



供给侧改革,是当前最炙手可热的名词。推进供给侧结构性改革,既是对中国经济发展新阶段的深刻把握,也是对未来发展路径的整体谋划。领悟了供给侧改革的内涵,就抓住了当前中国经济工作的总体思路和基本遵循。

在全国两会召开之际,我们遴选了地产、教育、医疗、金融等十个领域,与专家学者共同探讨科技如何在这些行业支撑供给侧改革,感受经济发展脉动。——编者

地产发烧 不能只靠卖房败火

文·本报记者 韩义雷

“多少年来,房地产供给侧诸多问题没有解决。这些问题需要在中长期内通过改革逐步解决,不可能毕其功于一役,但当前改革进程太慢了。这对于合理房地产库存的形成不利,也对整个经济的平稳发展不利。”

近日,全国政协委员、住建部专家委员会成员张泓铭研究员,在接受科技日报记者采访时细数了这些“没有解决的问题”,“在土地制度上,如何保证房地产用地均衡出售,农村非农建设用地如何入市;在住房制度上,如何整合户籍和非户籍、农民和非农民的住房需求,如何协调市场和市场化供给;在交易制度上,如何解决商品房期房风险,如何克服中介市场的混乱,如何解决房价过快上升;在税收制度上,如何解决房地产税种税目过多、税负前重后轻;在财政制度上,如何防范土地财政的泛滥;在房地产行业制度上,如何构造合理的行业、企业结构,如何引导行业转型;在官员考核上如何把房地产市场的稳定运行作为重要内容;等等。”

“过去多年来,我们多次把房地产当作经济的救火工具。这在一定时期是合理的。但把国民经济发展长期绑在房地产市场上,是一个错误的认识,导致房地产市场不断过热、稍息、再过热……2015年严重的房地产库存就是过去错误认识和行为的必然结果,现在是幡然醒悟的时候了。”张泓铭说。

房地产供给侧改革仅等同于救市?

“降息、降准、降税,来的更猛烈些吧。”在中原地产首席市场分析师张大伟的诗歌中,用“三部委,一起减税”的语句,表明了去库存的迫切性。

国家统计局数据显示,截至2015年末,我国商品房待售面积达7亿平方米,增长15.6%,达历史峰值,其中住宅占63%。

而国家信息中心宏观政策动向课题组发布的一项报告显示,上述数据还不足以表达我国商品房的库存量。按照2000年—2015年底房地产新开工面积减去销售面积差额,更能真实反映我国商品房库存现状,再以过去3年平均销售速度作为需求,需要4.4年消化库存。

“化解房地产库存,是2016年房地产市场的第一要务。”张大伟告诉记者。

2月2日,央行和银监会发布降低房贷首付的新政,被认为打响了2016年房地产去库存的“第一枪”。紧接着,契税、

营业税双降。与此同时,地方去库存政策正在密集出台。目前,四川、江苏、山东、广东等省(自治区),出台了去库存的政策文件及相关政策表述。

“这些政策的力度前所未有,但千万不要以为供给侧改革只是救市。”张大伟说,“解决房地产问题需要新思路”。

“房地产供给侧改革,涉及住房供给、交易制度、财政制度、税收制度、土地交易制度、金融和资本市场制度、房地产业市场结构等方面。”张泓铭说,“目前,整体而言,全国房地产处在库存过剩阶段。去库存是当前最紧迫最重要的一项国家任务。房地产供给侧改革,既是根本解决房地产体系长期存在的问题,也是为化解当下库存提供必要的支撑。”

张泓铭希望各界能够警醒,“房地产供给侧改革决不是卖房这么简单,不能狭隘地用救市来解读”。

不再走“购房补贴”的老路?

“不要因为完不成当年的经济指标,就把房地产当作救火工具。”张泓铭认为,“房地产供给侧改革需要一种全新思路,不能只是急急忙忙出宽松的楼市措施。”

2015年3月9日,全国政协十二届三次会议第二次全体会议上,张泓铭在大会发言中提出:“只要房价没有全方位的、急剧下跌的预兆,没有对金融和经济的严重威胁,就是相对正常的,不采取逆向的调节。”

一年过去了,各地是否不再走“购房补贴”的老路?

公开报道显示,某省出台相关购房补贴政策的城市已达10个,补贴额度从每平方米60元—500元之间不等;某省出台的20条去库存举措中,放在第一位的是鼓励农民进城购房,明确首套房给予一定比例的购房补贴。

相关机构公布数据,目前全国约有60个城市发布了不同力度的购房补贴政策,多为三四线城市。

“从地方去库存政策举措来看,一方面‘个性化’意味不强,很多仍是以购房补贴为主的旧模式的重启;另一方面,部分地方去库存被贴上了‘行政问责’标签,并以卖房多寡作为考核的指挥棒,力求速效,激进性明显。”张泓铭说。

在他看来,去库存是个过程,地方政府不能急功近利。要将重点落在鼓励民众自住需求上,对此要有鲜明态度和措施。对于首次购房者要雪中送炭,但不能主张财政直接给消费者购房补贴现金,公共财政的运用要慎之又慎,不能过头。

“一段时期以来,地方政府最感兴趣的是房地产功能中的资本特性,而非完全以满足居者有其屋的社会功能。政府容易把经营城市土地,力推土地增值,作为增加政府收入和拉动经济增长的主要渠道。为了保持房地产的长治久安,供给侧改革还要包括对官员政绩考核体制的革新。”张泓铭说。

问计
代表委员

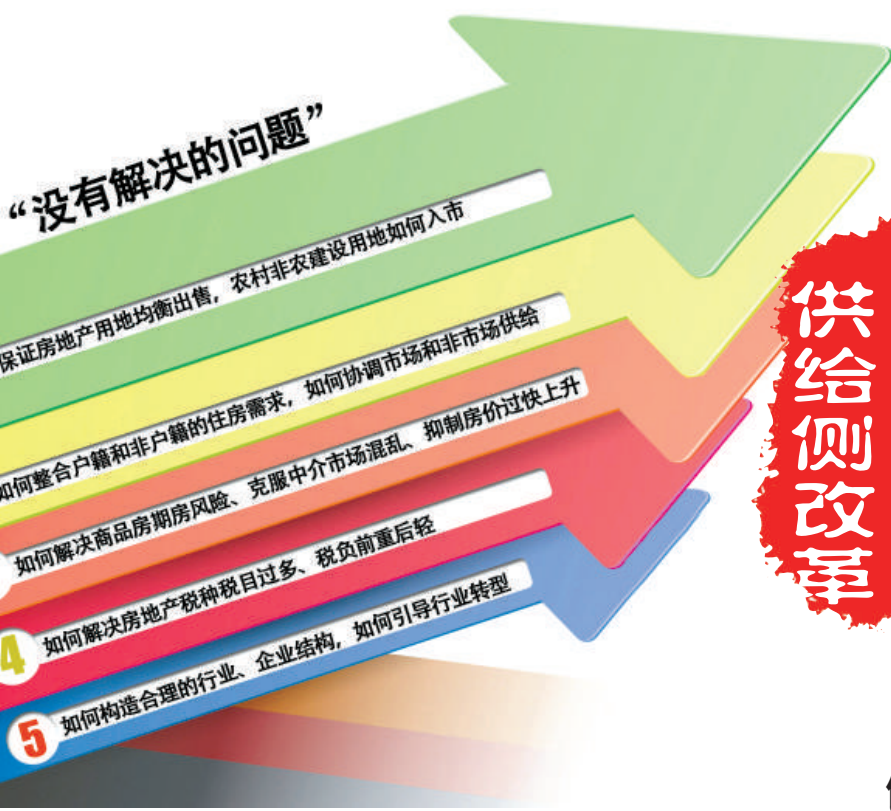
房地产税体系亟待根本改变



张泓铭
全国政协委员
住建部专家委员会成员

科技日报:您曾经说过,中国房地产税这个体系存在三大问题。第一是税种,税目太多,而且重复征税;第二是税负太重;

第三,税负前重后轻。随着新一轮改革措施的不断出台,这些问题是否依然存在?张泓铭:尽管新一轮改革措施不断



聚焦
供给侧改革

案例秀秀

创业+产业+物业+商业 = 青年创业社区

文·本报记者 韩义雷

“不同于传统科技创业服务,‘小样社区’将把创业、产业、物业、商业结合起来,使之成为全新的青年创业社区。”

程方,一个人,身兼两职,清控科创总裁,“世联科创”总经理。

“小样社区”,则集合了京深两地的优势资源:国内首家登陆A股的房地产综合服务龙头企业——深圳世联行地产顾问股份有限公司,“中关村创业大街”运营管理方之一——清控科创股份有限公司。

这些基因,也就决定了,“小样”这个科技地产的与众不同。

“创业是一件苦差事,‘小样社区’的推出,就是为了让青年创业更简单。中关村创业大街的兴起,有着其他地方难以复制的条件:‘小样社区’,是中关村创业大街业务的延伸,也能在更多地方复制推广。”程方说。

一个标准化的“小样社区”,包括创业咖啡、创客工坊、联合办公、快捷办公、创业讲堂、创业体验商业、创业公寓等产品。“我们会推出一个服务于青年创业群体的‘小样计划’。通过我们的基金给这些创业团队和小型企业提供天使投资、种子投资、VC等各个层次的投资。一句话,只为遇见即将成为大咖的你。今天的小样,明天的大咖。”程方说。

2015年两会之后,众创热潮掀起。在多重要素刺激下,各路诸侯杀到了创业服务领域。短短一年时间,原本一个小众的行业,变成了红海。

“2016年末将是众创空间第一轮洗牌的机会。在这一轮洗牌的过程中,我们要加紧练习内功,更好的生存和发展下去。”程方所说的生存之道,就是“直击到服务的用户的痛点”。

“未来,我们的品牌不在于‘字号’——是叫小样社区,还是叫创业大街。而在于小样社区给用户提供了一个什么样的产品,Bingo咖啡是不是最能打动人心。这些才是产品的内涵和品牌。”

在程方看来,围绕科技地产,业务链条会拉得很长,类型五花八门,但所有业务最终都会指向一个共同的核心,就是围绕着科技型中小企业的创新创业服务,这是不会改变的主旨。

“过去,盖好房子之后,卖给一个人,两个人就可以了,房子租给一、两个人就可以了。未来,园区已经不再是房子,它是黏结器,通过空间要把城市的人和和我们连接在一起,并持续的发生关系,这样将来他们才会一直跟着我们走。”程方说。



创造有效供给只是小改小革?

“房地产已进入了下半场,从黄金时代向白银时代转变。”在接受科技日报记者采访时,清控科创总裁程方打了一个比方,“现在的白银已经不值钱了,加工成产品,比如装饰品、器皿才更有价值”。

多年来,负责科技园区开发和运营,让程方产生了一个直观感受,“房地产从制造业变成了服务业。未来房地产的增值服务,和金融、互联网的结合变成了主流。不是不盖房子,而是在盖房子的同时叠加这样一些功能。”

“面对增速下行的局面,房地产业要有根本性的转变。不是小改小革,不是小打小闹,而是转型升级。转型升级途径很多,其中需要选择一种既能体现房地产业特点,又符合发展大趋势的途径和战略。结合第三次工业革命的要求,这里包括了互联网+房地产战略或反过来。其核心和出发点,是要把最大的注意力放在送给被服务者真正的、长远的

实惠上。”张泓铭说。

“相比之下,养老、物流、绿色建筑、科技等未来的新型业态将成为房地产的重要需求方向。”但张泓铭也希望大家注意,“房地产供给侧改革并非忽视需求,而是要根据真实需求、潜在需求创造有效供给”。

科技地产最近三五年开始升温,最近一年以众创空间名目爆发。近期,一些“孵化器进入倒闭潮”“做孵化器的比创业者更多”的观点充斥新媒体。似乎,科技地产的发展已进入饱和状态,并将面临灭顶之灾。

“这里面,既有政府推动鼓励的因素,又有房地产不景气导致的转型失败,还有投资泡沫和热钱的刺激。”在程方看来,“众创空间将迎来洗牌。这提醒我们,想要变身服务业,创造有效供给,绝不是‘互联网+’了事,而要找到适合的生存模式,绝不能盲目跟风。”



主编 赵英淑
责编 滕继濮
胡唯元
段 佳
美编 代云鹤
姬诗文