

房地产救市:维护暴利的渴求

【财经纵横之时寒冰专栏】

最近,有关房地产救市的讨论非常激烈。但就在这当口,7月16日,发改委、国家统计局发布的调查结果显示:6月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.2%。

除了深圳、广州等个别城市,我国房价的上涨趋势至今没有真正改变。在这种情况下,谈论房地产救市,本身就显得有些奇怪。但凡救市,最起码说明这个市场的价格已经下跌到不可承受的地步,而发改委、国家统计局发布的数据显示,调整只限于个别城市。一个连正常调整都没有经过的市场,哪里用得着政府去救市呢?

所谓的房地产救市,只是开发商等既得利益集团追逐自身利益最大化的渴求而已。现在,全国不少城市的房价虽然仍在上涨,但是成交量却明显回落,这说明,市场的调节作用正在发挥作用。在这种情况下,开发商应该顺势而为,降低房价,而现在,绝大部分开发商是“死了也不降价”,就是与市场对抗的极端表示,对于开发商群体的这种顽固坚守,救市有必要吗?实际上,即使房价调整幅度较大的深圳,也仅仅才回

落到2007年上半年的水平,而我国早在2005年就开始对房地产进行调控,也就是说,2005年时的房价在中央看来就已经过高,因此才出台调控措施的,以此推理,如果房价不能回到2005年的水平,救市就可以被视为对前期调控政策的某种否定。

有人担心房价一旦步入调整,会引发像美国那样的次贷危机。这种担心是非常多余的。首先,中国的房地产市场,投机色彩浓郁。我国房价的非理性上涨,其实就是炒房者非理性投机的结果。投机客经历一次房价下跌的洗礼,才能变得理性,房地产市场才能变得理性。否则,炒房就能赚钱的规律不被打破,只会进一步助长投机潮。其次,房地产市场的调整范围仅限于广州、深圳等个别城市,大部分城市的房价仍然处于上涨轨道中。全国许多城市的房价都有太多泡沫要挤,我们应该鼓励房价调整,而不是人为排斥和拒绝这种调整。

再次,并非所有的商品房都是用贷款购买的。许多高收入者,更愿意一次性付清房款,即使贷款买房者,并非都是在高价位买的房,也并非所有的贷款买房者

都是集中在近一年内买的房。那些在2007年以前贷款买房者,如果房价下跌30%,银行根本无所谓,因为仅2007年的涨幅就不止30%,更何况银行还有一个30%的首付。与庞大的存量住房相比,高位买房者只是少数,房价的下跌不足以对银行的整个承受能力构成威胁。

其四,房贷在整个银行业务中的比例很有限。央行2008年一季度货币政策报告公布的数据显示,到2008年3月底,全国商业银行本外币贷款余额为29.4万亿元,商业性房地产贷款余额为5.01万亿元,其中房地产开发贷款余额为1.8万亿元,占整个国内银行体系贷款总额的6%左右;个人住房按揭贷款余额为3.13万亿元,占整个国内银行体系贷款总额的11%左右。两者合计,也仅占整个国内银行体系贷款总额的17%,即使不良贷款比例上升,也远不至于威胁到金融安全。

因此,我们现在应该欢迎房价自我调整,有一点政府应该明白,如果开发商不降价售房,主动应对楼市调整,而是寄希望于政府救市来维持其暴利,那么,政府就永远不应该救市。

(作者系《上海证券报》评论员、专栏作家)

“顺应民意卖楼”很可疑

【学者视线之肖余恨专栏】

成都将拍卖豪华政务中心用于救灾的新闻是这两天的舆论焦点,虽然成都政府声明称此举是“顺应民意”,但在网络上,对此却是褒贬不一。此前有网友披露,在地震三天后,成都政府的一些部门即迁进这一豪华办公楼内,激起网民的不满。现在,成都政府断然行拍卖之举,看似从善如流,但是否真的在顺应民意,恐怕就十分微妙了。

这个名为“新益州城市广场”的行政中心总投资约12亿元,设施先进,气派堂皇。在中央政府三令五申控制办公楼标准的大背景下,这个豪华行政中心是如何立项、如何通过审批的,恐怕有必要向大家作一个交代。

建行政中心有两个原因,一是市政府原有的办公条件有限,另外一个原因,就是政府南迁以带动南部新区的发展。立项获得了批准,想必理由充足。既然如此,又何必在意舆论?如果说拍卖是回应民意,那么,当初逆民意而动建这个行政中心,要不要问责?这其实是一个悖论,也是绕不过去的问题。不能拍卖了,就“顺应民意”,“从谏如流”,如果不拍卖了,就同样是另一副冠冕堂皇的言辞。是否听从民意,完全根据自己的需要,这样的顺应民意,总有些可疑。

一个价值12亿元的行政中心,想要变现恐非易事。这是严格按照政府办公需要进行专门设计、用途针对性非常明确的建筑。现在突然将其变现,谁将来接手呢?如

果完全市场化运作,会不会造成国有资产流失?如果是佐以行政手段来运作,又会不会拉郎配?更重要的是,当初开发新区,房地产开发肯定是贴着新“行政中心”标签的,行政中心提升了一定的房价指数,现在它拍卖了,那么,开发商“依托行政中心”的承诺就落空了,而购房者由此造成的损失,谁来买单呢?

因此,我对这件事的看法是,在“办公楼太奢侈太豪华,浪费纳税人钱财”、“灾区人民住帐篷,政府办公住豪楼”的强大舆论压力下,成都政府只是不敢搬过去而已。这种“危机公关”手法,与其说是顺应民意,还不如说是缓兵之计来得更合适。

(作者系南京政治学院新闻传播系副教授)

救济民生 学习香港好榜样

【热点纵论】

香港特首曾荫权7月16日在立法会特首答问大会上宣布一系列抗通胀措施,纾缓市民的通胀压力,涉及金额为110亿港元。

(7月17日《中国新闻网》) 港府此次的措施有如下几个鲜明特征:其一,救济动用资金规模大——总计110亿港元,如果再考虑到年初港府宣布的700亿市民“红包”,总的救济规模更是十分惊人,几乎占到港府去年全部财政收入(2888亿)的近三成。其二,救济的项目、方式非常广泛——如代缴房租、电费补助,教育补助(派发书簿津贴、开学特别津贴),豁免雇员培训征款,冻结与市民日常生活有关的各项政府收费,等等。其三,救

济的范围、对象以普通市民尤其是低收入市民为主——如代缴房租针对的是“小屋居民”,教育津贴主要针对的也是“领取综援的学生”,而“额外多发一个月综援”更是如此。

港府的这一系列举措,内地是否可以或应该加以借鉴呢?我想,答案应该是肯定的。

一面是物价居高不下,一面又是居民实际收入增幅太低,民生救济的必要性无疑不言而喻。然而,现实地看,尤其是以港府为参照——对比其救济措施,不能不说,在这方面,眼下我们的实际作为仍是不如人意的。如在救济资金规模上,去

年一年,内地对城市低保对象增加的补助不过区区51亿,以此对应数以万计的城市低保人群,只能说是杯水车薪。再看救济的项目方式,与港府几乎包罗居民生活所有重要方面如住房、电费、食品、教育、交通的救济,以及直接补助与减免政府收费双管齐下的救援方式相比,时下内地政府一般仅侧重于食品生活补助,且在减免税费上迟迟缺乏相应配套的民生救济状况,显然大为逊色。

鉴于此,内地应以香港的经验为鉴,尽快推出规模与社会需求相符、项目方式广泛多样、侧重低收入困难群体的民生救援解困规划。

(张贵峰)

电邮:wfwcbxyh@vip.sohu.net 电话:025-84783646

【相关评论】

如有断供潮,拿什么拯救房奴?

近日深圳银行界否认了大面积房贷断供传闻,看来大呼救市操之过急了。但令人不安的是,在媒体作为“断供标本”所报道的几例断供者中,竟然是清一色的一成首付或干脆是零首付,这样的房奴到底有多大比例?在开发商与银行的合谋之下,有多少房奴草率地以超出他们经济能力的方式按揭买下房产?一旦经济环境出现变化,他们是否有足够的应对,让人不容乐观。若类似美国的次贷危机发生在中国,他们的处境将非常困难,那么,届时政府是否需要出手救他们?又该如何救?

美国的救市计划并不能供我们借鉴,他们的次贷市场与我们的房贷市场不存在可比性。美国所采取的手段不外乎是对次贷房贷进行再融资、冻结利率或调整还款规格,但这不适合我们的情况。我们的房

奴断供不是加息引发的,而更多是房价下跌导致负资产造成的,这种情况下金融手段无法解决,唯一的办法是让房价永远上涨。这种背景下谈救市,救的必是地产商而不是房奴。但一个垄断而暴利的房地产市场,实在没什么好救的。

美国救未必我们也能救,即使将来真的出现断供潮,也不能拿美国的次贷危机处理办法来加以比较。真正的未雨绸

缪还不是给拯救房奴做预案,而应该是从现在起严格信贷政策,控制非理性房奴数量规模的扩大,降低发生危机的可能性。但恰恰相反的是,一些地方基于短期利益考虑背道而驰,暗中放松房贷门槛,甚至以各种手段规避第二套房按揭政策,违规放贷,制造更多非理性消费的房奴。再这样下去,将来就真的不知该拿哪些悲惨的断供房奴怎么办了。

(范大中)

脑萎缩 专用药 治疗脑萎缩新药益智康脑丸 (原名脑萎缩丸) 研制成功,为纯中药制剂,对治疗脑萎缩疗效显著,是治疗脑萎缩的专业药物。请按疗程服用。全国均有销售。

非手术快速治疗 颈椎疾病 腰椎间盘突出 无锡消防医院引进大型电脑腰椎间盘快速消融术,结合全新快速液体刀及著名中医学博士蔡学才主任的小针刀技术。

腋臭 我率先创新采用国际技术“纳米刀”,微创介入清除腋下大汗腺,一次性治疗各种腋臭。不开刀,无副作用,不留疤痕,不影响工作学习,无其他后遗症。

面瘫 我院所采用的专家研制的纯中药“面瘫复”系列,结合独创的“面肌康复”新疗法,专治面瘫(口眼歪斜)、面肌痉挛。不针灸,不注射,不贴膏,一般10-20天即可见效。

北天荒物流 南京 零担往返 青岛 山东全境 承接厂家全国零担整车业务 电话:025-85665077 85574678

城际物流 通过国家 AAA 物流资质认证 ISO9001 质量管理体系认证 天天发车 广州深圳上海 南京 门到门 沈阳长春哈尔滨 电话:025-85575936 13236523666

翔驰物流 南京 大连上海 东北三省 电话:85577329 13770573333 地址:南京栖霞区王家湾108号仙林汽配城20幢16号

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

南京翔欣物流 南京 专线往返 西安 天天发车 电话:025-84022735 13951672479

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

天利物流 南京 整车零担 全国各地 全程保险 电话:025-85560455 85078269 13002524968 北京天津广州山东 每日往返 量大价优

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

佳顺货运 南京 每日发车 天津北京 沈阳哈尔滨 电话:025-85024878 85633436 地址:南京江宁 宁沪线南口604号 13057593834 15951994700

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 电话:025-68696345 13611519060

南京普华天地物流有限公司 南京 武汉 湖北全境 用航空速度、阳光服务、公路价格 打造南京至武汉特色零担班车线路。 客服电话:025-85573577 网址:www.pubuase.com 地址:南京栖霞区海子口128号 高新诚聘(兼)销售人员

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

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

创琦货运分公司 南京 专线 洛阳 郑州 开封 武汉 新乡 南阳 新疆全境 电话:025-84022907 82088576 1325863669(吴)

无锡市欧阳物流 专业 调车 为您调配苏锡常 价低 到全国各地回程车辆 电话:0510-83403362 13404255593 地址:无锡市万达停车场 10幢10号

南京联运物流 南京 南通 海门 启东 电话:58706970 13813362222(饶),13305179172(王)

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

御港物流 苏南全境 夕发朝至 镇江 江阴 常熟 昆山 张家港 丹阳 常州 无锡 苏州 上海 电话:025-81982110 025-81627821 http://njyugang.com 13814122999

省版 分类 覆盖苏皖 广告热线:025-84519772

招聘信息 本人私企,离异,工作忙,常出差,别墅无人打理,急聘别墅管理,需诚信,体面,包吃住,薪高+补助,013913882139方姐(短信勿扰)

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,即上因。 025-85039948 急聘汽、列、押货(南京—上海),3750+补+吃住。 025-86999716 急聘 车、短途押货员,3750+补,即上岗,包吃住。 025-83894666

急聘:(南京-上海)押货,3750+补,吃住+合同。 025-68678149 急聘:列车送货员 4300/月+补+合同+保险,免费用。 13400051545 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 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 通迈 快办个人、企业大额贷款、融资。 费低、下款快。 025-66602007 和信:个贷 80 万, 企贷 1.5 亿, 免担保, 外地可。 025-66622327 瀚农 个人、企业贷款, 融资, 外地可。 025-85636355, www.njhnyz.com 房屋信息 转让林地 可发展:生态农业、旅游、休闲农场。 015952968666

一线特大门面出售 武汉市青山区建设一路 2506m², 2327m² 两处一横门面, 宜做金融、医药、餐饮、娱乐、展览、房产投资, 超市网吧, 可整体和分块出售。 013006371156李先生 转让汽车 低售丰田、本田等。 13878316266 低售 07 款广本、奥迪等。 13762347222 低售本田、别克。 13637919898 低转本田、奥迪。 15080838000 急转奥迪、普桑。 13786852444

低售本田、丰田等车。 15080819588 低售奥迪、丰田、本田等。 13762617282 专项服务 聚点灭鼠:灭蟑、白蚁。 025-82005459 招商 杰。唐林时唐唐品牌创建于 1999 年, 现面向全国诚招代理商。 地址: 建宁路 26 号, 电话: 025-81775544, 85549352 邮箱: maikailong@sina.com 网址: http://shop33887211.taobao.com

招聘 本人私企,离异,工作忙,常出差,别墅无人打理,急聘别墅管理,需诚信,体面,包吃住,薪高+补助,015951975155于姐(免押金)

招聘 生活料理1名,需诚实、体贴,能出差及照顾我,试用期,可全力助你职业发展,工资面议。 电话:025-52964555 宋姐 急聘:因离异,工作繁忙,诚聘助理一名,需诚实本分,能陪同出差,需私电。 013815429919 张总 急聘本人因单身离异,诚聘生活接待一名,需体贴,诚实,签合同,办保险,私电: 013915981819 陈总

急聘:(南京-上海)押货,3750+补,吃住+合同。 025-68678149 急聘:列车送货员 4300/月+补+合同+保险,免费用。 13400051545 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 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 通迈 快办个人、企业大额贷款、融资。 费低、下款快。 025-66602007 和信:个贷 80 万, 企贷 1.5 亿, 免担保, 外地可。 025-66622327 瀚农 个人、企业贷款, 融资, 外地可。 025-85636355, www.njhnyz.com 房屋信息 转让林地 可发展:生态农业、旅游、休闲农场。 015952968666

低售丰田、本田等。 13878316266 低售 07 款广本、奥迪等。 13762347222 低售本田、别克。 13637919898 低转本田、奥迪。 15080838000 急转奥迪、普桑。 13786852444

杰。唐林时唐唐品牌创建于 1999 年, 现面向全国诚招代理商。 地址: 建宁路 26 号, 电话: 025-81775544, 85549352 邮箱: maikailong@sina.com 网址: http://shop33887211.taobao.com