

N 本期聚焦

“房子是用来住的、不是用来炒的”怎么认识 如何落实

陈 杰

2016年中央经济工作会议对如何促进房地产市场的健康平稳发展问题给予高度重视，指出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。在中央对住房进行准确定位之后，如何从理论上正确认识、在实践中有效落实“让房子不是用来炒的”，就成为当前经济工作中具有高度紧迫性的重要内容。

从理论上理解“房子是用来住的、不是用来炒的”

首先，“房子是用来住的、不是用来炒的”并不是反对住房具有投资功能。这句话强调的是，住房的投资功能必须建立在服从和有利于发挥住房的居住功能为前提。中央并没有否定住房的投资属性。只要是市场经济，住房就天然同时具有居住和投资双重属性，这点是无法抹灭的。然而，住房的投资功能并不是无限制的，是必须有利于住房居住功能发挥为前提，那些不是建立在居住功能基础之上或妨碍住房居住功能发挥的投资功能，是要禁止和反对的，这部分就是投机炒作。“房子是用来住的、不是用来炒的”，表明了中央对住房投机炒作坚决反对的坚定态度。

其次，住房投资与住房投机炒作最本质的区别，在于当事人是否有市场操纵炒作为行。要落实好“房子是用来住的、不是用来炒的”，就要认识好住房投资与住房投机炒作的本质区别到底是什么？从使用价值决定交易价值、交易价值围绕使用价值浮动的价值规律出发，我们的理解是，投资行为是遵循和服从价值规律，去认识去发现商品本身内在的潜伏的使用价值，投资本身是市场经济下价格发现机制的重要组成部分。而投机炒作是背离和不尊重价值规律，并不在乎这个商品内在的使用价值是多少，而只在乎该物品在短期内的交易价值。投机炒作有一个显著特征是，具有主观恶意的操纵炒作商品交易价值的行为，让商品的交易价值远远背离其内在使用价值，从而从中牟取暴利。

如果只是买住房，然后用来出租让住房资源得到合理利用、居住功能正常发挥，业主静静等待住房因为使用价值上升而带来的交易价值上涨，从而获取合理回报，这是正常投资。但买了住房自己不住也不出租，刻意制造市场短缺，让市场接收到错误信号认为这个市场一直还是供不应求，

N 中外文化

学习国学重在修身养性完善人格

夏 海

国学是中华民族的精神家园，是中国人的文化识别符号，是中国传统学术和文化的综合，蕴含着丰富的哲学思想、人文精神、道德理念、教化意识，闪耀着传承千载的理性光芒，既可以为认识世界、改造世界提供有益启迪，又能够为修养身心、涵养德行带来很大帮助。怎样学习国学，是一个大问题。我认为，学习国学，关键要明确目的。传统文化崇尚内圣外王，内圣是自我修身养德，外王是治国平天下。对于大多数人而言，与外王相比，应侧重于内圣。当今学习国学，更多的是修身养性、完善人格的需要。

国学是一个极为深广的范畴，其内涵丰富而深邃、厚重而隽永

从学术思想的发展来看，我国古代先后产生了先秦百家、两汉经学、魏晋玄学、隋唐佛学、宋朝理学、明朝心学、清朝朴学等标志性学术，形成了完整而独特的学术体系。从文学艺术的发展来看，中华

求，有主观上人为去改变住房交易价格的内在动机并且付诸行动，这就是投机炒作。那些大量买房又大量囤房大量空置，还在市场上煽风点火制造恐慌心理，影响市场供需格局进而影响短期内交易价格的，就更加明显是投机炒作行为了。后面这两个都是政策要坚决遏制打击和禁止的。

在实践中落实“房子是用来住的、不是用来炒的”

首先，坚持降杆。虽然部分热点大城市的本轮房价飞涨也有供需基本面的一定基础，但高杠杆下的信贷扩张是这轮楼市强劲飙升的最直接原因，是信贷扩张让房价插上了翅膀，买涨不买跌、预期驱动的大城市房价已经纯粹是金融现象，要遏制大城市房价飙升就需要多采用金融手段、从降杠杆入手。去年11月上海楼市调控政策第一次取得了立竿见影的效果，就在于“认房又认贷”加上全国性联网来认定二套房的组合威力很大。眼下大城市房屋总价高扬，入场买家极少数是第一次买房，大多数都是置换型购房或多次购房，“认房又认贷”本身把大部分购买力屏蔽在外了，再加上全国联网认购，相当于把外地炒房资金基本封杀在大城市之外。只有继续坚持在土地市场与居民购房两个维度都降杠杆，才能保证大城市楼市在中短期内的稳定。

其次，加强预期管理。住房市场天然存在严重信息不对称，开发商和中介的价格操纵行为往往由于难以认定而屡禁不止、手段层出不穷，刻意推动消费者恐慌性和非理性购房，引发市场大起大落。政府一方面要加强市场监管、鼓励行业自律、奖励消费者举报，另一方面也要努力推进统一市场信息平台建设，善于利用权威部门和专家人士发声来引导和稳定市场情绪。

第三，强化市场管理。要引导好对住房的合理消费观和投资观，就需要精确打击住房投机炒作行为。具体的行动可以包括，首先绝对禁止个人一次性大量购房。“房子是用来住的”，一次性大量购房显然违背这个原则。热点一线城市的限购令短期内仍需要坚持，其他城市也要有购房数量的一定限制。同时，还需要加快全国不动产登记联网，查实每个人名下拥有的住房，或者至少通过银行联网系统了解一个人曾经贷款买过多少套房，对持有多套房者要重点关注，必要时采取有效对策。

第四，推进增量调结构。建



虚火旺盛 (新华社发 王威 作)

立“房子不是用来炒的”长效机制要从推进房地产业供给侧结构性改革入手，供给侧结构性改革首先从增量入手。在增量方面，要切实增加需求旺盛区域的土地供应指标、推进旧区改造、加快城郊接合部工业土地的再开发利用，方便闲置工业用地向住宅用地的转性，应该适度提高住宅用地的容积率，也要想办法利用城区闲置商办楼宇进行商转住。增量层面，还要尝试新的土地出让方式。比如一部分热点城市的热点地段，当土地市场过热时候，对于住宅土地出让，可以尝试将70年土地使用权出让改为30-40年，甚至年租制，以冷却土地市场，也改变房源供应结构。

第五、强化存量补短板。客观而言，上海等不少热点城市在中短期内仍持续性面临供需失衡，这些城市近年来土地供应持续下降，仅靠调控压缩需求，难以建立稳定房价的长效机制。所以这些城市在房地产市场调控方面除了强化需求侧管理，務必也要在供给侧方面多想办法，化解供需失衡压力。

我国城市住房部门在供给侧最大的短板是租房市场严重瘸腿。要做好长效机制，很关键的是要切实加快发展租赁市场和租赁产业。可以采取的措施包括加

快修订租房市场的法律法规体系及加强落实，并通过采取个人所得税及房产税减免等手段鼓励居民将闲置住房用于提供出租，尤其鼓励租赁长约。在热点城市住房租赁需求大的地段鼓励房地产开发企业改出售房屋为对外租赁房屋，同时用建立政策性住房金融机构等手段激励企业和机构提供长期性社会化租赁房源。我国房地产市场还有一个重大短板是房地产税收体系不合理该健全，重复征税多，并且重流转轻保有，这方面要加紧优化房地产税收体系，简化合并税种，并可以借鉴国际经验通过设立征收空置税来打击炒房行为。

加大住房保障的托底作用，让人不着急抢房，炒房就会成为无根之萍。政府自身应该积极参与住房供应体系的结构性改革中来，转变公共住房保障方式，创新“托底”机制，加快实物保障与租赁补贴并举。支持推进公租房货币化，完善租赁补贴制度，动员社会力量，鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，加强公租房专业化、社会化与企业化管理，提高公租房运营保障能力。

（作者为上海财经大学不动产研究所所长、教授）
来源：经济参考报

观点集粹

为说真话者撑腰

肖伟光在《人民日报》刊文说，十八届六中全会强调，党的领导机关和领导干部对各种不同意见都必须听取，事实证明，一个地方、一个单位，只有领导干部从谏如流、为说真话者撑腰，才能有越来越多的人敢于直言，进而形成风清气正的政治生态。为什么党的领导机关和领导干部对各种不同意见都必须听取？从根本上说，这是实施正确领导和决策的需要。任何领导者要实现领导目的，都必须保证决策正确。正确的决策来自对各方面信息的综合分析、对形势的正确判断，而这些一般不是领导者个人所能做到的。这就要求领导者全面听取各种不同意见，特别是正直之言。正直之言的可贵之

文化经济需要有文化内涵支撑

中央财经大学文化与传媒学院院长魏鹏举在《海南日报》刊文认为，在融合发展转型的新时期，文化建设和经济建设的交叠诉求将中国的文化经济推到了国家战略的前台。

上个世纪90年代开始的中国文化体制改革逐步明确了文化事业与文化产业分类建设模式，不过到如今，文化事业与产业融合日益成为共识，事业与产业协同发展成为趋势。政府提倡文博事业单位开展文创产品开发，公共文化的建设大力发展政企合作投资（PPP），文化事业的发展无疑需要市场和产业的支撑。同时，中央专门发文强调，国有文化企业要将社会效益放在首位，文化产业的发展不宜过度

交通治理应注重路权规划合理性

华东政法大学王晓华在《解放日报》刊文认为，在道路交通治理的过程中，除了依法行政之外，注重道路交通政策规划的合理性也是非常重要的。

一方面，道路交通规划应合理分配路权。条例“倡导慢行优先，改善慢行交通环境,保障慢行交通通行空间”,这对于纠正过于

N 有此一说

能动司法 有违司法常识

周永坤

改革开放以来，我国司法改革已经走过了近40个年头，对于它的评价，可谓势同霄壤。近年来，务实冷静的评价日益增多。古人云：名不正则言不顺，言不顺则事不成。正确的司法改革方向当从什么是司法讲起。古汉语中“司法”一词的本意是“执行”，是“行刑”和管理刑具的小官的称谓。司法一词的含义就是审判，是被动行为，这是司法的“自然属性”。但是，这一常识在司法改革中却变得模糊不清了。

为应对2008年的世界性经济危机，出现了以“能动司法”为特色的司法改革，一些地方明确提出“变‘不告不理’的消极司法为司法服务功能前置的能动司法……”对涉及政府重大行政行为，法院可以主动提供诉前法律服务……”这使司法的面貌更为模糊。全国性的能动司法改革出现在2009年。现在能动司法虽然有所降温，但是在理论上“能动司法”似乎成了“司法常识”，在实践上，“能动司法”仍以司法改革的名义在推行。

所谓“能动司法”可以概括为三项主要内容，一是提倡主动为社会服务，包括法官提前介入纠纷，化解纠纷，为政府出谋划策；二是法官兼职，包括法官担任社区法官，法官当“村长”等；三是在裁判标准上提倡“弹性司法”，以“能动回应”社会要求。在学界，有学者以美国的

处在于，它能够帮助领导者了解和掌握真实情况，防止由于“报喜不报忧”而造成情况不明、信息失真等问题，进而作出正确的决策。“兼听则明”是实施正确领导的基础。

虽然各种意见未必都有道理，但作为领导干部，必须善待批评意见，从积极的方面理解群众心情，从中听到问题、读懂民意。领导干部要以自己的示范行动引导党员、干部打消自我批评怕丢面子、批评上级怕穿小鞋、批评同级怕伤和气、批评下级怕丢选票的思想顾虑，对于各种批评意见应取有则改之、无则加勉的态度，营造言者无罪、闻者足戒的氛围。只有这样，人们才能知无不言、言无不尽。

市场化，切不可为经济利益而偏离文化责任与使命。

当前，中国文化产业发展迅猛，有些行业已经进入国际前列，比如电影市场规模达到世界第二，甚至有赶超电影第一大国美国的势头，但内容创新不足的短板却日益凸显。2016年中国电影市场在连续十多年的高歌猛进中突然刹车，票房增长率从2015年的近50%跌落到3%左右；整体文化产业的增速也差强人意，全年规模以上文化企业的营业收入增长7.5%，文化制造业的相对颓势是主要因素之一。文化产业，归根结底是文化的产业，文化价值与知识产权是文化产业的核心价值，是文化经济发展的题中要义。

偏重机动车路权、忽视非机动车路权的现状有着积极的作用。考虑到道路资源是有限的,因而政府在倡导慢行交通时有必要加强配套设施建设,在分流路权的同时分流出行压力,让更多的人愿意选择慢速交通或慢速交通与公共交通结合的方式出行。另一方面,道路交通安全与停车资源分配也应维持平衡。

“司法能动主义”来证成中国的能动司法，其实是“证不出”的。所谓司法能动主义是对司法克制主义相对而言的，它只是一种“宏大的司法作风”，且它只适用于少数需要对宪法进行解释的案件，而这些案件中，采用“宏大的司法作风”的也只占极少数。非常明显，美国的司法能动主义与我们的能动司法是两回事。司法能动主义是在司法权限范围内行为，而能动司法则超越了司法权；司法能动主义的前提是遵守法律，只是在对宪法的解释上采取“宏大的司法作风”，而能动司法则容易削弱法律的规范效力，软化法律。

司法的被动性是司法的裁判属性所要求的，“民不举，官不究”，世人皆知，无须赘言。姑且勿论能动司法违反常识，单单在合法性方面它就存在三个问题：一是越权违法，我国宪法明确规定法院是国家司法机关，它的任务是行使审判权，而提前介入是越出了司法权，侵犯了立法权与行政权；二是违反组织法，一个法院组建“社会法庭”于法院组织法无据；三是违反《村民委员会组织法》。至于所谓“弹性司法”这样一个无法界定的概念，更是违反“以事实为依据、以法律为准绳”的基本司法原则，它的最大问题是降低法律对司法的规范力，强化司法行政化和法官专横，最终使司法不成其为司法。

（作者为苏州大学法学院教授）
来源：北京日报