

建立人房地钱联动长效机制

经济评论

□ 亢 舒

长效机制建设对于房地产市场的平稳健康发展至关重要。2018年,党中央、国务院决定实施房地产长效机制。经过几年探索,围绕稳地价、稳房价、稳预期,通过始终坚持“房住不炒”定位,落实城市主体责任,逐步建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制,我国房地产市场总体保持了平稳运行。实践证明,房地产长效机制符合国情,符合房地产市场发展规律,是精准有效的。

长效机制是相对短期手段而言的。过去,房地产市场发展的过程中,曾多次把对房地产市场的刺激作为带动经济增长的方法,一定程度上将房地

产市场工具化。近年来,不将房地产作为短期刺激经济的手段多被提及。可以看到,即便是在2020年,新冠肺炎疫情非常严重的时期,“房住不炒”定位,“不将房地产作为短期刺激经济的手段”也是一以贯之地坚持。

《经济日报》发表评论认为,人、房、地、钱四位一体的联动新机制,是房地产长效机制的核心内容,也为未来房地产市场调控指明了方向。

人,对应住房需求。在房地产长效机制建设中,既保护合理的住房需求,缓解特定群体的住房困难,也抑制不合理的投机和炒作需求。比如,金融机构对于购买首套住房的刚需人群和刚需以外购房者有首付和贷款利率上的差异,差别化信贷政策体现了对刚需购房人群的支持。为缓解新市民和青年人的住房困难,国家大力倡导加快发展保障性租赁住

房,并提出了土地、税费等方面的支持和优惠政策。对于投机炒作人群,则通过不断完善限购、限贷,打击假离婚、假小微等相关政策,实现调控“打补丁”和“补漏洞”。

房,对应住房供给。我国住房保障供应体系逐步清晰,住房租赁供给力度正在加大。近日,我国首次明确了住房保障体系的顶层设计,今后国家住房保障体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。同时,在解决好大城市住房突出问题上,为改善长期以来存在的“售卖一条腿长,租赁一条腿短”的状况,将加快补齐住房租赁短板。包括高度重视保障性租赁住房建设,完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利,规范发展长租房市场。相信“十四五”时期,将有更多新市民青年人愿意以租赁方式解决居住问题,租赁住房的供给

扩大也将对平抑大城市高房价起到一定作用。

地,表明需要稳地价,土地将成为扩大租赁住房供给的重要支持手段。房价过快上涨与高地价密不可分,稳地价是稳房价的重要前提。今年以来,一些热点城市实施了土地出让“两集中”规则,从不定期土地出让,到集中发布土地出让规划、集中组织出让,一定程度上稳定了房企拿地预期,有利于地价稳定。同时,限价房、控地价、提品质的做法正在得到推行。有关部门还严格购地企业资格审核,并建立购地资金审查和清退机制,以此降低企业经营风险。在发展保障性租赁住房的过程中,明确可以利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和非居住存量闲置房屋等来建设,这些土地和房地产过去并不能用于住宅,而今可以用于保障性租赁住

房,这是土地政策上的重大调整 and 突破。

钱,表明将进一步加强房地产金融管理。从去年至今,房地产金融管理的各项措施发挥显著作用。针对房地产开发企业的“三线四档”融资管理规则,使得房企降负债、降杠杆取得积极成效,经营财务指标明显改善。银行金融机构房地产贷款集中管理制度的实施,使得银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低,避免了银行贷款过多流向房地产领域。房地产金融管理是抑制房价过快上涨,避免泡沫持续累积,降低房地产金融风险的关键举措。

房地产长效机制不是短期手段和权宜之计,而是着眼长远的根本遵循。可以预见,房地产长效机制将继续坚持和完善,也将不断推动我国房地产市场实现平稳健康发展。



特种作业证照电子化 徐 骏 作(新华社发)

微言堂

铲除“非法引流”土壤

□ 张天培

诱人招聘广告背后,暗藏刷单类诈骗陷阱;进群学习理财技巧,巨额投资“打水漂”……近年来,公安机关持续打击各类网络违法犯罪行为,一些高发类犯罪势头得到了一定遏制。但随着科技不断进步,网络违法犯罪手段也不断翻新,滋生出多种“非法引流”形态的网络黑灰产业。

在“非法引流”这条黑灰产业链中,既有下游从事违法犯罪活动的“黑流量”买家,也有上游提供作案设备、支付服务的商家。因而,打击“非法引流”犯罪活动,不应头痛医头、脚痛医脚,而要着眼上中下游全产业链,铲除“非法引流”的土壤。

铲除“非法引流”土壤,需

要加强综合治理力度。进一步压制“非法引流”犯罪活动空间,既不能治理“一阵风”,也不能让相关部门单打独斗,需要公安、工信、金融、网信等多部门齐抓共管,久久为功。

铲除“非法引流”土壤,除了严厉打击还需加强防范,关键在于强化平台治理。“非法引流”多隐藏于各类网络平台。相关部门需要健全监管长效机制,督促网络平台严格遵守法律法规,提高技术甄别能力,加大对发布内容的审核力度,对异常用户情况加强封控,严防管理漏洞。当然,防范打击“非法引流”犯罪活动,也需要网民提升警觉、合力共治。网民不仅需要技术防护,更需要自我保护。提高警惕,筑牢意识防线,才能避免被不法分子利用、沦为牟利工具。

平台企业监管须“内外兼修”

□ 高利芳 翟胜宝

今年5月以来,亚马逊根据《卖家行为准则》等条款,对一些涉嫌虚假留言的平台商家冻结了账户。与此相类似,国内有些电商平台也存在“购买好评”等炒信现象,受到监管部门的关注和治理。

平台企业严管平台内的商户,有其合理性。平台企业既是遵循政府监管要求的被监管者,也是对平台内商户履行监管义务的监管者。特别是大型平台企业具有高效连接市场、资源与用户的优势,协助政府部门提供一定的公共服务,深度影响着经济社会发展。从某种意义上说,完善内部自我监管,积极配合外部监管,是平台企业规避法律风险、减少经济损失、促进企业可持续发展的正确选择。例如,平台企业要对商户制假、销假、刷单、控评、偷漏税等违法违规行为有严格的监管惩戒机制;要有健全的内部控制制度查错防弊,提高信息披露质量,建立与企业的利益相关者常态化沟通机制。

近年来,我国持续发力强化对平台企业的外部监管,这是维护公平竞争市场秩序、规范引导平台经济健康发展的必然要求。对此,平台企业应敬畏监管、敬畏法治,积极进行自查,认清发展边界,配合好政府部门的外部监管,并做好内部自我监管。当平台企业意识到完善内部监管不是迫于外部监管压力的不得已下策,而是净化市场环境的分内之事、专注创新发展的最佳上策时,平台企业监管就可进入“内外兼修”的协同发展阶段。

在合法合规中提高竞争力

□ 李万祥

当下,“合规”成企业间交往交流的热词。日前,最高人民检察院、司法部、全国工商联等九部门组成的涉案企业合规第三方监督评估机制管理委员会正式成立,目的是既促进涉案企业合规守法经营,也警示潜在缺乏规制约束的企业遵纪守法,营造法治化营商环境。为什么各部门这么关心企业守法合规问题?究其原因,一方面是各部门加大保护产权力度,另一方面则是企业在法治建设方面存在突出问题。

在激烈的市场竞争中,不少企业都吃过不懂法的亏。随着市场经济法律制度日益完善,行政监管力度加强。在一个公平法治化的竞争环境中,企业要凭真本事吃饭,歪门邪道走不通。

想要认真好好活下去,企业必须补上法治课。在合法合规中提高企业竞争力,是企业实现高质量发展的必然要求。不管是国内市场的反垄断、反不正当竞争,还是国际市场上“双反”等贸易摩擦,都对企业的法治能力提出严峻考验。企业守法合规,要增强诚信守法意识和合规经营理念,提升法商素养,学会并灵活掌握运用法治思维和法治方式,推动发展、化解矛盾、应对风险。同时,企业内部治理要形成一套科学合理的制度,根据规模、行业等自身特点不断加强合规建设,提高企业管理法治化水平。只有充分认识到法治建设对企业发展的重要性,筑牢防护网、防火墙,才能在与竞争对手较量时游刃有余,在风险挑战前泰然处之,夯实企业持续健康发展的基石。

普惠金融体现为民情怀

□ 赵应云

发展普惠金融,目的就是要提升金融服务的覆盖率、可得性、满意度,满足人民群众日益增长的金融需求,特别是要让农民、小微企业、城镇低收入人群、残疾人、老年人等及时获取价格合理、便捷安全的金融服务。

《人民日报》发表评论认为,发展普惠金融,不仅促进了金融业自身的转型和高质量发展,而且为服务国家战略、地方发展和人民群众生产生活发挥了重要作用,体现了普惠金融的温度。

温度来自于自觉涵养为民情怀。普惠金融“接地气”,以服务群众为己任,特别是有各种困难的人群,更是普惠金融服务的重点对象。比如,有的地方把农商银行定位为“有温度的百姓银行”,将普惠金融产品和服务送到田间地头、街头巷尾,不但赢得了社会各界的广泛认同,而且还锤炼了队伍的作风,体现了以人民为中心的发展思想。

温度来自于敢于担当社会责任。普惠金融对于解决我国农村和边远地区基础金融服务不充分问题,作用是不可替代的。这正是普惠金融区别于传统金融的独特意义所在,也是金融机构实现社会价值

的重要形式。比如,为了打赢脱贫攻坚战,全国很多地方创新推出扶贫小额信贷,额度虽然只有几万元,期限也只有几年,却成为千家万户脱贫解困的有力帮手,为解决我国绝对贫困问题作出重要贡献。

温度来自于主动提供贴心服务。开展普惠金融,无论线上还是线下,大量基础工作都是面对面的服务。群众对金融从业人员的服务态度、服务方式、服务手段和服务效率有最直接的感受,更期待人性化的服务。比如,有的地方在城市社区设立“银行综合体”,在乡村设立“金融服务站”,并对接和融入基层治理体系,建立金融组织员、金融协理员、金融联络员队伍,和村组干部一起,承担大量金融宣传工作,把金融政策和知识送进千家万户。

温度来自于合理降低融资成本。要把普惠金融实实在在的好处“惠”到实处,就要把国家在金融方面减费让利的政策执行好,并大力创新适合群众需求的金融产品,把质优价廉的金融服务送到群众手上,让广大人民群众共享金融改革发展成果,增强普惠金融的可得性。

坚守金融服务人民的初心,普惠金融将为服务实体经济、助力乡村振兴、促进共同富裕注入源源不绝的金融活水。



清理涉企保证金 徐 骏 作(新华社发)

城市水环境治理应树立“精装修思维”

□ 贺 震

近年来,我国水生态环境保护发生了历史性、转折性、全局性变化,城市黑臭水体治理更是取得巨大成效,大多数城市已消除黑臭水体。但是,多数城市河湖水质并不稳定。“十四五”时期,巩固深化碧水保卫战成果,就城市水环境治理来说,要树立“精装修思维”,实施精细化管理,多下一些“绣花功夫”,切实把城市水环境、水生态保护工作做细做实,防止黑臭水体反弹,确保城市水环境长治久清。

理顺城市供水与排水的“血管”,深化雨污分流攻坚行动,对入河排水口实施精细化管理,提高城市水体的自净能力,切实把城市水环境、水生态保护工作做细做实,防止黑臭水体反弹,确保城市水环境长治久清。

处理的相当一部分水不是污水,而真正的污水未经处理“跑”掉了。对此,要加强排水管网排查与修复,全面整改雨污错接、混接、漏接,破损的管道以及破损渗漏的检查井。同时,对结构性和功能性缺陷的管道进行改造,减少污水外渗,防止河水地下水倒灌,提升污水收集能力。

深化雨污分流攻坚行动。对前期完成的雨污分流建成片区“回头看”,进行雨污分流质效评估,整改历史遗留问题。深化雨污分流建设,实施居民小区、企事业单位内部雨污分流改造,实现片区雨污分流和控源截污全覆盖,使雨水污水各畅其流。对暂不具备雨污分流改造的地区,通过末端智能化截流、溢流口改造、增设调蓄等措施降低溢流频次,因地制宜采取快速净化措施,对合流制溢流污染进行处理后排放,

降低雨季污染物入河湖总量。实施沿河截流沟改造,推进初期雨水收集处理。

对入河排水口实施精细化管理。对已整治的入河排污(水)口实施“回头看”,巩固排水口排查整治成果,核清排口底数,进行统一分类编码管理,逐一登记建档,明确责任主体,严格落实河长制、湖长制,加强巡查、检测和日常维护,及时发现解决水体漂浮物、沿岸垃圾、污水直排口等问题,确保排口旱天零直排、河水不倒灌、排涝不阻水、雨天少溢流。同时,因地制宜提高污水厂网建设系统性,对污水收集系统一时难以覆盖的地区,建设分散小型污水处理设施,加快提高城市污水处理能力。

提高城市水体的自净能力。一些城市在进行黑臭水体治理时,对部分河道采取了“三面光”,即对两岸和水底进行硬

化,使有生命的河流变成了寸草不生、没有生机的人工水渠,大大降低了水体自净能力。对此,应加强水体生态修复,在满足城市防洪排涝功能的前提下,因地制宜对河河岸线进行生态化改造,减少对城市自然河道的渠化硬化。结合河湖水文水质、地貌等情况,科学合理种植挺水沉水植物,营造生物生存环境。科学实施清淤疏浚,既要保证清除底泥中沉积的污染物,又要保障沉水植物、水生动物等生存。因地制宜恢复已覆盖的水体,连通“断头河”,加强暗涵的清疏治理,消除城市水系“栓塞”,实现坑塘、河湖、湿地等各类水体的自然连通,恢复和增强河湖水系的自净功能。

〔作者系东南大学中国特色社会主义发展研究院(智库)特邀研究员、武汉大学环境法研究所研究员〕