“8·16事件”采取临时停市措施的市场必要性不突出。上交所新闻发言人表示，本次异动时间较短，且市场传闻众多，原因待查，临时停市的事由和必要性一时难以判断。另一方面，当日系股指期货合约交割日，如实施临时停市措施，对期货市场影响较大。

上交所当日收盘后发布“已达成交易将进入正常清算交收环节”的公告，是综合考虑了现有法律规定、相关市场影响和操作风险等因素后审慎作出的决定。《证券法》规定，“按照依法制定的交易规则进行的交易，不得改变其交易结果”。上交所现行业务规则

参照法律规定和境外经验，对特定情况下取消交易作出了规定，但并不适用于此次光大的异常交易。而从海外主要市场“乌龙指”事件的处置情况来看，2005年我国台湾市场富邦证券事件、2005年日本市场瑞德证券事件、2012年印度市场Emkay事件等，均以“交易有效、买者自负”的原则进行处置。

这位负责人同时表示，通过此次事件，市

场对于加快推出“T+0”机制，增加纠错手段降低市场风险的共识越来越充分。从保护中小投资者权益、体现市场公平性的角度，上交所认为有必要进一步抓紧研究论证股票“T+0”交易制度。

关于4：光大证券是否“暂不减持”？ 回应：8月19日开市前，光大证券承诺：在制定并公布处置方案前，不会减持因“8·16事件”购入的股票。上交所新闻发言人表示，交易所对光大证券相关账户进行了重点监控，截至8月23日收盘，上述账户未有减持行为，包括卖出股票，或将股票申购成ETF份额并卖出等变相减持行为。下一步，上交所将继续严密监控相关账户，督促光大证券自觉履行承诺。一旦发现其存在违背承诺的行为，将依法采取相关监管措施。

(据新华社上海8月25日电)

上千万元进口机床易得，优秀操作维修工人难求

企业重金“挖角”高级维修工

□记者 彭辉 通讯员 王波报道 本报文登讯 日前，位于文登市的天润曲轴公司遇到了颇感头痛的事——一位高级维修工人被同行企业挖走，并替他缴纳了50万元的“违约金”。“相对于企业培养他付出的心血，50万元并不足以弥补我们的损失。”公司人力资源部部长于青文深有感触地说，“同行‘挖角’，原因还是人才太稀缺。”在天润曲轴这个几千人的企业，顶级设备维修工也就是六七人，他们完全可以称得上企业的“神经中枢”。稀缺也就意味着抢手，他们成为国内外同行争抢的“香饽饽”。

今年4月，天润曲轴股份有限公司从德国引进的价值1500万欧元的曲轴锻件生产线调试完成投入生产，这是国际上最先进的专业生产线，其中一台数控机床的造价就在3000万元左右。于青文告诉记者，“公司面临的问题是，先进设备引进来了，却很难找到操作工和维修工。”天润曲轴前身是山东曲轴总厂，是目前国内规模最大的曲轴专业生产企业。公司从德

国、美国、英国、意大利、奥地利等国家引进了大批数控程度高、加工精度高的先进设备，仅去年一年就一次性引进10多台数控曲轴磨床，每台价格在1000多万元。天润曲轴负责技术改造的经理丛建滋告诉记者，曲轴产品精度要求极高，没有得力的操作工，无异于让“法拉利”当“拖拉机”，一旦机床出现故障不能及时发现和排除，就会造成十多万甚至几十万元的损失。“为了给先进设备招齐操作工和维修工，我们没少费心思。每年都要从知名大学机电一体化和电气自动化专业招收优秀本科生甚至

是硕士生，问及理论知识他们都滔滔不绝，可一进车间就彻底‘傻眼’了，别说操作了，这些设备他们连见都没见过。”于青文说。为了让引进的先进设备尽快发挥效益，天润曲轴采取“国内联合办学”和“国外跟班实习”的方法，尽快培养操作工和维修工。“技工荒”出现之初，天润曲轴就和当地中等职业技术学校签订定向培养协议，学生在学习理论知识的同时，定期到企业车间实习。“对于很多工作，动手能力才是硬道理。”于青文说。

(上接第一版)浙江省政府出台《关于加强和改进民间融资管理的若干意见(试行)》。

该意见规定，鼓励和引导民间资本进入基础设施和市政公用事业、政策性住房建设等社会事业、金融服务和商贸流通等法律法规未明确禁止准入的行业和领域。这被看做是允许民间资本进入基础产业的一个信号。重点基础项目缺大量资金，让民间进来，何乐而不为？不过，也有业内人士指出，放开民间资本进入基础产业的同时，应谨防民间资本蜕变为地方融资平台的新形态。

记者在温州市《关于开展民间资本管理公司试点工作的指导意见(试行)》中看到，民营管理公司除进行股权投资、项目固定回报投资外，在

试点期间还可以资本净额的20%资金用来做短期财务性投资。在我省，东营、临沂等试点市的民间资本管理公司也可进行两类投资：项目投资和短期财务性投资。

目前在东营，民间资本管理公司的业务以项目投资为主。以金洲民营资产管理公司为例，截至今年7月底，该公司累计投资7930万元，其中项目投资6800万元，短期财务性投资1130万元。

省内某市一金融监管人士表示，民间融资组织只是正规金融体系的合理补充，这种定位决定了民间融资组织应立足于小微企业、草根经济，发挥其“短、平、快”的优势，同时有效控制风险。因此，其资金投放方向应有所限制。

这位人士还提出，应谨防民间融资组织成为变相的地方融资平台。“一般的民间资本管理公司，注册资本只有几千万元，进行项目投资时要更多地着眼于扶持中小微企业，保证其服务实体经济的作用不被削弱。”据此，他建议，在把试点从东营、临沂推向全省的过程中，应考虑提高小额贷款和短期财务性投资业务在民间融资组织业务总量中的占比，以防范、规避风险。

强化监管

记者采访时了解到，多位专业人士表示，我

省应尽快出台规范民间融资的地方法规，规范民间融资需要有法律依据。同时建议，省级规范民间融资的政策法规应尽量细化，因为地层面很难单独针对民间融资出台规范性文件，这涉及财政、审计等多个方面，地方层面很难协调解决。

据了解，为加快推进该条例的立法工作，除动员、协调好省内各部门外，浙江还于今年4月、6月先后两次进京，向多个相关部门汇报，并邀请国内专家讨论，其中涉及民间借贷利率上限的设置等多个具体条款。这或为我省下一步民间融资管理提供思路：部门联动，信息共享和社会监督。

采访中，一位分管金融工作的副市长表示，除政策法规支撑，民间融资管理更需厘清多层关

系。“民间融资组织的名字里，都带有‘民间’二字。事实上，这些组织多是在政府推动下设立的，一部分组织还要政府审批。”他说，怎样处理“民间”与政府的关系，如何界定政府的管理权限，在监管中首先应厘清有无兜底责任等，这些都是民间融资管理政策制定时必须考虑的问题。

对将来民间融资可能出现的风险，青岛市相关负责人提出，要强化监管，很多县级金融办往往只有五六个人，地方金融监管仍是薄弱环节。鲁西某市副市长建议，应考虑建立地方政府金融风险处置基金，化解监管力量不足的困难。