

以改革创新推进海南房地产业可持续发展

□ 丁式江

权威论坛

在我省房地产调整结构、转型升级的攻坚期,为确保房地产市场平稳健康发展,必须坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,顺应和遵循海南发展规律,以新的发展理念破解房地产业发展难题。

深化供给侧改革,是党的十八大以来我国全面深化改革总体部署的题中之义。近日,中央和全省经济工作会议提出“促进房地产市场平稳健康发展”,住建部门是责无旁贷的担当者与实践者,要进一步加强和改善房地产市场宏观调控,主动适应市场需求,全力推动房地产市场平稳健康发展。

海南房地产业存在的主要问题

建省办经济特区以来,房地产业为海南经济发展和改善民生等作出了重要贡献,但也存在一些问题。

一是房地产一业独大。房地产业是海南经济发展的支柱产业。“十二五”期间,全省房地产开发投资占固定资产投资的45.8%,房地产业和建筑业税收占地方税收收入的55.6%,成为扩大投资、拉动经济增长的主力。房地产市场长期稳中向好,吸引了大量资金、占用了大量经济资源,但未带动相关产业发展,经济增长高度依赖房地产,呈现出一业独大,不利于产业结构调整优化和经济增长方式转变。

二是商品住宅库存量大。实施“两个暂停”后,全省商品住宅库存量和去化期明显下降,但去库存压力仍较大。从去化期看,截至2016年11月末,全省商品住房库存约2639万平方米,去化期约24个月。从分布看,去化期整体上“东低、中高、西中”,库存主要集中在中西部,占到全省总量的45%,去化期超过全省平均水平。

三是发展方式粗放。全省房地产市场长期以增量交易为主,开发“模式粗放、结构单一、配套滞后”,产品“质

量一般、价格便宜、档次不高”。部分项目过度开发,破坏了海岸、山体等自然生态环境,浪费了宝贵的土地资源,不符合生态立省要求。在2015年全省海岸带专项检查中,查处违法案件805宗,拆除违法违规建筑25.7万平方米;在2016年山体保护专项检查中,排查出涉及毁山开发建设项目132宗。

四是房地产企业创新能力不强。全省现有房地产开发企业4509家,其中暂定资质和四级资质的企业占比合计达95%,整体“多、低、散、小”,自主创新能力不足、经营管理水平不高、市场开拓能力弱。物业服务企业1174家,小企业占比达87%,整体上“小、杂、乱、差”,技术管理薄弱,服务对象、领域较窄,服务质量、效率不高。

海南房地产业顺应的发展规律

当前,我省房地产正处于调整结构、转型升级的攻坚期。确保我省房地产市场平稳健康发展,就必须坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,顺应和遵循海南发展规律,以新的发展理念破解房地产业发展难题。

一是顺应市场发展规律。海南是岛屿型经济体,资源、市场两头在外,以全面建设国际旅游岛为总抓手,把房地产业放到国际化发展大局中去定位、去谋划、去推动,树立“经营城市”“服务城市”理念,综合运用市场化手段,推动土地、人力、金融、技术等要素驱动、投资驱动向创新驱动转变,提高资源配置效率,用“工匠精神”提高房地产业品质,吸引和拉动住房消费,促进房地产市场和经济社会协调发展,

激发经济内生动力。

二是顺应城镇发展规律。全省正在推进新型城镇化,要顺应城镇化发展规律,树立“精明增长”“紧凑城市”理念,遵循“多规合一”规划思路,统筹优化房地产空间布局 and 资源配置,通过完善城乡基础设施、实施城市设计、推进城市“双修”、建设“海绵”城市、培育特色产业以及深化生态环境综合治理等,推动房地产业由数量、速度向提质增效和满足多元化、差异化需求转变,拓展区域发展空间,优化城乡空间格局,完善城镇功能,提升城镇品质,打造“宜居、宜业、宜游”新环境。

三是顺应自然生态规律。良好的生态是海南发展最强的优势和最大的本钱,要树立生态文明、绿色发展理念,严守资源利用上限、环境质量底线、生态保护红线,优化人口、土地、资金、环境等要素配置,推广绿色建筑和应用装配式建筑,推动房地产由初级、粗放式发展向绿色生态、品质提升转型,实现建筑与自然和谐共生。

四是顺应社会发展规律。住房问题既是发展问题也是民生问题,坚持“以人为本、共享发展”,推进棚改、危改以及扶贫攻坚等民生工程,构建多层次、多元化的住房保障体系,推动“有房住”向“住好房”转变,让全省人民共享改革发展成果。深入研究市场变化、精准实施定向调控、相机调控,稳定市场预期,推进经济发展与改善民生双赢。

当前海南房地产业供给侧改革的重点任务

精准去库存。一是加强政策调控。坚持“一城一策、靶向治理”,继续

执行“两个暂停”,落实商品住宅规划报建总量调控,完善城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制,建立购租并举的住房制度,遏制投资投机性住房需求,避免房价大起大落,让住房回归居住属性。二是加大政策支持。在住房公积金全省统筹的基础上,推进使用条件再放宽、提取流程再简化,抓好住房金融、税收等普惠性政策落实,鼓励和引导合理住房消费。三是加大风险防范。提高全省商品房预售门槛,严禁首付贷、过桥贷、接力贷、合力贷、场外配资、众筹购房等加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策行为,防范金融风险。

加快产业结构调整。一是构建以旅游业为龙头、现代服务业为主导的“十二大”产业体系,增强其他产业支撑,实现从“房地产+”向“+房地产”转变。二是按照“规模合理、布局集中、用地集约、产业集聚”,适当调整建设用地结构和功能布局,提高建设用地投资强度和产出效率,支持发展高端地产、旅游地产、商业地产、分时度假地产,鼓励发展总部经济和楼宇经济,停止向小户型、纯住宅、低价位的项目供地。三是结合“六类”产业园区、全域旅游、“百千工程”、“五网”等重大基础设施建设,谋划、培植一批在重点产业、关键领域具有带动聚集效应的高端项目、龙头项目,带动房地产业规模化、集聚化发展,促进房地产业结构调整。四是推行“熟地”出让,做到基础设施建设先行并适度超前,推动形成优质土地供给,降低初始用地成本。

统筹优化空间布局。按照“两极优先、东部适度、中部严控、西部限制”,推动形成南北两极引领,东、中、西部优势互补、功能配套、协调联动格局。在北部“海澄文”一体化综合经济

圈,优先发展以满足常住居民刚性和改善性住房需求的长居型地产;南部“大三亚”旅游经济圈,重点发展以高端住宅产品为主,与旅游度假、健康养生等相融合地产;东部地区,适度推进与医疗、康复、旅游等配套地产发展;在西部地区,按照“功能对接、产业互补、资源共享、生态共建、服务全省”,重点发展高端、特色的服务型、产业型地产;中部地区严控普通房地产开发。

提升房地产产品品质。一是在城市设计指导下,通过规范建筑设计决策机制、加强建筑形态、风貌规划管控、建立建筑使用后评估制度以及实施建筑设计市场准入和清出等,打造独具海南特色的建筑景观。二是加快完善绿色建筑标准体系、推进建筑工业化基地和示范点建设等,推动装配式建筑发展,实现新开发商品住宅全面执行绿色建筑标准、全面应用装配式技术建设、全面推行全装修和成品交付。三是以持续提高生态环境质量为核心,以整治违法建筑、城乡环境综合整治等生态环境六大专项整治为重点,以城市“双修”为抓手,大幅改善、提升人居环境。

强化房地产市场监管。一是大力引进国内大型品牌房地产企业,鼓励我省有资信有实力的企业做大做强,并通过兼并、收购、重组等方式,开展规模化开发和集团化运作。二是加强房地产行业监管和整顿,开展专项整治行动,加快房产行业信用评价体系建设,加大对违法违规行为查处力度。三是适时修订《海南经济特区物业管理条例》,理顺物业管理体制、管理关系。建立物业服务纠纷快速处理机制,及时化解矛盾纠纷,创建和谐社区。

(作者系省住建厅党组书记、厅长)

思想漫谈

停止错误的脚步就是最大的进步

□ 孙维雄

人的一生不可能不犯错误,有的人犯大错误,有的人犯小错误,有的人犯了小错误再犯大错误。而我们都不是工作和生活在真空中,错误都围绕在我们左右,有工作错误、政治错误、生活错误等等,如不小心就会犯错,而犯的错误多大、危害多大就看其性质的严重性了。但笔者认为,犯错误不可怕,只要停止了错误的脚步,就是我们的最大进步。

毛主席曾言:“一个人一辈子不可能不犯错,但知错能改,就是好同志”。我们每一个人在成长的道路上时不时会犯些错误,这在所难免,错不可怕,能改就好。但是,我们有些同志在面对所犯的错误时采取的态度有所不同,有的人敢于承认,积极改正;有的人不敢承认,或文过饰非,或谗过于人;有的甚至拒不改正,贻误工作和事业。作为一个党员干部,犯了错误不敢承认,害怕的无非是承担责任、背丢了面子、失了威信等等。这些担心个人得失或明知故犯的做法,说到底,是没有摆正个人利益和集体利益的关系。

党的十八大以来,在以习近平总书记为核心的党中央领导下,形成了一系列治国理政新理念、新思想、新战略。在如何加强和改进领导干部工作作风、密切联系群众中,提出了“八项规定”和整肃“四风”。这就给全体党员干部,如何坚持以人为本,执政为民,始终保持党同人民群众的血肉联系,指明了作风建设的方向。“八项规定”和整肃“四风”提出后,全体党员干部以此为标准,在转变作风上从制度上作了“硬杠杠”。通过几年来的检验,取得了良好效果。然而,各地区各部门在严格执行“八项规定”和整肃“四风”中,仍然存在着不少问题,不少党员领导干部在“明修栈道,暗渡陈仓”,触犯了中央制定的规定,犯了一些不该犯的错误。有资料表明,自中央“八项规定”出台以来,截至2015年12月,全国共累计查处违反中央“八项规定”精神问题10万多起,13万多人受到处理,其中5万多人受到党纪政纪处分。而2016年上半年,全国又查处19160起,处理26900人,给予党纪政纪处分20159人。从违反中央“八项规定”精神的通报案例来看,有的违反公款吃喝几百元、上千元,犯的都是些低级的错误,着实不应该。有明确规定领导干部不能利用职权或者职务上的影响操办婚丧喜庆事宜,但依然有领导干部在操办中借机敛财;有明确规定不能公款旅游,借公务差旅之机旅游或者以公务差旅为名变相旅游,但有些部门还是违反了。又有明确规定,不能以考察、学习、培训、研讨、招商、参展等名义变相公款出国(境)旅游,但我们有的领导干部又做不到。本来很好遵守的纪律,而我们有些党员干部还是不自觉地去触碰“底线”。千里之堤溃于蚁穴,冰冻三尺非一日之寒,大错误都是从不起眼的小过失开始的,因此,我们要懂得大小错误之间转化的道理。如此,就不难理解中央全面从严治党的战略部署了。

在现实生活中,我们很容易犯错,但如何知错、认错、改错,需要我们每一个人去面对。有的同志犯了小错误最难过的是心理关,认为犯了小过失被处分会伤及颜面,难为情。殊不知,小过失被组织及时指正,这就是当头棒喝,干部本就应该行止有度,在规定允许的范围内做事。很多人往往能够认识错误,但却不能改正错误,以致最终受到惩罚。古人云:“人非圣贤,孰能无过,过而能改,善莫大焉”。任何都会犯错,更不可能杜绝犯错。但犯错并不可怕,关键是能否改过。

圣人的光辉在于时时自省,伟人的崇高在于敢于自责,平凡人的美德在于知错即改。错了,就要勇于承认,积极改正。停止错误的脚步,是我们最大的进步。

(作者系海南省国资委党委副书记)

名家视点

去产能要以效率为原则

近日,上海社会科学院研究员韩汉君指出:实体经济领域需着眼于提高效率“去产能”,主要是去除高耗能、高污染、低效率的产能项目,切忌为求方便而一刀切。

在我国经济实际运行过程中,“钱多”、投资过多、产能过剩之间并不是一种简单的因果逻辑关系。或者说,“钱多”只是有可能导致投资过多、产能过剩的必要条件之一。从“钱多”到产能过剩的逻辑,尚需加入地方(部门)利益本位、不合理的绩效考核、投资决策的市场化机制作用不够等因素。因此,实现“去产能”的目标,要以效率为原则,基于详实的产业调研,有针对性实施。如果只是比例化、一刀切式“去产能”,效果必然会大打折扣。

通过“去产能”等手段改善实体经济运行状况,将有利于稳定和规范金融市场的投资行为,进而有利于引导资金流入实体经济。就此而言,在当前状况下,引导资金投入实体经济、激发和提升民间资本的投资意愿,是一项包括适度货币政策、改善实体经济发展环境、完善金融市场投资行为等“组合拳”工程。

(摘编自12月27日《解放日报》)

观点摘登

虚拟空间治理能力体现国家治理能力

近日,《光明日报》刊登栾笑语文章指出:互联网的迅速发展如同一把“双刃剑”,在创造了巨大社会价值的同时,各种乱象也层出不穷,网络安全问题步步升级。有数据显示,当前传统方式的犯罪正在下降,而新出现的电信网络新型违法犯罪大幅度上升,占比已达30%,而且每年还在以30%的速度增长。

相对而言,对网络安全重视不足、对虚拟空间治理缺位,仍是社会治理中的明显“短板”。从搜集公民信息的渠道,到随意出卖信息的“内鬼”,再到某些机构一触即溃的网络安全技术,种种漏洞出现在网络社会运转的各个

层面,已成为新的社会公害。只有将虚拟空间治理纳入法治轨道,动员全社会群防群治、合作共治,才有可能真正解决这个重大问题。

站在更高层面上看,虚拟空间治理能力体现国家治理水平。随着互联网高速发展,社会生活、社交往来乃至政府行政、商务合作,都将大量迁移至互联网,虚拟空间治理能力成为国家治理能力的重要组成部分,需要建立起完备、严谨、科学、规范的治理体系。其中,一个重要方面就是将虚拟空间治理纳入法治轨道,用更加严格的法律法规规范各类社会主体的信息搜集、使用和保护,全方位提升网络治理能力和水平。



行政执法要规避权力灰色化

湖北省黄冈市黄州区食药监执法人员不规范执法视频一曝光,吸住了众人的目光,“依法抢劫”一语更是语惊四座,令人咋舌。依法治国,依法行政,在此语境下,执法岂能任性而为。一些地方政府的行政执法人员,法治观念淡薄,在权力任性的惯性作用下远离法的约束,践踏法的尊严,对法嗤之以鼻,张扬了人治的“丑恶”嘴脸。纠正“有权就有理”的荒诞逻辑,净化执法生态,不能沦为纸上谈兵,更不能成为“左耳进右耳出”的理论与实际相背离的游戏。——@求是

关于依法治国与以德治国相结合的思考

□ 饶琼娟

再犯,从而陷入邪恶的深渊。用仁德去引导民众,用礼乐去教化民众,民众就会有廉耻之心,而且会收到人心归服的 effect。

德治是自治、自律。“国无德不兴,人无德不立。”一个人的进步,是修身克己、弃恶扬善的结果。一个民族文明程度的提高,也是在经济社会不断发展的过程中弃恶扬善、革故鼎新的结果。德治着眼于弘扬人性中善的因素,强调教化在人格塑造中的重要性 and 必要性,认为教化是使人弃恶扬善、强基固本的基本途径。孔子仁爱思想最可贵的价值,是并不仅仅主张以孝为本,亲亲为大,而是抓住“孝”这个根本,对人进行教化,使人超越自我,实现从亲亲到爱人,再到爱天下万物的人生境界升华。这种博大的人文情怀,正是孔子学说、中华文明的精华所在。马克思曾经说过:“道德的基础是人类精神的自律。”道德属于社会意识形态,是调整人与人、人与社会之间关系的行为规范的总和。它以真与假、善与恶、美与丑、是与非、好与坏、荣与辱、正义与非正义、公正与偏私、诚实与虚伪等基本范畴作为评价人们行为的标准,通过教育和社会舆论的力量使人们形成一定的信念、价值观、习惯和传统,从而引导人们对社会实际生活

中的各种事物、思想和行为进行价值判断和选择。道德并不是超自然的、先验的或主观自生的东西,而是社会存在的反映,又对社会存在着巨大的反作用。无论是对于一个民族或国家,还是对于一个人来说,道德都是至关重要的。作为一种理想信念和精神支柱,它是人类前进的目的地;作为一种价值标准,它是人类前进的方向盘;作为一种行为规范,它是人类前进的交通警。因此,我们说德治既是治国的手段,也是社会发展进步的目标恰如其分。

综上所述,法律与道德,作为两种不同的社会行为规范,其作用与表现是各不相同的,否则它们就没有必要作为两种不同的规范体系而存在。如果说道德在本质上属于自律性规范,其功能重在“扬善”,那么法律在本质上属于他律性规范,其功能重在“抑恶”。道德作用发挥最终靠行为主体的内心信念、道德观念和良知,即道德只对讲道德信奉道德的人起作用,而对那些没有任何道德观念的人则很难发挥作用,一个无任何羞耻心、良知感、善恶观的人,即使面对纷至沓来的批评、谴责仍会我行我素。因为社会不可能强迫人们遵从道德,更不会采取外在强制措施去惩罚违反道德的

人,所以道德只能约束具有善良意志的“善人”,而对那些没有任何道德意识、恶贯满盈、良知丧失殆尽的“恶人”是很难起到规范作用的。这就是“德治”的局限性。

“依法治国”理念的提出及深化,继承了我们古代法家思想精华,又以现代法治理念为指导,以党的领导、人民当家作主、依法治国三者有机统一为核心,以公平正义为价值取向,以尊重和保障人权为基本原则,以法律至高无上权威为基本要求,以监督制约为内在机制,以自由平等为理想追求的法治。使得德治与法治相辅相成,缺一不可,忽视其中任何一个方面,都不可能达到使国家长治久安的目的。

依法治国必须和以德治国相结合。我们今天所说的新型社会主义“德治”观,是以为人民服务为核心、以集体主义为原则,重视道德教育和道德感化的作用,强调选拔干部必须德才兼备、以德为先,要求各级领导干部“讲党性、重品行、作表率”,发挥示范带头作用的“德治”;是在肯定“法治”重要意义的基础上,与“法治”互相补充,并行不悖,共同维护和保障国家长治久安的“德治”。

(作者单位:海南省文化广电出版体育厅)

投稿邮箱: hnrblb@163.com