邮箱: hwbjjb@sina.com

房价上涨呈现疲态 部分资金转向炒股 楼市股市是否会玩"跷跷板"

近日, 部分商业银行传出房贷政策收紧的消息, 杭州等二三线城市 房价出现下跌。在市场看空楼市的同时,人们将关注的目光投向股市。 有业内人士乐观分析,自2007年10月15日以来,大盘从6124.04点下 跌至2008年10月28日的1664.93点,再反弹至3478.01点后再下跌至 2013年6月25日的1849.65点。目前,市场利空调整已经得到宣泄和完 全体现,上升趋势已经显现。

然而,已上涨了十几年的中国楼市是否将转向滞涨甚至下行,在资 本趋利的驱动下,楼市和股市会成为"跷跷板",投资者是否会在时隔数 年之后再次将目光投向已经处于底部的股市呢?

楼市价格出现松动势头

近期以来,有关商业银行对房地产市 场的态度发生变化的传言搅乱了A股市 场。尽管包括工商银行、交通银行在内的 十多家商业银行集体发布公告表示:政策 没有变化,并未停止房贷。然而,沪深两市 双双跳水,大盘失守2100点的表现,让投 资者感到楼市风向正在发生变化。

楼市风险是否真的越来越近了?对 此, 武汉科技大学金融证券研究所所长 董登新对本报记者表示,近十年来中国房 地产大开发已演变为房地产大泡沫,房价 不跌的预期更加助推了房价暴涨。与此同 时,大量银行贷款和社会资金被沉淀在涉 房类融资上,房贷存量远超出了银行资产 可承载的风险范围,短贷长用、拆东墙补 西墙的房地产开发资金链,变得越来越高 成本、高杠杆、高风险。

正是在这样的背景下,银行开始提 前防范楼市潜在风险。董登新说,为及 早控制或防范房贷风险,银行开始提高 房贷门槛,提高房贷利率,收紧房贷额 度。很显然,银行开始隔离房地产泡沫 风险的这些做法,是自主的,也是低调 的,政府不会干预,但房地产开发商却 因此感到紧张不安,这也是房市开始转 入悲观的重要原因之一。

"两市"存在逆互动关系

然而,没有只涨不跌的市场和商品, 也同样没有只跌不涨的市场和商品。中国 房地产市场已经上涨了十几年,A股市场 却连续4年在全球排名倒数第三。

"为什么中国人在选择保值增值的商 品进行投资储备时会一味地偏爱房地产, 而将股市视为鸡肋呢?"农业银行总行高 级经济师何志成表示,房地产市场十几年 大牛市,尤其是在几次对抗系统性金融风 险和通货膨胀风险时的骄人战绩,已经用 事实告诉了每一个市场参与者:投资房地 产,只赚不赔。但房价几乎连续上涨十几 年,期间没有出现较大幅度、较长时间的 调整,未必说明宏观经济基本面很好,相 反却有孕育巨大泡沫的嫌疑。

随着楼市上涨空间日益缩小,投资者 是否会转而投奔股市呢?对此,董登新认 为,为了规避房地产泡沫风险,大量社会 游资及私募股权基金应该从楼市抽离,同 时做出新的投资选择,最理想的"避难所" 应该是仍处在大底部的中国股市。因此, 房市下跌有利于资金向股市回流。

"股市和楼市存在'跷跷板'效 应。" 在何志成看来,未来几年我国仍 然是流动性偏松的大环境。多余的流动 性不让它去股市都不可能, 更何况股市 也是稳定信心和预期的一个重要方面。 股市能不能替代房地产,成为吸纳流动 性的主要蓄水池,是中国经济未来维持 较快速度增长的重要因素。

股市长期走势较为乐观

随着市场看空楼市的声音不断增 多,房地产市场会否出现转折,开启下

行通道呢?对此,董登新认为,从长远 来看,中国房地产市场最理想运行格局 应该是"以时间换空间",即通过三五年 甚至更长时期的房价"滞涨",以避免房 价短时期内暴跌的动荡与恐慌,同时等 待国民人均收入的"补涨",并以此来消 化目前已然高得离谱的房价。这种以时 间换空间的调整,对国民经济、银行、 企业和家庭的冲击相对较小。

何志成也认为,房地产崩盘以及股 市大幅度下跌,都将影响全球包括中国 投资者对中国经济未来的信心和预期, 因此保持市场稳定非常重要。同时,也 要汲取2008年至2009年的教训,要让市 场发挥真实效应,多调整一段时间,将 泡沫多挤压一点,有利于经济转型和可 持续发展。为了稳经济,必须输入流动 性,而多余的流动性又不可能继续涌入 房地产, 所以要曲线救市, 让股市起到 稳市场的作用。

对A股市场未来长期走势,董登新充 满信心。他表示,在全面推行注册制、新股 退市制度以及借壳上市新规的进程中,在 国家经济转型、产业升级的大背景下,A股 应能走出一轮长周期"慢牛"行情,可能是 5年,也可能是8

年、10年,这既是 制度变革的红利 与自信,也是市 场不断走向成熟 的标志。



●税制改革要为企业"减负"

宏观税负水平在任何国家都是在企业和居民之 间做分摊的,依据相关部门的数据,我国企业承担 的税负在所有宏观税负中的份额约是90%,因此国 内企业抱怨税负重是一个实实在在的情况。下一步 税制改革的目标应当是在保证既有税负水平不变的 情况下, 对现有税制结构做优化调整, 逐步降低间 接税的比重,同时相应增加直接税的比重,让企业 缴税比重下降、居民个人缴税比重增加。

——中国社科院财经战略研究院院长**高培勇**说。

●短期内楼市"崩盘说"不成立

目前某些城市虽然出现了供应过剩的情况,但我国 城镇化水平较发达国家仍有差距。因此,大多数城市并 不存在供应过剩的问题,只是当地房地产市场发展先于 经济的发展,短期内房地产"崩盘说"并不成立。

——住建部住宅产业化促进中心副主任**梁小青**

●经济质量和效益再上新台阶

2013年, 在较大的下行压力下, 中国坚持稳中 求进工作总基调,坚持底线思维,保持住了政策定 力。中国经济增速虽然看似下了一个台阶,但质量 和效益却上了一个新台阶。

——中共中央党校研究室副主任**周天勇**认为。

(**宦 佳**辑)

北京首个自住型商品房项目结束现场审核



2月27日,北京首个自住型商品住房项目恒大御景湾现场资料审验结束。据介绍,从1 月13日开始的审核工作累计审验约7万组家庭递交的资料,符合购房资格的家庭将在随后通 过摇号获得购房权限。根据现场张贴的提示,摇号最早要到今年二季度才能进行。

图为一名申请者在提交资料。 新华社记者 罗晓光摄

新疆拟建储罐类保税仓库

据新华社乌鲁木齐2月27日电(熊聪茹、段 玉莲)新疆作为我国向西开放的桥头堡,将在天 山北坡的克拉玛依市独山子区建设首个储罐类保 税仓库,为我国企业"走出去"提供更多便利。

保税仓库是指专门存放保税货物及其他未办 结海关手续货物的仓库。此次在国内重要石化基 地——独山子拟建的保税仓库,专门提供石油、 成品油或其他散装液体危险化学品的保税仓储服 务。对于企业而言, 存入保税仓库的货物在海关 规定存储期内,可暂时免纳进口税款、免领进口 许可证或其他批件, 因此企业可避免在货物存储 上造成资金积压,有助于实现"零库存"运营。

西藏年造林将超过百万亩

据新华社拉萨2月27日电(记者许万虎、刘 洪明)记者从西藏自治区林业厅了解到,2014 年,西藏计划完成造林绿化任务100万亩以上,其 中人工造林40万亩以上,封山育林60万亩以上, "两江四河"流域是造林绿化的"主战场"。

"两江四河"指雅鲁藏布江、怒江,拉萨河、 年楚河、雅砻河、狮泉河,是西藏生态安全屏障 的重要组成部分。针对"两江四河"实施的造林 绿化工程总投资达300亿元,覆盖全区7地 (市)、44个县,建设期为2014年至2030年。

家庭农场发展靠农民自主选择

本报北京2月27日电(张意轩、杨宝璐)农 业部农村经营体制与经营管理司司长张红宇今天在 此间表示,家庭农场发展是一个渐进过程,要靠农民 自主选择,防止脱离当地实际、违背农民意愿、片面追 求超大规模经营的倾向,人为归大堆,垒大户。

近年来,各地方积极培育和发展家庭农场, 取得了初步成果。据农业部调查,截至2012年 底,全国共有符合统计标准的家庭农场87.7万 个,经营耕地面积1.76亿亩,平均经营规模200.2 亩;其中,从事种养业的家庭农场达到86.1万 个,占家庭农场总数的98.2%。

方城:教育志愿团送科技下乡



日前,河南省方城县远程教育志愿服务团科 技下乡活动如期开展。活动中, 志愿团组织专家 和科技大篷车深入乡镇、村组、校园和社区,传 播科技知识,深受群众欢迎。图为赵河镇中学的 学生对大篷车送来的科技实验项目很有兴趣。

武建华 陈新刚摄影报道

北京国际礼品展将启幕

本报电(记者徐蕾)3月13日到16日,第29 届中国北京国际礼品、赠品及家庭用品展览会将 在北京国展老馆举行,现场有2500个展位,展出 面积达5万平方米,预计逾6万名观众参与。

据悉,该礼品展将特别策划和组织多场主题 活动,深入探讨礼品企业商超拓展和创新发展等



敬老工程试行养老新模式助力新型城镇化建设

-访敬老工程投资管理机构负责人施京、重庆津山云燕示范基地项目负责人阳红

"敬老工程"是什么?敬老工程示范基地 探索出的养老新模式是怎样的? 带着这些问 题,2月26日,在由中国老龄事业发展基金 会和中国老龄产业协会支持,中旭国际敬老 产业基金、中旭老龄(北京)信息科技研究中 心、中国文化管理协会老龄产业委员会、《今 日中国论坛》杂志社等主办的"《敬老工程 与老龄社会制度建设》蓝皮报告暨示范基地 先行先试新闻发布会"上,专访了中旭国际 敬老产业基金负责人施京、敬老工程示范基 地津山云燕养生养老综合体项目负责人阳红。

爱老惠老 意义重大

问:请问"敬老工程"的内容是什么, 实施要点和意义有哪些?

施京:本次发布的蓝皮报告创造性地提 出了"敬老工程",内容涉及老年人经济保 障、健康护理、精神慰藉以及相关政策、法 规、文化、制度建设等诸多方面。"敬老工 程"是以中国90%的平民老人群体作为主要 服务对象, 普惠大众的爱心工程。

目前,一些地方政府已经积极参与推进 "敬老工程"项目的落地。作为首批"敬老工



程示范基地"项目,广元国际生态养生养老 城、中旭同升源养老养生园、津山云燕养老 综合体、长春官马国际温泉敬老社区等项目 都在积极建设中。

加速城乡一体化 提高土地承载力

问: 敬老工程示范基地将如何选址,对 于新农村和新型城镇化建设有哪些影响和创 新思路?

施京: 示范基地的选址将更多考虑建设

在城市近郊、城乡结合区域, 那里环境好能 满足老人远离城市喧嚣、颐养天年的需求, 又符合老人不愿远离儿孙亲朋、时常能与家 人团聚的愿望。

阳红:城镇化核心是农村人口向城镇转 移。"敬老工程"养老示范基地建设,不仅利 于推动我国新型城镇化的加速发展,同时也 将成为中国经济增长和社会发展的强大发展 动力。在津山云燕示范基地的建设过程中, 我们最大限度地提高土地承载力,改善还建 农民的居住环境,并带动农村劳动力就业, 提高政府供地信用,最终建成关爱老人的爱 心小城镇。通过小城镇带动周边休闲、娱 乐、购物等综合商业发展,为当地提供大批 就业岗位, 为农民向产业工人转变提供平台。

以需促需 以老养老

问: 敬老工程示范基地有哪些亮点, 具 体措施有哪些独特之处?

阳红:"敬老工程"以"示范基地"为实 施载体, 其亮点是贯彻"以老养老、以需促 需"发展理念。例如,重庆津山云燕养生养 老综合体项目,将与当地医疗机构和重庆市

老年科技工作者协会合作,建立社区老年医 院和老年人才园区,实施"老年人才工程", 帮助身体健康且有专业技术的老人例如医生 等再就业创业,还帮助有创造发明专利的老 人将其成果转化成生产力。

敬老工程示范基地采用"以需求为导 向、以项目为载体"的服务供给模式。如考 虑老人的"回归田园"需求,重庆津山云燕 敬老工程示范基地与航天育种中心合作,利 用社区闲置土地,建成农业科技生态园,让 老人进行无公害有机农产品的种植、优良种 子培育等工作。这既能促使老人锻炼身体、 获得成就感,又能将先进的农业知识、技术 技能与农村产业发展理念传播到乡村田间。

净化养老市场 促老龄社会纯洁发展 问: 敬老工程示范基地是如何与普通房

地产开发相区分的? 阳红: 重庆津山云燕敬老工程示范基 地,是将"公寓(硬件设施)"与"服务 (软件内涵) 相结合"、"惠民"与"盈利"相 统一作为发展原则。

此外, 为了保证"为老服务的纯洁性",

重庆津山云燕示范基地还设置了年龄门槛, 规定"必须年满60岁的老人方可申请入住养 老社区",在准入、使用、退出等方面建立规 范机制,实现"敬老工程"内部公共资源的 公平与善用,比如人住社区的老人可免费享 受健康档案管理、定期体检、健康咨询等服 务,让敬老工程的先进养老服务真正使广大 老龄人群受益。

引进高科技 实现智能化养老

问: 敬老工程示范基地如何与高新科学 技术相结合?

阳红: 重庆津山云燕敬老工程示范基地 养老社区严格按照《老年人建筑设计规范》 建设,实现无障碍通行、一键式呼叫等适合 老年人的设施。同时,为入住的老人完成电 子健康管理档案的构建与管理,示范基地健 康服务信息平台将与当地医疗机构、社保机 构合作,形成信息共享与优势互补,对老年 人的健康信息及时掌握与有效跟踪,提高地 区老年人健康指数。这一整套服务体系中, 包含医疗、电子通讯技术、智能产品等多产 业的互相配合。 (郑雅心)