

解码供给侧改革之“三一一”系列②

去库存：不是在找“接盘侠”

本报记者 邱海峰

近期，我国房地产市场异常“火爆”，各大“地王”争相“露脸”。6月3日，北京市国土局官网正式挂牌通州一宗多功能用地，地块的起始价高达87亿元，被冠上“超级地王”的称号。相关统计显示，今年以来，22个热点城市已诞生超过100个“地王”。对此，专家指出，当前，我国房地产市场分化现象较为严重，一、二线城市“地王”、高价房屡见不鲜，需要注意防范泡沫，而三、四线城市则是去库存的重点，应着眼长远，加强与城镇化相结合，让居民既买了房，也提高了生活水平，而不是简单地找人“接盘”房地产库存。

有成绩但任务仍艰巨

房地产去库存正由地方到全国开始交出一些不错的“成绩单”。部分省市去库存已有所收敛，截至4月底，广东省商品房库存15697万平方米，比去年年底下降655万平方米；一季度海南省房地产销售面积和销售额分别同比增长78.1%和73.9%，成为近年来增幅新高；截至4月底，宁夏吴忠市房地产库存110.9万平方米，较2015年底下降48.7万平方米。

就全国房地产市场整体表现而言，国家统计局投资司高级统计师李峻表示，今年以来，商品房销售均价齐升，房地产去库存取得明显进展。1-4月份，全国商品房销售面积同比增长36.5%，销售额增长55.9%；4月末，全国商品房待售面积7.27亿平方米，已连续两个月减少。

虽已取得一定成绩，但房地产去库存任务仍较为艰巨。中国物流信息中心武威表示，5月房地产业务活动指数和新订单指数均呈现连续两个月回落走势，指数均在50%以下，显示市场供需两端均显疲弱，结合数据的变化，虽然今年以来一、二线城市的房地产销售有所升温，但难掩三、四线城市库存依然较大的压力。

“当前，不少三、四线城市房地产库存不降反升，这是需要注意的。前期大量的住房建设积累了较大库存，居民较弱的购买力、不活跃的市场交易也无助于缓解库存压力，而当地居民购房的潜力及城镇化的作用也没有很好地发挥，这些都限制了三、四线城市去库存的推进。”中国人民大学金融与证券研究所副所长赵锡军在接受本报记者采访时说。

需消化但并不是“转嫁”

“较大的库存压力对我国经济的影响不容忽视。”赵锡军表示，房地产市场与消费、投资、生产及金融等多个领域密切相关，影响面很大，首先，大量库存浪费了很多资源，特别是一些烂尾楼、“死城”让很多资源固化在上面而无法得到使用，对地方经济、就业及税收都产生了负面影响；其次，库存的积累也意味着不少银行等金融机构无法收回地产商的贷款，这会增加银行的不良资产，不利于金融市场稳定；再者，一些地方缺乏规划的住房建设会增加再开发的难度，可能给城市带来不可修复的损害。

为了保障经济的健康发展，去库存是必然之路，但不是通过转嫁库存压力及风险来实现。国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁指出，当前社会上有一种看法认为，加快农民

工市民化，是要让农民当房地产市场的“接盘侠”。这显然是一种误读，农民进城的确是“去库存”最主要的利好，但这并不是说农民市民化就是鼓励农民买房。

找人“接盘”楼市库存也无益于解决问题，反而可能影响经济健康发展。法国巴黎银行亚洲首席经济学家陈兴动表示，如果只是单一地让农民群体大量买房，则农民的购买力可能会因此下降，买房后会减少农民在其他方面的消费，这并不利经济。

华南理工大学公共政策研究院助理研究员谭锐指出，近年来，由于北京、上海、深圳等大城市房价“暴涨”，居民连夜排队抢购住房，有的人甚至把整栋楼买下来再卖，这实际上是将开发商的库存变为投资者的库存，高库存的问题并没有得到真正解决。

盯重点还需“量体裁衣”

要实现房地产市场的去库存，还应该强调“量体裁衣”。赵锡军指出，当前，去库存的重点在三、四线城市，而一、二线城市则是要防止过度开发投资，防范楼市过热，特别要防投资性需求借居民刚性需求的名义过度刺激楼市。

清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵表示，特别反对仅仅为了短期去库存采取“饮鸩止渴”的办法，比如零首付、场外配资，这样会埋下房地产泡沫的种子，去库存的根本在三、四线城市，应该加快城镇化，可以引导农村居民先租后买，暂时可以由政府的某个基金将房子买下来，租给农民住，使房子先用起来。

“推进城镇化，让农民市民化，应打破农民工进城门槛，解决就业问题，鼓励大众创业万众创新，延长中小企业寿命。同时对房地产市场的供给侧进行结构性改革，降低房价，让农民工买得起城里的好房。”清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明说。

赵锡军表示，三、四线城市去库存不是短期内能够解决的，必须放眼长远，要紧紧抓住与城镇化结合这一重点方向，要推动产业与就业的聚集，重视公共服务、医疗卫生等配套设施的建设，既要让居民买得了房，也要让居民的生活水平随之提高，这是一个良性的过程，而不是简单地让谁“接盘”房地产库存。

中国农村土地入市改革有突破

本报北京6月5日电（记者王俊岭）近日，作为认真贯彻落实党中央、国务院推进农村集体经营性建设用地入市改革试点工作的重要举措，银监会、国土资源部联合印发了《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法》。这一改革也成为了农村土地制度改革和金融领域改革试点工作的重要制度安排。

据了解，《办法》共三十五条，涉及银行业金融机构业务开展和土地管理的各个环节，从贷款的目的、依据和总体要求，贷款业务开展的范围、贷款的全流程管理、贷款的风险保障机制、监管部门的职责等多方面对集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务进行了详细的规定，主动适应了农村集体经营性建设用地与国有建设用地“同权同价”的改革要求。

银监会相关负责人介绍，在制定《办法》的过程中，相关部门按照目标导向与问题导向相统一、农村土地制度改革和金融领域改革相衔接的原则，对人市试点地区土地抵押融资进行了深入调研和论证。

具体来看，在适用地区方面，《办法》明确允许开展抵押贷款的农村集体经营性建设用地仅限于国家确定的15个人市改革试点县（市、区）地区。对适用地类，《办法》明确农村集体经营性建设用地是指存量农村集体建设用地中规划为工矿仓储、商贸服务等经营性用途的土地。

与此同时，对于具体哪些地类可以开展抵押贷款，《办法》规定以出让、租赁、作价出资（入股）方式入市的和尚未入市但具备入市条件的农村集体经营性建设用地使用权。

在操作上，所谓“具备入市条件”的可分两类，一类是尚未入市但已依法进行不动产登记并持有权属证书，符合规划、环保等要求，具备开发利用的基本条件。同时，所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押，试点县（市、区）政府同意抵押权实现时土地可以入市的。另一类则是尚未入市但改革前依法使用的农村集体经营性建设用地，依法进行不动产登记并持有权属证书，按相关规定办理入市手续，签订土地使用合同，办理变更登记手续的情形。

商务部有关负责人发表谈话

保护主义会冲击国际贸易秩序

本报北京6月5日电（记者王俊岭）5月31日，马来西亚向世界贸易组织通报，已分别对进口螺纹钢和盘条发起保障措施调查。日前，商务部贸易救济局负责人对两案发表谈话。

该负责人指出，当前钢铁产业经营困难和产能过剩是全球性问题，根本原因是世界经济增长乏力和需求不振，需要各国共同努力加以应对。一味诉诸贸易保护措施，无法从根本上解决钢铁产业的困境，相反只会对正常国际贸易秩序造成进一步冲击。

该负责人强调，长期以

来，中马两国钢铁业界保持良好的沟通与合作。事实证明，中国输出到马来西亚的钢铁产品促进了当地建筑业和制造业的快速发展，受到这些行业用户的广泛欢迎。中方希望马方能考虑上下游整体利益，审慎、克制使用贸易救济措施。关于本次调查，中国政府将支持中国钢铁企业与马业界和调查机关继续保持沟通、给予必要配合，寻求妥善解决方案，也希望马方按照世贸组织规则，公平、公正、透明地开展调查，保障中国企业的应诉权利。

2016 青岛·中国财富论坛召开

本报青岛6月4日电（杨瑶）6月4日，由山东省青岛市人民政府主办，《财经》杂志、《财经》智库承办的2016青岛·中国财富论坛在青岛开幕。

山东省副省长、省长郭树清出席论坛并发表主旨演讲。法国前总理多米尼克·德维尔潘，原美联储银行监管委员会主席、布什行政当局经济顾问委员会成员兰德·克罗兹纳，中国社会科学院副院长蔡昉，中国证券监督管理委员会副主席李超，中国人民银行行长助理殷勇等众多中外嘉宾共聚论坛并发表精彩演讲。山东省常委、青岛市委书记李群主持论坛开幕式。

随着中国“一带一路”战略的实施以及金融改革的不断深化，中国在国际金融格局中扮演了越来越重要的角色。论坛在两天的时间里，从青岛财富管理创新实践出发，把握国内外财富管理发展大势，以“全球视野下的财富管理趋势”为主题，围绕宏观的全球经济与财富发展趋势、经济新动能与财富增长之道、货币政策分化与全球资产配置、金融创新与监管新思维、财富创新与产业升级、资本市场波动与治理，以及具体的财富管理现状分析与应对、产业金融与共享经济、中日韩经济互动与协同合

作、金融业数字革命、邮轮港建设的财富价值和机遇、财富功能区的构建与探索等话题开展深入探讨。

青岛·中国财富论坛是青岛市财富管理金融综合改革试验区重点打造的一项品牌活动，定位于国际性财经领域高端对话平台。本届论坛为第二届，嘉宾层次更高，议题设计更丰富，全球化视野更突出，将呈现一场开放而多元的财富盛宴。

2014年2月，青岛市获批成为中国唯一以财富管理为主题的金融综合改革试验区，承担起探索中国特色财富管理发展道路，建设面向国际的财富管理中心城市的历史使命。两年多来，试验区在政策创新突破、优质资源聚集、合作空间拓展、配套支撑建立等方面结出累累硕果，面向国际的财富管理中心城市建设取得实质性进展。截至“十二五”末，青岛金融机构和法人金融机构数量分别是“十一五”末的1.5倍和2.2倍；金融业增加值是“十一五”末的2.5倍，占GDP比重提高了2.2个百分点；存款余额、贷款余额、保费收入、证券交易额和上市公司数量分别是“十一五”末的1.8倍、1.9倍、2倍、5.5倍和2倍。今年4月，青岛首次被纳入全球金融中心排名，名列第79位。



旧物循环 倡环保

6月5日，在世界环境日这一天，江西省于都县举行义卖活动。小朋友们将家里闲置的旧玩具、旧书籍等物品带到当地“跳蚤市场”交易，让旧物品得到循环利用。这项活动引导学生从小养成环保意识。

王 淮摄
(人民视觉)

经合组织肯定中国经济发展前景

新华社巴黎6月4日电（记者韩冰、应强）经济合作与发展组织日前在巴黎发布《全球经济展望报告》。在这一受到广泛关注的报告中，经合组织多次肯定中国经济发展前景，认为中国既有效缓解了短期内增长下滑，同时又在逐步深化着眼中长期发展的供给侧改革，中国经济多个积极信号不容忽视。

经合组织说，目前在就业预期稳定、收入逐步上涨的支撑下，中国社会消费保持强劲增长势头，农村地区消费尤其活跃，反映出中国经济增长更具包容性。同时，旅游、文化、电子商务等多个产业处于蓬勃发展的热潮中。

经合组织说，从中长期看，中国供给侧改革正在逐步深化，为中国可持续发展提供了保障。当前，中国煤炭和钢铁等行业的过剩产能已开始削减，劳动力向工业和服务业重新配置为包容性增长提供了动力，鼓励创新、提高生产力水平正在成为改善民众生活的主要引擎。

经合组织预计，今明两年中国经济增长速度将分别达6.5%和6.2%，在全球范围内位居前列，并达到全球经济同期预计增速的两倍左右。同时，中国市场需求的提振，也为疲软的全世界贸易提供了重要支撑。

就风险而言，经合组织认为，中国应注意防范金融风险，因为近年来中国非金融部门债务率增长较快，中国企业的杠杆率依然较高，企业逾期还款的案例也在增多。

但经合组织强调，不应过高估计这些风险，因为中国正在推动经济结构转型，致力于减少房地产库存、让服务业和消费成为更重要的经济增长动力，这有利于控制债务高企以及金融市场波动等风险。

记者注意到，近来国际社会肯定中国经济的声音并不少见。除经合组织外，德新社、《华尔街日报》等外国媒体认为，当前中国制造业采购经理指数连续3个月超过50%，表明中国作为世界第二大经济体处于上升状态。经济分析机构凯投宏观认为，未来几个季度内，中国经济活力将得到提升，中国经济数据将进一步改善。

四川全面放开铁路建设

据新华社成都6月5日电（记者胡旭）根据四川省人民政府近日出台的《关于深化铁路投融资体制改革的指导意见》，四川全面放开铁路建设市场，实施铁路站线土地资源综合开发，鼓励社会资本进入铁路投资、建设和运营领域。

这份文件规定：社会资本可以通过4种方式参与铁路投资、建设和运营，包括：向社会各类资本减持或转让国家干线铁路地方持股部分；鼓励社会资本投资建设和运营城际铁路、市域（郊）铁路、资源性开发铁路以及支线铁路，支持有实力的企业按照国家相关规定投资建设和运营干线铁路；通过PPP（公私合营）模式，运用特许经营、股权合作等方式，吸引社会资本参与铁路建设发展，通过运输收益、综合开发收益等方式获取合理收益；鼓励社会资本参与投资铁路客货运输、仓储等服务业务。

为此，四川将加大对铁路建设政策支持力度，省财政每年将安排10亿元作为铁路建设专项资金增强省铁路投资集团融资能力，并吸引国有企业、银行、社保机构以及民间资本建立发展基金。

中国商品北美博览会将办

本报电（郑文）为了进一步扩大中国同世界经济的交流，由加拿大国家电视台和加拿大中华文化促进联合总会主办的“2017年中国商品北美博览会”发布会6月4日在加拿大北约克爱德华酒店举办。

加拿大国家电视台总长、加拿大中华文化促进联合总会主席、中国商品北美博览会组委会主席龚晓华说：“中国商品北美博览会将广邀中国明星产品、优秀企业和商家走出国门，旨在为中国产品走入世界搭建平台，通过博览会来展示中国发展的硬实力，加强中国和世界企业之间交流沟通。”

据介绍，本次博览会将设置高科技、汽车、轻工、纺织、机电产品、日用消费品、食品饮料、家具装饰、工艺美术、酒类、农副产品等类别。同时举办10个论坛，博览会将广邀中国优秀企业、商家和学者，联手美加两地企业家、经济学者和专家，共同探讨未来商品和经济发展趋势。加拿大专场初步定于2017年5月26、27、28日3天，在多伦多最具规模的多伦多会展中心举办，美国的展会将于6月2、3、4日在底特律举行。