

· 简讯 ·

最高法立法建议房屋产权续期

北京商报讯(记者 蒋梦惟 张畅)最高法于11月29日举行的新闻发布会上,最高法研究室主任颜茂昆在回答有关房屋产权70年到期后续期的问题时表示,将依据现行法律以及中央《意见》精神,稳妥处理好相关案件,同时会提出相关的立法建议。

颜茂昆表示,我国物权法规定,住宅建设用地使用权期间届满的自动续期,而目前在实践中已经开始遇到土地使用权到期后续期的问题,尤其是一些产权期限比较短的用地,针对这一问题的处理,实践当中的做法也不一致。对此,颜茂昆强调,有关部门将尽快研究70年产权到期以后在法律上如何安排,“人民法院将依据现行法律,稳妥处理好相关案件,但是根本解决办法还是立法,通过法律落实好安排好,我们会提出相关的立法建议,推进立法工作,处理这一问题”。

据了解,11月27日,中共中央、国务院发布《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》,作为我国首次以中央名义出台的产权保护顶层设计,《意见》明确将研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排。

养老金入市托管机构名单出炉

北京商报讯(记者 蒋梦惟 张畅)11月29日,全国社保基金理事会官网正式披露了首批4家基本养老保险基金托管机构名单,分别为中国工商银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、交通银行股份有限公司及招商银行股份有限公司。有分析指出,托管机构的选定,标志着基本养老保险基金入市的前期准备工作基本就绪。

据了解,作为基本养老保险基金投资管理工作一部分,10月26日,全国社保基金理事会就在官网上发布了基本养老保险基金托管机构和证券投资管理机构的评审公告。人社部新闻发言人李忠此前也在三季度例行新闻发布会上表示,目前部分省份已经制定了具体方案,形成了委托投资的计划,下一步人社部还将在年内组织第一批委托省份与社保基金理事会签订合同。

资料显示,去年8月国务院正式印发《基本养老保险基金投资管理办法》,经过一年多的筹备后,目前部分省份已经形成了委托投资的计划。按照规定,养老保险基金投资可以有银行存款、债券、股票、基金、养老金产品、重大工程、重大项目、企业改制上市等20多种产品和渠道。

深化改革促发展·一把手访谈

朝阳首批“一绿”试点两年内城市化

北京商报讯(记者 蒋梦惟 张畅)11月29日,记者从朝阳区“深化改革促发展·一把手访谈”集中采访中获悉,目前朝阳“一绿”城市化建设试点稳步推进,整体拆迁腾退任务完成90%,在补强基础设施、延伸公共服务、改善居住条件等方面取得了一定成效。初步目标是力争第一批6个乡在2016年基本完成试点总体目标任务,2017-2018年规划绿地全部实现绿化,完成剩余扫尾工作,全部实现城市化。

据了解,“一绿”试点即第一道绿化隔离地区城市化建设试点。朝阳区委书记吴桂英介绍,本次试点是北京首次以乡为单位推进城市化的工作,市委市政府明确提出用3-5年的时间,达成拆迁建设全部完成、农民身份全部转变,规划绿地全部实现的目标,积极探索第一道绿化隔离地区可持续发展经验。

值得一提的是,吴桂英表示,长期以来,朝阳在城乡接合部治理上都面临着较大的资金瓶颈,金融创新在推动一道绿隔的城市化试点过程中显得尤为重要。而在本次试点过程中,市、区政府和国营企业、乡村集体企业共同出资20亿元,成立了城乡接合部产业引导基金。目前该基金已经对将台乡国际文化硅谷项目、南磨房乡“中国出版创意产业基地”两个项目提供了资金支持。“明年将继续有一批项目进入到产业引导基金支持范围。”吴桂英表示。

(上接1版)

京城部分银行主动认房又认贷

易居研究院智库中心研究总监严跃进做出了另一种分析,他认为,虽然北京房贷政策没有明确说“认房又认贷”政策,但部分银行开始实施这一政策,主要因为商业银行贷款部门希望选择更加优质、更加符合政策导向的客户,对于购房者而言,需要警惕这方面的风险,最近如果有贷款需求,可以抓紧办理。

实际上,除了年底因素外,监管层也希望银行方面放缓房贷的发放。据11月11日央行发布的数据显示,10月按揭贷款依然是新增信贷的主力,占比高达75%。“如此高的信贷占比必然引发楼市信贷调控的加码。”一位分析人士说道。

加速房价调整

从本轮楼市调控政策来看,目的就是为了给楼市降温,让高房价回落。11月28日上海颁布的楼市新政再次震动市场,业内人士指出,“认房又认贷”的规定将极大压缩改善型住房需求,短期内会对房价造成影响。

实际上,对于购房者而言,如果按照“认房又认贷”政策,购房压力将大幅增加。一位购房者向北京商报记者表示,她名下没有房,但有过贷款记录,如果按照“认房又认贷”政策,她再购房属于二套房,不仅首付比例将从35%提高至50%,利率也将上浮1.1倍。利率上浮之后,每个月的房贷需要多还1000元,总共需要多还40万元。“如果真的执行,估计只能放弃购房计划。”该购房者说道。

而北京地区有银行主动执行,是否可见本地楼市调控政策还会加速调整?房价是否还会进一步回落?吴昊认为,政策越严,房价肯定就会下跌,政策打压的就是房价的走势,房价降下来之后,才能稳定房地产市场的健康发展。

严跃进表示,“认房又认贷”政策能抑制众多炒房行为,从而达到抑制房价的作用。因为炒房者一般都有贷款记录,并利用商业银行高杠杆操作,从这个角度可以抑制购房需求,从而达到抑制房价的作用。不过,房价往下走的可能性不大,未来两个月房价可能持平。

张大伟表示,目前来看,北京距离“认房又认贷”仅一步之遥。北京未来是否执行“认房又认贷”政策还看楼市走势,目前来看,出台这个政策的可能性比较小。

“上海出台这个政策,主要因为近期上海楼市调控效果不如北京,之前北京房贷政策超过上海,因此北京调控效果比较明显,对于北京而言,目前来看,没有必要出台这个政策,除非北京楼市出现反复。”张大伟说道。

经济下行压力难言轻松,消费被赋予越来越重的稳增长期待。11月29日,国家发改委就进一步扩大消费政策措施有关情况举行发布会。会上,国家发改委综合司司长丛亮直言,目前我国居民消费的特点已经从模仿型排浪式的基本消费逐步转变为个性化、多样化的高品质消费,特别是旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训这些领域的消费需求快速增长,挖掘潜力巨大,但这些领域的调整升级特别是供给结构升级是滞后于消费变化的,突出表现为高品质产品和服务的有效供给不足,制约了消费的持续扩大和升级。目前,我国各领域中高端服务和奢侈化产品层出不穷,但在这种情况下,高品质依旧稀缺让人开始重新对高品质消费进行定位。

高品质不等于高消费

“我国已经进入消费率由降转升,需求结构发生趋势性变化,消费对经济增长拉动作用不断提高的关键时期。”国家发改委综合司副巡视员赵立东表示,现阶段,我国高品质商品消费潜力巨大,商品消费正经历从有到好的转型,居民对消费品质提出更高要求,更加安全实用,更为舒适美观,更有品位格调的产品以及高品质服务消费潜力巨大。

具体到各个领域,赵立东举例称,目前部分地方足球、篮球等高水平体育赛事一票难求。初步测算,航空运动、水上运动、山地户外等消费市场规模到2020年将达到9000亿元左右。对此,北京大学体育科学研究所中国体育产业研究中心执行主任何义进一步解释称,专业性较强的职业拳击赛、消费额度有一定门槛的专业高尔夫球、马术等都可以算做高品质体育。

而在文化消费领域,专家表示,高品质的服务和产品并非仅贴有“高端”这个标签。在北京社科院文化研究中心副主任沈望舒看来,高品质的文化服务产品,不光只是形式等方面较为新颖,更重要的是能满足人们不同方面的需求。以文化创意产品为例,随着故宫的衍生产品愈发受到人们的欢迎,国内多家博物馆、美术馆也纷纷推出自己的衍生品,但市场反响不一,究其原因,则是没有满足人们的需求。

近年来,养老也成为消费领域的热词,不论是养老服务还是老年用品需求都正在经历一个集中爆发期。有大型养老企业经营者告诉北京商报记者,养老领域的高品质产品和服务其实是针对市场主体普遍小、散、乱现象提出的,不够专业、不够有针对性的养老服务和产品

国办新政促消费提质扩容途径(部分)



已经无法满足老年人越来越“严格”的需求,“比如此前业界对于养老辅具与残疾人用具的界限十分模糊,有的甚至直接向这两类人群销售同一套产品;而此前,对于居家养老服务,供应商更多的是采用家政人员、护工提供,服务内容也基本只能覆盖这两类职业的范畴,但随着专业居家养老服务体系引入国内,老人和他们的家人也开始意识到,原有的服务并非‘高品质’的”。

而扩展到更广泛的健康领域,在互联网医疗平台好大夫在线创始人王航看来,未来将增加高品质产品和服务供给的应该还集中在日常诊疗、体检和医疗旅游等方面。王航表示,不能把高品质完全等同于高端,高端医疗一般是指价位高昂的一对一服务,而高品质则更加强调医务人员的专业性。

凸显供应短板

随着人们对高品质消费的认知逐渐丰满,多领域高品质产品和服务供给不足的短板也愈发凸显出来。赵立东直言,目前我国消费增长面临的突出问题之一就是高品质产品和服务供应缺失。

以从亮“点名”的旅游产业为例,本次出台的《国务院办公厅关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域的意见》(以下简称《意见》)指出,要鼓励企业开拓国内外邮轮航线,进一步促进国内邮轮旅游发展。此外,还要制定出台游艇旅游发展指导意见,规划建设50-80个公共游艇码头或水上运动中心,探索试点游艇租赁业务。然而,业内指出,就国内游艇市场情况来看,仍然整体趋冷。有数据指出,美国中产阶层拥有游艇百人保有量为5%,但中国只有0.00001%。

与旅游类似,目前,我国高品质的文

化服务产品均面临着较大的缺口,数量稀缺的高品质实体书店就是其中一个缩影。百道网CEO程三国表示,目前国内的实体书店正在从传统方式向多元化的复合型文化空间转型,除图书销售外,还涵盖了餐饮、文创产品、活动等内容,相较过去,已经是一个提升,但其实还有更大的提升空间。“很多实体书店选择将店面设置在商圈,这确实能够带来一定客流,但对于部分消费者而言,实体书店只是购物过程中的一个选择,同时可供消费者选择的其他产品还有很多。”

“在涉及大部分消费者的健康市场上,现在私立医院在我国所有医院中占比超五成,这些医院环境较好,无需排队,但仅有一成患者前往就诊,其余九成患者都蜂拥至公立医院排队,由此可见,在患者眼中,健康市场中专业的医院和医务人员还是十分稀缺的。”王航坦言,这些现象足以显示出健康领域的高品质服务存在的巨大供需矛盾。

此外,移动互联网教育产业基金创始合伙人尉迟道坤表示,尽管每年上线10万个教育新产品,但从去年中至今,在国内在线教育2C市场中,几乎找不到一款真正能爆发并留存的移动产品。全国幼教联盟秘书长孙纲以早幼教教育产品为例,目前这一领域高品质的的确不多,仅仅占1/3或者更少,背后主要的原因在于我国早幼教领域没有培训标准。幼师培训到什么程度,解决幼儿的什么问题,目前国家没有量化的、专业的、可以落地的标准。

打通新市场

对于如何填补高品质消费产品和服务的空白,各领域对策各异但主要思路大多都放在了提高消费质量上。北京东方体育经纪有限责任公司董事长刘

向平直言,中国目前已经有中国男子篮球职业联赛等高品质赛事,且具有一定盈利前景,但是全国男子篮球联赛等第一级别的赛事盈利仍较为困难,未来可以加大与外国金融公司合作的力度,引进一些优质的盈利模式、球员等赛事资源。

在沈望舒看来,高品质文化消费服务、产品需求潜力巨大,比如通过与科技等其他产业融合,既能为对方赋予内容,也能赋予自身新的展现形式。此外程三国认为,文化领域的相关公司在推动自身转型升级时也不能总是被动而行,需要充分理解国内消费者的生活方式以及转变方向,由被动接受变为主动适应,设计出长远的规划并逐步实现。以书店为例,程三国表示,投资方可以试着将逛实体书店打造成消费者的生活方式,甚至围绕书店形成一个小商圈。而《意见》也进一步指出,我国将支持实体书店融入文化旅游、创意设计、商贸物流等相关行业的发展,建设成为集阅读学习、展示交流、聚会休闲、创意生活等功能于一体、布局合理的复合式文化场所。

而对于健康领域,王航表示,在医院和医务人员的专业性得到了足够的保障之后,高品质医疗也可以在价位上与普通诊疗做出区分,以满足消费能力较高的白领和中产阶级的需求。他举例称,在主治医生相同的情况下,高品质医疗可以为患者提供独立病房、专用营养餐等服务,而普通医疗则提供多人病房和食堂,满足不同人群的需求。

“除了在当地医院治疗之外,将健康服务与旅游结合起来,到国外体检、治疗也成为了一种旅游新方式。”王航称,国人出境进行医疗旅游,主要目的地包括美国、德国、日本等医疗资源发达的国家,主要项目包括整形美容、疗养、癌症治疗等。据了解,目前医疗旅游的价位主要集中在每次2万-7万元/人,但王航指出,随着越来越多的国人选择医疗旅游,境外不少私人医疗机构纷纷试水该领域想分一杯羹,国内亟须相关政策予以规范。

提及弥补养老高品质服务、产品短板的方法,国家发改委社会司副司长郝福庆表示,未来将通过全面放开养老服务市场来丰富产品、提升质量、扩大养老服务的有效供给。“针对目前养老服务市场竞争主体小而分散的问题,我国将引导跨行业、跨区域的整合兼并,支持服务机构向着规模化、专业化、连锁化、品牌化的方向发展。通过提供标准化、规范化的优质服务,形成一批面向居家社区、服务大众的大型企业集团。”而且,郝福庆还提出了利用现代的信息技术、人工智能、可穿戴设备等,实现养老服务供需双方有效对接,提供个性化、精细化、便利化服务的想法。

北京商报记者 刘亚力 蒋梦惟 林子 郑蕊 郑艺佳/文 代小杰/制图

T 今日评
Today's review

这轮楼市调控的用心

陶凤

一夜之间,楼市大招不断。继国庆节前后的第一波调控,和上周刚刚过去的第二波调控之后,11月28日晚,上海、天津限购政策再升级,而上海的调控政策简直堪称严厉。

国家统计局11月18日发布数据显示,刚刚过去的10月,70城房价较9月涨幅明显回落,北京、天津、上海、厦门和郑州5个城市新建商品房价格甚至由升转降。成交量方面,在调控政策影响下,10月以来环比大幅下降。

之所以要在大城市房价已开始降温的基础上,仍然出台如此严厉的限贷政策,不难看出这一轮调控的“别有用心”。房价上涨引发民众争先购房,也抑制了居民的消费需求,而在出口、投资纷纷下滑时,消费无疑是经济增长的主要引擎,目前对于GDP的贡献已达七成。对于一线城市的部分热点的二线城市,房价早已不仅仅是一个经济问题,也是一个社会问题,甚至文化问题。

从限价到限贷再到限购,对于调控政策的实效,其实心理影响大于实际。在全国房地产市场明显降温的情况下,土地市场依然“地王”频现,究竟意味着什么?是开发商对未来整个房地产市场的预期仍然很乐观,还是不顾一波又一波的房地产调控政策豪赌未来?

土地的价格又决定着未来楼市的“身价”。如果房地产市场失控陷入非理性不能有效遏制,由于市场已经形成强大的

合谋的力量,房价继续猛涨,市场继续疯狂,杠杆继续增加的趋势很难改变,对此置若罔闻,势必加速房地产暴涨之后暴跌的来临。

根据国家统计局数据,房地产行业对前三季度月GDP增长贡献了8%。而事实上,房地产市场之于中国经济的巨大影响力远不止行业本身,房地产最为重要的特点就是整条产业链的拉动能力,同时房地产已严重金融资本化,房子也超越了居住属性,过度的投机和价格的快速上涨,最终极容易导致房地产严重脱离去年股市的疲软,楼市泡沫的崩盘将比股市更可怕。

有媒体曝出,近日住建部在北京召开了全国部分城市房地产宏观调控工作部署会,明确北京、上海、广州、深圳、天津、南京等16个重点城市要把房价稳定在现有水平上。政策决心不言而喻,不把房价降下来,把金融风险释放出去誓不罢休。这也不难理解最近一段时间要求对于民间金融以及中介公司的首付贷和各种金融衍生品的打击为何绝不手软。

除了化解房地产市场自身风险,决策部门还需要寻找另一个出发点,就是要迫使资金从楼市撤出到实体经济。其实国庆节各地楼市管控后,股市马上开始有所升温,就表明楼市一部分资金开始撤出到股市来。而大量的资金什么时候能真正落实到实体经济还是一个艰巨的命题。

首批环保垂改试点方案获批

北京商报讯(记者 蒋梦惟)酝酿多年的环保部门垂直管理制度改革大幕终于正式拉开。11月29日,环保部发布消息称,日前环保部、中央编办正式函复河北省和重庆市人民政府,同意《河北省环保机构监测监察执法垂直管理制度改革实施方案》、《重庆市环保机构监测监察执法垂直管理制度改革实施方案》备案,可以启动改革实施工作。环保部表示,这标志着全国垂改试点工作正式步入实施阶段。

作为环保大部制改革的重要一步,近年来,业界对于环保系统进行垂改的呼声愈发强烈。日前,中央全面深改领导小组正式审议通过《关于省以下环保机构监测监察执法垂直管理制度改革试点工作的指导意见》(以下简称《意见》),明确试点改革地区将实现省级环保部门对全省(自治区、直辖市)环境保护工作实施统一监督管理。而且,省内内的市县环保机构管理体制将进行重大调整,市级环保局实行以省级环保厅(局)为主的双重管理,仍为市级政府工作部门。省级环保厅(局)党组负责提名市级环保局局长、副局长,其中局长提交市级人大任免;市级环保局党组书记、副书记,成员,征求市级党委意见后,由省级环保厅(局)党组审批任免。

而具体到作为首批试点的河北、重庆,环保部表示,“这一省一市均成立了省级党委或政府主要领导任组长的垂改领导小组。同时,两地改革实施方案,分别通过河北省深改组、省政府常务会议和重庆市委常委会、市政府常务会议审议,方案总体成熟可行。11月初,河北省和重庆市人民政府分别就垂改实施方案向环境保护部和中央编办申请备案。

实际上,在《意见》出台后,多地环保部门负责人曾担忧称,环保部门的力量将被进一步“摊薄”。贵州环保厅日前也发布文章称,实施垂管后,可能导致相关工作在一定范围内难以开展。该文章指出,大部分环境监察、监测部门还承担应急、信访投诉受理、减排监测体系等工作,如将这些职责全部划转给环保行政部门,协调工作增大,垂管后,会造成本级政府和相关职能部门弱化抓环保工作的力度,在工作落实上,其他部门应该承担的环保职责可能会被嫁接给环保部门,从而造成环保部门“孤军作战”。

对此,国家行政学院公共管理教研部公共部门人力资源教研室主任宋世明解释称,对监测监察执法实施垂管管理不是由省级政府代替县市政府履行环保责任,如果全面实行垂管,按照权责一致的法治原则,省以下地方政府就可以摆脱环保责任。但上述贵州环保厅撰文也坦言,垂管后确实地方环保局行政职责需要重新定位,通过增加地方环保机构人员编制等方式确保监管力量不会因改革而被削弱。