

楼市经不起“休克疗法”

【财经纵横之叶檀专栏】

稳定,股市要稳定,楼市也要稳定。

新华视点关于中国股市的通讯,给股市打了一剂强心针。但新华视点对于房地产业的解读却在纷纷扬扬的深圳房价打赌闹剧中被忽略了。

房地产行业应该怎么走?新华社这篇题为《破解2008楼市迷局》的文章试图解答这一问题。既不能刻意打压,也不能有意制造泡沫,让房地产行业回归高效与理性的发展轨道,是希望中国经济稳定发展的共同期许。

文章首先肯定房价稳步回落是好现象,本轮房价下调属于正常回调,值此关键时刻,既不宜煽动消费者情绪,使房价出现暴跌,导致房地产业的损失蔓延至其他实业与金融领域,也不能夸大调整危害,要求政府在房地产行业实行救市举措。因为,房价问题不仅仅是房地产行业的问题,上关乎数千亿元的商业贷款和个人贷款,下涉及几十个相关行业,中间还夹杂着千家万户。这决定了任何过速的“休克疗法”都是危险的,楼市调控不能指望毕其功于一役,只能采用“渐进疗法”。比如不断释放调控信号来干预市场预期,切实增加廉租房、经济适用房、限价房、中小户

型中低价位房的有效供给,以舒缓供求关系;同时,收紧房贷,让银行缓释风险。

其实,我国房地产之所以大起大落,原因就在于房地产行业成为政策催热市场或者给市场降温的工具。

2003年开始的房价上升,目的很明确,抑制非典对中国经济的负面影响,使经济与内需保持一定的增速;而此轮房地产下挫,目标恰好相反,为了控制急剧上升的经济温度和越来越失控的资本产品价格。本轮下调的主要原因是政策调控,银根与地根两根齐收,银行提高第二套房首付比例,降低利率优惠,增加二手房税费与收紧开发信贷、严控土地开发期限,增加房地产投资者的负面预期,由此挤压房地产投资需求,导致投资需求高的地区房价节节下降。

从深圳与上海两地不同的房价表现可见一斑。深圳去年房价最高期,投资需求最高占比70%以上,挤压投资性需求之后,房价直线下挫。而上海房价基本保持平稳,原因在于上海市场的自住性刚性需求占比比较大:从去年到今年,自住性需求一直稳定在七八成左右。严厉的调控政策并没有使上海房价出现大幅下挫。事实上,上海有前车可鉴,2005年,政策打压导致占比达到总体需求五成以上的投资

性需求严重下挫。

中国股市、楼市,各个行业受政策影响极大。因此,在经济转折的关键时刻,有关方面必须以冷静的头脑、科学决策,而不能受制于利益集团与某些为一己之名考虑的民粹主义观点。因为这些利益中人往往出于一己之私,罔顾大局,观点极端,证据匮乏。

我们一方面应该承认,前两年的房价高速上升已透支了房地产行业与中国经济的发展潜力,但另一方面也应该看到,房地产是拉动内需的重要力量,牵涉到50多个相关产业,房地产贷款是银行风险与收益的重要来源。急升固则会透支未来发展潜力,急挫则会令中国经济处于巨大的风险之中。渐变与高效是中国房地产转型的关键词。

中国经济模式被捆绑在以房地产业为主的既定的经济发展路径上,这种模式不是好事,却是现实,面对这样的情况,考虑到各方的承受能力,采取渐变政策才是社会成本最低的方法。与此同时,政府应该提供优质房地产企业以发展空间,通过此轮房地产市场调控,将低效与劣质企业驱逐出市场,而使有信用、市场效率高的企业支撑中国房地产行业的未来,达到优胜劣汰、澄清市场秩序的目标。

(作者系资深财经评论员)

“不让座罚款”后的道德泛法律化

【中国观察之潘多拉专栏】

《郑州市城市公共交通条例(草案)》拟规定,乘客如果不给老弱病残孕等特殊乘客让座,驾驶员、售票员可以拒绝其乘坐,公交行政主管部门还可以对其处以50元罚款,该规定引起了异议。

(7月3日《河南商报》)从根本上讲,让座是一种道德要求,如果《郑州市城市公共交通条例》最终对此作出明文规定,把这个道德要求上升为法律责任,将是法律之手伸向道德领域的又一个典型。

许多司乘人员认为,郑州市的这个《条例》即便通过了,也难以严格执行。明明知道是一个注定了难以执行的规定,为何有关方面还要郑重其事将其写入法规草案呢?除了形式主义的懒政思维和工作作风,这只能解释为对“道德乏力”的焦虑,对“法律万能”的迷信。

类似的焦虑心理和迷信心理并不少见。比如“范跑跑事件”发生后,有人要求修改

《教师法》《未成年人保护法》等法律,将“保护学生安全”明确为教师的法律责任,认为这样才能用法律的强制力惩罚“范跑跑”式的失德教师。持此论者还搬出了美国、日本等国家的法律,说发达国家法律在这方面有明确规定,中国应当引以为借鉴。但论者忽略了一点,就是发达国家的法律对教师提出了“保护学生安全”的法律责任,同时更为教师履行这个法律责任提供了坚实的法律保障——教师任职前要接受保护和救助学生的培训,学校每学期要组织师生进行紧急情况下的逃生演习。相比之下,中国的教师任职前未接受相关培训,学校也少有逃生演习,在这些情况改变之前,如果贸然将教师保护学生安全的道德责任上升为法律责任,不但不具有可操作性,而且对教师是不公平的,甚至是很残酷的。

道德义务不是不能上升为法律责任,但应当有一个限度。对于乘客让座,公交条例

完全可以规定一个最低标准,即如果乘客坐在“老弱病残孕专座”上,必须为老弱病残孕让座。在这个最低标准之上的让座行为,还是将其认定为道德义务为好。道德的归道德,法律的归法律,道德着眼于崇高的标准,法律着眼于最低行为底线。“道德乏力”是客观存在的,为此需要多从道德上做文章,而不能条件反射似的求助于法律。如果法律有求必应,肆意入侵道德领域,那么,社会生活中可供道德约束的范围必将越来越小,同时法律必将越来越严苛繁密,也越来越不可能切实执行,法律之手伸得越来越长的结果,必然是法律的信誉越来越低。

照这样下去,会不会有一天,法律包揽了所有的道德约束功能,所有违反道德者都将被治以“违反道德罪”,不但社会道德规范荡然无存,法律也沦落成了号称“包治百病”实则百无一用的江湖骗子?

(作者系资深时事评论员,有文集《英俊的丑角》等问世)

相关评论

据7月3日《潇湘晨报》报道,从7月1日开始,衡阳常宁市城区的公交车全部免费乘坐。此举开了全省先河。为此,常宁市政府到目前为止已投入近700万元。

江苏省政协副主席黄国慧提出免费公交的思路,这个建议曾被很多人认为是异想天开,这下好了——原来公交真的是可以免费的!免费公交一直被我们认为是可望而不可及,其根源在于各地公交都已争先恐后地“跑”上了市场,财政补贴是“有限”“适当”的。常宁市城区公交能实

政府一节约,公交就能免费

现免费,可谓是一个“节约型政府财政”之范本。该市政府已投入的近700万元,如果不是当地政府在财政开支时厉行节约、精打细算,恐怕也没有能力推行免费公交。我们不是要加快建设节约型社会吗?节约型政府是不是应该起到表率作用?而节约型政府的核心难道不是“节约型财政”吗?从1986年到2005年的20年来,我们人均负担行政费用的增长速度明显快于人均GDP和财政收入的增长速度,在这样的情况下,免费公交自然而然就是“跟不上趟”了。实现发展成

果“全民共享”有一个先决条件,那就是政府要竭力打造“节约型财政”,不该用的钱坚决不用,政府行政费用要抠着来,这样,丰盈的财政才能真正奠定改善民生的基础。否则,吃了喝了玩了游了,财力还不得捉襟见肘?没有“节约型财政”的精打细算甚至是抠门,当然也就没有免费公交。

很多网友都在质疑,常宁的免费公交在其他地方具有推广性吗?其实,在财政收入逐年递增的背景下,只要政府节衣缩食地构建“节约型财政”,很多民生问题都能迎刃而解。(吴杭民)

裸泳并不是什么洪水猛兽

■热点纵论

一名三亚网民发帖称,连日来他发现很多国内外游客公然在三亚著名景区——大东海裸泳。该帖发出后立刻引起广泛关注,裸泳到底是该禁还是该倡一时间众说纷纭。

(7月3日《海南经济报》)“裸”还是“不裸”,还真是一个问题。什么问题?当然是传统文化问题。《环球时报》曾刊文介绍说,欧洲以希腊为代表,对人体向来充满崇敬,蓝色的爱琴海边星星点点散落着无数的天体浴场。其他欧洲国家公开裸露的限制也很宽松,荷兰、法国、西班牙这样的国家不用说了,就连一贯谨守保守的英国也有官方认可的“天体海滩”。在欧洲人看来,裸泳是全身

心接触大自然的方式,也是被崇尚的一种旅游休闲方式。他们认为,天体主义是宇宙主义的一部分。它推崇人的原始状态,认为任何非自然的东西都应该摒弃,具体到行动上就是不要任何衣物遮盖身体。因此,在天体营活动的人面对裸泳一点都不尴尬,自然就是他们崇尚的信条。

而在我国,天体运动是不可想象的,三亚市精神文明办主任甚至认为,裸泳“跟黄、赌是一种类型”,也是对社会风气的污染,是对他人的不尊重。许主任颇有卫道士之风。我在想,要是把他放到国外的天体浴场,他会不会愤怒地闭起眼睛?会不会斥责别人无耻?当然,也许他也会很快适应过来,会瞪着好奇的眼睛,津津有味

地观赏别人的天体。这些全未可知。遥想当年,中国男人穿着长袍马褂,头上还盘着辫子,以为那才是正宗。可今天,谁要是这副打扮,多半会被讥为疯子。今天,男人可以背心裤衩,剃个光头,女人可以穿着超短裙,也并不惊世骇俗。可谁曾想到,从大辫子到光头,从缠小脚到高跟鞋,中间经历过怎样漫长而惨烈的斗争,甚至是生命的牺牲!世界在变,道德观念、文化习俗,甚至法律法规也都在变化。随着世界一体化的到来,我们不可避免地要受到外来文化的冲击。文化的磨合也是必然的。说回裸泳,既然法无禁止,开辟裸泳浴场也并无不可。当然,提三亚市政府所秉持的“不提倡、不干预”态度,也是很不错的。(张兰英)

“官员免费重考驾照”乱象多多

■公民发言

一名官员驾车撞死学生,全市干部重考驾照!山西朔州市持有驾照的副科级以上干部绝对不会想到,市委、市政府会给他们提供这样一份免费午餐——回炉重考驾照。

(7月3日《南方都市报》)朔州市政府一位官员坦

言,一小学生丧生官员车轮下的惨案,催生了该“新政”的出台。原来如此!在官方“提高官员交通安全意识和驾驶技能”的号召之下,在官员们的所谓幸福背后,是法律被践踏,比如驾驶证居然会因市委、市政府的一个方案被废掉;是福利被扩大,比如重新考驾照竟然全部免费。纳税人没有义务为官

员们考驾照买单,相反,却有权利要求彻底清查以前有多少证件本不该发出去,全面追究相关人员的责任。朔州市委、市政府该做的是:管好发证部门,并通过正当途径找出官员中的“马路杀手”,依法吊销其驾照。被吊销驾照的官员如要“回炉”重考驾照,自费去考,谁也不会拦你。(李辉)

省版 广告热线: 025-84519772

招聘急聘
本人私企,离职,工作忙,常出差,别整无人打理,急聘别整管理,需体健,本份,能陪同出差,高薪+补助,013913882139方姐(短信勿扰)

船务公司直聘
急聘普通海员40名,需体健,免办证,年薪6-10万,按月发工资,免培训,即上岗。025-83476542

急聘
生活料理1名,能陪出差,高薪+补助,试用期,可鼎力助你创业发展。
015312001005 刘小姐

南京船务急聘
面向社会招普通海员50名,需体健,能吃苦耐劳,年薪6-10万,按月发工资,签合同,办保险,免费办证,即上岗。025-85039948

急聘长、短途押货员
3750+补助,即上岗,包吃住。025-83894666
急聘:列车送货员4300/月+补+合同+保险,免费。13400051545
急聘:(南京+上海)押货,3750+补助,吃住+合同。025-68678149

高薪诚聘
生活接待1名,能陪出差及照顾我,工资面议,试用期,可全力助你创业发展。
私(0)13073462612 张姐

急聘南京—上海(汽列)车押货员、保安、叉车、大小车司机共80名,3800/月+补助,包吃住。
025-85550565

开发区电子厂急聘
男女电子操作工,组装,保安,文员共50名,2650/月+奖金;大小车司机,押货,叉车共15名,3750/月+补助(外地住)。包吃住,办保险+双休。025-66605593 免中介)

急聘本人单身离异,诚聘1名生活接待,需能陪同出差,高薪+补助,私电:013951813375 陈总
急聘汽、列、押货(南京—上海),3750+补+吃住。025-86999716

转让汽车
低转07款广本、奥迪、丰田,见车付款。
13762347222
低售丰田、本田等。
13878316266

低售奥迪、本田
13548812525

贷款服务
飞亚银行指定速办(2-600万)企业、个人(疑难)贷款(含自建房),外地可,免担保。025-86624678

联喜 银行代办120万个贷,2亿企业贷款,有财团支持,诚邀加盟。025-66602403
宏发 长期为个人、企业提供大、小资金拆借,快速办理,当天放款。13786885442 张

通迈 快办个人、企业大额贷款、融资。费低、下款快。025-66602007

招商信息
汽车美容“钱”途无量
千元轻松做老板,美容、香蕉、太阳膜
无锡金潮汽车用品公司 0510-82443077

赚钱商机
神!——新型防水剂滴水不漏
奇!——最新灭蚊剂一蚊不叫
新型专利技术面向全国寻求合作
电话:027-87779712,87779713
短信留言:15927065278
网址:www.whsw168.com
武汉华科神威科技发展有限公司

新市场 新商机
全新开业就赚钱
全国江美津豫陕鄂鄂七次区同时启动
央视七套7:00-22:32强广告
现面向全国市场诚招代理商、经销商
热线垂询:025-66600998,66600988

新产品首招代理
4008899282 11:00-4008870106

其他转让
茶场低价转让,茶叶优良。13451963550

便捷快运
本栏目诚招无锡、常州广告代理
电话:025-84574679

北大荒物流
南京 零担往返 青岛
山东全境
承接厂家全国整车业务
电话:025-85665077 85574678
手机:13905173405 13951637777

天际物流
南京 整车零担 全国各地
025-85560455, 85078269, 13002524968
北京 天津 广州 山东 每日往返 量大价优

百斯特物流
南京 西安 济南 烟台
上海 杭州 宁波
及周边地区
025-84023926 13327801706

南京普华天地物流有限公司
南京 武汉 湖北 全境
航空速度、阳光服务、公路价格
打造南京至武汉特快班线
客服热线:025-85573577
网址:www.puhua56.cn
地址:南京市栖霞区燕子口128号
高新城聘专(兼)职销售人员

南京联运物流
南京 南通 海门 启东
13813362222(饶), 13305179172(王)

政亚 (新疆全境)
银川 西宁 兰州 包头
乌鲁木齐 库尔勒 阿克苏 伊宁
13245805311 025-51538964

乾坤物流
南京 江苏 上海
浙江 山东
杭州 宁波 温州 台州 济南 淄博 烟台 青岛
025-68696345 13611519060

创琦货运分公司
南京 专线 洛阳 郑州 开封 武汉
新乡 南阳
专调全国回程车
025-84022907 82088576
13245863669(王)

佳顺货运
南京 天津 北京
沈阳 长春 哈尔滨
025-85024878 85633436
13057593834 15951994700

维丹物流
南京 扬州 泰州 南通
成都 重庆
通州 如东 海门 启东 如皋 海安
电话:025-85692844 13951956596
地址:中国南京建宁路35号 8003

沃尔德物流
南京 上海 北京 天津 广州
深圳 杭州 宁波 重庆
全国各地整车零担配载
025-85665089 85665029
网址:www.world-56.com

翔也物流
南京 大连 上海
东北三省
电话:85577329 13770573333
地址:南京栖霞区王子楼108号汽配基地20幢10号

顺道物流
西安 专线
陕西全境 天水 平凉 等
025-85566485 84022701 蒋道余

宁青货运
南京 专线 青岛
025-85692481 0532-84821091

南京翔欣物流
南京 专线往返 西安
025-84022735 13951672479