四部委“出手”规范特色小镇：严控房地产化倾向

据《21世纪经济报道》报道，国家再度出台特色小镇发展的规范性文件。

12月5日，国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房和城乡建设部发布《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》（以下简称《意见》）。

《意见》指出，各地区要准确理解特色小镇内涵特质，立足产业“特而强”、功能“聚而合”、形态“小而美”、机制“新而活”，推动创新性供给与个性化需求有效对接，打造创新创业发展平台和新型城镇化有效载体。不能把特色小镇当成筐、什么都往里装，不能盲目把产业园区、旅游景区、体育基地、美丽乡村（资料、团购、论坛）、田园综合体以及行政建制镇戴上特色小镇“帽子”。合理控制特色小镇四至范围，规划用地面积控制在3平方公里左右，其中建设用地面积控制在1平方公里左右，旅游、体育和农业类特色小镇可适当放宽。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心学术委秘书长冯奎在接受记者采访时表示，《意见》的着眼点是针对特色小镇和特色小城镇建设过程中的突出热点问题进行规范，因此，《意见》多次出现了防止、严格、规范等字眼。短期来看，这可能会使特色小镇建设的热度有所降低，但长期来看，有利于促进特色小镇的健康理性发展。

苏州苏绣特色小镇（资料图片）

划定基本原则和重点任务

冯奎指出，从全国范围来，过去几年，各地的特色小镇和特色小城镇的建设出现了不同的思路。有一部分省市区，包括江苏、广东等，沿用了浙江特色小镇模式。以“非镇非区”的创新创业平台建设为特色小镇建设的主要抓手。还有些省市，主要是一些中西部省份，则重点推动特色小城镇建设，这种模式主要是依托原先已有的建制镇，通过推动当地的特色产业发展，优化小镇功能，来进一步提升当地发展水平。

冯奎认为，作为两种不同的空间载体，特色小镇与特色小城镇的发展重点不一样，前者重点是搭建创新创业平台，后者则主要是侧重于公共服务和基础设施的优化提升。

这种对特色小镇认识的不统一，也使得特色小镇建设出现了问题。《意见》指出，在特色小镇推进过程中，出现了概念不清、定位不准、急于求成、盲目发展以及市场化不足等问题，有些地区甚至存在政府债务风险加剧和房地产化的苗头。

对此，意见提出了坚持创新探索、坚持因地制宜、坚持产业建镇、坚持以人为本和坚持市场主导的五项基本原则，并提出了准确把握特色小镇内涵、厘清政府与市场边界、严控房地产化倾向在内的十项工作任务。

全联房地产商会特色小镇分会秘书长匡洪广看来，这些原则与任务有三大特征。

第一是规范为主线，《意见》通过划定特色小镇发展的基本原则和重点任务，对特色小镇的概念、定义和发展路径统一认识、明晰概念。因此，《意见》才会在开篇就提出，“特色小镇是在几平方公里土地上集聚特色产业、生产生活生态空间相融合、不同于行政建制镇和产业园区的创新创业平台。”

第二是强调市场。匡洪广对记者表示，《意见》在中央层面的特色小镇文件中，首次提出了以企业为特色小镇和小城镇建设主力军，注重引入央企、国企和大中型民企等作为特色小镇主要投资运营商，有利于培育市场主体，激发特色小镇建设活力。

第三是注重创新，《意见》多次提到了浙江模式，并提出要科学把握浙江经验的可复制和不可复制内容，合理借鉴其理念方法、精神实质和创新精神。匡洪广表示，浙江模式本身就是城镇化过程中探索的创新发展模式。《意见》提出要防止“新瓶装旧酒”“穿新鞋走老路”，不搞区域平衡、产业平衡、数量要求和政绩考核，就是为了防止特色小镇走上产业园区发展的老路，促进模式创新和道路创新。

产业指导有待细化

一般认为，特色小镇的核心是特色产业，这也成为业界人士对此次《意见》的关注焦点。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示，从《意见》表述来看，特色小镇不是简单的房地产建设的概念，而是一个综合的全方位发展的概念。政策提到适度提高产业及商业用地比例，所以对于一些商业地产和产业地产开发的企业来说，未来落实“一镇一产一企业”的思路是有积极作用的，有优质产业尤其是有绿色发展概念的企业，在特色小镇发展上会更加吃香。

实际上，在产业发展层面，《意见》提出坚持产业建镇，要立足各地区要素禀赋和比较优势，挖掘最有基础、最具潜力、最能成长的特色产业，做精做强主导特色产业，打造具有核心竞争力和可持续发展特征的独特产业生态，防止千镇一面和房地产化。

在如何凸显“特色”层面，《意见》强调，要立足区位条件、资源禀赋、产业积淀和地域特征，以特色产业为核心，兼顾特色文化、特色功能和特色建筑，找准特色、凸显特色、放大特色，防止内容重复、形态雷同、特色不鲜明和同质化竞争。

这也是一直以来特色小镇建设的难点。此前北京的一次特色小镇会展上，多位特色小镇规划机构工作人员均向记者表示，目前其所承接的特色小镇规划，与此前的产业园区规划差别不大。

在匡洪广看来，对于特色小镇与传统的产业园区、城市功能区的最本质区别，也即特色产业的发展前景，政策层面还需要更加深入和准确的引导，也是此次《意见》还有待完善的部分。

他表示，随着科技革命和产业变革的加速，以传统产业为核心的产业园区和以服务业为主的城市功能，难以满足新兴产业和消费产业的生产核心——高素质人才——对产业载体的要求，这也是生产、生活、生态空间“三生”融合的特色小镇的优势所在。因此，特色小镇的产业发展，应当以消费产业和新兴产业为主。

他进一步指出，可以参考浙江省的特色小镇规划建设工作联席会议制度，建立健全特色小镇的部际联席会议机制，让更多的国家部委在指导特色小镇产业发展中起到更大的作用。

（宋兴国）

中国社科院报告：

楼市总体稳中有升 2018年有望平稳调整

本报讯 由中国社会科学院财经战略研究院、中国社会科学院城市与竞争力研究中心课题组12月5日发布的《中国住房发展报告（2017-2018）》显示，2016-2017年，中国住房市场总体稳中有升。在没有重大政策冲击的情况下，2018年中国楼市将迎来平稳调整。

具体来看，2016年10月至2017年9月，全国房价总体稳中有升，一、二线城市增幅分化下调，三、四线城市增幅分化上升；住房总体销量同比增幅逐步下降，一、二线城市下降明显，三、四线城市增幅较大。住房供给方面，一、二线重点城市持续下降，非重点城市明显上升。住房库存方面，全国现房与期房库存各出现不同程度下降；租房市场租金总体呈现先升后降再升的趋势；房地产市场总体风险有所降低；房地产开发投资增速趋稳，对宏观经济的影响有所增强，预计2017年房地产投资对经济增长贡献1.1个百分点。

报告发现，中国尖塔形房价体系在2017年有所收敛，不同区域、层级、城市群分化各异。具体表现为：东部城市房价领涨，分化程度下降；不同层级城市房价差异显著，二线城市领涨；中国房价体系的城市群特征趋于显著，城市群与非城市群房价存在显著差距，一线、二线城市群房价与三线城市群房价差距逐步增大。

报告预测，在没有重大政策冲击的情况下，2018年中国楼市将迎来平稳调整，但也存在若干不确定性风险。总体上，本轮楼市回升小周期接近尾声，未来一年将迎来新一轮调整和降温期。在具体指标上，住房价格增幅或将继续保持平稳下降，商品住宅销售额增幅较2017年将明显回落，全国总体库存将会进一步下降，降幅会有所收窄。投资增速在2018年全年可能会稍低于2017年的水平。空间上，各线城市内呈现分化性波动，各线城市间波动存在时滞性联动。住房租赁上，住房租赁市场是一个有待开发的万亿级市场，在租购并举和租售同权的政策刺激下，加上销售市场调整，2018年住房租赁市场将有显著的扩大，其中一、二线城市的份额占比和总体规模将更加扩大。但需要警惕未来市场的不确定性：一是预期逆转，泡沫破裂；二是市场反弹，泡沫扩大；三是住房投资投机再度转移。

报告建议，将2018年确定为基础性制度和长效机制建设年，把持续调控融入制度和长效机制建设中。

（李苑）