

2014年是中国全面深化改革的第一年。改革之下,经济政策将发生哪些改变,市场形势将走向何方?作为苏南地区的中小企业,在新城镇化的背景之下,能获得哪些发展契机,需要怎样的转型升级? 4月20日下午,由现代快报主办、现代快报网和雅居乐·星河湾承办的《专家读两会,围话促发展—2014苏南经济发展高峰论坛》在常州御锦天雅居乐星河湾大酒店成功举办,经济界“大腕”李扬、贾康、刘奇洪、向松祚现场对话数百位苏南企业精英人士,为苏南企业发展指点迷津。

# “2014苏南经济发展高峰论坛”在常州成功举办,经济界“大腕”现场对话企业精英 房产税试点今年不会扩大 “首套房免征”呼声高



圆桌会议现场,嘉宾在互动交流 本版摄影 现代快报记者 张敏

## 现场演讲

李扬:中国社会科学院副院长、学部委员、全国人大财经委委员

### 经济进入减速阶段, GDP增幅7%是底线

下午3点,高峰论坛正式开始。中国社会科学院副院长李扬,先为在场嘉宾分析了当前的国内经济形势。李扬说,当前中国经济开始进入减速阶段。与印度、巴西、俄罗斯等新兴经济体不同,中国经济减速的原因主要是结构性的,其中产业结构变化和要素结构变化是主因。

经济增长速度落入新的高平台,凸显了发展方式转型和经济结构调整的极端重要性。他表示,潜在增长率和就业是确定新的宏观经济政策的两大基点。宏观经济想要保持在合理区间内,上限则是防通胀,

### 政府应“退居二线”,激发市场和企业活力

过去,经济增速一发生变化,政府就立刻出手干预,日积月累,造成了严重的市场扭曲。李扬认为,在新的宏观调控框架下,应尽可能去除市场和企业的“政策依赖”,同时又让市场感受到政府有所作为,归根结底就是“使市场在资源配置中起

决定性作用。”

他表示,政府应从热衷于在第一条线上招商引资、扩大投资,转向维护公平竞争环境,制定标准,保护环境,支持创新等。应当以企业为主体、市场为基础,依靠企业去发现并纠正结构失衡,从而发现新的发展机会。

### 房地产市场进入转折点,地方政府债务需关注

李扬强调,在新的形势下,经济发展要特别关注六大问题:产能过剩、城镇化战略的重大调整、房地产市场进入转折点、金融乱象、互联网金融问题以及地方政府债务。

李扬表示,目前城镇化战略的转型,基本终止了传统的住房市场

发展的动力,所谓10—20年的刚性需求是否存在,还需认真研究。他透露,2014年6月,由国土部牵头的房地产登记制度将在全国实施,这将对全国的房地产市场产生影响,“二手房市场已经受到影响,各类城市之间的市场态势也已经开始分化,这需要因地制宜,采取不同的发展战略。”

在地方政府债务问题上,李扬表示,目前总体可控,但局部和区域仍存在风险,根据国家审计署的数据,偿债压力较大的集中分布于西部地区。而且他认为,经济增长速度下滑,城镇化战略转型,房地产市场的调整,可能会压缩地方政府还债空间,使部分地方政府债务更加恶化。

贾康:著名财经专家、财政部财政科学研究所所长、中国财政学会副会长兼秘书长

### 推进资源税改革,从源头上治“雾霾”

财政部财政科学研究所所长贾康为大会做了“三中全会后的改革新局与投资理财”主题演讲,他说,十八届三中全会精神要求推进财税改革,应重点关注资源税、房地产税、消费税等等。

资源税改革的重点,就是把之前在原油天然气上“从量”变“从价”的机制覆盖到煤炭。目前我国的基础能源主要依靠煤炭,全国电力供应约80%都是烧煤发出的火电。“所以一旦这个事情启动,将牵一发而动全身。”

贾康说,如果煤炭资源税改革今年能推出,他认为最关键的是“要合理传导到电力,然后在电力受到

影响时顺势推进电力部门的配套改革,让电力回归商品属性,产生竞争性、选择性,那时其他可再生能源如太阳能、风电等可以一起竞价,通过竞争,进去的就是有效产能,进去的就是要被淘汰的落后产能。”

这样通过经济手段来促使所有企业千方百计开发节能降耗产品;促使大众调整消费观念,更好地认同低碳化发展,才能从源头上釜底抽薪治“雾霾”。

### 房产税征收需先立法,今年试点不会扩大

另外还有大家关心的房产税,贾康明确表示,这将以立法先行带动后续改革,所以从目前来看,今年年内不会看到上海、重庆两地房产税试

点以外更多城市的跟进,大家应该更多的关注和参与房产税的立法过程。

此前,首套房是否也征税备受争议,不过可以明确的是,“一定要扣除第一单之后再征税,美国是普征的,一平米交多少,但我们还做不到这样。从先前社科院公布的草案中,标准是按人均40平方米以下给予免征,以上部分均按评估值来征收。”

贾康举例说,如果一个家庭拥有两套房,北京一套,常州一套,则先按人均标准扣除,剩下的按评估值征收。不过究竟是扣除北京的那套还是常州的这套,或者怎么发现家庭总共拥有的房产数量?“这些细节要看最终的方案怎么制定,而且征收房产税的前提,肯定是要将全

国房产信息联网,这个目前国土部也在牵头做,应该今年就会解决。”

### 新城镇化背景下,可重点投资养老等产业

在新城镇化背景下,将会有哪些投资机会?贾康认为,城镇化将对建筑安装、节能环保、教育培训、养老、医疗、餐饮服务、文化娱乐、商业、园艺等行业产生较大影响。

因此未来几年,各个企业可以投资的重点领域,可寻找最具“核心竞争力”支撑的如“智慧城市”概念下的种种机会;最具“比较优势”的如职业培训、环境产业项目中的垃圾处理;最具“战略性新兴产业”意义的如居家养老、商务配送;最有把握取得可接受的稳定回报的如特色餐饮等。

刘奇洪:河海大学区域经济研究中心主任、中国民营经济研究会专职研究员、新华社特约分析师

### 中小微企业面临融资难、税费大等问题

2000年,江苏省将苏州、无锡、常州、南京、镇江五市划为苏南经济区。苏南经济发展突飞猛进,经济总量加速扩张,工业化、城市化水平迅速提升,早已成为全国经济发展热点地区之一。

此次论坛的主题便是苏南经济发展高峰论坛,作为苏南地区的中小企业,在新城镇化背景之下,能获得哪些发展契机,需要怎样的转型

升级?现场,不少中小企业家也十分关注。对此,河海大学区域经济研究中心主任刘奇洪现场为企业家们“指点迷津”。

刘奇洪说,当前苏南的中小微企业面临六大主要问题:“市场环境趋于进一步恶化,存在市场过剩、店大欺客的现象;融资环境进一步恶化,融资难、融资贵的问题得不到解决;用工环境进一步恶化,用工短缺的现象长期存在;土地环境约束进一步趋紧;出口环境不好;中小微企业税费负担过大。”

### 出路在哪?发展新兴产业和现代服务业

刘奇洪认为,苏南中小微企业急需寻找出路。

他表示,中小微企业中的传统产业需转型,在产品方面应该多生产终端产品、配套产品;生产方式要向安全、生态、环保、效率转变;销售方式应该多注重电子商务和网络营销。

另外应该发展新兴产业,在新城镇化背景下,这方面会有很大的

市场需求,因此中小微企业应该敏锐地捕捉到这一点。他说,在城镇化过程中,新能源、节能环保、新材料、新一代电子信息技术等新兴产业;建筑、装修、房屋销售、建材等都会有较大的市场。

而城镇化后,市场需求主要集中在现代服务业方面。“城镇化带来的人口集中,必然导致消费集中,从而形成产业集聚。这个时候,物流服务、个人服务、商务服务、现代物流、文化创意、科技服务、金融服务等,都是需要配套提升的。”

## 圆桌会议

# 今年房价会不会全面下跌?

三位经济界“大腕”的精彩演讲过后,便到了当天论坛的重头戏——圆桌会议,现场的气氛也随之紧张起来。圆桌会议由著名宏观财经学家、现任中国农业银行首席经济学家向松祚先生主持,贾康、刘奇洪、中国人民银行常州中心支行副行长王文卓、常州中小企业发展促进中心主任张江滨分别担当嘉宾。主持人犀利发问,嘉宾也敢于作答,话题涉及地方债务、房产税、房价、“鬼城论”等诸多热点话题,着实为现场观众奉上了一场智慧激烈的思维碰撞盛宴。

### 1 会不会出现金融危机?不太可能

问:面对整个经济大环境疲软,中小微企业发展困难较多,常州目前中小微企业破产的多吗?会不会出现金融危机?

王文卓:从我了解的情况看,目前中小微企业设立登记的还是比倒闭的多,暂时不会出现大众担心的金融危机。目前出现的信贷萎缩状况,主要是由于供给需求双方之间的矛盾。银行说没有好的项目,企业则说银行放贷难,双方很难达成一致。

### 2 常州真的是“鬼城”?专家表示不认同

问:今年称常州是“鬼城”的说法甚嚣尘上,所以我很想问下,是真的吗?还是需要澄清一下?

王文卓:常州“鬼城”的说法前段时间确实较多,不过我个人并不太认同。常州的房地产市场目前确实需要调整、休整,因为现在已经不是常州地产高速发展的时期了。但其实常州高品质的楼盘还是比较多的,这需要一个消化的过程。

但是就目前而言,开发贷款和按揭贷款都没有不良,房地产金融资产是安全的,所以在常州不存在区域性系统风险的爆发。

### 3 楼市是否到了转折点?开始分化

问:说到房地产,大家都很开心,刚刚李扬院长演讲时也提到了房地产市场已进入转折点,这个观点你认同吗?

贾康:李扬所说的转折点,我理解的意思就是指市场分化,如果是这个概念,那是完全可以成立的。

从年初到目前一个多季度的表现来看,很清晰地可以看出,各线城市在分化,每个城市的不同

地段在分化,地段有不同类型在分化。这其实是一个很好的契机,使得政府重新检讨自己的调控和管理,而让市场进入常态通道。如果处理得好,将是一个新的健康阶段的开始。

### 4 房价会全面下跌吗?不太可能

问:如果硬要推测全国70个大中城市今年的房价,你觉得是会全面下降,继续上升还是稳定?

贾康:我觉得全面下降不可能,更多的城市表现出来房价下降有可能。最新一个数据里面,已经有四五个城市房价同比下降,但环比降幅都在缩小。以后是不是会有更多城市房价出现下降,这是有可能的。

不过一个城市房价下降,如果只是一个个案而不是趋势性的,则不用担心,不需推到恐慌心态上去。

### 5 房产税何时实施?5年内没戏

问:房产税的试点目前还是比较谨慎的,房产税推广到像常州这样的城市,大概会在什么时候?

贾康:这其实是一个很敏感的问题,既然松祚问了,我就来回答一下。加快房产税的立法,最理想的状态下,最快至少需要一年的时间。全国人大已明确宣布了,今年将其作为立法工作要考虑的事情,那么一审、二审、三审,这个程序肯定是要走下来的,这个至少需要一年,换句话说,今年年内是不会看到什么动作了。

这还是最理想的状态,如果不理想的话,吵个两三年都是有可能的。如果五年、八年下来,人大最后通过了这项立法,那时最快可能全国一起实施,也不排除分批实施的可能,目前这个就不太好预计了。

就我而言,不希望这么拖下去,因为2020年改革就要取得硬

性成果,我们拖不了那么久。反对派可能有一种论调,就是中国房产税开征,可能要150年以后。这个话里有他的偏激和情绪,但他所说的立法肯定会非常艰难,这个我倒是有同感。

### 6 苏南模式“真经”是啥?创新理念

问:如果其他地方要来学习苏南模式,可否给出一两条“真经”?

张江滨:如果外地的企业家想来苏南学到一些东西带走的话,我认为最关键的还是理念,要有围绕整个经济发展的配套以及后续发展有潜力的创新理念,才能成功。

这中间不单单是资本的问题,还有一个团队合作、包括他自身在创新上面的冒险,这可能是我们苏南模式中的一个“真经”。

### 7 房贷收紧为哪般?正常现象

问:“房贷荒”是今年金融市场呈现出的新现象,第二季度开头依然没有放松,目前常州不少银行都收紧了房贷甚至上浮利率取消优惠,这是不是释放出一种信号?

王文卓:其实这个情况的出现,大背景是今年1月贷款发放过多,因为整个信贷会有年度规划,1月份放多了,那么就要做适度的信贷结构调整。

其次,因为其他城市的房地产市场出现了一种苗头,这样让总行在系统内采取了一个布置措施,常州其实执行的只是上面总行的政策,根源并不在常州。

目前总的趋势来说,房贷利率是往上走的,这和大背景包括各银行的资产结构调整步骤有关。房地产按揭贷款作为利率优惠的一个产品,从早些年到目前逐步回归正常,甚至以后实行差别化利率或者还有可能再上浮一点,这些都是很正常的现象,不要把它解读为一个信号或者是苗头。

## 媒体聚焦

# 不仅要造好房子,还要打造精英圈层

论坛正式开始前,雅居乐江淮区域营销总监邵晴和江苏现代快报党组成员、董事、常务副总编戴玉松先生首先召开了媒体见面会。

邵晴向记者们介绍,在刚过去的马年第一季度,雅居乐·星河湾以近四亿元的销售业绩,其中306㎡的户型已售罄,切实改变了人们对平层豪宅在常州市场叫好不叫座的一贯印象。目前雅居乐·星河湾已经完成从常州第一豪宅向常州第一性价比豪宅的蜕变。

在邵晴看来,为住户建造好房子是每个开发商的基本职责。雅居乐·星河湾不仅要为住户提供一个顶级的住所,更要为住户提供一个“让生活、事业、人生修为”共同进

步的平台。让更多的人通过雅居乐·星河湾这个纽带联系起来,形成一个庞大而优质的圈层力量,让每个人都能找到自己的同路人,此次携手现代快报举办苏南经济发展高峰论坛,也是基于这样的初衷。

正因为如此,雅居乐·星河湾从亮相龙城开始,便始终致力于为业主打造圈层生活场。仅在去年第四季度,就先后打造了多场让龙城精英惊喜不已的活动,涵盖时尚、文化和经济等多个方面,在龙城精英中获得了极好的圈层口碑,也奠定了雅居乐·星河湾的圈层号召力,成就城市名人会客厅之名。

# 敢于领先市场,不做同质化产品

在媒体记者提问环节,有记者问到“如何看待近期频繁传出的常州楼市松绑问题”。对此,邵晴说:“我对常州的认识和理解,这个城市从住宅产品的供应上来讲,一直没有某些城市的暴涨暴跌,基调是稳定的。因此对于常州来讲,更多的注意力不应放在松绑与否,而要注意我做的这个产品是不是同质化中的

一员,越是同质化产品,在面向市场环境、需求变化,越是麻烦。所以我们要能领先市场半步或者一步,能够在产品、营销、圈层服务上做好,一个大产品在这三方面要做好,做出与别人不一样的东西。我们欢迎松绑,因为越是这样的状况,越能给我们这种愿意做服务或创新的企业带来更多的机会。”



在论坛前的媒体见面会上,雅居乐江淮区域营销总监邵晴介绍相关情况



李扬



贾康



刘奇洪