

整体库存压力仍大 投机炒作暗藏风险 当前楼市“暖”切莫“头脑热”

本报记者 王俊岭

“暖意融融”成因复杂

从南京的“地王”，到武汉的“日光盘”，再到环京4县祭出“限购大旗”……一时间，“回暖”成为了中国楼市的关键词。不久前，国家统计局公布的数据亦显示，一季度全国房地产开发投资17677亿元，扣除价格因素实际同比增长9.1%，增速比上年全年明显加快。

国家统计局信息中心经济预测部宏观研究室主任牛犁在接受本报记者采访时指出，近期楼市回暖的主要原因是前期针对限购、限贷、交易税费、首付比例等房地产政策的调整带来了需求释放。

“一方面，一、二线城市本身的房地产库存并不大，在政策松绑后必然会率先反弹；另一方面，北、上、广、深等热点城市往往吸引了大量精英人才流入，他们强大的需求和购买力也推升了这些城市的房价。与此同时，货币政策在过去一段时间内灵活偏宽松以及股市大幅下跌后的资金流出也都为房地产回暖带来了相应的货币环境。”牛犁分析。

专家强调，一、二线城市的房价走势往往能够对其他中小城市形成一种“示范”效应，其在一季度中国宏观经济整体企稳回升的大环境之下，最终体现为整体楼市信心的提振。

深层矛盾不可忽视

正如著名小吃“油炸雪糕”一样，我国楼市“冰火共存”的分化格局并未随着近期房价的走暖而有所改变。

据国家统计局城市司高级统计师

刘建伟介绍，全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均涨幅均明显扩大，分别比上月扩大0.6和1.2个百分点。尽管绝大多数城市房价环比都出现上涨，但城市间涨幅差异仍然较大，上涨过快的城市主要集中在一线城市和部分热点二线城市，其房价涨幅远高于其他城市。

需求释放快，供给增加也不慢。数据显示，3月末全国商品房待售面积73516万平方米，同比增长达13.1%。“一季度全国商品房销售面积同比增长33.1%、销售额同比增长54.1%，乍看之下我国房地产市场库存可能有所减少，但是如果考虑到在建未售面积和新开工的楼盘供给，不难发现我国房地产库存依然庞大，供需之间的结构性矛盾依然突出。”牛犁直言。

国际货币基金组织(IMF)副总裁朱民认为，“价格过高”与“库存过高”是中国楼市存在的两大问题，而鉴于房地产建设在总投资中占了相当大的比重，所以在未把这些库存消化掉之前，将很难引导房企去投资新的项目，而这又会拖累到中国经济的发展。

在深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉看来，投资炒作需求是本轮楼市上涨的推手之一。他指出，随着一线城市政策收紧，资金正在向二线城市及三大都市圈转移，投资炒作泛滥。例如，东莞和惠州70%的房子被深圳人买走，其中90%是投资客；而“环京县”房价之所以在一年内翻番，投资客推动亦是重要原因。

改革还需脚踏实地

回暖之后，房地产市场将会何去何从、普通居民又该如何面对？



业内人士指出，尽管少数城市交易火热，但民众还是不应该随之“头脑发热”，而是应该清醒地意识到，“去库存”在未来很长一段时间内仍是中国房地产市场的客观现实。对政策制定者而言，“托底盖帽”是政策主线；对开发商而言，“降价走量”则是理性选择。

“市场分化格局之下，政策制定者和购房者都要因地制宜，科学决策。自住型刚需可以按计划购买，如果是投资、投机性需求就要慎重了，毕竟很多地区楼盘前期已经积累了较大涨幅，蕴藏的风险不容忽视。”牛犁提醒。

耶鲁大学金融学教授陈志武认为，在去库存背景下，既要防止政府“行政之手伸得过长”，也不能把开发商的问题都转嫁给普通购房者。他说，如果开发商借着去库存的“东风”继续以高价卖出房子，尝到了甜头后可能继续扩大投资开发新房，造成市场供给不减反增。因此，最好的方式是让因盲目开发而陷入经营困境的地产商被自然淘汰，让无视风险和市场规律者得到“教训”。

多位专家指出，我国楼市供需矛盾的深层原因在于地区之间的发展不平衡，特别是在就业机会、职业前景、公共服务等方面的差距让很多年轻人对一二线城市趋之若鹜。未来，只有踏踏实实落实中央相关改革部署，扎扎实实练好内功，让更多城市具有“北上广深”般的吸引力，才能最终解决分化难题，促使房地产持久健康发展。

内蒙古金融扶贫效果显著

据新华社呼和浩特电(记者李云平)内蒙古“金融扶贫富民工程”迄今为止已覆盖57个贫困旗县，累计发放贷款154.6亿元，惠及近30万贫困农牧户、118家扶贫龙头企业，为贫困地区经济社会发展和贫困人口脱贫致富发挥了重要作用。

内蒙古自治区副主席王玉明日前在内蒙古自治区“金融扶贫富民工程”推进工作会议上说，到2017年内蒙要基本消除绝对贫困现象、26个自治区重点贫困旗县全部摘帽；到2020年实现农村牧区贫困人口稳定脱贫、31个国家贫困旗县全部摘帽。

王玉明说，“十三五”期间，内蒙古计划投放金融扶贫贷款800亿元以上，使每户有劳动能力和有贷款意愿的贫困户都能得到3万—5万元的扶贫贷款。

南京展出新能源汽车



4月17日，2016第三届中国(南京)国际节能与新能源汽车展览会在南京国际博览中心开幕，来自国内外300多个品牌近千辆展车参展。展品有新能源汽车、纯电动车、动力驱动系统、新能源汽车零部件、充电设施五大方面，共100多个种类，覆盖新能源汽车全产业链。

苏 阳摄(人民视觉)

扶贫志愿服务促进会成立

据新华社北京4月17日电(记者林晖)中国扶贫志愿服务促进会17日在京正式成立，这是《中华人民共和国慈善法》颁布后我国成立的首个致力于扶贫济困的民间组织。

据了解，中国扶贫志愿服务促进会近期将创办社会扶贫网，构建社会扶贫信息服务平台，贫困群众有什么需求、社会力量能提供什么帮助都将在网站上集中展示，推进扶贫资源供给与扶贫需求的有效对接。网站还将具有评价功能，使积极参与社会扶贫的各类主体政治上受尊重、事业上有发展、社会上受尊重。



供给侧改革走向“战术部署”

绿色制造业发展是供给侧改革很重要的一个方面。过去30多年改革开放，我们取得了全世界瞩目的发展成果。前期通过提振总需求，解决经济发展中需求不足问题，现在逐渐转向供给侧改革，追求质量发展。“绿色制造”的具体规划已经出台，将使供给侧改革从大的战略要求，逐渐向战术部署来进行。

——中航证券首席经济学家许维鸿指出

中国制造业将处领先地位

在制造业领域，中国有独特优势，即产业体系完整。这是决定性的。它意味着一个初创企业，在中国才更有可能“长大”，因为“长大”需要各种不同环节参加到这个企业的价值链当中。只要产业体系完整，才具有这么多环节。美国不可能用足够的工程师和资金投入至极其“烧钱”的智能化升级当中——升级一些工厂可以，升级整个工业体系则不可能。5年后的局面一定是中国制造业拉大对美国的领先距离。

——中国人民大学重阳金融研究院研究员贾晋京表示

宏观调控政策应当调整

面对2016年新常态下的新形势，宏观调控政策框架应当适当调整。财政政策和投资政策应保持积极态势，为稳增长和调结构增添新的动力，支持、扩大和巩固经济已经出现的向好局面。货币政策应适时走向中性，以寻求稳增长、调结构与抑泡沫、降杠杆之间的平衡，防范市场可能出现的系统性突发风险以及抑制中长期金融风险隐患。未来防通缩与防通胀应同时并举。一手应注意管理货币供应快速增长下消费领域的物价上涨和资产价格泡沫抬头，另一手仍应维持合理的流动性水平以促进工业领域通缩状况的持续改善。

——交通银行首席经济学家连平表示(邱海峰辑)



山西原平：梨园闹春耕

4月16日，山西省原平市千村民正在万亩梨园抢抓春耕春播，走出林下小杂粮发展的特色道路。近年来，原平市农业、农机、农业技术推广中心通过“现场直播”的方式，与乡村进行对接，把旱地发展林果业和套播杂粮机播作为“一村一品”的特色之路，根据果树树冠的大小，合理确定种植小杂粮，实现了林粮两不误，收入大提高。

吉建平摄(人民视觉)



两大国际金融组织召开春季会议

中国亮点备受关注

在国际货币基金组织(IMF)和世界银行春季会议期间，有关中国经济的研讨会会场爆满，从宏观经济走势及风险，到中国在国际议题中的参与度，都备受瞩目。

中国经济使世界宽慰

中国经济企稳是本次IMF和世行春会上的一大亮点。

IMF副总裁朱民17日在华盛顿接受中国媒体采访时说，中国经济一季度增长6.7%，在世界经济复苏疲软的背景下，中国经济企稳难能可贵。各项经济指标开始回暖，信心开始恢复，汇率开始企稳，中国经济正在走向好的方向。

在最新发布的《世界经济展望》报告中，IMF下调了全球及美国、欧元区、日本今明两年的经济增速预期，并警告全球经济增长长期持续会带来破坏性效

应；但考虑到中国近期出台的提振经济增长的举措和国内消费与服务业的稳步增长，IMF上调了中国今年明两年的增速预期。这一降一升的背后，体现的是国际机构对中国政策足够稳定增长的信心。

看到现在中国经济企稳这一良好局面，会议各方都支持和鼓励中国政府继续加大改革力度。墨西哥财长比德加赖说：“看到中国有能力稳定经济增长，让大家多了些宽慰。”

美国财政部长雅各布·卢在会议期间表示，中国采取措施提高家庭收入有利于中国转向以消费为驱动的增长模式，同时中国推出的结构性改革，如国企改革、金融系统改革和去产能，将对中国经济转型形成有效支持。目前广泛的共识认为这些政策相当重要，同时希望中国能快速、有效地执行这些政策。

让世界更加了解中国

朱民指出，目前信心波动引发市场波动的情况越来越多。如果对中国经济有信心、有理解，市场就不会过度反应，因此政府对政策变化的沟通相当重要。他说，有效的政策信息沟通，可以让外界更好地理解中国经济和政策。

IMF总裁拉加德在春会期间的新闻发布会上表示，中国决策者在改进政策沟通方面已经有所改善。清晰的政策沟通可以降低不确定性。

同时朱民也指出，外界也应加强对中国经济和政策的理解，降低不必要的市场波动。

中国财政部长楼继伟在会议期间举行的新闻发布会上说，部分评级机构下调中国主权信用评级展望并没有反映中国经济

的实际情况，存在偏见。楼继伟呼吁国际评级机构能与被评级国家进行深入沟通，更加全面深入地理解这些国家的经济发展状况和政策举措，作出更为客观、公正的评价。

积极参与主导国际议题

中国积极呼吁IMF循序渐进地扩大特别提款权的使用，以推动国际货币体系改革。这一内容也被写入国际货币与金融委员会会后发表的公报中。

朱民说，中国政府现在提出加大特别提款权使用，这是一个很有意义的概念。中国央行推进探讨扩大特别提款权的使用范围，包括作为计量单位，扩大特别提款权市场，盘活各国手里的特别提款权资产，IMF对此表示支持。

IMF第一副总裁利普顿在会议期间的论坛上表示，人民币纳入特别提款权货币篮子具有里程碑意义。这反映了中国经济在世界经济中不断增长的角色，中国贸易在世界贸易中日益重要的地位，中国金融在世界金融领域不断增长的角色，以及人民币在国际交易中的使用不断增长。

(据新华社华盛顿4月17日电 记者江宇娟)