

## 嘉宾热议中国房地产市场新常态

# 市场化改革才能让房价回归理性

■ 本报记者 梁振君

高企的房价让国人对房地产市场又爱又恨。昨晚在博鳌举行的“中国房地产市场：软着陆与新常态”分论坛上，与会嘉宾认为，中国房地产市场政策环境步入长效稳定的新常态，房地产投资、交易量及房价增速均将进入平缓的新常态。唯有进行市场化改革，方能让房价回归理性。

### 新常态下房价应不会崩盘

中国经济已步入新常态，在经济社会格局中占据十分重要地位的房地产业，行业的任何风吹草动都备受关注。国家统计局近日公布的“2015年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，楼市延续2014年5月以来整体下跌态势，70大中城市同比整体跌幅高达6.0%。迹象表明，全国房地产市场仍在调整，“想方设法去库存”或是楼市达到新平衡的关键一步。

梁锦松称，在北京、上海、深圳等一线城市，中国房地产价格还有上升的压力，因为这三线城市房地产市场不光要满足本地的需求，而且要满足全国甚至是全球的需求，其他地区基本上稳中有降，但降幅不会很大。“不过，如果我们没有把房地产的价格和经济发展的速度和结构配合起来，会出大问题的。”他提醒道。

新常态下，中国房地产市场是否会崩盘？

对此，香港南丰集团行政总裁、原香港财政司司长梁锦松称，银行贷给房地产的个贷是非常稳健的，只要银行不出问题，就不会产生金融危机。“而且让房地产的价格自由地往下，对政府也不好，所以我觉得房价有点压力，但是不会崩盘。”他说。

“从做房地产开发商的角度讲，应该讲日子是越来越难的。”平安不动产有限公司董事长兼CEO邹益民认为：“房地产是属于宏观经济里面很重要的一部分，它跟整个宏观经济是正相关的。新常态下房地产市场表现出来的依然是量没那么疯狂，价格也没那么疯狂，可能也不是一个高速增长，而是进入中度或者是中上增长的区间。刚需依然还会存在，但投资客的数量将降下来。”

梁锦松称，在北京、上海、深圳等一线城市，中国房地产价格还有上升的压力，因为这三线城市房地产市场不光要满足本地的需求，而且要满足全国甚至是全球的需求，其他地区基本上稳中有降，但降幅不会很大。“不过，如果我们没有把房地产的价格和经济发展的速度和结构配合起来，会出大问题的。”他提醒道。

### 商业地产过剩甚于住宅地产

针对多地楼市库存高企、难以消化的状况，国土部、住建部昨天联合出台房地产新政，从土地供应、住房供应套型、与保障房统筹等环节加快库存消化，化解供应过剩带来的风险。该政策被视为官方为化解部分地区楼市供应过量、“挤泡沫”的一记重拳。

在邹益民看来，中国的商业地产过剩可能比住宅还要严重，原因是目前国

内很多商业地产的开发建设并非开发商本意，而是被逼的。“当你跟政府谈一块住宅地的时候，它肯定会跟你说话给我加配办公楼。”他吐槽道：“每个地方政府都说要在这里建国际金融中心，而不是本地的金融中心，甚至有的城市说要盖几个国际金融中心，因为他们希望盖这些楼能够出租，能够招商和留下税收，这是他们的一个基本诉求。”

写字楼、商场、酒店均属于商业地产范畴。相关数据显示，全球十大在建购物中心规模最大的城市中8个在中国，成都、沈阳、天津等城市的商业地产过剩问题屡屡被业内提及。

### 加快推进市场化改革

疯涨了十几年的房价，一直走不出“越调越涨”的怪圈。随着二三线城市放松限购政策已成潮流，行政色彩浓厚的

调控政策逐步退出，中国房地产政策环境开始步入长效稳定的新常态。

“加快推进市场化改革是最重要的，这能让中国房地产市场回归理性。”国家发改委学术委员会秘书长张燕生说。

“商品性住房需要市场起决定性作用。目前无论是取消行政限购，还是昨天两部委出台的政策，出发点都是由过去去泡沫、去杠杆的那些政策，回归到正常的供地并使房地产市场供给能够正常发展，这是一个良性调整，包括像不动产的登记和房地产税。”张燕生说。

在与会嘉宾看来，中国的房地产进入新常态和软着陆，归根到底即回归理性。目前中国住房空置率很高，未来五年，中国房地产供远大于求，而且当前一人多套住房的比例很高，过去十多年房地产价格过高带来的投机需求使房地产市场的基本面失衡，这是必须承受的调整之痛。（本报博鳌3月29日电）

### 人工智能威胁人类？

## 与会嘉宾笑称杞人忧天

本报博鳌3月29日电（记者陈蔚林）“担心人工智能会对人类构成威胁，就好像担心火星上会人满为患，是太不切实际的担心。”在今天上午举行的博鳌亚洲论坛2015年年会“人工智能与人类的未来：魔鬼，还是天使”分论坛上，与会嘉宾对“人工智能威胁论”给出反对意见。

与会嘉宾认为，在未来5年内，人工智能将在两个领域给人类生活带来很大的变化。第一个是人机互动领域。“在过去的几年中，人机互动方面，比如语音识别方面有很大的变化和发展，尤其是人类语言理解方面有很大的进展，我觉得这些方面技术的进展使得人机对话发展会更快，而且变得更加自然。”百度深度学习研究院常务副院长余凯指出，第二个领域就是生命科学领域，“由于基因测序技术的发展，人工智能将为人类提供更加便宜的服务和技术，这也是一个非常好的起点。”

但是对于人工智能究竟是“魔鬼”还是“天使”，与会嘉宾大部分持乐观态度，认为当前人工智能还刚刚处于起步发展的阶段，远远不够先进。“此外，人工智能无法产生情感。毕竟好奇心是人类推动知识发展最根本的驱动。”余凯说。

## 博鳌故事

## 黑猪骨汤风味奇 嘉宾不辞长等候

■ 本报记者 陈蔚林

每到用餐时间，在博鳌亚洲论坛年会的海南风情美食园里，有一块区域总是大排长龙。

昨天中午，寻着醇香而去，三位笑容可掬的厨师为人们煮面、盛汤。有人不解，这一小碗颜色寡淡的汤水缘何魅力如此之大，竟能让多国政要、富商巨贾乐此不疲排队等候？可当唇齿一旦接触汤底，疑问便仿佛被这口温热绵长的汤汁融化了一般，烟消云散。

细问才知，这每锅浓汤都选材于来自海南本土的优质黑猪骨、五指山野菜等新鲜食材，再经过资深厨师长达7个小时的手工熬煮作业，方能提炼出这份富有海南特色的“骨子里的味道”。

烹饪这道美食的海南拾味馆餐饮连锁管理有限公司产品中心副总监杨建军告诉记者，别小看这碗汤面，除了美味可口之外，汤汁富含的钙质和胶原蛋白还可作为需要应对繁忙年会议程的嘉宾解乏养生，而用五指山野菜榨汁后和面制成的面条还有促进消化的功效。这也是它从品类繁多的海南美食中脱颖而出获得服务年会机会的原因。

“嘉宾在参会的几天时间里，很少有机会和 time 外出品尝海南美食，我想这就是海南风情美食园存在的意义。我们身处其中，当然也有着同样的使命——让与会嘉宾吃到源自海南民间的、最纯正的美食。”这些天，杨建军及两位同事忙得晕头转向，一天仅能休息5个小时，但脸上始终挂着热情的笑容，“只要听到嘉宾说我们海南的食材健康、汤面可口，就是给我们最大的鼓励。”

（本报博鳌3月29日电）



## 聆听博鳌

博鳌亚洲论坛2015年年会现场，无论是在会场认真倾听嘉宾精彩发言的观众，还是分论坛上注意听取别人观点的嘉宾，或者是摄像机后专注听同期声的记者，会场内外，不同的角落，各异的“听”者，成为这个国际化论坛的独特风景。

↑ 嘉宾在智能医疗与可穿戴设备分论坛上倾听发言。

本报记者 王凯 摄

→ 会场边戴着同传接收机倾听嘉宾发言的观众。

本报记者 张杰 摄



## 星云大师博鳌建言如何摆脱浮躁获取幸福

# 年轻人要学做自己的“贵人”

■ 本报记者 杜颖

年近90岁，坐在轮椅上的国际佛光会创会会长星云大师进入会场时，人们在期盼欣喜中不禁报以长久的掌声。

总能励志启迪人们心灵的星云大师出席了3月29日下午的博鳌亚洲论坛2015年年会“中道圆融：凝聚善愿的力量”分论坛，已是第三年来到年会的

星云大师阐释了“中道思想”的现代意义，认为多彩世界应和平共存、摒弃纷争。在接受媒体采访时他向年轻人寄语如何摆脱社会浮躁，如何追寻幸福，他也赞誉海南，说自己无比欣慰地看到了海南岛更为美丽的蜕变。

现在社会上有一种浮躁现象，人们多在追求快致富、快成名、快成功，星云大师对此有一番感悟和建言。他说，一个人的成功最重要的条件是要

被人接受。人家不接受你，你就失业了。你若要让别人接受，你就要有礼貌、要勤劳、要忠于职责，所以，每一个年轻人都应该拥有自我的条件，能够让人家所需要。

星云大师说，年轻人一定要有信仰，“我不希望所有人都信仰佛教，而应是根据自己意愿去寻找信仰。”他鼓励年轻人一定要自信，做自己的“贵人”。懂得吃苦，练就一身好本事，努力争取

自己所需的东西。

而如何在生活中感悟到更多幸福？星云大师认为，感受幸福首先要把心安静下来，安定的身心需要自我反省、自我反思、自我用心，要克制自己的欲望，克制自己对别人的侵犯，想要自我发展，应该要有道德的力量和各种技能，如果具备这些，你不必去找人，人家自然就会找你。

（本报博鳌3月29日电）

## 6位嘉宾论剑“对话思想者：亚洲互联新模式”电视辩论会

# 亚洲互联互通将带来巨大机遇

■ 本报记者 单憬岗

围绕着推动亚洲的互联互通，中国一直走在前列。在今天上午举行的“对话思想者：亚洲互联新模式”电视辩论会上，六位嘉宾就此进行了非常精彩的辩论。

### 互联互通将带来巨大机遇

“你们如何展望亚洲互联的未来？”辩论会一开局，央视主持人杨锐就提出了一个看似简单却十分有内涵的问题。

北京大学国家发展研究院教授、名誉院长林毅夫认为，亚洲互联将带来持续不断的生产力的提高以及增长，推动各个经济体之间的连动式增长，进一步

推动经济繁荣，减少贫困，并且在下一个过程中带来包容式的增长。

印度尼西亚前贸易部长冯慧兰则表示，目前亚洲的互联互通已经取得了很多的进展，现在印尼有60%的贸易投资和旅游在区域内发生，所以互联互通不光是为了增加向欧美的出口，因为亚洲本身也是一个越来越大的市场。“同时，如果通过‘一带一路’将基础设施建设到位，我们能够更快地增长。”

### 加入亚投行是大势所趋

亚洲的互联互通离不开基础设施建设，基础设施建设自然需要谈及亚投行。剑桥大学政治和国际研究系高级研究员Martin Jacques认为，亚洲互

联是亚洲一体化的新阶段。亚投行的倡议非常重要，它不仅对亚洲，对欧洲国家也同样是巨大的经济机会，“因此英国人做了一个大家没有想到的事情，他们率先加入了亚投行。”

“‘一带一路’倡议给我们提供了更多的资金来改善基础设施，这对受援国非常好，对中国也非常好，同时对发达国家也是有好处的，大家的需求都能得到满足。”林毅夫说，基础设施的互联互通是“一带一路”这个项目倡议的基础，没有基础设施的互联互通，贸易就不可能像你们想象的自由流动。

高盛亚太区副主席哈铭铭也表示，英国和一些欧洲国家正是看到了亚洲地区对于基建的巨大需求，而中国有很多专长可以和本地区进行分

享，才积极响应号召加入亚投行。“我觉得他们意识到这是大势所趋，必须要赶紧搭上这班车。”

### 新老机构可以共存

对于亚开行、世界银行、国际货币基金组织来说，亚投行确是个新的机构，但是与会嘉宾认为，新老机构之间并非相互排斥，而是可以共存共发展的。

“没有哪个机构是完美的，出现一些新的倡议，出现一些新的机构是好事。”国民经济研究所所长樊纲认为，亚洲地区对于国际投资的需求非常之大，再增加一两个金融机构或者是投资机构，必然是受欢迎的。

（本报博鳌3月29日电）

## 论 坛 热 点

### 国家网信办不良信息举报中心主任张成刚：

## 互联网治理要把主权原则排第一

本报博鳌3月29日电（记者陈蔚林）在今天下午举行的博鳌亚洲论坛2015年年会“网络空间的全球治理”分论坛上，国家互联网信息办公室不良信息举报中心主任张成刚提出：互联网治理要把握好五个原则，其中主权原则排在第一位。

中国外交部网络事务办公室协调员吴海涛在发言时首先提出，从发展的角度来看，互联网由全民所有，所以互联网也应该是全民共治。而从安全的角度来看，任何一个国家或者一个地区在处理安全问题上，如果举措不当就有可能给各国安全带来挑战，“所以我们要从全球治理角度看网络空间的问题。”

张成刚对此表示认同，他形象地比喻：“当前，在互联网作用下，世界确实已经变成一个‘地球村’，然而，在这个‘村庄’里的互联网的发展、安全和治理，将关系到每一个‘村民’的切身利益和福祉，所以互联网治理应该需要‘全村人’的共同努力。”

他提出，在网络空间的全球治理过程中，需要把握好主权原则、安全原则、发展原则、开放原则、合作原则等5个原则，其中，主权原则排在第一位，“就是各个国家在互联网治理中应当平等参与，并且尊重每一个国家的网络主权，尊重每一个国家对自己网络治理模式的选择权。”

## 博鳌声音

### 春华资本集团董事长胡祖六：

## 资本市场改革要把监管者和运营者分开

本报博鳌3月29日电（记者陈蔚林）资本市场与政府制定的政策或即将掀起的改革是否存在关联或矛盾？昨天晚上，诸多嘉宾集聚博鳌亚洲论坛2015年年会“资本市场2015：改革红利与投资策略”分论坛，围绕该话题展开探讨。

中央汇金投资有限责任公司副董事长李剑阁表示，过多地考虑资本市场行情，会阻碍政府原定的而且是十分必要的改革。“我想换一个角度来说，政府要出台的政策，或者说要推出的改革，毫无疑问会对股市产生影响。所以实际上现在也有一种市场情绪想倒逼政府的改革出不了台。”他直言，有些应该进行的改革要继续进行，“至于股票市场产生什么影响要责任自负，没有必要顾虑这个事情。”

春华资本集团董事长胡祖六则认为，中国的股市已经过多地受到政策的影响，“但这不仅要怪证监会，也要明白是政府没有分清楚市场的边界。还有很多别的行业，比如电信行业或能源行业，政府既是监管者，又是运营者，等于说又要保护投资者，又要市场自由发展，这本来是相互冲突和矛盾的。”他建议，下一轮资本市场的改革要把监管者和运营者相对独立起来，“否则中国的股市永远都是‘政策市’。”

他还表示，中国的股市若想继续发展，还是要依靠结构改革释放红利，同时依靠公司的盈利持续改善现状，“这样才能形成牢靠的基本面，否则中国股市有没有继续上升的空间，令人担忧。”

### 故宫博物院院长单霁翔：

## 公众人物身份是把“双刃剑”

本报博鳌3月29日电（记者张隼星）在博鳌亚洲论坛2015年年会最后一场分论坛上，几名嘉宾围绕“公众人物与社会责任”展开讨论。故宫博物院院长单霁翔说，“公众人物”是把“双刃剑”，意味着一旦当了公众人物，就要担当起应有的社会角色，应该是正能量的，反之已于人都会产生不良影响。

单霁翔认为，有些职业比较特殊，“推”着从业者往公众人物方向走，“比如他是个电影演员，是个歌唱家，是个体育明星，恐怕他所要获得成就，应该就是成为公众人物，他就会在这个领域得到人们的尊敬和赞许”。

“故宫博物院院长要是当了公众人物，最危险的就可能是文物藏品丢失了。”单霁翔笑着说，像考古工作者、历史学家、博物馆研究学者，可能就不愿意当公众人物，“因为如果当了公众人物，可能就有些什么不好的事情发生了，自身成了话题”。

在单霁翔眼中，公众人物应该是正能量的化身，向社会传播一种积极向上的情绪和形象。他说，当今社会上，很年轻的一些俊男靓女也成了公众人物，他们在青少年心中的“杀伤力”非常大。如果他能够以非常符合时代潮流的，符合今天人们对于文化的理解的形象出现，可能就会潜移默化地正面影响很多人。反之，公众人物也可能“带坏”很多人，尤其对青少年来说，“应该提出一个标准，提出他自己应该拥有的一个价值观和社会责任的问题，帮助公众人物树立积极的公众形象。”