

从历史沉浮和地域分化看日本地价飙升的“门道”

□ 张守营

日本地价最近涨得有点猛,2024年的涨幅创下了33年来的新高,甚至一些偏远小城的地价都开始往上走。这事儿乍一听像是房地产又火起来了,但仔细琢磨会发现,里头藏着不少有意思的门道,和咱们中国老百姓的生活其实也有千丝万缕的联系。

要说日本地价的故事,得从30多年前说起。20世纪90年代日本房价崩盘那会儿,很多人一夜之间从富翁变“负翁”,东京银座的地价跌得比大白菜还便宜。这30多年来,日本房子一直不太值钱,直到最近几年才缓过劲儿来。这次涨价和当年有个本质区别——以前是大家借钱炒房把价格吹起来的泡沫,现在可是实打实的需求在推动。比如北海道的富良野市,因为外国游客爱去滑雪,民宿和别墅的需求上来,地价一年涨了1/3;熊本县因为台积电去建芯片厂,带着周边物流、住房需求暴增,地价直接涨了17%。这就好比咱们国内某个小县城突然通了高铁或者开了大工厂,周围的房价肯定跟着涨。

不过这次涨价也不是雨露均沾。东京、大阪这些大城市涨得最凶,但有

意思的是,连乡下的地价都开始抬头了。比如长野县的白马村,因为滑雪场火起来,商铺地价涨了三成,带动隔壁村子的住宅地都值钱了。这种变化就像咱们国内,以前大家都往北上广深挤,现在成都、杭州这些新一线城市起来之后,周边卫星城也跟着吃香。日本现在的情况也差不多,大城市的红利开始往周边扩散,这种“大树底下好乘凉”的效应,在全世界都挺常见。

要说背后的推手,旅游业绝对算头号功臣。去年去日本旅游的外国游客花的钱,顶得上日本半导体出口的一半半。京都那些老街道的商铺,因为游客扎堆,地价蹭蹭往上涨,这跟咱们国内大理、三亚旅游旺季民宿涨价是一个道理。另一个推手是制造业回流,像台积电在熊本建厂,不仅带来了工作机会,连带着超市、餐馆、出租屋都跟着兴旺起来。这就像当年富士康在郑州建厂,带活了一片区域的经济。

不过火热的背后也有隐忧。建筑成本涨得比地价还快,就像咱们装修房子发现水泥沙子越来越贵,很多日本小城市的地价其实已经涨不动了。更关键的是日本央行开始加息,虽然现在利息才0.5%,但经历过上世纪90年代泡沫破裂的老一辈日本人,听到

加息俩字心里就打鼓。这就好比那些经历过2015年股市震荡的人,现在看见股市大涨反而会更谨慎。

这些变化对咱们中国老百姓有什么启示呢?首先得看旅游经济这盘棋。日本把游客的钱袋子变成了地价上涨的燃料,咱们云南、海南这些旅游大省其实也在走类似的路子。但光靠卖门票、开民宿还不够,得像日本那样把文化体验、特色消费做深做透,让游客来了不想走,走了还想来。比如西安的大唐不夜城,就是把历史文化做成沉浸式体验,带火了周边商业。

其次是区域发展要打好配合战。日本乡下地价能涨起来,靠的是大城市发展饱和后的自然溢出。咱们中西部地区现在承接东部产业转移,就像当年日本企业把工厂从东京搬到大阪周边。成都、重庆这些西部核心城市起来之后,完全可能带火周边小城,就像杭州带起嘉兴、绍兴一样。关键是要把交通、教育这些基础配套跟上,别搞成工厂孤零零杵在那儿,周边连个像样学校都没有。

再者是产业和城市要融合发展。熊本县因为芯片厂带火地价的例子说明,引进高端制造业不能光建工厂,得同步规划住宅、商业配套。咱们国内

现在搞的雄安新区、苏州工业园区,其实就在探索这种“产城融合“的模式。以前有些开发区白天热闹晚上变空城,就是因为没考虑好工人住哪儿、孩子在哪儿上学这些实际问题。

最后得说说政策调控的学问。日本央行这次加息特别小心,两年才加两次,就怕重蹈当年下手太狠戳破泡沫的覆辙。这对咱们也是个提醒,房地产调控就像炒菜的火候,太猛容易糊,太小又不熟。现在国内有些地方给首套房降利率、给人才购房补贴,就是试图在保楼市和防风险之间找平衡。

说到底,地价涨跌就像一面镜子,照出的是经济里实实在在的变化。日本这轮地价上涨告诉我们,房子值不值钱,关键还得看周边有没有产业、有没有人气、有没有发展前景。咱们国家现在正处在转型期,既不能走当年日本泡沫经济的老路,也不能错过产城融合的新机遇。就像种地不能光看化肥撒得多不多,更得看土壤有没有肥力,庄稼能不能扎根。只有把实体经济做实,把区域发展做活,把民生配套做好,才能让老百姓的房子真正成为承载幸福的港湾,而不是空中楼阁般的数字游戏。

京津冀协同十年:从共生到共赢的城市群变革

□ 本报记者 张守营

2014年,京津冀三地以“疏解非首都功能”为起点,开启了全球最大规模的城市群协同试验。这场试验不仅关乎21万平方公里土地的命运,更承载着破解“大城市病”、探索区域高质量发展路径的国家使命。十年后,这片土地交出了一份亮眼的成绩单。近日,由北方工业大学与社会科学文献出版社联合发布的《北京城市治理蓝皮书:北京城市治理研究报告(2024)》——京津冀协同发展背景下的城市群治理》(以下简称《蓝皮书》),用数据描绘了这场变革的轨迹:京津冀地区生产总值从2013年的不足6万亿元跃升至2024年的11.5万亿元,相当于再造了一个“长三角经济圈”。更令人瞩目的是,三地间形成了“你中有我,我中有你”的共生格局——北京每产生10项科技创新成果,就有4项在津冀落地生根;天津每吸引10家新企业,就有6家来自北京;河北每新增10个就业岗位,就有3个与天津产业转移相关。

产业重构:从“物理转移”到“化学融合”

协同发展的核心在于产业版图的重构。北京以“壮士断腕”的决心退出一般制造业企业超3000家,疏解区域性市场近千个,为高精尖产业腾挪空间。数据显示,北京科技、商务、文化等高精尖产业新设经营主体占比从2013年的40.7%提升至2023年的66.1%,数字经济增加值占GDP比重较十年前提高7.7个百分点。这种“减法”换来的是区域产业链

的“加法”。北京中关村的创新资源与津冀的制造能力深度耦合,形成“研发在京、转化在津冀”的模式。截至2024年,中关村企业在津冀设立分支机构超1万家,北京流向津冀的技术合同成交额累计超3700亿元,年均增长率达25%。天津滨海新区通过“反向飞地”模式,吸引5800余家北京企业落户,形成智能科技、生物医药等产业集群;河北曹妃甸承接首钢等重大项目后,带动钢铁产业链上下游200余家企业集聚,实现从单一钢厂向循环经济示范区的转型。

雄安新区则成为协同发展的“超级试验场”。这座“未来之城”累计完成投资8354亿元,开发面积覆盖202平方公里,4792栋楼宇拔地而起。央企设立分支机构超300家,中关村科技园入驻企业135家,北京交通大学等4所高校雄安校区开工建设,北大人民医院雄安院区即将投用。三地共同打造氢能、生物医药等6条重点产业链,以及集成电路、生命健康等7个国家先进制造业集群,标志着产业协同从“转移承接”迈入“聚链成群”新阶段。

生态共治:从“各自为战”到“命运共同体”

十年前,雾霾曾是京津冀的代名词;如今,蓝天白云成为朋友圈的日常。2024年,京津冀PM_{2.5}平均浓度较2014年下降57.3%,空气质量优良天数比例达75%,白洋淀水质连续3年保持Ⅲ类标准,野生鸟类从206种增至242种,消失多年的鲟鲂鱼重现水域。

这背后是三地构建的“生命运

共同体”:一是联防联控机制,建立跨区域环保数据共享平台,实施联合执法、应急演练,河北承德与北京密云、怀柔等地签订水源保护协议,筑牢京津生态屏障。二是绿色转型实践,北京退出燃煤机组,天津打造“智慧低碳港口”,河北张家口建设可再生能源示范区,区域清洁能源装机容量突破1.4亿千瓦。三是生态价值转化,承德通过“风光水储氢”一体化开发,清洁能源装机占比达88.8%,丰宁抽水蓄能电站成为全球最大调峰电站;北京碳市场覆盖范围扩展至津冀,累计成交额超30亿元。

民生突破:从“跨省奔波”到“同城生活”

协同发展的终极目标是惠及百姓。十年间,三地公共服务壁垒逐步消融。

“轨道上的京津冀”营业里程超1.1万公里,京津雄核心区半小时通达,主要城市1.5小时交通圈成型。定制快巴、跨省地铁(如北京地铁22号线)、环京通勤列车等创新模式,让日均超22万人次实现“跨省上班”。

9300余家医疗机构实现异地就医直接结算,50项临床检验结果、30项影像检查在685家医院互认;246所京津学校与河北370所学校结对,北京教师赴河北授课超10万人次。

京张体育文化旅游带、承德“皇家避暑地·热河温泉城”等品牌崛起,2024年京津冀互送游客超3亿人次,“周末到河北”成为新潮流。

家住河北燕郊的李女士是这场变革的亲历者:她早晨搭乘定制快巴50分钟直达北京国贸,母亲在燕郊医院

做的CT影像同步传输到北京协和,孩子就读的学校每周有海淀教师远程授课。这种“无感跨省”的生活,正是协同发展最温暖的注脚。

挑战与未来:从“形合”到“神合”的跃迁

尽管成就斐然,但专家指出以下深层次矛盾仍需破解:产业链韧性不足,河北承接项目中,高端制造、科创服务占比仅30%,部分园区仍面临“产业孤岛”风险。要素流动壁垒,社保异地结算尚未全覆盖,人才跨区域职称互认、税收分成等机制亟待完善。市场驱动短板,三地协同项目仍以政府主导为主,社会资本参与度不足,市场化协同机制尚未成熟。

对此,《蓝皮书》提出三大破局路径:一是培育新质生产力,推动京津冀国家技术创新中心建设,在光电芯片、量子信息等领域突破“卡脖子”技术,打造环京算力带(算力规模达10万P)。二是深化制度型开放,推广京津冀自贸试验区“同事同标”政务服务事项230项,共建跨境数据流动试验区,试点绿色金融产品创新。三是构建协同治理体系,探索税收共享、生态补偿等机制,建立跨区域产业链“链长制”,推动要素从“被动流动”转向“主动配置”。

专家认为,京津冀十年的实践,为全球城市群治理提供了东方智慧,正如雄安新区塔吊林立的工地与北京中关村的实验室遥相呼应,这片土地正书写着城市群变革的史诗。当北京的“科技脑”、天津的“制造手”、河北的“生态肺”协同跳动,一个生机勃勃的世界级城市群已跃然眼前。

集贤:以春季环境整治擘画乡村振兴新图景

□ 杨昕宇
□ 本报记者 袁小峰

目前,黑龙江省双鸭山市集贤县着力推进乡村建设,以春季环境整治为突破口,在全县8个乡镇、150个村屯掀起改革热潮。危房拆除、沟渠治理、垃圾清运等行动全面推进,将环境整治与美丽乡村建设、集体经济改革深度结合,用新面貌开启振兴新篇章。改革筑基,乡风焕新。加强农村生态环境治理是落实深化农村改革的硬任务。在集贤县太平镇,镇党委书记、镇长每日现场督导环境整治,推进基础设施升级与山水林田路综合治理。“净、绿、

亮、美”四化目标正重塑乡村:卫生死角清零行动筑牢底色;景观林与经济林装点房前屋后;硬化道路延伸田间,亮化工程点亮夜空;黛瓦白墙间流淌黑土风情。集贤镇同步推进移风易俗,将文明公约纳入村规民约,通过“文明户”评比激发群众参与。全县锚定创建高质高效、和美富裕的“农业之城”目标,深挖黑土地域文化,打造口袋公园、风情小筑等特色景观,让村屯既保留乡愁记忆,又焕发文明活力。

整治攻坚,幸福升级。“天蓝、山绿、水清、村美”,福利镇东发村的变化印证了“生态优先、绿色发展”理念的落地。集贤县把人居环境整治作为

“乡村振兴”战略实施的必胜之仗,以“开战即决战、起步即冲刺”的决心推进改革,建立“县级包片、乡镇包村、两委包街、党员包户”四级机制,党员干部带头攻坚,垃圾日产日清体系覆盖全县150个村,畜禽粪污处理中心实现资源循环利用。东发村党支部书记吴金刚告诉记者,环境整治不仅改出了新机制,更提升了村民幸福感。村民王福臣感叹:“路修了、花栽了,住得比城里还舒坦!”

产业破局,沃土流金。环境整治催生产业革新。聚焦农村产业项目单一、发展路径较窄等短板,集贤县以基础设施建设、农村产业项目建设为抓手,大力

发展壮大村集体经济项目。从一棒鲜食玉米,到种养结合生态循环农业模式成功实现,永胜村鲜食玉米产业链带动数百农户增收,焱阳食品厂、高丰大米合作社等集体经济项目蓬勃發展。创立“蜂巢电商创业基地”整合资源,推出蛙田町大米、“七脚丫”大酱等明星产品,有效增加农民收入。运用“县主抓、乡主导、村主体”工作机制,同步推进农村集体资产“清化收”工作,为乡村振兴注入“源头活水”。

“环境整治改出了好生态,产业改革改出了致富路。”集贤县相关负责人表示,下一步将持续深化改革,书写乡村振兴新答卷。

泉州:政银携手激活小微企业发展“新引擎”

□ 朱璇
□ 本报记者 丁南

由国家金融监管总局、国家发展改革委牵头建立的支持小微企业融资协调工作机制(以下简称“小微融资机制”),犹如一股清泉,滋润着万千小微企业的心田。在民营经济蓬勃发展的福建省泉州市,这股清泉更是汇聚成一股强大的力量,通过一系列创新举措,为小微企业精准“输血”,激发市场新活力,书写着金融赋能小微企业的新篇章。

政策精准:编织多维服务网络

自小微融资机制在泉州落地生根以来,泉州市发展改革委携手各县(市、区)政府、金融机构及行业协会等多方力量,共同编织起一张“横向协同、纵向联动”的服务网络。泉州市小微融资机制相关召集人多次召开全市工作调度会议,深入一线调研走访,全国首创“1+1+1”基层服务解决方案——即“一份走访清单+一份工作流程+一份答疑手册”,确保金融服务能够如涓涓细流股精准滴灌至每一家小微企业。同时,构建“四维融合”(即“周通报+现场督导+重点帮扶+绩效考核”)督导机制,对政策落实的每一个进展和企业融资需求的每一个解决环节进行动态跟踪,确保各项政策能够迅速生根发芽、开花结果。

据统计,该机制实施以来,全市银行机构已向6.98万户小微企业伸出援手,提供授信金额高达958.67亿元,发放贷款714.93亿元,惠及6.92万户企业。而“金服云”平台更是成为小微企业的融资“加油站”,访问量突破74万户次,各项数据均在全省名列前茅。

产品创新:定制特色融资礼包

小微企业融资难、融资贵,一直是制约其发展的“拦路虎”。泉州市小微融资机制在政策层面精准发力,一方面,推动县(市、区)、银行出台利息减免、减费让利等“大礼包”,为小微企业送上实实在在的福利。南安市针对“推荐清单”内且为首贷的小微企业,慷慨给予1%的贷款贴息;民生银行则推出“五进五赠”的“红包”政策,机制启动以来已累计贴息近500万元,让小微企业切实感受到政策的温暖。

另一方面,泉州市鼓励各银行机构开发“一行一品”,定制化推出

平南县司法局创新工作考核机制

□ 包颜菲
□ 本报记者 龚成钰

为全力提高服务群众水平,推动基层司法行政各项工作在新时代新征程中上新台阶,创新局面,广西壮族自治区贵港市平南县司法局持续完善司法所工作考核,通过开展司法所季度综合考核,督促各司法所进一步转变工作作风,履职尽责、担当作为。2024年,该局荣获“全国公共法律服务工作先进集体”,其规范化建设经验在贵港市司法所规范化建设现场会上作典型交流。

此前,平南县司法所考核主要以干部日常管理为主,作用发挥有限。为破解这一难题,平南县司法局结合自身实际情况,在干部日常管理和季度考核的基础上,围绕党的建设、普法与依法治理、人民参与和法治促进、社区矫正管理等方面工作进行量化细分,形成实绩考核细则,创新性地制定出台了《季度考核考评指标及评分细则(司法所)》,推动司法所队伍建设管理走深走实。

在考核机制推动下,基层法治建设成效显著。司法所季度考核考评实施后,各司法所在“比赶超”的氛围中不断加强普法宣传工作,通过法治第一课、圩日宣传站、节假日专题宣传活动等方式构建普法宣传“网”。2024年,各司法所共开展法治宣传活动200余场次,与2023年相比,同比增长12%;在国家、自治区、市级媒体刊发法治宣传稿件98篇,对各村(社区)“法律明白人”开展线下培训

符合泉州区域特色的信贷产品。民生银行的“民生惠首发贷”、泉州银行的“无间贷3.0”、泉州农商银行的“微易贷”等信贷产品如雨后春笋般涌现,以其灵活多样的特点,满足了不同小微企业的个性化融资需求。

石狮市锦尚镇的一家漂染织造有限公司负责人对此深有感触:“近期,我们公司因订单量激增,急需资金来支持新技术的量产。得益于小微融资机制的顺畅运行,工商银行石狮支行迅速响应,为我们办理了知识产权质押登记手续,并成功发放了1000万元的福建省民营中小微企业提质增产争效专项资金贷款。这笔资金的及时到位,不仅有效解决了我们的燃眉之急,更极大地激发了我们在科技创新领域的持续投入与探索。”

园区深耕:打造产业金融生态圈

泉州市在全省率先探索建立园区金融服务体系,通过“伙伴银行”制度,为每个园区配备专属的金融服务团队,犹如为园区企业配备了贴心的“金融管家”。同时,精心编制《园区金融产品手册》,汇总了20多款针对园区企业的特色金融产品,为园区企业提供了丰富的融资选择。今年以来,已开展“金融服务进园区”活动12场,为园区企业解决融资需求超过30亿元,让金融“活水”在园区内畅流不息。

在永春县,一家陶瓷企业存在“有资产无产权”的融资堵点,今年该公司有增资扩产购买大型设备的融资需求但苦于无资产抵押。永春小微融资机制专班获悉此情况后,构建多部门联动确权增信的“一站式”服务机制,组建由发改、自然资源、住建等部门成立的跨部门专班,以“一窗综合受理、专班内容流转、全程限时办结”的服务模式帮助企业顺利办理不动产权证,协助企业成功融资2000万元,成功购买1条大型隧道窑和20多台智能化滚压设备,为该公司高质量发展增添动力。

“我们持续优化金融服务生态,探索‘金融+产业+科技’的融合发展模式。”泉州市发展改革委主任、市小微融资机制副召集人、市工作机制专班组长廖良结表示,下一步,将重点推广“专精特新贷”“科技贷”等创新产品,加大对科技型、创新型小微企业的支持力度,为全国小微企业融资提供可借鉴、可复制的“泉州经验”。

60多次,群众法治观念明显增强。

矛盾纠纷化解效能全面提升。平南县司法局结合“枫桥经验”,创新性从事前、事中、事后三个阶段对矛盾纠纷调处化解工作的考核进行了量化细分,明确要求各司法所每月至少开展“大排查、大调解”活动1次。2024年,全县共调解矛盾纠纷962件,调解率100%,调结961件,调结率99.89%,防止群众性上访8起,防止“民转刑”案件19件。与2023年相比,矛盾纠纷调结率同比增长4.53%。同时,通过推动干部强化矛盾纠纷调处化解工作,为群众追回涉案金额324.08万元。

数字化治理能力持续强化。依托“社区矫正一体化平台”和“全国安置帮教信息管理系统”,平南县司法局将日常监管与考核评估深度融合。在考核的督促和推动下,各司法所认真落实社区矫正监管教育规定,并有针对性地开展安全隐患排查工作,不断强化维护社会安全稳定防线。2024年,平南县辖区实现社区矫正对象零脱管漏管,安置帮教对象无极端行为倾向,特殊人群总体可控可控。

“将司法所季度考核考评融入纳入现有考评体系,从所的综合实绩表现与干部季度考评进行相互印证,同时将季度考评结果与年度考核差异化分配相结合,彻底打破‘千多干少一个样’的旧格局。”平南县司法局相关负责人表示,通过差异化奖励机制,真正实现“优者奖、劣者罚”,激发各司法所干事创业激情。