



# 本月起央行降准1个百分点

国庆假期最后一天,中国人民银行发布降准消息。中国人民银行近日宣布,决定从2018年10月15日起,下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点,当日到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。这是今年以来的第四次降准。央行表示,降准所释放的部分资金用于偿还10月15日到期的约4500亿元中期借贷便利(MLF)。除去此部分,降准还可再释放增量资金约7500亿元。

## 今年以来的四次降准

- 2018年1月 央行对部分商业银行实施普惠金融定向降准
- 2018年4月 央行降低准备金率100个基点
- 2018年6月 央行降低准备金率50个基点
- 2018年10月15日起 下调部分金融机构人民币存款准备金率1个百分点

## 利于改善民营企业融资

2018年1月央行对部分商业银行实施普惠金融定向降准,4月与6月,央行分别降低准备金100与50个基点,本次央行再次降准100个基点。今年以来,累计下调法定存款准备金率250个基点。央行此前两次定向降准的目的之一均是促进中小企业融资。

央行有关负责人表示,此次释放约7500亿元增量资金,可以增加金融机构支持小微企业、民营企业和创新型企业的资金来源,促进提高经济创新活力和韧性,增强内生经济增长动力,推动实体经济健康发展。

经济学界也普遍认为降准有利于改善民营企业融资条件。兴业银行首席经济学家鲁政委表示,再度降准置换MLF,保持了总量不变,体现了稳健中性,但拉长了期限结构,有助于压缩期限利差。“持续的降准,最终会有助于改善市场风险偏好,压缩信用利差,改

善民营企业融资条件。”中国民生银行首席研究员温彬表示,降准有利于金融机构加大实体经济支持力度。本次降准1个百分点,释放资金1.2万亿元人民币,新增的7500亿元会和缴税形成对冲,因此,在流动性总量保持相对稳定的前提下,有助于优化流动性结果。降准可以使金融机构获得稳定的长期资金,做好资产负债管理;另一方面降准后有利于降低金融机构资金成本,进而降低实体经济融资成本。

## 稳健中性货币政策不变

但是,再次降准置换MLF并不意味着货币政策取向发生改变。央行有关负责人表示,稳健中性的货币政策取向保持不变。本次降准仍属于定向调控,降准释放的部分资金用于偿还中期借贷便利,属于两种流动性调节工具的替代,而余下资金则与10月中下旬的税期形成对冲,因此,在优化流动性结构的同时,银行体系

流动性的总量基本没有变化。“中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策,不搞大水漫灌,注重定向调控,保持流动性合理充裕,引导货币信贷和社会融资规模合理增长,为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。”

中国社科院世经政所研究员、平安证券首席经济学家张明表示,本次央行能够降准的另一个背景,是房地产市场已经得到基本控制。三四线城市房地产市场已经开始回落。受房地产调控趋严以及银行信贷控制影响,部分二线城市房地产市场加快回落,而一线城市房地产保持价格阴跌、成交量收缩的冰封状态。关于房产税的讨论也在影响市场预期。只要房地产市场调控不松,央行降准预计对房地产市场的影响非常有限。房地产企业仍应做好过冬的准备。此外,央行在今年年内继续降准的概率较小,下一次降准可能会放到明年年初春节之前。



# 港城故事三则

杨九华

港城故事多,充满海和渔,若是你到港城来,收获特别多;港城故事多,充满住和娱,若是你到港城来,快乐特别多。

十一年前,东台沿海大开发春雷激荡,建设项目异军突起。第一个赶海弄潮儿是盐城伟业房地产有限公司,他们在开发房地产建设项目的同时,创建了江苏蓝海混凝土有限公司,为沿海大开发大建设提供优质商砼配套服务。

看如今,标准道路纵横交错,红绿灯下车流穿梭,道路两边花红柳绿;森林公园、港龙广场、科创大厦、大型超市、假日酒店、美食小吃、特色海鲜、华大烤鳗,应有尽有;中心街道、住宅社区、学校医院、国际大酒店,举不胜举;还有风光渔、余子泥、渔美人街、红帆船起点等旅游景点,美不胜收。更有现代工业尤其是智能光电产业,有力地支撑着港城社会事业发展。

今天不把别的说,只说小城三件事。

## 丁先兰:从深圳回小镇

沿海大开发之际,土生土长的港城人丁先兰,已旅居深圳大女儿那儿生活了六年。听说小镇变港城,她急忙回到了阔别多年的故乡。

重视企业文化建设的陶叶与酷爱渔港文化传承的丁先兰,不期而遇。支持丁先兰创办了“港城渔民艺术团”参与港城群众文化建设。懂得感恩的丁先兰先后为“伟业嘉盛集团”组织了四次重大演出活动,场场出彩,影响深远。至今,人们记忆犹新,“天源城”的首场演出,途中下起小雨,上千名观众看得津津有味。

味,不愿离场。至今,人们记忆犹新。“伟业开疆筑城十周年”庆典演出活动,上万人次的华人老外争先欣赏点赞。

## 彭海峰:清清楚楚置业

港城“脐上人家”楼盘,生活着一对幸福的双胞胎姐妹。姐姐叫彭琳茜,妹妹叫林珈旭,姐妹俩的乳名分别叫“清清”和“楚楚”。

四年前,姐妹俩上完幼儿园,开始进入小学读书,爸爸彭海峰、妈妈林淑设计了多种购房方案,经过反复比较,“脐上人家”有着与众不同的品质和品味。一是浓缩了几代港城人的乡愁文化;二是建筑材料是“蓝海混凝土有限公司”配供的优质商砼。一个个性化、人性化设计的楼盘花园能够传世;三是距离脐上小校园仅有几百米的距离。接送方便快捷,而且校园教学楼使用的伟业优质混凝土,孩子课堂读书安全系数绝对保证。爸爸妈妈“清清楚楚”的选择,乐坏了姐妹俩。

## 老寿星:指点风水宝地

港城“脐六路”东首转角处一幢楼房里,生活着一位103岁的高寿老人吴善才。老人喜欢坐在楼前的靠背椅上,东望龙王庙,西望天源城。夏季晚间乘凉的时刻,大家喜欢逗他,“老寿星,你说说今年台风走不走港城过境啊?”老寿星说:“这37年间,就是1981年8月31日至9月2日,14号强台风和大暴潮袭击本港,此后,再没发生台风正面登陆的情况了。”老人常说:“港城是个风水宝地,选择购住天源城、港城首府、脐上人家的外地人和本地人可是打着灯笼照准了。”



明星港湾住宅小区位于惠阳路南,明星家居城西侧,由安丰义乌小商品城有限公司开发建设,图为建设中的小区一角。  
记者 王灿侠 摄

# 购房面积缩水,难道没“法”管?

百姓购买商品,是按建筑面积支付房款,然而一些不良开发商通过民众无法测量的“公摊面积”玩“猫腻”,故意“短斤少两”,百姓发现购房面积缩水很无奈,真要维权却遭遇法律“瓶颈”。难道明知吃了亏,却只能自认倒霉?

## 购房面积缩水,房地产公司“软对抗”

2015年4月,部分居民到吉林长春市工商局宽城分局(以下简称“宽城工商分局”)投诉长春市星火房地产开发公司(以下简称“星火房地产”),反映所购买的商品房面积缩水,并被多收购房款。

投诉居民称,他们在星火房地产购买了位于长春市宽城区青年路东田青年城三期C-2栋一单元的房子,购买合同面积是75.7平方米和113.59平方米两种户型。2014年在办理产权证时,星火房地产通知,房屋实际面积比合同面积大,让补交房屋面积差额款。小面积的补交了1.4万元左右,大面积的补交了2万多元。

这个单元的居民后来发现,他们的房子比相同户型的都小,经初步测算,他们认为被“黑”了,但如果不差交差额款,星火房地产就不给办产权证,无奈之下,他们不得不补上这笔钱。

居民要求,工商部门要把事实调查清楚,给他们一个合理的说法,并要求星火房地产退还多收的房款。

宽城工商分局稽查队长许明晶介绍,接到投诉后他们进行了认真核实,依法委托具有法定资质的吉林省地矿测绘院,对消费者投诉的商品房建筑面积进行实测,结果证明面积确实存在差异。随后,他们向星火房地产送达了《责令改正通知书》,要求其主动改正违法行为。在当事人拒不改正的情况

下,宽城工商分局再次下达了《责令改正通知书》,但星火房地产仍在法定期限内置之不理,拒不改正。

宽城工商分局立案后根据有关证据,向当事人下达了《行政处罚听证告知书》,星火房地产要求举行听证。经过两次听证,证明星火房地产共多收取青年城C-2号楼一单元12户购房者(宽城工商分局委托实测部分)面积差额款共计21.31万元。

2017年3月,宽城工商分局向当事人送达了《行政处罚决定书》,决定依据《消费者权益保护法》(以下简称《消法》)第五十六条、《吉林省实施《消法》办法》等法规中的有关规定,对星火房地产没收违法所得21.31万元,并处罚款213.07万元,罚没合计234.38万元。

## 购房者权益受侵害,真的没“法”管

星火房地产收到《行政处罚决定书》后,提起行政诉讼,诉至长春市宽城区人民法院。

原告星火房地产诉称:处罚决定依据《消法》及相关规定,属于适用法律错误。商品房是具有不动产属性的特殊商品,不是《消法》监管范围内的一般商品,故不应按《消法》对此事进行处理。另外,原告向购房者收取面积差价,依据的是长春市住房保障和房地产管理局颁发的产权证及恒源测绘公司出具的测绘报告,由于他们的工作失误,造成原测绘报告面积出现错误,恒源测绘公司已对此进行了更正,并经长春市住房保障和房地产管理局确认,现原告依据更正的测绘报告,已主动联系购房者退还了面积差价,故要求法院撤销被告的《行政处罚决定书》。

宽城工商分局则称:消费者的投诉受法律保护,依据《吉林省实

施《消法》办法》第二十条“房地产经营者必须按照实有面积销售商品房,不得以虚假的销售宣传误导消费者”的规定,房地产经营者应受《消法》监管和约束。另外,原告是在被告介入后才纠正错误行为的,原告先后两次接到《责令改正通知书》,在法定期限内没有提出异议且拒不改正,已构成《消法》规定的侵害消费者权益的违法行为,故《行政处罚决定书》应予执行。

2017年11月,宽城区人民法院审理认为,原告主张的房地产商品不在《消法》监管范围内的观点,对此原告没有相应法律依据不予支持,故一审判决“驳回原告星火房地产的诉讼请求”。

星火房地产不服判决,向长春市中级人民法院上诉。

宽城工商分局副局长王巨对中止诉讼。理由是因案件涉及法律适用问题,需要送请有权机关作出解释或者确认。终审法院认为,在民事层面,房地产买卖合同不能适用《消法》,只能适用《合同法》,但在行政执法上如何适用需要慎重,故作出“中止诉讼”的裁定。

半月谈记者随机采访了青年城三期C-2栋的几位住户。11层的一位购房者说:“购房面积多大,我们根本测算不清楚,特别是‘公摊面积’包括很多项,根本弄不明白,要不是工商局主持公道,我们只能吃哑巴亏。我们是把多收的钱要了回来,那些没测的多收也就多收了。”

半月谈记者又到星火房地产进一步核实情况,该公司一位负责人表示,他们只能按法院最终裁

办,目前无法履行工商局的处罚决定。

## 明晰法律法规,堵住房屋缩水漏洞

半月谈记者调查了解到,个别不良开发商“公摊面积”大作文章,对购房者进行欺瞒,一些小甚至连独立使用的地下室、车棚、车库,都计入到“公摊面积”中,而国家法律明文规定这些不应算入“公摊面积”。截至目前,由于国家并没有明确规定公摊系数的上下限,因此在“合法合规”的条件下,有开发商将“公摊面积”一再做大,极端的甚至超过购房面积的50%。

吉林大成律师事务所律师侯国宇说,如今的“公摊面积”之所以会引发这么多矛盾,实质上是法律法规缺乏清晰的界定,购房者知道被欺瞒也投诉无门,这就给了部分利欲熏心的开发商以可乘之机。

宽城工商分局局长王巨对半月谈记者说,青年城这类情况全国各地几乎都有,百姓的权益到底如何维护?一心想弄个明白的王巨,随后给国家市场监督管理总局和吉林省工商局写信,反映这一问题。按照国家市场监督管理总局的意见,长春市工商局专门就此向吉林省工商局发出请示,请吉林省工商局转呈吉林省人大常委会进行立法解释。

近日,吉林省工商局向吉林省人大常委会呈报了《关于查处房地产经营者侵害消费者权益行为适用法律问题的请示》,正在等待答复。

王巨说,立法机关、最高人民法院等部门应对房地产经营者侵害消费者权益行为是否适用消费者权益保护法律法规问题,有一个明确的说法。另外也需尽快对“公摊面积”给予清晰界定,用明晰的法规,从根本上保护人民群众的合法权益。

## 五月牛

小时候,社会主义“康庄大道”是我幼小心灵对农村未来美好生活的向往,不惑之年,“要致富,先修路”成了我们这代人对修路最直观的价值认知。路修了、桥通了,当我从谋生的地方一次次回家与亲人团聚时,身上不再是风尘仆仆,平坦洁净的乡间道路上,机动车穿梭来往的田园景象令人赏心悦目。道路通达便捷不仅让行人一别路难行的烦恼,更给广大农民带来了滚滚财源。

岁月如梭,来去往返间,我早已过了半百之年,当路通民富的美好现实展现在人们面前的时候,时代的飞速发展又让人们生发出一种隐隐的困惑:乡村道路虽然四通八达,但随着车流量的增加,特别是农村基础设施的改造和完善,农民居住环境的不断改善,各种工程施工和商砼运输车辆必须进村到户,现有乡村道路的宽度,已渐而成为乡村发展的一个新瓶颈,因此,我们不妨以一种全新的眼光来审视乡村道路的现状。

乡村振兴的势头越旺,对农村基础设施建设和农民建房等乡村建设工程提出的要求就越高。国办[2010]第33号文件禁止施工现场使用袋装水泥搅拌混凝土。要求一律实行商砼定制配供,以解决环境污染和工程质量安全问

# 为品牌商砼下乡鸣锣开道

题。然而,由于乡村路桥宽度受制,许多地方商砼定制配供的“最后一公里”难以通达,砼搅拌车和砼泵车无法到点就位作业,农村路桥工程和农民建房大都沿袭现场散装水泥搅拌,有些乡村混凝土“小黑站”充当地头蛇,趁机垄断乡村市场,有些工程只得无奈地接受附近村庄“小黑站”提供的低劣配供。

我们应该从乡村振兴与城市融合发展的高度,调整对乡村道路建设的思维方式,跳出“要致富,先修路”的旧套路,确立“要振兴,路要宽”的新理念。乡村振兴与城市融合发展,首当其冲就必须突破道路交通这个瓶颈,从根本上解决农村道路桥梁的基础设施问题。这个突破需要摆脱就事论事、且走且看的短期行为的束缚,以一个全新的眼光来谋划乡村交通的远景。

令人欣喜的是,我最近经常到乡下有事,只见路边的掘土机铁臂挥舞、施工车来回穿梭,许多地方都在紧锣密鼓地实施乡村交通升级工程,乡村主干道和桥梁都在逐步拓宽改造。面对如此景象,笔者不禁心生感慨:只有以大手笔描绘新蓝图,以大步伐迈向新征程,才能使村村通变成路路通、车车通,让我们的乡村真正汇入乡村振兴的快车道,从而全面进入人流物流信息流,货物其流的社会主义新农村的全新境界。