

# 力促房地产与金融正常循环

郭子源

促进房地产与金融正常循环,关键要把握好“度”。要从供给、需求两端发力,“慢撒气”缓解流动性紧张。要抓住关键、治病祛根,进一步完善相关制度,增强政策精准性、稳定性,在动态调整中寻求市场均衡。

房地产与金融的正常循环,事关国民经济健康运行。近期多家金融管理部门表示,力促金融与房地产正常循环。要务必做好“保交楼、保民生、保稳定”工作,满足房地产市场合理融资需求;坚持“房住不炒”定位,因城施策实施好差别化住房信贷政策;推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

房地产业、金融业都是系统重要性行业。前者是国民经济的支柱产业,后者是实体经济的血脉。房地产链条长、涉及面广,在GDP中占比约7%,若加上建筑业占比则高达14%。金融关乎国家核心竞争力,金融安全是国家安全的重要组成部分。当前,房地产与金融的关联度较高。房地产贷款,以及以房地产作为抵押物的贷款,二者占银行业全部贷款余额的39%。可见,若房地产与金融循环淤堵,容易引发外溢性风险,甚至可能产生系统性风险。

促进房地产与金融正常循环,关键要把握好“度”。以房地产贷款为例,首先,我们不能将其妖魔化,必须承认合理、适度的房

地产贷款增速有助于推动国民经济增长,也有助于满足购房者的刚性、改善性住房需求。其次,凡事过犹不及。此前,房地产市场曾出现“过度金融化”问题。一方面,房企大多身患“三高”疾病,高负债、高杠杆、高周转;不少房企争相布局,涌入金融领域,比如投资、持股商业银行、保险机构、信托公司等。另一方面,个人住房贷款快速增长,居民部门的杠杆率高企;此外,一些违法违规行为又加剧了风险,如消费贷、经营贷违规流入楼市。

如何把握好“度”?应在动态调整中实现。市场不可能永远固定在完美的均衡状态,“过”与“不及”是常态,但金融管理部门要

通过精准调控,尽量缩小二者之间的误差。化险是当务之急。2021年下半年以来,个别大型房企风险暴露,究其原因,在于房企出现了流动性紧张。一是受疫情影响,房地产销售较为低迷,回款不畅;二是房企原有的高杠杆融资模式受限,固有风险加速暴露,如自身经营不善、资产负债不健康等;三是金融机构过度避险,一度误伤了房企的合理融资需求,最终致使房企的流动性紧张加剧,陷入了恶性循环。

化险要从供给、需求两端发力,“慢撒气”缓解流动性紧张。在供给端,既要适度“输血”,满足房企的合理融资需求,又要稳妥“手术”,以市场化方式推动行业并购重

组、风险出清。目前,信贷、债券、股权融资“三箭齐发”,“保交楼”专项借款资金已基本投放至项目,优质房企的融资环境已明显改善。2022年9月至11月,房地产开发贷款同比多增2000多亿元;2022年四季度,境内房地产企业债券发行同比增长22%。在需求端,要着力改善预期,支持刚性和改善性住房需求,这也有助于房企销售企稳、回款恢复。目前,个人住房贷款的放款速度已达到2019年以来最快,2022年12月新发放的个人住房贷款利率,全国平均为4.26%,达到2008年有统计以来的历史最低水平。

治本才是长远之策。促进房地产与金融正常循环,要抓住关键、治病祛根。一方面,房地产业要“健体”,要摆脱多年来的“三高”模式,深入研判市场供求关系、人口变化、城镇化格局,平稳过渡到新发展模式。另一方面,相关的土地、财税、金融等基础性制度应进一步完善,增强政策精准性、稳定性,在动态调整中寻求市场均衡,避免出现“一刀切”。

积极财政要扩大有效投资,也应加强融资规范,注重防范化解风险。要坚持“开前门、堵后门、化存量、控增量”,进一步规范政府、社会资本融资行为,避免新增隐性债务上项目、铺摊子。

前不久召开的中央经济工作会议提出,突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作,有效防范化解重大风险。2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年,积极财政政策要加力提效,在支持高质量发展过程中保障财政可持续及地方政府债务风险可控。

吉富星

当前,财政仍有较大空间和有利条件加力提效,以强信心、稳经济、促发展。目前,我国政府法定负债率低于国际通行的60%警戒线,也低于主要市场经济国家水平。同时,近年来隐性债务稳步下降,风险逐步缓释。总体看,支持高质量存在局部风险,但风险总体可控,具有较大发力空间。财政可从改善社会心理预期入手,围绕市场主体需求精准施策,助力企业减负增能,稳定宏观经济大盘。其中,“加力”是统筹财政收入、财政赤字、贴息等政策工具,适度加大财政扩张力度,“提效”则是通过助企纾困、优化财政支出结构、加强各类政策协调配合等,提升政策效能。我国经济韧性强、潜力大、活力足,随着疫情防控政策调整优化,积极财政政策效果将有力显现,推动经济回升。

积极财政要扩大有效投资,也应加强融资规范,注重防范化解风险。总需求不足,是当前经济运行的突出矛盾,需发挥好消费的基础作用和投资的关键作用。扩大有效投资依然是稳增长的关键引擎,要聚焦关键领域和薄弱环节,打好投资政策组合拳,通过政府投资和政策激励带动全社会投资,引导资金更多投向供需共同受益的制造业、新基建等领域。各豫不度,还须坚持“开前门、堵后门、化存量、控增量”债务治理思路,进一步规范政府、社会资本融资行为,重点推进融资平台债务化解和市场化转型,避免新增隐性债务上项目、铺摊子。

开好政府举债“前门”,保持合理赤字水平及债券规模,提高投资规范性和效率性。适当扩大国债、一般债、专项债规模以及预算内投资等,并扩大专项债投向和资本金范围。政府举债要与偿债能力匹配,要合理分配债券额度、确定投资规模,在算好“经济账”与“综合账”基础上,加大重点领域补短板力度,系统布局新型基础设施,持续形成实物工作量和投资拉动力。同时,应压实地方主体责任,落实“资金跟着项目走”原则,解决部分项目储备不到位、质量不高、收益不平衡、支出进度慢等问题。加强全生命周期绩效管理,将绩效结果与预算安排、改进管理、政策调整挂钩,提升配置效率和使用效益,注重债务可持续性。

发挥财政政策对社会资本撬动作用,加大对民间资本的引导和支持力度。应坚决落实“两个毫不动摇”,在财政补助、税费优惠、政府采购等方面,对各类市场主体一视同仁。鼓励和吸引更多民间资本参与国家重大工程和补短板项目建设,规范发展、阳光运行PPP、特许经营等,严禁违规举债。通过财政政策激励民间资本增加科技创新投入、实体投资,并充分利用REITs等盘活存量资产。地方政府也应切实解决市场准入、融资落地、信用履约等方面痛点,但不可脱离当地财力、做过头承诺。

重点加强政府融资平台的融资规范。一是注重地方财政承受能力,杜绝新增隐性债务,规范信息披露和融资行为,尤其是企业发债、银行授信、政策性开发性金融工具等应基于商业化原则开展,不与政府信用挂钩,管好新增融资的金融“前门”。二是妥善处理融资平台债务和资产,完善承接专项债项目的会计制度,进一步打破政府兜底预期,建立市场化、法治化的债务违约处置和风险分担机制。三是理顺政企关系,分类推进融资平台市场化转型。政府应依法合规提供资金、资源、资产、特许经营权等,以提升其造血能力,形成政企界限清晰、责任明确、风险可控的良性机制。

洞见

## 乡村旅游应破解千村一面

王春萌

随着疫情防控政策优化调整,乡村旅游成为春节假期的出行热点。浓浓的乡土味中饱含年味、家味,让越来越多的人愿意在假期离开城市、返乡归田,或是感受热闹的集会、画年画、贴春联,或是感受青山绿水、鸟鸣啾啾,原生态乡村旅游备受青睐。

据悉,近年来国家培育了一批乡村旅游目的地,6000多个省级、千余个国家级乡村旅游重点村和世界“最佳旅游乡村”组合在一起,形成乡村旅游发展格局,基础设施不断完善,服务质量不断提升,成为人民美好生活的新供给和全面推进乡村振兴的新力量。不过,在春节期间乡村旅游持续走热、亮点频现的同时,仍暴露出不少问题。比如,有些地区乡村旅游开发缺乏整体性、生动性,人工雕琢痕迹明显,乡村特有风格流失;有些地区产品单一,缺少伴生、衍生产品;还有些地区照搬照抄、毫无新意,景区信誉度下降,游客流失率上升。

应认识到,随着人们更加注重健康生活方式、更为迫切地亲近自然,乡村旅游消费将迎来新的发展机遇。各涉农景区、乡村旅游特色村应针对不同节假日,从产品、营销等方面做好计划安排,尤其要增强旅游综合产业化意识,合理布局不同景

区的文娱设施,以当地民族、民俗文化等原汁原味的乡土气息为依托,围绕新春游、民俗游、亲子游、休闲游等,培育新业态,开发新产品,满足游客个性化、品质化需求。还要进一步优化提升乡村人居环境,完善民宿、农家乐、采摘园、游乐园等文旅经营主体的功能设施,不断提升服务品质。

千篇一律的乡村旅游很难给人留下深刻印象,如果只是“爬爬山、赏赏花、吃吃饭”,长此以往容易失去生命力,无法满足游客日益增长的多样化、差异化需求。应通过积极探索和建立智慧乡村管理机制,提高乡村旅游组织化程度,打造系列品牌,实现“一村一景”,把乡土优势转化为经济优势、发展优势。比如,眼下周边游、短线游是最先复苏的市场,可针对目标客群定向营销策划,或增加民俗迎春、灯会庙会等活动,提高旅游的趣味性和互动性,或开发夜色旅游项目,在休闲放松中传递节庆喜悦,或增加剪纸、灯笼、年画等与春节相关的传统工艺品供给,营造浓厚的节日氛围。有条件的地区要加强宣传,全面展现新年气息,让游客在“云端”感受年味乡村味,唤起游客童年记忆,营造放心、舒心、开心的旅游环境,让游客来了不想走,走了还想来。



徐 骏作(新华社发)

## 视频平台付费套路几时休

视频平台用户付费,仍存“套路”

新年伊始,又到了给视频会员续费的时候。“买了几个平台的会员,一年得花费近千元。”这不是在夸张,而是当下很多人花费的真实写照。为了追剧、看综艺或动漫,消费者往往需要在多个平台充值会员。考虑到各个视频平台的优劣势内容不尽相同,人们对不同平台分开收费在情理之中,但如今就算在同一平台内,收费名目也开始变得五花八门。

比如,对投屏画面的清晰度划分,低等级会员只支持480P清晰度,要想实现4K画质,需要充值到更高等级会员;再比如,有的平台会限制会员账号的登录终端,在手机或平板上注册的账号,在电视端就无法使用,只能另外开通电视端的会员账号,才能继续观看该平台的相关内容;还有的对付费内容和目标群体加以区分,体育赛事要开通“体育会员”,看动画听儿歌要开通“少儿会员”……总之,花钱购买一个基本的普通会员远远不够,如果临时想看影大屏,或者多看一场体育赛事,都需要额外付费。如此繁琐复杂的“套娃式”付费制度,让很多消费者感到既愤怒又无奈。

面对用户日益细分的差异化娱乐需求,视频平台转向“精耕细作”式的收费模式不无道理。但是,其结果要指向服务品质的升级、消费体验的提升,而不是巧立名目、增收费用。有不少人抱怨,为了追一部剧,先是花钱购买整部剧的观看资格,再花钱享受高清画质,会员费“一充再充”,体验感也随之下降。要知道,内容消费并非一次性生意,当消费者产生了被“薅羊毛”和被套路的感觉,再次付费的意愿就会降低。如此恶性循环,得到的只有视

视频平台的收费模式也应更加详尽透明,不能中途突然更改条款,或者隐瞒需要额外增添的费用。《消费者权益保护法》规定,经营者向消费者提供有关商品或者服务的质量、性能、用途、有效期限等信息,应当真实、全面,不得作虚假或者引人误解的宣传。要让消费者的每一笔钱都花得明明白白,会员费覆盖的服务标准讲得清清楚楚,同时更要做好售后服务,听取用户意见,及时解决投诉、改进费用收取的不合理之处,才能让人们心甘情愿掏钱买单,吸引更多用户留在平台。

近几年,随着人们版权意识的提升,加上支付手段更加成熟便捷,人们越来越愿意为优质内容买单,国内视频平台的付费会员制度也在慢慢完善、成熟。但健康良好付费生态的建立,是一个长期过程,不能一蹴而就,需要各大平台和用户共同努力,特别是平台要对用户心存敬畏,诚信经营。不论是此前被中消协点名的超前点播、单片付费,还是现在的“套娃式”付费,年年翻新花式套路的短期或许能增加平台营收,但透支的是用户对平台的信任,终究不是长久之计。

归根结底,还是要回归付费机制的核心和本源。视频平台付费观看,是对版权的保护,也是对精品原创内容的支持,更是为了实现视频平台和整个生态的良性发展。与其在收费模式上套路消费者,倒不如在精品内容的创作与打磨上多下功夫,毕竟只有好内容才是视频平台的制胜关键。

## 拓宽中小微企业发展空间

近期,浙江省十四届人大一次会议表决通过《浙江省促进中小微企业发展条例》,旨在拓展中小微企业发展空间。该条例从创业扶持、创新推动、市场开拓、财税支持、融资促进、服务措施、权益保护、监督检查等方面,明确了各方主体责任支持中小微企业发展的举措和责任。近年来,受疫情影响,中小微企业生产经营受到一定困扰,如何进一步帮助企业回归正常发展轨道,备受各界关注。中小微企业普遍面临市场准入、要素使用、融资促进等方面难题,应通过修订和完善相关条例法规等方式,精准施策,为企业排忧解难、化解痛点,从而为民营经济保驾护航。

近期,浙江省十四届人大一次会议表决通过《浙江省促进中小微企业发展条例》,旨在拓展中小微企业发展空间。该条例从创业扶持、创新推动、市场开拓、财税支持、融资促进、服务措施、权益保护、监督检查等方面,明确了各方主体责任支持中小微企业发展的举措和责任。近年来,受疫情影响,中小微企业生产经营受到一定困扰,如何进一步帮助企业回归正常发展轨道,备受各界关注。中小微企业普遍面临市场准入、要素使用、融资促进等方面难题,应通过修订和完善相关条例法规等方式,精准施策,为企业排忧解难、化解痛点,从而为民营经济保驾护航。

(时 锋)

## 因业制宜推动工业上楼

朱克力

前不久,深圳市有关部门表示,将按照每年建设不少于2000万平方米、连续实施5年的规模进度,向社会提供“工业上楼”的高品质低成本产业空间,为制造业提供更加有力的空间保障。作为工业用地集约化利用的探索之举,“工业上楼”为产业发展“更上一层楼”积蓄发展后劲,为建设现代化产业体系厚植新优势。

工业用地供应趋紧,是当前东部沿海地区普遍面临的一大制约因素。各地为此多管齐下,采取多种措施寻求突破。一是严格审批,控制企业质效;二是转型升级,提高亩均产值;三是腾笼换鸟,优化产业结构。一些寸土寸金的城市成为集大成者,以推进“工业上楼”为抓手,培育都市型工业新业态,积极探索实现产城融合的新途径,打破固有的路径依赖。与“摊大饼式”的工业园区模式相比,“工业上楼”将传统扁平式厂房单层铺开的研发、办公、生产等环节化零为整,集中到高层楼宇垂直化空间中,不仅能节约宝贵的土地资源,还能促进产业链协作及不同产业对接融合,催化产业集群和人口集聚。“工业上楼”通过物理形态再造,改变了城市面貌,提升了产业数字化、智慧化水平,使生产空间、生活配套、生态环境的共赢成为可能。园区服务由此更集约高效,也将更便利产业工人和高技能人才的生产生活,

提升获得感。不同于上世纪90年代香港的高层厂房很大程度上源于市场自发,本轮东部沿海地区在推进“工业上楼”过程中,既发挥有效市场的作用,也体现有为政府的引导。在政策助推方面,省级政府将推进“工业上楼”作为制造业转型的重要基础,各地也相继发布市区级工作指引支持该模式及其建设主体,并从行业准入、建筑标准等方面加以规范。在后续推广中,应更好把握节奏和力度,因势利导促进“工业上楼”模式行稳致远。

着眼长远发展,适度超前布局。“工业上楼”的成功标志,是形成“入城产”深度融合的现代化综合产业社区。一方面,通过集约化开发,提升新兴产业集聚度,优化生产空间;另一方面,通过产业聚集人才,搭建企业和人才社群平台,打造舒适生活环境,强化人才吸引力。在推行“工业上楼”过程中应立足长远,前瞻布局新兴产业和未来产业新赛道,培育一批

“灯塔工厂”和“头雁企业”,以人为本地推进产业升级。尊重市场规律,依靠市场力量。在挖掘政策红利的前提下,“工业上楼”可以产生较好的经济效益,让建设运营方、租用方等利益主体实现多赢,形成良性循环。“工业上楼”项目收益相对稳定,新建厂房产权清晰,资产流动性较好,有较小升值空间。可通过设立REITs,以租金收入和少量变现提供分红,提升存量厂房的流动性,募集证券市场资金,形成资金“活水”,扩大“工业上楼”建设规模,实现“资源—资产—资本—资金”良性循环的滚雪球效应。

坚持因地制宜,倡导因业制宜。并非所有工业企业都适合在高层中进行生产,该模式更适合一些工业用地稀缺、产业基础较好的城市,其他有着大量待开发土地且产业尚不活跃的中小城市应三思而行,避免一哄而上。鉴于高层楼宇的承重所限,具体产业方面,更适合污染和噪音较小、生产设备较轻的高端制造业入驻,比如大数据、工业互联网等新一代信息技术以及生物医药、智能制造、新材料等科技含量较高的产业。要简化产业引进审批流程,设置产业负面清单,放宽产业准入标准,提高项目招引包容度,使“工业上楼”成为优化营商环境的新契机。