

核心话题

别让低房价成为三四线城市政府邀功的资本

看到黑龙江鹤岗房价低至300元/平方米的新闻之后,我找了一些不知名的城市,在房产中介的网站上搜索一看,大吃一惊,单价每平方米数百元、总价几万元的房子还有许多。这也在一定程度上说明鹤岗的低房价并不是国内唯一的存在,还有很多不知名、没有突出以及优势产业的,其房价对奋斗在一线城市还买不到房子的人们而言,真是货真价实的“白菜价”。

1元1包的辣条在一线城市的超市卖1元,在四线城市的商场里也卖1元,即便有偏差也不会太大。然而不同城市、不同地段的房价不同,同样是钢筋混凝土,有的售价低到每平方米不足千元,有的售价则能超过20万元。一二线城市的小产权房相对商品房便宜很多,这和鹤岗的棚改房有些类似,房产证都没有那么容易就

文/宋清辉



作者为经济学家、中国经营网特约作者

拿到手,小产权房的难度会更大。

一二线城市的房价高有很多原因,简单举三点原因。一是因为土地资源相对稀缺,房地产商拿地成本高决定了建成后的房价将处于更高价位;二是住房数量对城市人口数量而言也相对稀缺,根据供给需求曲线,在后续产量有限、需求量长期处于旺盛的情况下,价格也会不断增长;三是这些城市的有钱人很

多,贫穷限制了绝大多数人的想象,真正的有钱人不会觉得房价高到难以承受,这给了地产商进一步涨价的空间。

能够形成上述三点原因,和一二线城市的自身情况相关,其中包括了历史、政治、地理等多方面的因素,这些因素聚合在一起便成为了“创新驱动发展”。非垄断型企业之所以能够屹立不倒,主要是靠创新发展新的生产力,因循守旧、固步自封的企业会壮大一时,未来极有可能默默无闻,即便消失了也无人问津。城市的发展也是如此,吃老本、吃资源、不奋斗、不开拓思路,城市的前景便会越来越渺茫。

一二线城市都有众多产业,尤其是高新技术产业所提供的大量机会,对高学历人才以及高技术人才有着难以拒绝的吸引力,再加上许多城市政府“公然”

掀起抢人大战、留人大战,以处处为人才着想的方式吸引外地人才参与城市发展建设,使得这些城市的人口数量处于净流入状态,也成为这些城市房价将长期处于相对较高位置,甚至会平缓走高的原因。

很多四线城市所做的事情是吃老本,消耗着当地丰富的自然资源,而并没有积极跟随时代做进一步的发展。据媒体报道,有一些四线城市的产业中,管理人员数量要远超一线作业工人,在缺少奋斗力量、缺少吸引优质人才、缺少新产业驱动的背景下,城市人口数量必然是净流出。在人口越来越少、需求越来越弱的情况下,房地产商开发普通住宅将面临没人愿意购买的窘境,因此还不如建设豪宅专供当地富豪。所以,鹤岗房价出现了两端严重分化的情况:一边万

余元可以买1套,一边万余元才可以买1平方米。

房价不高对老百姓来说可能是好事,至少当地人在当地买房的压力不会太大。最担心最害怕的是这些城市的政府将房价的走低作为他们的政绩——“看,我们积极响应了房住不炒,我们控制住了房价,我们没有让房价成为老百姓们的负担。”控制房价、稳定房价很有必要,但通过这种方式令房价不走高,则是自掘坟墓的行为。

人才不断流失,没有新鲜血液涌入,一座城市可能会慢慢演变成空城,逐渐丧失一座城市的功能。不论国家如何重视,地方政府自己不努力、地方官员磨洋工、地方企业没有干劲,从上到下在事业发展层面拧不成一股绳,谈何招商引资?谈何吸纳人才?谈何创新驱动?谈何高

质量增长?我们所追求的幸福生活不是安于现状,而是不断创造更美好的生活。不踏踏实实发展,这类四线城市或一些更小城市的房价会继续下行。始终无法收回建筑成本的小产权房的产权人、棚改房的产权人,有可能会一再降低销售价格至大幅低于综合成本,地方小型房地产企业为清空库存、回笼资金也会采用降价策略。

如果这类城市未来不愿意做出改变,或只是在口头上改变、行动上和原来保持一致,这类城市未来的房地产市场依然不会有希望。如果城市抓紧政策,寻找符合自身实际的新产业、开发契合自身实际的新动能,成功招商引资、获取优质高端人才,未来的城市将获得飞跃式的发展,产业将壮大,房地产市场也会在市场的变化中水涨船高。

核心话题

有效规范政府投资促经济高质量增长

近期,《政府投资条例》正式对外公布,并将于今年7月1日正式实施,该条例明确了政府投资的范围主要集中于市场不能有效配置资源的公共领域项目,明确了投资原则和决策程序以及事中事后监管等内容,以进一步规范政府投资行为。

如追述该条例的历史,《政府投资条例》在2001年就已开始起草,2010年1月,国务院法制办公室向社会公布了《政府投资条例》的征求意见稿,并向全社会公开征求意见,但到近期发布已过去了9年,且此次发布的条例与当时的征求意见稿已不可同日而语。究其原因,我国彼时经济正处于高速增长阶段,各类基础设施尚不完善,需发挥各方之合力共同加速推进,提高整体经济的运行效率,而且该条例涉及面较广、涉及领域较多,需有效明确政府与市场之间关系、清楚界定地方政府财权与事权,需统筹协调国家各个部委的职责、明晰投资领域和程序等,还涉及到一些法律法规的修订工作,属于一项复杂的系统性工程,当时

文/范欣



作者为财经评论员

难以形成共识进而推进难度也较大。

相比于本世纪初,当前我国经济已取得了突飞猛进的成就,东部各类基础设施建设已逐渐趋于完备,近年来各类政府项目投资不再投向市场能够有效配置资源的竞争性领域,而是不断向公共领域集中,政府与市场的边界日益清晰。当然,近几年过度依靠政府投资拉动经济的一些弊病也有所体现,进一步规范政府投资已刻不容缓。

从当前我国基础设施建设存量看,截至2018年末,我国铁路营业里程13.1万公里,其中高铁运营里程2.9万公里,公路运营里程484.65万公里,其中高速

公路14.26万公里,内河航道里程12.71万公里,民航机场达235个,全国轨道交通运营总里程达5761.3公里、运营线路185条,在实施建设规划线路总长7611公里。高铁、高速公路与内河航道运营总里程已稳居全球第一,我国基础设施水平近年来已有大幅提升。或者说,传统“铁公基”基础设施已度过高强度建设阶段,未来人工智能、工业互联网、物联网等新型基础设施建设正方兴未艾。

从政府投资稳定经济角度看,2009年以来政府投资的确在经济面临较大下行压力的时间节点发挥了重要的经济稳定器作用,且每次均能挽狂澜于既倒,但短期手段长期使用的一些副作用也已陆续显现。一方面刺激政策存在边际效用递减,拉动同样GDP所需资金等要素数量大幅增加,另一方面由于政府投资多依赖于地方融资平台,融资平台对资金普遍不敏感,由此造成了政府投资力度加大时市场利率会出现明显上涨,侧面提升了全

社会的资金成本,对一些经营效率高的企业形成了挤压。而且,高强度投资短期还大幅增加了地方政府隐性债务,提高了商业银行的信用扩张水平,导致近年来广义货币增速持续高于GDP增速,并在2012年后创造出了一个规模超40万亿元的影子银行市场,进而推动了近年来资产价格的快速上涨。

从政府投资与居民消费协调发展来看,政府投资项目主要集中在公共领域,其最终目的是形成固定资产后减少全社会的交易成本并促进居民消费。但近年来一些地方政府为追求GDP,一些项目投资超过了地方财政承受能力、超过地方居民消费能力,还有一些项目上马时存在“打擦边球”绕过审批现象,造成未经详细论证就匆匆上马造成后期使用率不高的问题,甚至还存在由建设单位垫资建设的问题,提高了地方政府的显性和隐性负债水平,不利于地方经济的长期可持续发展,因而有必要科学规范政府项目投资的决策程序和日后的监管及追责,

做到政府投资与消费平衡发展。2001年至2013年,我国投资对GDP的平均贡献率一直高于最终消费,2014年起最终消费对GDP的贡献率才开始逐渐高于投资。

上述情况充分说明,有效规范政府投资是我国迈向高质量发展的新阶段的必备选项。事实上,近年来我国一直在采取多重手段有效规范政府投资行为,提高政府投资科学性,并且这些手段目前已陆续发挥作用。2014年,《关于加强地方政府性债务管理的意见》(43号文)正式对外发布,通过修明渠、堵暗道的方式规范地方政府举债,剥离了地方融资平台公司的政府融资职能;随后修订的《预算法》规定了地方政府举债规模须报经全国人大常委会批准;2015年在基础设施领域大力推广政府与社会资本合作的PPP模式,提高基础设施建设运营效率;2016年推进地方政府债务置换,并规范地方政府举债;2017年全国金融工作会议首次提出严控地方政府债务增量,终

身问责,倒查责任;2017年叫停部分城市轨道交通项目,2018年推出《关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》(52号文)严格控制地方轨道交通建设规划;2018年推出资管新规,加强金融监管严格限制影子银行无序发展;2018年加强地方政府隐性债务甄别与清理工作,有效防范地方债务风险。

通过近几年的努力,我国政府投资已逐渐向规范化、透明化角度发展,投资领域日益清晰,投资与财力更加匹配,决策更加科学,投资后的监督更加严谨。更为重要的是,系列政策的实施切实有效地解决了融资平台大幅举债拉高全社会资金成本问题,以及商业银行信用和影子银行快速扩张的问题,广义货币M2增速已出现明显下降,并已逐渐与名义GDP增速相匹配。

因此,通过近年来出台的各项政策,《政府投资条例》客观上已具备出台条件,条例的出台未来将更有利于提高政府投资效率、增加居民消费水平、促进我国经济迈向高质量增长新阶段。

国际观察

美国年轻人“啃老”现象的蔓延

到过美国和喜爱美国影视作品的人都常常为这里年轻人的独立精神感到赞叹。高中毕业后,大部分人常常选择向政府借学生贷款支付大学学费,自己打工赚钱,并随即开始成人生活。但是在2008年金融危机之后,美国媒体和很多民众注意到,在后一辈年轻人当中,“啃老”的现象开始蔓延。很多有识之士开始认为,这种趋势不但在逐渐蚕食着国家的经济安全,更重要的是导致了社会责任感的沦陷和美国传统价值的丧失。

根据皮尤研究中心(Pew Research Center)一年前的一项调查表明,现在25至29岁这个年龄段的人有33%仍然还和父母住在一起。而且这个比例达到了75年以来的最高水平。虽然我们华人群体有多代人共同生活的文化传统,但是这项研究表明年轻人不独立的现象在所有族裔当中都在上升。而且这些年轻人往往都认为父母对他们的帮助是理所应当的。

由于“啃老”现象的增加,父母为了负担来自成年子女的开支而不得不缩减养老金的存款,为他们以后的退休生活埋下了隐患。根据美国网站Bankrate的一项最新民意调查发现,有一半的美国父母因此无法按照自己原有的计划保存退休金;有34%的父母损失了一部分退休金;有17%的父母因此损失了大量退休

文/魏欣



作者为专栏作家,曾在美国供职于大型共同基金管理公司

金。另外还有17%年收入不到5万美元且有成年子女的家庭,由于孩子不能独立,他们完全无法保存退休金。虽然他们很愿意能够帮助他们陷入困境的子女,但是目前的这种状态对双方都非常有害。父母退休金的损失不但将会是他们退休生活的重大阻碍,这种过度的帮助也可能阻碍子女的成长。

美国“啃老”现象还体现出前后两代人在财务观念上的重大分歧,成为很多家庭代际矛盾的冲突点。Bankrate的调查还发现,美国年龄从23到38岁左右的80后和90后认为家长应该在孩子成年后更长时间给他们提供更多财务支持。他们尤其希望父母能够帮助他们支付学生贷款。而作为战后婴儿潮一代的父母辈在这个问题上却不这么认为。虽然父母们基本同意在医疗保险、房租等大额支出上给予更多帮助,但是在相对小额的支出上,他们更倾向于要成年子女自行承担。

比如,通讯、旅游、汽车贷款等方面支出。因为他们这一代人成长在美国经济繁荣的过程中,独立负担自己的开支是长大成人重要标志。

造成这种现象的一个主要原因是数十年来美国产业外移造成的结构性失业和2008年全球金融危机对劳动力市场造成的巨大冲击。1953年制造业曾经占据美国GDP的28.1%。但是制造业的持续流失造成了工作机会的大量减少。到2011年时,这个比例只有12.3%。2017年又进一步下降到了11.6%。虽然在特朗普上任后这个趋势有所扭转,但是和几十年前相比,美国的宏观环境已经不太可能回到从前。很多父母辈在他们年轻时都从事制造业,对体力劳动一般并不反感。但现在的问题是,不但制造业不再能吸纳大量就业人口,年轻人在受过了高等教育之后,也普遍不再愿意从事这个行业。对于很多制造业厂商来说,回归美国是有吸引力,但是他们更担心是否还能在这里招到足够多合格的工人。

对独立性产生重要影响的另外一个原因是高涨的教育费用和延长的教育时间,让年轻人普遍背负了沉重的学生贷款。现在接受高等教育的每10个学生当中,就有4个必须要通过学生贷款的帮助才能完成学位。全美国由政府发放的学生贷款

总额达到1.65万亿美元。其中有4400万人背负着平均3.7万美元贷款,而且800万毕业生已经违约。如此沉重的负担对年轻人的独立生活造成了负面影响。很多人必须在付生活开支和还学生贷款之间做艰难的平衡。还有一部分学生群体在金融危机期间选择延长教育时间来躲避劳动力市场给他们造成的困扰。本科毕业生群体当中,读研究生和博士的比例在危机后都有增加。这也推迟了他们独立生活的进程,虽然更多的教育经历也未必能让他们获得理想的工作。

对于父母辈来说,这种趋势对他们和美国未来的经济结构造成沉重打击。养老金的存留

不足意味着在美国股市上涨的过程中,他们无法以复利的方式积累财富。这预示着将来美国养老金的缺口将逐步扩大,造成政府财政和社会危机。另一方面,父母辈为了负担孩子的费用,不得不在本职工作以外再找一份兼职,或者延长自己的职业生涯。这也减少了社会对初级岗位的需求,从侧面挤压了年轻人进入社会的空间。根据美国劳工统计局的统计,2018年的新增工作中,接近一半最终由年龄在55岁以上的人填补。年轻一代,要么不具备这些新增就业机会所需的技能,要么不愿意从事这方面职位。

对于子女辈来说,这种趋势对他们造成的伤害可能更加长

远。长期依赖父母的生活使他们普遍缺乏职场历练出来的责任心和道德感。子女辈适应社会的能力在降低,很多人眼高手低。这在很多社会学家看来,正是美国社会吸毒、酗酒、家暴等很多问题的根源。年轻人不积极向上,整个社会都会颓废。而且更加严重的是,这导致了年轻一代结婚和生育时间的整体推迟。如果这种趋势在代际之间传承,很难想象美国社会能有一个光明的未来。

越来越多的社会矛盾已经一再向特朗普发出警示,他必须面对美国年轻选民,回应他们的合理需求。政府更应切实改善美国的经济结构,让更多人能够自食其力,为社会做出贡献。

海淀区市场监督管理局开展假冒伪劣安全帽专项整治行动

针对近日媒体曝光的“劣质安全帽”事件,为确保消费者使用合格的个人安全防护用品,有效预防和减少生产安全事故,营造区域安全放心的消费环境,海淀区市场监督管理局开展为期一个月的假冒伪劣安全帽清理整治专项行动。

加强执法检查,严查违法行为。排查辖区建材批发市场、安全帽生产企业及各类建设工程、工业企业等安全帽使用单位,督促企业建立健全进货台账,指导以网络方式销售安全帽产品的企业开展自查自改,把好“线上、线下”安全帽销售质量关,严查是否存在无证

非法生产、不按标准或降低标准生产、销售不合格和无厂名、厂址等来源不明商品等违法行为。

突出部门联动,形成监管合力。强化与属地住建、公安、园林等部门的沟通协作,指派专门联络人,建立健全信息共享、情况通报、联合查处、线索移送机制,形成“生产-销售-使用”全链条整治闭环,对发现的问题追根溯源,一查到底,整治安全帽生产、流通销售、配备使用等环节市场乱象。

注重宣传引导,营造社会共治。一方面在检查过程中大力宣传事故教训,提醒企业提升社会责任感,要求其依法

守规经营,保障相关从业人员人身安全,向从业人员普及安全使用安全帽等防护用品的知识,强化其对安全使用劳动防护用品的重要性和紧迫性的认识;另一方面联合社区居委会开展普法进社区活动,鼓励居民发现涉嫌违法违规行为,及时通过“12315”“12345”热线等多种形式举报,形成全民关注参与的浓厚氛围。



北京市海淀区市场监督管理局专栏