

区域均衡发展推动农民进城

项峥

今年政府工作报告提出,“十三五”时期要深入推进以人为核心的新型城镇化,实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户,完成约1亿人居住的棚户区和城中村改造,引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。同时,当前全国房地产库存高企,农业就业转移人口城镇住宅需求,是化解房地产库存的重要路径。无论是实现新型城镇化,还是化解房地产库存,都需要加快推进区域均衡发展,使得农业转移人口真正“进得来,留得住”。

区域发展不平衡是主要现实障碍

区域经济发展不平衡是当前“以人为核心”新型城镇化的一个突出问题。一方面是社会资源加快向经济发达城市集中,农业就业转移人口跟随资源流动,但经济发达城市往往房价高企,生活成本居高不下,农业就业转移人口难以真正“落地生根”,“进不来,却留得住”。另一方面是经济欠发达城市基础产业薄弱,就业吸纳空间狭小,虽然部分农业就业转移人口有能力就近“城镇化”,但在热点城市就业的农业就业转移人口

有场所。目前,在北京、上海、深圳等地农业就业转移人口的月薪可超过5000元,完全有能力在原籍附近城市置业,但面对北京、上海、深圳几天天价住宅,只能是“望房兴叹”。而如果这些农业就业转移人口回原籍附近城市,不仅收入会大幅下降,而且能否成功就业面临重大不确定性。究其原因,区域经济发展不平衡是内在动因。过去“闯关东”,东北制造业基地吸引大量社会就业转移人口,而随着东北三省经济没落,据报道称,每年人口净流出200万人。部分经济欠发达省份,只剩下留守妇女、留守儿童、留守老人,已经成为值得高度重视的社会现象。目前,我国农民工大约有2.6亿至2.7亿人,还有4000万留守妇女、4000万留守儿童和4000万左右的留守老人。区域经济发展不平衡也导致非热点城市房地产库存化解困难重重。截至2016年2月末,全国商品房待售面积7.39亿平方米,住宅库存继续增加。2016年1-2月,全国住宅施工面积达41.46亿平方米,约为2015年全国商品房销售面积的3.23倍,大量库存集中在三四线城市非热点城市。由于区域经济发展不平衡,非热点城市无法提供足够就业岗位,难以有效带动周边农业就业转移人口城镇化。虽然在热点城市就业的农业就业转移人口

有能力购买非热点城市住宅,但因为就业在异地,住宅实际上会常年空置,不具备资产保值增值功能,甚至还要承担物业费及相关维护费用,降低了购买的实际意义。而地方政府通过农业就业转移人口城镇化带动地方消费投资增长的愿望也会落空。与此同时,农业就业转移人口大量流入热点城市,导致热点城市住宅库存压力居高不下,容易成为市场炒作焦点。最近一段时间,北京、上海、深圳等一线城市住宅市场“发烧”,炒作基础在于预期未来一线城市仍将具备较大人口流入压力。

努力推进区域均衡发展

努力推进区域均衡发展,推进以人为核心“进得来,留得住”的新型城镇化。社会资源集中和产业聚集具备经济学意义上的规模优势,这是不以人意志为转移的客观规律。但资源产业过度集中到一定规模,反而可能带来规模不经济的问题。现代社会区域间经济发展相互依赖性显著增强。随着人口过度集中,北京、上海等特大城市制造业萎缩,城市发展面临一定“空心化”的问题。即使是当前特大城市鼓励的生产性服务业,发展基础在于我国其他区域制造业发展的状况。在我国幅员如此辽阔的国度,没有可能像日本东京都市圈那样,狭小面积承载全国1/3以上人口和1/2以上国内生产总值。在我国东部地区率先发展面临经济增长瓶颈时,资源丰富的中西部地区具备巨大的发展潜力。目前,重庆、四川、江西等省份经济增长速度明显超过东部地区。而东部地区产业成本上升导致的产业向中西部地区梯度转移,将

进一步提升这些曾经欠发达区域的未来经济发展潜力。而“十三五”规划目标提出的“引导约1亿人在中西部地区就近城镇化”,也需要我国中西部地区经济加快发展。

这些年来,我国推进区域均衡发展,取得了积极成效。但也应该看到,区域均衡发展并不是以政府的意志为转移,科学规划固然重要,但更重要的是如何有效调动地方发展经济的积极性。重大产业布局带动作用明显,但也要符合地方发展特点。以牺牲资源和环境为代价的产业转移,不仅不会给地方经济带来实质好处,而且还会显著增加社会治理难度。东部地区和东北地区、中部地区和西部地区的产业接洽和转移,需要尊重市场规律,两地政府建设平台,发挥服务职能,主要仍由市场主体内在的利益驱动实现产业的顺利转移。在这个过程中,需要破除地方政府利益的藩篱,防止利益固化导致产业转移成本非理性上升,逐步退出土地财政,减少行政干预,努力构建生态环境适宜的居住环境,加强文化教育建设,通过社会人文环境优化吸引产业转移。

综合来看,在我国经济转型升级进程中,从区域经济社会协调发展入手,疏导东部地区部分经济功能和产业,采取切实有力措施推动东北振兴、中部崛起和西部开发,引导社会就业,实现我国区域经济社会协调发展,这既是我国经济社会可持续发展的必然要求,也是实现新型城镇化目标的现实路径。

宝万大戏收闪 细数各路赢家

老莫

一场精彩演出如果在高潮时戛然而止,得意的是演员,失意的是看客。

宝万之争随着深圳地铁入股,王石保位战似乎尘埃落定。面对貌似大圆满的结局,虽然意料之外,却也不情理之中,只是对于围观者,结尾似来得太快,不免怅然若失。但这个结尾其实却是中国资本市场与地产江湖的一大高潮,势必会造就新一轮新的财富赢家,倒也不妨细数一下各路英雄,争取下一次前排就座,不再只是看客,也能搭上这列开往春天的财富列车。

最幸福的赢家

互联网思维是猫狗互撕最后害死了猪,到了资本市场,逻辑却变成了狗逼猫成全了耗子。比如遇到两个强庄抢筹斗法,小股民的幸福生活就开始了。所以,本轮商战最美的赢家就是万科中小股东,也可以评为年度最幸福股民。

其一,停牌前首赏一波飙涨;其二,眼看大盘熔断,担心股价波动让您丢了筹码,给您停牌减压;其三,等到房价暴涨地产板块异军突起后再准备复牌,彻底对冲跌跌风险;其四,临门一脚再来个天大的利好题材,把目前堪称全国都屈指可数的最具价值的优质土地资源注入进来,复牌后想不补涨都不行。小股东做到这个境界,像神一样被小老王这样贴心呵护送到财神旁边,这样的机会此生还会有第二次吗?小股民终于乘上开往春天的地铁。

最痛快的赢家

在品牌竞争中,如果两强相争不相上下,通常是第三者倒霉,比如前两天宝马过生日奔驰道贺,这对百年冤家斗法却漏了和奥迪;加多宝大战王老吉却漏死了和其正。因为现代人的注意力只能集中在头两家,老大老二曝光频率超高,老三越倒霉,但这个逻辑到资本市场里又变了,两强斗法,最后是第三家大赢。所以,深圳地铁才是最痛快的赢家。

其一,等于把巨额资产变相上市,如果不是用这种方式,想过会审核,在目前这个市道,以其体量以及地产行业属性,估计要猴年马月;其二,因为此役加速深圳国资决策过程,对于地铁集团管理团队也是大赢。显然宝万之争刺激了很多人的思维,风乍起吹皱一池春水,有些人看到危有些人看到机,加之老王的努力推动,最终促进了深圳国资委的快速提议与快速决策;否则,如此重大的事情,单纯由地铁集团管理层向国资委申请,议也罢了,议,不可能这么快;

其三,深圳地铁集团在财务上实现了一个天大的收益。万科虽然股价被炒,但目前大盘还处在历史低位区间,加之定增都会较市价大幅折让,同时,深圳的房价地价却处在有史以来的天价时刻,而此时深圳地铁用天价土地入股地铁股票,不仅让巨量资产证券化得以一次性高位快速盘活,而且在估值差价上,其收益也是天文数字。

深圳地铁也应该给小姚敲锣打鼓戴红花,如果不是您三者充足,如何能促成情人迷入洞房呢?

最得意的赢家

最得意的赢家,非老王莫属。

其一,再次向小田证明老王宝刀未老,姜还是老的辣,杠杠的;其二,再次向同行证明老王的模式是靠谱的,老王的现象是值得研究与学习的;其三,再次向上面证明老王是姓国的,血还是烫的心还是红的,政治上还是可靠的,确保不会失联的,从此高枕无忧的;其四,最后向自己证明王的人生是了无遗憾的,可以像珠峰一样,让芸芸众生难以超越的。老王必须对小姚致以诚挚的谢意,没有这样一战,如何有此机缘让您风头出尽亮丽收关呢?

最成功的赢家

最成功的赢家,当然是郁总及现有万二代管理团队。其一,老王经此一役,多半告老还乡,功成身退了,郁总全权登场时代到来,而宝万一战,为他们赢来至少可保十年的管理团队稳定期,深国资毕竟也是老上级,同宗同源,不必再担心野蛮人闹事儿;其二,深圳地铁入股,让一向拿地不太核心的万科突然多了一大批炙手可热的地铁沿线储备,在深圳堪称极品,不要说是他们来做,换个包工头也能挣钱,这足以支撑万科未来数年的丰厚业绩;其三,拿到这么多优质资源居然只用股权置换而不需要资金支出,等于变相增加了万科在行业内的竞争优势,提高了同业竞争的护城河,龙头地位更加难以撼动,未来很长一段时间,如果不出其他意外,只能被模仿,难以被超越。这充分说明能力比学历重要,机遇比能力重要,最终跟对老大才最重要。

最忐忑的赢家

按照剧情发展,反派通常还有最后一击,宝能小姚想鸠占雀巢是否还有回天之力?基本可以肯定:可能性是0。原因有三。其一,华润央企加深圳地铁国企,这两座大山摆在那里,加上其他一致行动人,超过40%股权,安邦也表态不跟小姚一起玩,小姚手中不到三成股权,再闹腾就是瞎搞;其二,小姚的老乡与同行富二代系张峻被叫走协查,结果虽然不得而知,但随着公开的E租宝出事,种种迹象可以看出中央加强防范金融风险,P2P行业开始清理,保险行业狂飙突进的融资模式势必也将面临更严厉监管,会在心理上起到警示作用,令到小姚必须转为更加低调,不太可能再那样大手笔张扬;其三,潮汕人最重实际,能在二级市场赚钱,能提高社会知名度,名利双收,多半也不会再对这事儿较劲,有这工夫不定又搞出什么更大动静。老王明确表态不欢迎你,死赖着肯定没路,择机减持去物色下一个目标才是大概率的事件。

如果没有法律上的问题,小姚其实也不是输家,输了面子赚了里子。如前所述,万科股票复牌后肯定未来会有上涨空间,只要此间资金链条不断,解禁之后大赚一票,甚至收获百亿都是可行的。果然,有钱就是任性,咋搞都能赚钱哈!算来,基本上所有参与者都坐上了开往春天的地铁,除去一众自媒体公号以及诸多看客,因为看得太入戏,以至人家忙着挣钱,自己却只顾着起哄,如今只能被晒在站台上。所以,吸取教训,下次一定先上车占个座位再起哄,必须的。

给高烧的一线楼市降降温

程丹 辛自强

楼市躁动,时间仿佛回到了2008年,我们又看到了一线城市按捺不住的房价,以及相伴而来的意见分歧与忧虑。

对于当时价格飙升的一线房地产市场,有两种截然不同的观点,支持的鼓励民众抓紧投入房市,认为未来房产价格还是会飞;持观望态度的则认为飙升的房价已经超出理性范围,急于入市会在房产泡沫破裂后被套。几年之后,市场给出了答案,当时选择购房的人现在资产的账面价值已然不菲,而当时持观望态度的人已哑然无声。时至今日,房地产市场突然又起了波澜,而这次究竟是一波新上涨行情的开始还是市场的高位狂欢?

不同于三四线城市近日陆续下发的房地产去库存新政,在巨大的市场需求面前,一线城市只要信贷上略微松口气就足以让市场疯狂。住建部的数据显示,从2004年7月到2014年2月,一线样本城市的房价上涨了150%,这是任何一个理财产品都难以比拟的高收益。

那未来十年,一线房地产市场是否还会保持如此高的增长势头呢?从供给侧来看,当前我国经济处在爬坡过坎、攻坚克难的关键时期,在债务率、杠杆率较高的情况下,靠短期刺激政策治标不治本,要转变经济结构,去库存,化解过剩产能,培育新的经济增长模式势在必行。在这方面,公共设施建设与房地产业可谓是最有成效的工具,相较于大型公共项目,房地产开发

周期较短,对上下游行业的带动作用明显,有助于在短时间内拉动经济增长。此外,开发商的贷款、业主的按揭以及依赖于土地的地方政府财政收入都与房地产市场联系紧密,短期来看,牵一发而动全身的特殊位置会让房地产市场始终处在宏观调控的聚光灯下;从需求端来讲,一线城市集中了丰富的市场资源,人口导入功能十分强劲,对住房的高需求是长期性的,加强房地产市场土地供应可以说是一个长期任务。但是,一线城市在加大土地供应方面的施展空间其实已经很有限。就京沪来说,多年来房地产市场的高歌猛进使城市版图不断扩大,但随之出现的是居民每天在工作和生活之间长途跋涉,生活幸福指数在下降,更多的人还是会选择在靠近市区的位置进行购房置业。

在市场供需不平衡的背景下,一线城市短期内房价还将上扬。不过,房价过分暴涨是弊大于利,过高的房价无疑是在透支有刚需的购房者的消费能力,甚至会直接榨干一个家庭自改革开放以来积累下的所有财富。政府的调控之手出现在市场调节机制失衡之时,除了限制首付贷等金融产品外,还应摸清本轮房价上行的推手,及时出台有针对性的措施遏制房价的快速上涨,在实行严格限购的当下,还需管控各类不合规资金借道流入楼市,避免推高房地产市场金融杠杆现象的发生,并执行严格的差别化税收和信贷政策,增加土地供应面积,增加中小套型住房供应数量,搞好保障性住房建设,因城施策给“高烧”的一线楼市降降温。

人民币仍有降息空间

吴智钢

中国人民银行行长周小川3月12日在两会举行的记者会上表示,如果国际国内没有大的经济金融风波事件,央行会保持稳健的货币政策。同时,他也再次强调了“略偏宽松”的表述。

笔者认为,稳健的货币政策“略偏宽松”,可以使用的货币政策工具很多,但从当前国内货币超发的情况来看,对于稳增长而言,数量型的政策虽然可以比较灵活地运用,但其政策效应已经明显疲软,实体经济需要价格型货币政策的支撑。用通俗的话来说,就是降准不如降息,而从国际国内的金融环境来看,人民币仍然具有降息的空间。

实体经济需要降息来支撑。今年2月,中国进出口贸易双双大幅下降,出口增速大幅低于预期,同比下降25.4%,预

期下降14.5%;进口同比下降13.8%,预期下降12%。在全球经济复苏乏力,外部需求疲软的情况下,加上非美货币竞相贬值,都使中国外贸前景面临严峻的局面,展望2016年全年,中国进出口贸易恐怕难有大的改观。在调整经济结构,去产能,去库存仍然未能完成,产业转型升级还有较长的路要走的情况下,进出口贸易仍然是中国经济增长的“三驾马车”之一,进出口贸易不能好转,宏观经济就难有大的起色。而要提振出口贸易,人民币降息是一个可以选择而又比较有效的重要手段。

前不久,央行全面降准0.5个百分点,从理论上说,降准将导致资金流入经济实体,从而支撑起经济的稳定;但是,在货币政策传导路径扭曲的情况下,宽松的流动性并不能如愿地进

入实体经济,而是更多地流向了房地产市场,使原本就形成泡沫的房地产市场进入加速冲顶的状态,近期一线城市房价暴涨就是一个例证。但降息则不同,降息将使实体经济降低资金的使用成本,从而可以使得产品价格更具竞争力。

当前国内通胀形势也适合降息。最新数据表明,2016年2月,中国消费者物价指数同比上涨2.3%。降息有助于刺激消费,有助于帮助宏观经济远离人们担心的通缩。

目前,在全球主要经济体中,我国的存贷款利率属于偏高的水平,这也是吸引外资流入中国的原因之一。当前,人民币一年期贷款利率为4.35%,而境内欧元贷款一年期利率仅0.01%,日元贷款利率也处于很低的水平。2016年前两个月,中国实际使用外资(FDI)1418.8亿元人民币,同比增长2.7%。即使是考

焦点评论

“3·15”临近 网络删帖生意火爆



赵顺清/漫画 孙勇/诗

三一五日将来,删帖生意又火爆。公众口碑成商誉,问题卖家出坏招。为何金钱能作祟,只因规矩常感冒。网上李鬼年年有,从严执法是正道。

联系我们

本版文章如无特别申明,纯属作者个人观点,不代表本报立场,也不代表作者供职机构的观点。如果您想发表评论,请打电话给0755-83501640;发邮箱至ppl18@126.com。