责任编辑：罗俊锋 E-mail:ljf008@eyou.com
吕红娟 E-mail: xxsbzhs@163.com

我国房地产管理政策亟需调整

□王永利

当前，我国房地产价格上涨过快问题已经引起社会广泛关注，并成为国家宏观调控的重点之一。但对房地产价格的上涨要做深入分析，务必找准问题，准确加以调控，避免一刀切和造成房地产市场大起大落。

一、房地产价格上涨有一定的合理成分。

房地产作为一种进入市场交易的商品，其价格必然会受到供求关系的影响，而近年来一系列因素扩大了房地产需求，成为房地产投资扩张和价格高涨的重要基础条件。

1、经济增长、收入提高。我国连续多年采取积极的财政政策，扩大货币投放和投资规模，特别是2003年以来经济增长明显加速，人民的收入水平明显提高，对住房的需求必然增大。房地产本身也已成为拉动经济增长的重要支柱产业。

2、人口流动性增大，呈现向中心城市集中的明显趋势。随着市场经济的发展，随着工业化和城镇化进程加快，我国人口的流动性不断加大，并呈现出由农村向城镇，由中小城市向中心城市集中的明显趋势。一方面，巨大的城乡差距使人们从自身生活和后代发展着想，不断向城市特别是中心城市集中。另一方面，各大中城市政府也为招商引资、吸引人才而不断出台优惠政策，推进户籍管理制度改革，实施投资移民政策等，减少了进入大中城市的难度，甚至使外籍人士大量增加。大量外来高收入人口的进入，提高了对房地产，特别是高档房地产的需求。

3、近期房地产价格上涨的其它影响因素。一是住房体制改革和银行住房贷款的发展刺激了住房需求，加之房改实施过程中一些机关或企业突击分房所形成的较高的住房面积基础，也抬高了后来人们住房的目标值；二是因为土地收入对地方政府可支配资源有着非常重要的影响，地方政府总是愿意甚至是想方设法抬高价格以增加收入；三是2003年之后土地管理趋于严格和规范，土地价格有所上升，房地产开发的成本相应提升；四是建筑材料价格上涨，加之国家加大打击拖欠工资力度等，建筑工人成本也有所提高；五是国家对房地产开发的“地根”和“银根”紧缩影响消费者对房地产价格的预期，提前购房或从事房地产投资也拉动价格上涨等。

二、需要引起高度关注和解决的问题。

近年来房地产价格的快速上涨尽管有其合理成分，但也还存在明显不合理的因素，最为突出的就是房地产市场存在明显的投机和垄断行为，而且收益巨大，并将风险大量转嫁到银行系统。近年来，正是基于对中国城市，特别是中心城市房地产价格具有巨大上升空间和压力的判断，以及证券市场、基金市场相继萎缩，越来越多的人转向投资房地产，房地产投机和垄断行为越来越明显。不仅存在散户炒房人，而且形成资金势力雄厚的“炒房团”；不仅有国内“炒房团”，而且吸引了大量境外资金流入，成为房地产市场“异常活跃”的力量。这些炒房势力与开发商为了共同利益很容易联合在一起垄断房地产资源，加之近年来商业银行竞相发展住房按揭贷款，但经验不足，制度不规范、管理不到位，非常容易被大量套取资金进行房地产炒作，从而迅速抬高房价，从中获取巨额投机收益。这种投机炒作行为不仅不利于住房供应上公正和公平的建设（住房不是普通商品，而是具有准公共产品属性的特殊商品，保证公民能够保持适当水平的住房，是保障公民基本权利、构建和谐社会的重要内容。在住房问题上不能完全由购买力决定，鼓励多占住房，更不能纵容以垄断控制获得超额利润。这在中国人多地少的情况下更应如此），而且容易造成房地产泡沫并直接危害经济社会稳定，具有极大破坏性，如果不能有效加以遏制，势必产生极其严重的后果。对此政府不能置若罔闻、无所作为，必须给予高度关注并采取有力措施尽快加以解决。

三、改进和完善房地产管理政策。

为有效遏制房地产的投机炒作，保证房地产业的健康发展，必须尽快改进和完善相关管理政策。

1、建立健全房地产信息系统和监管机制。可先以城市为单位，建立健全包括房地产的土地占用、开工时间、过程进度、竣工面积、销售面积、销售价格等信息在内的信息月报或旬报系统，并确定维护、分析和监督的主管部门。该信息系统应该通过网站等渠道公开披露，并逐步向全国联网发展，切实增强房地产市场信息透明度。

2、开征房产税。要确定人均住房面积起征点，可先按在同一城市所拥有的房产面积开征房产累进税，然后逐步向全国范围内所拥有的房产面积推进。同时要实行住房实名制，落实房屋买卖过户的税务登记手续，明确没有税务登记的房屋买卖属于非法交易，并要对已有住房进行普查核实和登记，完善房产税征收基础。对房地产交易所得或出租所得，要依法交纳所得税。要有效利用税收手段抑制多占住房，特别是进行房地产投机行为。

3、严格住房信贷条件。提高购房首付比例（降低住房抵押乘数），特别是提高第二套以上住房的首付比例，并强调房产转让必须先行全额偿还既有的住房贷款，避免多头套取银行贷款进行房地产投机并将风险转嫁给银行。为此，要强化住房贷款产权证抵押管理，未偿还贷款不能取回房产证办理转让过户手续。金融监管机构要加强对银行房地产贷款的检查监督，对违反规定发放贷款的要严格追究责任。

4、落实好以人为本、科学发展、建设和谐社会的要求，对土地实施最严格的管理制度。城市政府必须科学规划和有效利用极为珍贵的土地资源，加大土地供应调控力度，采取有力措施严厉打击囤积土地谋取暴利的行为。同时要正确认识房地产作为准公共产品的特殊性质，充分发挥政府的社会管理职能，合理确定最低人均居住水平，完善对低收入家庭的住房保障制度，适当加大经济适用房的建设和供应，采取经济适用房廉价出租、低价出售、政府补贴等多种方式解决低收入家庭的住房保障问题。

5、加强对房地产经纪市场的监管，整顿和规范房地产市场秩序。积极培育规范诚信的房地产中介、咨询、研究机构和经纪公司等，要像监管证券公司那样严格监管房地产经纪公司，对垄断和操纵市场的行为给予严厉打击，严肃查处违法违规销售行为。

6、严格对非法外汇流动的控制。近年来中国房地产升值和巨大盈利空间的判断以及对人民币升值的预期，吸引了大量国际投机资本进入中国房地产市场，不仅推动了房地产价格的迅猛上升，而且加大了人民币升值压力。对此要高度重视，切实加强外汇管理，对违规行为要严肃处理。

（作者系中国银行总行行长助理）

领导者论苑

发挥比较优势 实现特色立市

□李俊渠

近年来，河北省衡水市委、市政府牢固树立和坚持科学的发展观，大力实施“特色立市”战略，把发展特色经济作为加快区域经济发展的重大战略举措来抓，走出了一条符合本地实际的可持续发展的路子，有力地促进了全市经济持续、快速、健康发展。截止到去年底,全市生产总值、财政收入和外贸出口分别达到473.8亿元、29.2亿元和13.2亿美元，同比分别增长14.5%、32.3%和193%。

选准优势是特色经济发展的基础

实现区域经济的可持续发展，关键是要正确认识和充分发挥自己的比较优势，选择好发展模式和发展路径。特别是要坚持有所为、有所不为的原则，大力培育符合当地实际的主导产业，坚决避免地区间的低水平重复建设和产业结构的趋同化，积极构筑具有地方特色和比较优势的区域经济发展格局。

衡水市作为一个新兴城市，如何实现区域经济更快更好地发展，始终是市委、市政府认真思考的问题。1998年初，市委、市政府主要领导同志，深入到全市十一个县市区、重点行业和企业进行深入调研，与基层广大干部群众共商发展大计，并在此基础上形成了共识：要实现区域经济更快更好地发展，必须扬长避短、发挥优势、突出特色、差别竞争、错位发展。为此，市委、市政府提出了“发展特色经济、培育特色产业、开发特色产品”的发展思路，确立了“特色立市”发展战略。在发展方式上，坚持走“区域经济特色化、特色经济产业化、产业经济规模化”的路子，大力培育区域特色产业集群，在全市筛选出了具有比较优势的瘦肉型猪、蔬菜、肉奶牛、果品林木四大农业特色主导产业和丝网、玻璃钢、橡塑制品、采暖铸造、金属厨柜、工艺美术、皮毛皮革等十大工业特色主导产业。经过六年的发展，在全市形成了一县一业、一县两业的区域特色经济发展格局。目前，全市四大农业特色主导产业产值已占到全市农业总产值的64%，十大工业特色主导产业产值已达530亿，占全市工业总产值的76.7%。

培育龙头是特色经济发展的重点

在特色产业发展过程中，分散的小生产与多变的大市场之间的矛盾，决定了特色产业的发展壮大必须有龙头企业的带动。

为推动工业特色产业的发展，市委、市政府按照培大育小、扶优扶强的原则，通过采取政策引导、资金支持等措施，在全市筛选出了100家重点企业和30家骨干企业作为支持重点，并在各个特色产业中都扶植起一家或几家骨干龙头企业。在丝网业中培育了安平造纸网厂，在玻璃钢行业中培育了天联集团，在采暖铸造业中培育了春风集团，在橡胶制品业中培育了宝力集团等一大批龙头骨干企业。在龙头企业的带动下，涌现出了中国丝网、中国工程橡胶、玻璃钢、采暖铸造等一批在国内外享誉盛名的特色产品生产基地和出口基地，以特色产业集群为支撑的“块状经济”已在全市基本形成。其中，安平丝网国内市场占有率已达到85%，占全国出口量的80%，是亚洲最大的丝网生产基地和出口基地；桃城工程橡胶已占到全国市场份额的40%；枣强玻璃钢占全国份额的1/4，是国内三大玻璃钢生产基地之一；冀州采暖铸造占到全国市场的1/8，并成批出口到欧亚国家。在推进农业特色产业发展过程中，市委、市政府牢固树立“支持农业产业化就是支持农业，支持龙头企业就是支持农民”的理念，充分发挥农产品资源丰富的优势，大力推进农业产业化经营，积极培育农产品精深加工龙头企业，集中打造以小麦深加工、果蔬深加工、林板林纸一体化为代表的三大农产品精深加工产业链条，涌现出了深州五得利面粉、饶阳喜奥胡萝卜汁、冀州华林板业等一大批农业产业化龙头企业，实现了“龙头兴产业，产业带基地，基地富农户”的良性循环，提高了农业综合经济效益，带动了农民增收。

加大投入是特色经济发展的关键

当前的投资规模就是未来的产业规模；今天的投资结构，就是明天的产业结构。加大投资力度、优化投资结构是促进区域经济发展的两条重要途径。

为突出特色经济布局，做大做强特色经济，市委、市政府采取增量调整带动存量调整的办法，坚持走在发展中调整，在调整中提高的路子。一方面，依托特色优势产业加大投入力度，通过扩张总量、膨胀规模，尽快形成区域特色经济发展的绝对优势。另一方面，市委、市政府积极引导企业转变经济增长方式，不断提高经济增长质量，大力推动企业技术进步，坚持走新型工业化道路。

科技创新是特色经济发展的动力

经济发展的过程就是促进产业升级并不断将其推向高级化的过程。坚持传统产业加科技创新，用高新技术改造提升传统特色产业，是促进传统特色产业升级的必由之路。

针对衡水大专院校少、科研力量薄弱的实际，市委、市政府积极推进“产学研”工程，加快全市特色产业技术创新体系建设，不断提高企业自主研发能力，加快特色产品的更新换代步伐。目前，全市已建成了5家省级企业技术开发中心和50家市级企业技术开发中心，有28家企业列为全市中小企业技术创新示范企业，有力地推动了全市企业的技术创新，产品更新换代步伐明显加快。1998年以来，全市共开发省级以上新产品773项。其中，达到国际先进水平的46项，国内领先水平的150项，国内先进水平的310项，填补省内空白246项。新产品研发力度的加大使特色产品的竞争力明显增强，市场占有率不断提高。为推动特色产业的健康发展，市委、市政府成立了丝网、玻璃钢、橡塑制品、采暖铸造等12个行业性生产力促进中心，集中全市科研力量，围绕特色产业发展中的共性技术和关键技术进行联合攻关，实现了科技资源和科技成果的共享，促进了特色产业的快速、健康发展。去年科技部在衡水成立了河北省首家国家级玻璃钢行业生产力促进中心，并在枣强县建立了国家级玻璃钢材料产业化基地，为玻璃钢行业的升级搭建了一个更高的技术创新平台。同时，市委、市政府积极引导企业与京津大专院校、科研院所进行经济技术合作，通过技术入股、技术转让、联合开发、建立中试基地等形式等建立紧密的合作关系，使特色产业的核心竞争力不断增强。目前，全市已有370多家企业与省内外200多所大专院校建立了稳固的技术合作关系。在加强国内经济技术合作的同时，市委、市政府还积极鼓励支持引进国外智力成果。为扶植瘦肉型猪的发展，安平县从比利时引进了瘦肉型斯格种猪，以农业产业化龙头企业京安集团为依托，在全市形成了一套完整的引进、繁育和推广体系，形成了全国性的瘦肉型良种猪繁育中心，其优良品种已辐射到京、津、沪、冀、鲁、豫、辽、吉、黑等十几个省市，被国家外国专家局命名为“国家引进智力成果示范推广斯格配套系种猪基地”。

民营经济是特色经济发展的主体

加快区域经济发展，必须保护好、引导好、发挥好各方面加快发展的积极性，必须毫不动摇地鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，通过聚集民资、依靠民力、发挥民智，实现富民强市的战略目标。

在特色产业的发展过程中，市委、市政府充分发挥民营经济起步早、基础好、潜力大、活力强的优势，积极引导民营经济参与到特色经济的发展中来。在发展方式上，坚持“铺天盖地”的大群体和“顶天立地”的大规模两种发展模式相结合，鼓励和支持民间资本投资创业。为此，市委、市政府先后制定了《关于促进和引导民间投资的若干意见》、《关于进一步加快民营经济发展的若干规定》等一系列政策性文件，真正做到在思想上放心放胆，在工作上放手放开、在政策上放宽放活，努力消除民营经济发展的思想障碍、政策障碍和体制障碍，通过大力实施“四个一批”，实现民营经济发展的重点突破。即优化政策环境催生一批，最大限度地激发民间资本的投资热情；扩大招商引资引进一批，组织骨干民营企业开展对外招商活动，广借外力，加快发展；加快产权制度改革转换一批，坚持“退而有序，进而有为”的原则，全面放开搞活国有集体企业；实施骨干带动壮大一批，对骨干民营企业进一步加大帮扶支持力度，使其成为全市经济发展的龙头和支柱。到去年年底，全市民营企业已发展到12.3万家，从业人员达到85.8万人，民营经济增加值分别占全市工业增加值和全市GDP的97%和63.3%，上缴税收已占到全部工商税收的73%。

优化环境是特色经济发展的保证

环境就是生产力，环境就是竞争力，抓环境就是抓发展，抓发展必须抓环境。

为此，市委、市政府在全市开展了以“创新机制优势、创造人才优势、创建环境优势，争先晋位”为主要内容的“三创一争”活动，通过政务公开、部门承诺、行风评议、作风整顿等多种形式，规范行政权力和行政行为，努力在全市营造廉洁高效的政务环境、公开透明的政策环境、公正公平的法制环境、规范有序的市场环境、诚信为先的社会信用环境、文明和谐的人文环境。同时，市委、市政府把优化政务环境摆在突出位置，积极转变政府职能,引导各级、各部门强化全局意识、大局意识、发展意识、服务意识，消除部门主义、本位主义倾向，以“转变机关工作作风，优化发展环境，服务基层企业和群众”为重点，着力解决缺位、越位、重位和不作为、乱作为、低效率的问题，积极推进由管理型政府向公共服务型政府的转型，努力提高政府依法行政能力和水平。为提高办事效率，市委、市政府以实施《行政许可法》为契机，深化行政审批制度改革，认真清理行政审批事项，取消了522个收费项目，并在市、县两级建立了政务服务中心，以电子政务为平台，创建了“一线式、一网式、一站式”联动服务模式，40多个职能部门在此集中办公，实现了“一门受理、统筹协调、透明操作、并联运行、规范审批、限时办结”，从而简化了审批流程，提高了工作效率，方便了基层和企业。在优化发展软环境的同时，市委、市政府还加大了发展硬环境的建设力度，先后投资120多亿元，建设了衡榆、衡德高速路、衡水发电厂等项目，完善了交通、通讯、电网和城市基础设施，为全市特色经济的持续、快速、健康发展创造了良好的条件。

（作者系中共河北省衡水市委书记）

县委领导班子需要提高三种能力

□辛显明

县级承上启下，在贯彻落实中央的大政方针和决策部署中起着重要的基础性的作用。加快县域经济社会发展，关键在于提高作为决策者、执行者的县(市)委领导班子尤其是“一把手”的三种能力，即加快发展的谋划力、推进工作的创造力和潜心干事的落实力。

审时度势，科学决策，提高加快发展的谋划力

谋划力是科学分析判断形势，勇谋善断，确立工作思路和目标的能力。谋划力具有战略性、方向性，直接决定着县域经济社会发展的走势和位差，是县(市)委领导班子尤其是“一把手”领导能力的重要方面。县域经济的竞争，说到底是领导班子、领导干部谋划发展能力的竞争。

做到科学决策谋划，首先，要胸中有全局，抓大势抓方向。善于用世界的眼光、战略性的思维，透彻地分析自己所处的历史方位，找准参照系，把自己放在时代发展的大背景、世界发展的大舞台、国内外发展的大局势来正确定位，真正使决策体现时代性、富有前瞻性。其次，要吃透情况，做好结合文章。深刻地洞察世情、国情、县情的变化，全面系统地掌握实际情况，正确把握经济运行的一般规律，紧密联系实际，找准自身存在的制约经济发展的突出矛盾和问题，有的放矢地做出决策，使中央的大政方针和上级党委的决策部署创造性地得到贯彻执行。第三，要善于捕捉机遇，抢占先机。善于用敏锐的眼光、理性的思维，在研究新情况、解决新问题中发现机遇，因势利导，变优势为胜势，化被动为主动。

近年来我们针对新泰经济基础薄弱，产业结构不合理，尤其是加工制造业企业群体小、规模小、项目少、投入少的实际，坚持以科学发展观统揽全局，提出并确立了“要务是发展，中心是经济，重点是工业，关键是项目，根本在投入”及用建设经济强市目标凝聚全市上下的智慧和力量，用经济的率先发展、跨越发展为科学发展、统筹发展提供强有力的支撑和保障，实现“两个高于、两个确保”（即本市生产总值和地方财政收入增幅高于全省30强、高于全国基本竞争力百强县平均水平，确保在全省30强、在全国基本竞争力百强县中的位次不断前移）的工作思路和目标。全市上下以此统一思想，凝心聚力，干事创业，经济发展取得了前所未有的好成绩。2003年，新泰市实现生产总值148.16亿元，完成地方财政收入5.73亿元，同比分别增长18.8%和25.6%，被确定为山东省县域经济30强，在第三届全国县域经济基本竞争力百强县评比中由第59位跃升到第45位。今年上半年全市经济继续保持强劲的发展势头，各项主要经济指标在全省30强中分别都前移了位次，其中工业利税和利润总额增幅均跃升至第3位，金融机构存款余额增幅跃升到第一位。

解放思想，大胆突破，提高推进工作的创造力

创新是事业兴旺发达的不竭动力。社会主义市场经济的不断发展和完善，要求领导班子、领导干部的思想观念、执政理念、行为方式也必须与时俱进，用创造性的工作开拓新境界，赢得新发展。

在思想上勇于突破与创新。领导者与时俱进的新观念、新思路，会极大地激发经济发展的动力和活力，推动一个地方超常规、跨越式发展。发展上的瓶颈，从根本上讲是思想认识问题，是发展思路和工作方式方法的问题。要善于用思想观念的创新来推动工作思路、工作方式方法的创新，始终坚持把解放思想放在首位，站在时代前列领导和谋划改革，努力破除一切影响发展的思想障碍，摒弃一切束缚发展的落后意识，靠思想解放的源头活水，推动经济持续快速发展。

在工作重点上勇于突破与创新。从县域经济发展规律看，最重要的是突出工业主导地位，坚持以工业化带动城市化，以城市化承载工业化，实现工业化与城市化的有机融合，良性互动。

一是要以项目为总抓手，加大对工业的投入，为经济加快发展、跨越发展提供强有力的支撑。从经济发展的各类生产要素配置看，项目是载体，资金是灵魂。加快工业化进程，推动县域经济跨越发展，必须扭住项目和投入尤其是大项目不放松，用多上项目、上大项目、加大投入，推动经济加速发展，调整优化经济结构。

二是集中力量加快园区和城市建设步伐，增强对经济的辐射带动力。从统筹城乡发展的角度看，县域经济腾飞的“龙头”在城市。加快县域经济发展，必须做大做强做美城市，提升人气、提增财力、提高形象品位。一方面，要高起点规划，大投入加快城市基础设施建设，搭起城市大发展的框架；另一方面，注重丰富和提高城市内涵，增强城市的承载功能、服务功能、产业支撑功能。2002年以来，我们以建设生态型、现代化山水园林城市为目标，累计投入9亿多元，重点实施了城市道路、绿化、亮化、净化、旧村改造工程，城市建成区面积扩大了19平方公里，建成区人口达到32.5万，城市化水平达到43.5%。新泰被授予山东省园林城市、山东省人居环境范例城市称号。按照“工业园区化、园区城市化”的思路，加快推进市开发区建设。两年多时间，开发区面积由0.2平方公里扩大到12平方公里，进区项目77个，总投资62.4亿元，技工贸总收入达到48亿元。

在体制机制上勇于突破与创新。要从转变政府职能入手，把工作的着力点放在提供优质高效服务上，放在创造有利于各种生产要素竞相迸发生机的发展环境上。顺应县域经济发展的走势，加快体制创新，放手发展民营经济，让民营经济在县域经济中唱主角。加快企业改制步伐，最大限度地吸引民间资本参股、控股国有集体企业，进入基础设施、公用事业及其他行业和领域。加快社会化服务体系建设，建立由政府引导、自然人出资、市场化运营的信用担保公司，有效地解决中小企业融资难的问题。

求真务实，真抓实干，提高潜心干事的落实力

作为县市领导班子和领导干部，虽然也要有宏观驾驭的能力，但主要还是执行者，执政能力和领导水平主要体现在干上，体现在做好具体工作、解决实际问题上。实现县域经济的突破与发展，关键是使领导班子成为团结一心、干事创业的领导班子，使领导干部成为在正确决策指导下的实干家。

必须启动干事创业的内在动力。县域经济发展的快慢，主要取决于自身的内部因素。一个县市，如果上下思想统一，路子对头，齐心协力，苦干实干，没有条件可以创造条件，没有优势可以创造优势，就能够使弱县变强县，强县更发展。作为领导干部，必须牢固树立真抓实干光荣、不思进取可耻的鲜明荣辱观，始终保持昂扬向上、奋发有为的精神状态，高标准地定位工作，满腔热情、全身心地投入工作，尤其是面对困难和挫折，要有不达目的誓不罢休的韧劲和意志。

领导干部必须率先垂范。要牢固树立正确的政绩观，说实话、办实事、求实效，坚决反对形式主义、官僚主义。坚持以具体求深化，以务实抓落实，以实干求实效，用自己高尚的人格、扎实的工作和一言一行作出表率，带出一支过硬的队伍。这种领导干部带头实干的风气一经形成，就能够营造出风正气顺心齐的良好局面，凝聚成一种无形的、但也是强大的难以估量的发展力量，各项工作就会无往而不胜。

必须建立有效的工作机制。制度建设带有根本性、全局性、稳定性和长期性。真抓实干，不仅要靠道德和人格的力量、党性觉悟来约束，而且要靠制度来保障落实。要致力于建立决策目标、执行责任、考核监督“三个体系”，从制度和机制上激发和保障领导班子和领导干部干事创业的积极性创造性，使各项工作忙而不乱，规范有序，富有成效。

县域经济发展关键是提高县(市)委领导班子加快发展的执行力、落实力，但最根本的是要依靠广大人民群众的智慧和力量。加强执政能力建设，必须以保持党同人民群众的血肉联系为核心，充分尊重人民群众的实践与创造。只有充分调动和发挥好人民群众的积极性和创造性，我们的执政能力才会建立在扎实牢固的群众基础之上，我们的事业才能不断从胜利走向胜利。

（作者系中共山东省新泰市委书记）