



【财经纵横之时寒冰专栏】

(作者系《上海证券报》评论员、专栏作家)

单位自建房不是开历史倒车

近日,广州市房地产协会猛烈炮轰单位自建房“会带来不公平,是开历史的倒车”。长期哄抬房价鱼肉民众的既得利益者摇身一变,披上公平的外衣成了弱势群体的代言人,真是太有才了。

对单位自建房的好坏暂且不提,如果严格限制单位自建房将会导致什么结局呢?

其一,继续把所有的人都逼向开发商那里任其宰割,房地产市场的供应渠道依然牢牢掌握在开发商手中,占据强势垄断地位的开发商可以继续通过囤积土地、房源,散布虚假信息哄抬房价,其对房价的主导权将依然牢不可破,中央调控政策继续被化解。

其二,房价的真实成本将继续被掩盖,开发商通过不对称的信息可以继续肆无忌惮地拉抬房价。广州市广钢集团的自建房均价仅2050元/平方米,它与开发商主导的商品房价格之间近一半的巨大差价,就成为了人们衡量房地产开发商暴利的一个标尺。

显然,广州市房地产协会之所以如此尖锐地反对单位自建房,乃是对自身利益被深深触动的条件反射,目的是保护垄断地位,维护自身利益。奇怪的是,一些极端的市场主义者,也担心自建房回到制约市场发展的老路上去,全然忽略了开发商长期垄断市场排挤竞争的反市场劣迹。单位自建房是在强化市场化的竞争机制而非倒退。

现在最要紧的问题是尽快打破开发商的垄断地位,形成包括单位自建房、个人合作建房在内的多渠道的市场供应体系,尽快激活房地产领域的竞争机制,否则,损害的将是更多民众的利益乃至整个国家和民族利益。只有激活房地产市场的竞争,才能真正促使房价理性回归。

需要强调的是,广州市单位自建房并非福利分房,而是单位自建的经济适用房,这种经济适用房本身是为了解决单位困难职工的住房问题。这种做法比目前由政府统一实施的经济适用房政策有几点优点:其一,困难职工集中在一个单位,彼此的情况比较了解,弄虚作假骗取购房资格的难度更大。其二,广州市出台有配套的问责机制和资源平衡配置机制。如广州市市长张广宁所说:“如果单位建的房有100套,但是本单位符合条件的只有50户,那对不起,剩下的50套房子政府要用同样的价格收回,然后安排其他的中低收入者住进去。”其三,由单位负责建造一部分经济适用房“等于是加快了政府推行经济适用房政策的力度(张广宁语)”。

单位自建房在公平上或许存在一些瑕疵,但难道它比开发商垄断所造成的不公还要大吗?更何况它是可以通过完善制度设计予以修正的。由于单位自建房可以减少一个城市没有住房的中低收入者的总量,更有利于政府集中精力去解决那些没有自建房条件的单位职工的住房问题。单位自建房还可以有效打破房地产业供应的单一渠道,同时,单位自建房是一面成本的镜子,开发商垄断信息和掩盖暴利的难度将加大。

显然,所谓“开历史倒车”的帽子,无非是既得利益集团为维护自身利益所祭出的一面冠冕堂皇的大旗而已。单位自建房既有政策支持——1998年发布的《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》规定:“可以继续发展集资、合作建房是经济适用住房的组成部分。在今年的两会上,建设部部长汪光焘表示,如果一些企业有自有地,在政策和城市规划允许的范围内,可以为单位的困难群体建房。真正开历史倒车的不是单位自建房,恰恰是那些以市场化旗帜作掩护牟取暴利的开发商等既得利益者。倘若善良的人听信既得利益者祭出的公平大旗,跟着他们反对单位自建房,无异于农夫救毒蛇,最终极易伤及自身。

期。它的存在,难道不正是以保护合法私产为归依的物权的追求所在吗?也许,继续留存这栋房屋,会给开发商带来一些损失,但它对于一个国家所具有的象征意义,绝非是那一点点损失可以比拟的。

很多国家都有一些最有名的“钉子户”,这不是国家的耻辱,而是权利的尊严。一位83岁的老妇成了英国最有名气的“钉子户”:她拒绝从自己的小屋搬出,因此眼望着周围的豪华公寓把她的小屋淹没。而在美国华盛顿的马塞诸塞大街上,在一片机器轰鸣的繁忙建筑工地中央,有一栋陈旧的小楼,深深的建筑地基使小楼看上去像空中楼阁一样摇摇欲坠。他的房产主斯普瑞格思先生一直拒绝搬迁,而开发商对此毫无办法。我多么希望,在相关方面经过一番慎重的权衡之后,能最终决定为我们这个国家,留下这样一个“最牛钉子户”。

(杨耕身 湖南 职员)



【媒体思想之刘洪波专栏】

(作者系著名杂文家,《长江日报》评论员)

能不能引进“支持率”的概念

经常看到一些部门说要改进工作,“提高人民群众满意度”,一些地方甚至在“量化管理”,搞了“机关作风满意度测评”。虽然得到的数据总是满意率高达99%还不止,使人觉得与实际感受大异其趣,但毕竟,重视群众对自己工作的满意度,比由着性子来要好得多。

我想,哪怕“提高满意度”于改变实情没多少效果,至少不至于比不讲“满意度”更差。现在人们多说“抓比不抓好”、“有比没有好”,从一个方面理解,你可以认为这是很无奈的事情,人们的希望已经低到“比不抓好”的程度了。但从另一个方面讲,你也可以认为,就算没有效果,但总还是在抓着,这就表明还是在“尽人事”,何况意外情况似乎也不是没有,我就看到有些地方讲过“抓与不抓大不一样”哩。对大家都这样来看的。

我又时常看国际新闻,从来没有看到有“提高满意度”这个说法,与之有些相似的,是一个叫“支持率”的概念,某人获得的支持率是多少,某人因某事支持率大跌,也有百分比,数据大概来自于民意调查,而不是相应某人去做出来的,也不是某人所在的机关或部门去测评出来的。

我还有一个印象,国际新闻中几乎难得看到群众对政府部门、政府长官表示感谢的报道,满意的情况也极少,大

多数情况下,看到的是批评和不满。根据一般描述,我又知道世界上有很多地方属于富裕社会,文化也发达,虽然不像我们一样是古代的“礼仪之邦”,但市民素质那是相当过硬,陌生人见面会互致问候,街上遇到什么事情也乐于相帮。在我看来,平时好吃好喝,享受多多,见到官员和政府就一味指责,明显便是刁民。“穷山恶水出刁民”啊,这种远非“穷山恶水”的地带,偏偏搞到“无民不刁”的境地,殊为怪事。

常言道,兼听则明,偏听则暗。因为我对国外的事情基本上没有兼听过,只看到了我周围能见到的媒体的报道,所以我不知道上面的印象是不是准确,如果不准确,那也怪不了我,我对信息的接受是被动的,被引到什么地方去,我不能自主。我在国际新闻中总是听到“支持率下降”的说法,偶尔才会有“支持率上升”,我习以为常地认为,在国外,“支持率”就是专门用来下降的一种数据。

不过,理智地分析,从来没有见到谁的支持率是零,也没见谁的支持率会是百分之百,这就可见支持率是有升有降的动态数据。我不能肯定“支持率”与“出刁民”之间是否存在某种联系,但我想所谓“刁民”,好吃好喝意见大,体现的可能正是现代官民关系。民众设立政府,政府服务民众,民众有权利,政府有义务,民众愈刁,官员愈不能懈怠,感谢是谈不上,该感谢的是政府和官员,因为民众同意给了其执掌权力的机会。“支持率”说到底就是日常状态下民众对政府和官员表示同意不同意而产生的数据。

“满意度”与“支持率”看上去有几分相像。满意了就会支持,支持就是因为满意,那么提高满意度,也就相当于支持率提高了。但细想想,两者还是大有差别的,支持率是同意水平的度量,与之相对的是不同意或者说反对;与满意相对的是不满意或者说反感,总之只是心情是否舒畅的问题,而反对不是一个选项。也就是说,支持率意味着有反对率,满意度最多只意味有反感度。你可以反感,却无权反对,反感是你的感觉,反对却是你的态度;感觉往往自己闷着(当然也可以表示表示,终究也无关紧要),态度却是必须要表达的。满意度针对的往往是“工作作风”,而支持率几乎无特定针对性,而可以由任何因素而变化,决策事项、行为效果、办事风格、行为习惯乃至演说措词等都可以影响支持率的高低。

我并不会天真地认为有了“支持率”这样一个概念,公共事务就会迅速变样,长官行为就会得到转变。但我以为引进支持率这个概念,至少可以使人们知道对政府行为和长官而言,存在着是否得到支持的问题,民众不是只能表示满意还是不满意,而是一些有识之士“我反对”的人。

请为权利与法治留下“最牛钉子户”

■今日视点

一个现代化大都市里,一个10米深的地基中央,一个孤拔而出的二层小楼。网上说“犹如大海中的一叶孤舟”,但在我看来,更像是一枚钉子钉在那里,因此也更好地印证着“钉子户”的说法。这就是位于重庆市九龙坡区的一栋房屋。然而,这个被称为“史上最牛的钉子户”将很快消失。据3月20日《重庆晚报》报道,重庆九龙坡区人民法院举行听证后,裁定支持房管局关于搬迁的裁决,并发出限期履行通知。如不履行,法院将强制执行。

2004年9月该地区开始拆迁以来,这个“最牛钉子户”已存在两年有余,在我国民法典并不完善、各种拆迁问题层出不穷的现实中,此事令人称“牛”之时,也不得不承认它是一种奇迹。现在看来,从大地上消失,依然是它不可避免的命运。房管局作出

裁决,法院举行听证,最终形成限期拆除,如不履行将强制执行……无论怎么看,这样的程序都是公开合法并且没有瑕疵的。但毫不隐讳地说,当我看到这样的决定,是有些失落的。我在想,我们能否留下这样一座“史上最牛钉子户”,为我们的权利与法治,为我们转型期的中国,留下一个“最牛”的见证,为我们的子孙留下一个直观的、可以无限追往的活化石?

一座“史上最牛钉子户”留存在那里,就彪炳着权利与法治。在一个总是以各种貌似重大的理由,对公民合法私产进行不由分说的强制征用的社会中,这个最牛的钉子户或许正是上苍在偶然间的一种赐予,它所具有的象征意义会让我们拥有巨大的温暖想像。而且更重要的在于,在这座“史上最牛钉子户”存在期间,正是我国物权法历经无数次审议、修改并最终通过的时

期。它的存在,难道不正是以保护合法私产为归依的物权的追求所在吗?也许,继续留存这栋房屋,会给开发商带来一些损失,但它对于一个国家所具有的象征意义,绝非是那一点点损失可以比拟的。

很多国家都有一些最有名的“钉子户”,这不是国家的耻辱,而是权利的尊严。一位83岁的老妇成了英国最有名气的“钉子户”:她拒绝从自己的小屋搬出,因此眼望着周围的豪华公寓把她的小屋淹没。而在美国华盛顿的马塞诸塞大街上,在一片机器轰鸣的繁忙建筑工地中央,有一栋陈旧的小楼,深深的建筑地基使小楼看上去像空中楼阁一样摇摇欲坠。他的房产主斯普瑞格思先生一直拒绝搬迁,而开发商对此毫无办法。我多么希望,在相关方面经过一番慎重的权衡之后,能最终决定为我们这个国家,留下这样一个“最牛钉子户”。

(杨耕身 湖南 职员)

应让开发商直接与拆迁户谈判

■视点链接

请注意,拆迁他们的房子不是为了“公共利益”,而是纯粹出于商业目的。或许令很多人感到意外的是,申请强制拆迁的居然是房管局,而开发商只是一个似乎无关紧要的“第三人”。本来属于房主与开发商的民事问题,演变成了市民与政府部门的行政问题,这显然有失公平。

当然,房产局这么做并不违反法律。最高人民法院在2005年曾发布司法解释称,凡是当事人达不成拆迁补偿安置协议,就补偿安置争议向法院提起民事诉讼的,法院将

不再受理。当事人可向有关部门申请裁决。被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,由房屋所在地的有关部门强制拆迁,或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。换句话说,拆迁户与开发商不可以就补偿安置争议直接打官司,而只能找政府部门裁决。于是,民众对私人房产的保护,就完全依赖于政府部门的公平公正,而法律只是站在一旁袖手旁观!然而,拆迁户与开发商本来就是平等的民事主体,为什么不让他们在法律的框架下公平博弈,非要政府在里面插一杠子呢?

让我们来看看外国的“钉

钉子户”吧。美国华盛顿的斯普瑞格思先生也是一个“钉子户”。因为不肯出卖他的小楼,建筑师只能重新规划了设计。关键的是,我们看到的只是建筑师和斯普瑞格思先生在交涉,而没有政府强权的参与。

有一句被广为引用的名言叫:风能进,雨能进,国王不能进。即使是最穷的人,在他的小屋里也敢于对抗国王的权威,更何况对抗的只是追求经济利益的开发商呢?政府眼里不应该有“钉子户”,而应该只有私人权利——依法保护私有财产的权利。在这个权利面前,公权应该止步。

(舒圣祥 浙江 职员)

■视点链接

法院何以沦为拆迁先锋?

在一个法治社会,一切不正常的现象都不可怕,因为我们期望法院来为我们捍卫法治的尊严。但很遗憾,在这件事中,我却发现当地法院沦为了赤膊上阵的急先锋。此情此景,使人不得不对现行执行机制提出质疑。

先哲有言:如司法权与行政权合二为一,法官可能会对公民施以暴力和压迫。很不幸,这样的预言正在变为现实,本案中,法官拿过了本应在行政机关手上的执行权,造成了事实上的不公。

行政诉讼法本是体现公民制约权力的法律,却出现了行政机关与法院联合起来对付公民的现实。我们经常发现行政案件在增加,不明就里的人往往为民告官案件增多而欢呼,其实他们不明白,增加得最多的是官告民的行政执行案件,如此这般司法权与行政权的联手,公民权利如何保障?

法院依申请而进行执行,往往只对合法性进行程序性审查,而对于行政行为的决定是否合理不作实质审查。这就使得法院做出的执行决定,往往并不能代表公平与正义。法院不可避免地沦为了行政的帮手,而丧失其最宝贵的独立公正的地位。我们推崇国外对于住宅权的尊重,“风能进,雨能进,国王不能进”,住宅权和私产有如此高的地位,正来自于法院的独立与坚强,在一个法律上准许法院不经实质审查就成为行政机关帮手的体制里,这样的期望是很难实现的。

(邹云翔 江苏 检察官)

民工兄弟为何抛弃珠三角?

■公民发言

节后,广州、东莞等地一些工厂出现了招不到工人无法开工的情况。相反,上海等长三角城市的外来务工者却在逐步增加。

(3月20日《信息时报》)民工为何抛弃珠三角?或许很多人会说是工钱太少、工作强度太大,这话没错。但对企业和政府而言,该反思的绝不仅仅是这一点。

反思什么呢?首当其冲的是企业发展模式。珠三角的经还停留在以规模谋效益的初级阶段。几十年来,它只是在世界车间层面上原地踏步,缺乏自主品牌与自我创新。大家想想,有哪些知名品牌是广东原创的?加工,只不过是庞大产业链中的蝇头小利。利小,自然要以压缩成本为代价。既然如

此,以追求利润为主的企业,就无法为工人提供优良的工作和生活环境、合理的薪酬。

除了经济因素之外,更深层次的当属文化等软实力方面的原因。其中最耐人寻味的是,外地人为什么难以融入珠三角?这主要来自于地域文化的偏见。全国有几个地方对“外地人”这三个字一直纠缠不清。除了北京之外,就是广州了。两地都多次提出一些耸人听闻的政策,比如说抬高外地人进入门槛等等。缺乏宽容与平和,就导致排外与歧视,于是乎,阿星、孙志刚等外地人的命运在广东发生逆转成为一种必然。

以上两个问题没解决好,就算珠三角用加薪来吸引民工,也无法缓解民工荒。朴实的、缺乏话语权的民工和外地人,最终还是会用脚来表态。(江江 江西 职员)

我更想知道允许学校收哪些费

■异论锋生

国家发改委下发通知,要求各地着重对在审批教育收费中存在的问题加强监管。《通知》明确,公办学校不得通过“校中校”向学生乱收费。

(3月20日《京华时报》)教辅材料费、学费、校服费、保险费、体检费、存车费、热饭费……这些统统都不许收了。发改委下的这个《通知》可谓非常详细,但我认为,这个《通知》的内容有些搞反了。因为我们需要明确的是哪些费用可以收,而不是哪些费用不可以收。但在这个《通知》中,尽管可以收的费用也提到了一些,但提到得更多的似乎是不可以收的费用。前几天和一位读大二的学生聊天,我问他今年不参加英语4级考试。他说不考。原来,他们学校大一学

生要想参加4级英语考试是要参加选拔的,而只要你报名参加参加了选拔考试,你首先就得交20元钱的考试费。这个钱到底该不该收?没有明确。

对公民的行为是“法无明文规定即为允许”,而对于政府行为来说则恰恰相反。有一句话叫“欲加之罪何患无辞”,学校要搞乱收费,办法不是有的吗?比方有的学校竟然“提倡”在植树节期间捐款,但学校的“提倡”对于孩子们来说不就是命令吗?而如果这一《通知》明确地规定了学校允许收哪些费用和标准的话,事情就简单得多了吧?

这一《通知》中之所以出现了那么多的不允许,主要原因还在于管理部门已经习惯于说“不允许”了,对彻底理清权力界限的事情还不习惯。(刘宇 黑龙江 职员)