

# 联合国住房和城市可持续发展大会开幕

## 陈政高作为中国政府特别代表发表讲话

据新华社 第三联合国住房和城市可持续发展大会(以下简称“人居三”)17日在厄瓜多尔首都基多开幕。联合国秘书长潘基文、厄瓜多尔总统科雷亚分别在开幕式上讲话。中国住房和城乡建设部部长陈政高作为中国政府特别代表在会议中发表讲话。4.5万多名与会者将讨论并通过指引未来20年城市可持续发展的《新城市议程》。

陈政高在讲话中说,自1996年“人居二”会议至今的20年时间里,中国的城镇化率从30.5%提高到去年的56.1%,城镇化已经成为中国经济增长的重要引擎。现在中国城镇人均住房建筑面积达到33平方米以上,农村人均住房建筑面积达37平方米以上。陈政高说,为了实现本居人居大会提出的《新城市议程》,中方承诺积极参与和推进可持续城镇化进程,继续改善中国人居住环境;发挥规划对可持续城镇化的引领作用,实现城市有序建设,适度开发,高效运行,让人民生活更美好;继续加强人居环境领域的国际合作,支持联合国2030年可持续发展议程和《新城市议程》的落实。

“人居三”会议于10月17日至20日在基多举行。来自世界多个国家的首脑、140多个国家的政府高层代表团以及各界代表共4.5万多人出席会议。联合国曾于1976年和1996年分别在加拿大温哥华和土耳其伊斯坦布尔举行了第一和第二次人居会议,这两次会议就全球面临的住房和住房挑战以及可持续城市发展的政策进行了讨论。

### 要闻简报

#### 国务院再度治理“首付贷”

以消费贷、信用贷的名义借钱买房,今后这种“曲线救国”方案将比以往难了。10月13日,国务院发布《互联网金融风险专项整治工作实施方案》,要求未取得相关金融资质的房地产企业不得利用P2P以及众筹平台从事房地产业务;取得相关金融资质的,不得违规开展房地产金融相关业务。严禁各类机构开展“首付贷”性质的业务。互联网金融行业的整治行动将在明年3月底前完成。

#### 北京拟推住宅小区默认表决制

10月14日,北京市住房和城乡建设委员会主任徐贱云向市人大汇报全市老旧小区改造工作时透露,为改变当前业主投票率低导致业主委员会难以组建的现状,物业立法拟研究默认表决制度,探索制定业主在一定期限内不表态视为同意的规定,以促进业主委员会的组建和发展。同时,拟立法明确,一栋楼内60岁或65岁以上老龄居民比例过半,且2/3以上业主同意,其他业主拟不得反对加装电梯。

#### 上海共有产权保障房满5年可上市

10月14日,上海市住房城乡建设管理委员会等部门公布《上海市共有产权保障住房后管理实施细则》规定,共有产权保障住房购房人购房后5年内可以购买政府产权份额或上市转让;上市转让或者购买政府产权份额后,住房性质将转变为商品住房。据悉,上海自2010年起开始试点供应共有产权保障住房。今年起,试点批次1800余户家庭已取得房地产权证逾5年,将陆续符合上市交易的年限要求。

#### 深圳多部门突击联查20多个楼盘

10月13日,深圳市市场稽查局联合深圳市规划国土委,派出12个检查组赴深圳10个辖区,对20个在售楼盘进行突击检查,内容包括证照、合同、宣传广告、价格、备案等情况,检查开发商是否有虚假宣传、价格违法、合同违法、捂盘惜售等违法违规行为。

#### 三四线城市楼市去库存任务艰巨

10月17日,国务院发布第三次大督查情况,从目前看,各地方、各部门认真推进供给侧结构性改革,为产业发展增添了新动力,但也面临银行业金融风险上升、楼市去库存任务艰巨等问题,尤其是当前三四线城市特别是县城库存存量高,化解难度较大。同时,金融风险的上升也值得警惕,银行业面临不良贷款持续暴露、合法债权缺乏有效保护等困难。

### 一周观察

#### 楼市调控历史经验的启示

##### ■ 鲁政委/文

刚刚过去的“十一”黄金周,已成为名副其实的“楼市限购政策启动周”,全国21个城市在此期间加入限购行列中。那么,调控效果到底如何呢?

在两轮调控政策公布后,由于调控目标直接指向房价,而地方政府也可以利用备案等手段来控制高价房入市,因而,环比上涨的城市个数应声减少,而环比下跌的城市个数则相应增加。这一次,应该也会看到与此前一致的环比上涨城市个数的应声下降。

此次调控,与2013年2月那次非常相似,当前经济仍然面临下行压力,政策总体仍会维持宽松,在没有其他意外冲击的情况下,房价要回头,看来不容易。

那么,调控是否会令房地产市场投资放缓,从而影响到整个中国经济?

全国房地产市场的相关数据显示,在2010年4月份、2011年3月份的两次房地产紧缩性调控政策出台之后,地产商的土地购置面积累计同比立即出现了锐减;2013年2月那一次貌似出现了反弹,但实则是同比跌幅的收窄。也就是说,此前几轮的房地产调控,都让地产商立即减少了土地的购置。这可能与当时全面收紧了地产商的融资有关。

本次调控并未收紧地产商的融资,甚至还在进一步开拓新的融资渠道。考虑到资金链没有抽紧,政府希望增加土地供给和控制拍卖地价避免出现地王的情况,地产商可能增加拿地(特别是在此次首批启动限购的城市)。因而,土地购置面积同比应该不会像此前那样迅速下滑。

对于房地产开发投资来说,即便前几轮对地产商资金链进行了明显抽

紧,一般也是在6个月之后,房地产开发投资增速才出现明显回落(跌幅大于2个百分点)。考虑到目前房地产开发投资本身已较低,1~8月份仅为5.4%,因而,预计短期内下行空间有限。

即便土地拍卖减少,经过大规模的地方债置换和专项金融债的注入,以及前期的土地出让,地方政府的资金紧张将大大缓解,短期内应该能够以基础设施投资的增加对房地产投资下滑进行缓冲。

本轮黄金周调控政策,与以往相比并无太大差异,从“降温”的角度可以理解。然而,从推进城镇化、维持房地产平稳发展、发展租赁市场的角度,依然保持的强烈“限外”特征则是不可取的。如果继续“限外”,就很难能够有更多农村人口的城镇化。如果没有人投资(购买超出自住之外的房子),那么,除非完全由政府提供,否则,住房租赁市场就很难发展起来;越多投资客,房租就会越便宜。其实,投资投机购房本身并不可怕,只要控制住他们的杠杆就行了。

因而,在房地产高烧降温之后,笔者认为,应当把关注点放到维持市场长期稳定发展上,具体来说,就是应该重点采取三项措施:一是要继续降低杠杆率(特别放开限购,但同时大幅提升多套房者的首付比例,甚至可以要求全款);二是要采取切实措施加强对租客权益的保护;三是要大力发展REITs(房地产信托投资基金),降低地产公司杠杆,分流直接购买实物地产的投资、投机需求,同时为未来提供可能的政策操作空间。

(作者系兴业银行、华福证券首席经济学家)

本版责编: 张东林 美编: 刘畅



■ 本报图片库

## 尹稚:新型城镇化要“脚踏实地”

中国城市规划学会副理事长  
清华大学中国新型城镇化研究院执行副院长 尹稚

■ 本报记者 张东林 北京报道

成为热词多年后,“新型城镇化”正在从政策层面逐步实现落地。

10月18日,由国家发展改革委和清华大学共同发起成立的清华大学中国新型城镇化研究院(以下简称“研究院”)在北京成立,这家旨在加速政策落地的国家级智库机构成立伊始,就明确了自己的任务和目标。

“发改委是国家新型城镇化推进实施的牵头单位,与九部委联合有一套比较完整的合作机制。而清华大学一直有一个梦想,希望‘以产学研、以产促研、产研助学、产研辅政’,为国家重大战略决策提供高层智库咨询。两者结合,有助于新型城镇化国家战略更好地实现落地。”10月12日,中国城市规划学会副理事长、清华大学中国新型城镇化研究院执行副院长尹稚在接受中国建设报记者独家专访时,介绍了研究院的成立背景。

#### 工程系统需全面升级换代

在尹稚看来,新型城镇化战略提出已经有三四年时间,但是从国家新型城镇化发展规划上来讲,开始推出的更多是软政策,希望通过政策的设定,比较顺利地把农民转化为市民,在制度上减少障碍。然而,实施到今天,新型城镇化究竟与三四十年前走过的城镇化道路有何不同?已经引起很多人的思考。

“新型城镇化不能仅仅从政策层面考虑,也不仅仅是制度设计问题,还会牵涉到大量落地层面的东西。”尹稚认为,清华大学经过多年积累,学术上的合作和联合,已经具备打通政策层面到落地层面的条件。

“双方可谓一拍即合,早在今年三四月份的时候,就已经把所有手续办完了。”尹稚坦承,研究院其实是一个国家级智库,尽管发改委内部有一些直属的研究机构,但是由于走的路径和成长背景不一样,这些直属机构侧重软政策研究比较多,落地能力相对较弱。清华大学与发改委共同组建研究院后,基本上就把这条短腿补齐了,既具备了综合性的政策研究能力,也具备了指导城乡建设落地项目试点工程能力,整体架构更加完整。

近年来,中国城市的脆弱性在各种公共事件中已经暴露得越来越多,实现城市工程性支撑系统的全面更新换代已迫在眉睫。无论是供水、供电、交通、环境设计等等,这些硬件工程性支撑能力都需要不断注入新概念。

“这两年国际上比较时髦的是‘韧性城市’概念,就是在天灾人祸面前城市的抗打击能力怎样,能不能扛得住,突破极限之后有没有后手,都是韧性城市要考虑的。而这一切跟城市支撑系统建设密切相关。”对此,尹稚强调,我们不能总是老生常谈基础设施欠账,只把精力放在经济竞赛上,一个健康城市对人的最大吸引力还是它的公共服务能力。

#### 一线城市为何疏而不解

记者采访当天,正是北京市再次遭遇严重雾霾困扰的日子。望着室外的严重雾霾,尹稚开玩笑地表示:“我们现在吸得霾都是从河北回来的。”

尽管这只是一句玩笑话,但是背后的深层含义却提示城市管理者,疏解城市功能、疏散城市人口不能仅仅着眼于于一城一地。

“目前,跨部门之间的壁垒并没有完全打破,一些部门还不知道数据与数据之间的彼此相关性是什么。”尹稚分析认为,一些一线城市要疏解产业,从污染防治角度来讲,疏散到多远、疏散到什么位置才合适?必须要有科学决策,绝不能拍脑袋决定。如何从单一部门决策、单一视角决策转向综合决策、跨部门协调决策,是政府应该关注的智慧城市内容。

“研究院成立后的首要工作是建立国家新型城镇化大数据库,为各级政府起到决策支撑、校验机制、监测预警作用。”总结多年工作经验,尹稚特别指出,过去中国城市可能是博士水平做规划、硕士水平做设计、本科水平做建造、小学水平做管理,但是,“初始愿望好不好是一个方面,更重要的是这个愿望能不能从初始顶层设计一直到最底层的落地和运营维护能够一以贯之。把这点落实到位,其实是中国城市面对的一个很大挑战。”

“要想实现这个目标,必须依靠一个日益智慧化、日益专家决策化的智能平台。但是总体讲,我们目前还处在铺设阶段,布线、布网、扩带宽、降网费,离有效利用还有非常长的距离。”尹稚称。

#### 住宅去金融化将潜力无限

“十一”黄金周期间,多地房地产市场密集出台楼市调控政策,有人悲观地预判,新型城镇化发展将因此受到影响。

对此,尹稚强调,当房地产特别是住宅被迫变成一个交换特征大于实用特征的商品时,房地产业必将走上歧路、遭遇危机。之所以出现这种现

山东省城市建设博览会  
距开幕  
21天  
2016.11.9-11 中国·临沂  
0531-88879889



欢迎关注  
《中国建设报》  
官方微信



欢迎关注  
《中国建设报》  
官方微博



欢迎关注  
《中国建设报·中国住房》  
官方微信