

# 购房契税降至1%意味着什么?

【财经纵横之时寒冰专栏】

10月22日晚,财政部宣布:从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一调到1%;对个人销售或购买住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。首次买房最低首付比例降至20%。同时,公积金贷款利率下调0.27%。

应该如何解读这项调整呢?

降低契税和免征印花税、暂免征收土地增值税,有利于降低住房的建设成本和交易成本,有利于促进房价的理性回归。同时,“加快廉租住房建设,加大实物配租力度”,也有利于扩大住房供应,促使房价理性回归。

但在具体执行过程中可能存在漏洞。根据央行10月22日晚上台的规定,“金融机构对客户贷款利率、首付

款比例,应根据借款人是首次购房或非首次购房、自住房或非自住房、套型建筑面积等是否系普通住房,以及借款人信用记录和还款能力等风险因素在下限以上区别确定”。问题是,在逐利的驱使下,商业银行是否愿意对“借款人是首次购房或非首次购房、自住房或非自住房”进行区分呢?尽管央行规定,“对非自住房、非普通住房的贷款条件,金融机构适当予以提高”,但在各商业银行对业绩的追逐依然强烈的情况下,项规定可能被架空。

另一方面,有关部门提出“加快廉租住房建设,加大实物配租力度”,但这项政策能否落实到位是一个未知数。而且,这一政策发出的信号很容易被相关利益主体误读,一些开发商会重新拒绝打折,使房价刚刚出现的调整迹象被中断。由于我国住房交易量下降的根源是房价远离了民众的

实际购买力,如果房价不跌,交易量萎缩的状况很难有明显改变。如果开发商误读这项政策,有可能不再延续房价的自然调整,而引发破坏性更强的调整。这是值得警惕的。

由于房价连年上涨,住房的供求关系已经发生明显变化。以北京为例,今年下半年,北京市大量的保障性住宅将陆续入市,预计总供应量将达600万平方米,7万套;与此同时,今年新增供应市场的普通住宅面积约1800万平方米,15万套。加起来已经是22万套,如果再加上此前没有售出的存量住房,及炒房客抛向市场的住房,北京市的存量住房在下半年将远远超过30万套,而北京上半年的住房销售才3万多套!供大于求的趋势日益明显。

在住房成交量略微低迷的情况下,决策层出台鼓励民众购房的措施,是出于对房价硬着陆的担忧。也即,在认识到房价下跌影响广泛的情况

下,让房价缓缓释放调整动能,而不是急速下挫。这些应急措施当然是需要的,但在一定程度上暴露出我国经济过于依赖房地产的弊端。如果经济与房地产业牢牢捆绑在一起,既得利益集团通过房地产业要挟决策层,促使相关政策和资源配置向自身倾斜的企图就容易得逞。

应该认识到,次贷危机之所以爆发,根源在于楼市泡沫过于严重,我们应该通过楼市的自然调整挤压泡沫,阻止泡沫的累积,避免发生类似次贷危机这样的悲剧。而此次中央强调的“加快廉租住房建设,加大实物配租力度”,有利于促进住房的供应,使廉租房能够发挥价格调节作用——这种作用只有当廉租房占比达到一定程度时才能发挥出来,这应该认为是政策执行过程中的一个重点。

(作者系《上海证券报》评论员、专栏作家)

■相关评论

韩国政府将支出2万亿韩元购买未售出的住房,同时支出3万亿韩元以低于市价的价格从建筑商手中购买土地,共支出约5万亿韩元(约合38亿美元)拯救楼市。莫斯科市政府目前已经从5个公司手中购买了位于莫斯科近郊50万平方米的经济适用房。

(10月22日《东方早报》) 俄韩政府此举不但帮助了低收入家庭解决住房问题,

## 俄韩两国“抄底救市”值得学一学

又支持了陷入财务危机的房地产商,让人拍案叫好。

经济不景气,市场信心不足,金融危机,这些已经成了许多国家面临的共同问题,救市已成不约而同的选择。救市当然是需要的,但人们害怕才刚稳下来的房价又像过山车一样蹿了上去。可是不救市,政府又担心难以走出经济不景气的阴影。救不救?怎样救?的确是个难题。

近段时间以来,我国从中

央到地方也陆续出台了很救楼市的政策,财政部最新的救市举措更是将购房契税下调到了1%,首付比例也降至了20%,但综观这些政策,依旧局限于鼓励居民购房。这样的举措固然是有效的,但俄韩“政府抄底”的救市举措,不也应该成为我们的借鉴吗?

目前,我国廉租房制度覆盖面低,廉租房建设力度还需加大。增加廉租房,让更多的低收入群体搬进廉租房已经

成了社会的一致呼声。在当前楼市不景气的情况下,也是政府加大廉租房供应量的最佳时机,政府应该抓住这次机会,通过购买未售出的住房等措施增加廉租房。这么做,既增加了销售成交量,支持陷入财务危机的房地产商摆脱危机,从而让楼市复苏,又能让政府以最小的成本实现政府扩大廉租房的目的。可谓一举两得,何乐而不为?

(肖华)

# 华尔街改革高薪文化,中国呢?

【财经纵横之时檀专栏】

银行家们的高薪是否顺理成章?全球金融危机,使公众对离谱的高薪感到愤怒,一种限制性金融文化正在全球展开。

全球史无前例地出现限制高薪潮。这主要是因为银行家的不良业绩,使他们必须接受政府资助,既然部分国有化,这些银行家就必须倾听并尊重纳税人愤怒的声音。

很清楚,一个国有化的企业,必须接受政府对高管薪酬的约束。目前至少已有6个国家已经或正准备限制高管薪酬。瑞典推出了提供2000亿美元银行担保的计划,参加计划的银行必须限制主要高管的薪酬。德国对受助银行的高管提出了50万欧元(约合67万美元)的年薪上限和其它限制。美国金融业救助计划也限制参与企业的高管薪酬。

华尔街过度的奢侈文化也受到清算。高盛在全盛时期的2006年,总报酬支出高达165

亿美元,平均每个雇员62.3418万美元。一旦高管豪赌失败,还有“黄金降落伞”护驾,给美林公司造成季度亏损20亿美元的前首席执行官斯坦利·奥尼尔被迫离职,却拿到“黄金降落伞”——1.6亿美元。把雷曼公司带到破产境地的首席执行官理查·富尔德在过去8年中,拿到的薪金和奖金共计4.8亿美元。

我们习惯了银行骄子们在飞机公务舱与五星级饭店享受繁华,但现在,金融服务业已裁员逾140000人,银行家们被要求朴素一些。美林、瑞银、摩根大通、苏格兰皇家银行集团表示,公司已要求驻亚洲的资深员工减少不必要的出差并搭塔经济舱,以削减成本。

以往,银行家的奢侈文化受到抨击,总被轻易化解,因为银行家被认为是财富的创造者。但全球金融危机消解了这一神话,人们发现,这些银行家只不过是玩弄泡沫而已。“泡沫家”的称呼当然苛刻,

不过银行家的作用以往被高估,则是事实。

更重要的是,以克鲁格曼等自由主义经济学家为首的学者,一直在严厉抨击金融时代贫富差距过大,是美国经济陷入泥潭的罪魁祸首,他们将美国上世纪80年代以后的金融时代,与罗斯福新政前的镀金时代进行对比,发现两者有惊人的相似之处,这种贫富差距过大、剥夺中产阶级的经济结构与文化土壤,既造成了1929年的大萧条,也是目前全球金融危机的主要原因。现在,这些理论的分贝越来越高,克鲁格曼获得了今年的诺贝尔经济学奖。

大趋势下,一些银行家主动要求,几个国家的一些企业高管已开始自愿限制薪酬。德意志银行称,前10位高管将放弃2008年年度奖金,尽管这家德国最大的银行并未计划接受政府的资金。法国一比利时合资银行被迫下台的首席执行官放弃了370万欧元的“黄金降落伞”……

与全球形势相比,我国某些银行家们的高薪显得格格不入。我国商业银行、大型券商都是国有控股公司,这些银行家兼任公务员,却要求与华尔街的高薪接轨,接受政府的资金,而拒绝纳税人对其高薪的反对,无论如何都是说不过去的。并且,这些银行家在政府存贷差等政策保护下取得利益,一旦出海几乎全面亏损,如此收获高薪、期权,真正的企业家应该为此感到脸红,如马明哲率领的平安因为投资失误,被讥为“中国年薪最高的亏损专家”,如此文化既非市场,也非国有,只能说是权贵资本市场化的产物。

华尔街有艰苦创业的文化,从大橡树下发展至今,绝非高薪造就,而是市场机制与创新精神相互激励的产物。中国初生的银行家们,显然应该学习创业文化,而不是动辄把高薪等同于市场化挂在嘴上。

(作者系资深财经评论员)

# 只能靠丑闻搅动的文坛死水

■热点纵论

有网友在网上爆料,新疆作家遥远割穷他人已公开发表在知名文学刊物上的作品。昨日,天涯社区网上,一署名“傅兴文”的网友就此发表了一篇“致中国作协主席铁凝女士的公开信”,指责遥远的这一行为。目前,新疆作家协会表示已将遥远开除。

(10月22日《北京晨报》) 刚刚摘走了诺贝尔文学奖桂冠的法国作家克莱齐奥,又一次引发了国人“我们的作家何时能获诺贝尔奖”的酸楚追问。很快,一地鸡毛的中国文坛

就给出了答案:还是关注一下现实吧,诺贝尔文学奖离我们太遥远了,问多了上帝会哭的。

物质化的时代,文学的式微是宿命:纯文学期刊发行量的持续下跌,作家队伍的流失,文学品质和影响力的极度弱化……与文学的物质层面一起堕落的,是文学价值观迷失。“抄袭”似乎就是一部最现实主义的著作:知名者如正处当打之年的郭敬明,抄袭事件一度沸沸扬扬,引起群情激愤,孰料越抄越红,越打越升值;不知名者如某天才少女,借抄袭大家作品而获奖无数……加上遥远,

中、青、少三代全了。

不管你承认与否,今时今日还能搅动文坛死水的,恐怕也就剩下这一桩桩丑闻了。媒体跟徽是宿命:纯文学期刊发行量的持续下跌,作家队伍的流失,口水与板砖齐飞,谎言共利益一色,好一幅热热闹闹的文坛盛况,但谁人不知这只是一只回光返照?

郭敬明抄袭事件曝光伊始,舆论声势一浪高过一浪,本来是一个清理门户、重震文坛声誉的良机,哪知大佬王蒙一

语定乾坤:作家不是道德楷模,也不是先进分子,并顺手提携他进了作协。遥远20多年“辉煌”抄袭史,一直走得顺顺当当,理直气壮,难道那些堪称“知名”的文学刊物不应该反思一下吗?堂堂作协,等级森严,建制完备,换届之后力陈改革,何以连最起码的审核机制也没有,竟要普通网友来爆料?拯救文学,先要拯救文坛。所谓治病先救人。或许,未来还有希望。(房媛)

投稿邮箱:wfwcbxyh@vip.sohu.net  
电话:025-84783646

## 奇怪的“不造成伤害”包围圈

【媒体思想之刘洪波专栏】

“草药奇珍”苗岭洁肤霜被证明含有大量激素,一般人使用可致依赖性皮炎,八个月女婴使用可致“月经”,儿童长期使用可导致股骨坏死(10月22日《新华网》)。然而专家的声音很不一致,有的极言其危害,有的却在给人宽心,告诫人们不要过度惶恐,“偶尔使用或短期使用不会造成伤害”。

“不会造成伤害”,正在变成通用解释公式,以用于各种“过度恐慌行为”。牛奶中有三聚氰胺,会有专家告诉你,少量食用不会造成伤害;桔子生蛆,会有人告诉你这种蛆只伤害桔子,对人没有伤害。含有强力激素的洁肤品,自然也可以不造成伤害了。

按照这种说法,我们不管出现什么事情就都不必恐慌了。也许,情况真是这样,少量吃点不卫生食品,少量注射一点不纯净的药品,少量被人打一打耳光,乃至稍稍被关一下牢房,都不造成伤害。于是,各种“无伤害”的有害东西加到我们的身上,成为我们的包围圈,而我们还在“无伤害”之中感受到幸福和满足。

报道说,生产苗岭洁肤霜的企业,其法人代表已出来表示“十分愧疚和痛心”。看完了愧疚和痛心的报道,我想,少量的言不由衷大概也是“不造成伤害”,如果有人竟然因此而不快,那不是言不由衷的过错,而是你没有习惯于中国式的“无伤害”环境。

这名企业法人代表说了,苗岭洁肤霜有激素成分是公司内部矛盾引起的。前段时间,因公司内部股权变更引起了该公司一名负责人苏某的不满,苏某就指使他人苗岭洁肤霜中添加了强力激素。而这批添加了强

力激素的产品主要销售到了湖南长沙和河南郑州。

根据这个说法,别的地方的苗岭洁肤霜就没有问题,别的时间段的也没有问题。这就如同三聚氰胺刚开始的说法一样,高档的产品、出口的产品等等都是没有这种东西的,这种东西是极个别的坏人添加进去的。老套路,走起来顺脚,实际情况当然不必是如此。因为早在“前段时间”之前很久,这个洁肤霜就已被检出不是“纯中药、不含激素”,而且捏造卫生许可证沿用至今。这个产品里面含有强力激素,跟“前段时间公司内部矛盾”有什么关系?

愧疚和痛心已经表演,瞒和骗也在继续。少量的瞒和骗,当然仍是“不造成伤害”的,讲一讲愧疚和痛心,这就叫叫诚恳了。在这个“不造成伤害”的标准下,你可以少量地干坏事,甚至世界上根本就不该有好和坏的区别,而只需要去区分“少量”和“大量”。新的标准就此树立,新的词典就此生成。

我们已进入一个不需要是非,不需要禁忌,不需要对错,而只需要进行强度和剂量控制的新阶段。适度作恶,适度愧疚,适度撒谎,适度巧取豪夺,世界上又有哪个地方的人能够像我们这样,制造出一个恶的包围圈,同时又骄傲于“对人不造成无伤害”的精细水平呢?

当然,还有失手的时候。女婴来“月经”了,小孩长结石了,打靶的、跳舞的、下井挖煤的、在当街执法的场所照相的,都有一些人送了命。这可能并不表示什么事做得什么事做不得,而只是证明艺海无涯,学无止境,控制技术应该更精细,才能更加振振有辞地说“少量使用不造成伤害”。

(作者系著名杂文家,《长江日报》评论员)

## “全民抓贼”弊多利少不宜提倡

■公民发言

因警力不足,河南平顶山市公安局拿出100万元奖励市民抓贼。(10月22日《河南商报》) 数据显示,今年1月到9月,平顶山市共发生1513起入室盗窃案件,每天平均发生6起,相比去年上升了将近1个百分点。与此相关的一个数据是:平顶山市有80万人口,但只有2000名治安民警,因此,警力少也是出台此政策的原因。这又牵出另外一个问题:究竟怎样一个警民比例才是合适的?

有着24年刑警经历的吕文举说,全世界警察跟人口的配置率,通常是千分之五,我们才千分之一多一点,国际公认比例比我们高了四倍。看来,我们的警力配备确实是少了点。调动社会力量,固然可弥补警力不足。但怎样调动,如何弥补,

却是个复杂的问题。鼓励市民抓小偷不是不可以,关键的问题是怎么样抓。依我看,市民应该给警方提供线索,毕竟,见义勇为、维护社会治安,是公民的义务。但如果要求他们亲自把小偷扭送到公安部门,就可能出一些麻烦,比如怎么说,双方发生打斗,出现伤亡怎么办?没有经过培训的居民抓贼是有很大风险的。而警方将这种风险转嫁到市民头上,是不负责任的表现。诚如有市民说的那样,如果大家都抓贼,要警察干什么?况且,还可能另外有一个问题,市民人多势众,又受到了奖金的刺激,就很容易会出现打死小偷之类的悲剧,诸如此类的法律问题,恐怕不是用奖励能解决的。因此,我认的,即便是目前警力不足的情况下,“全民抓贼”也是弊多利少,不宜提倡。(济通)

## 征集听证代表遇冷说明什么?

■公民发言

22日,郑州天然气调价听证会征集13名消费者代表和10名旁听代表的报名将结束。从16日报名开始到21日的6天时间里,总共才有20多人报名。

(10月22日《河南商报》) 拉丁美洲有一句谚语:“猪与鸡‘参与’了制作火腿和鸡蛋,但它们在‘参与’中一无所获。”刚刚结束的郑州供暖价格听证会程序颠倒,开成了涨价会后,人们对接下来的天然气调价听证会如此冷落在所难免。正如听证代表所言,“听证会流于形式,不参加也罢”。

遭遇如此“冷落”的郑州天然气调价听证会是否还有必要召开?从20多人里挑选“13名

消费者代表和10名旁听代表”,这样的消费者意见是否具有代表性?事实上,听证制度近年来已经越来越徒有形式——价格听证由制度设计之初的民主、公正之目的,逐渐演变成听证事项涨价的民主外衣。面对听证会上价格调整总是“向上看”而不“向下看”的结果,价格听证会就尴尬地沦为“涨价会”,成了听证事项涨价的代名词,这是近年来人们对价格听证会不满、冷落的原因所在。

要避免价格听证会遭冷,要恢复人们对听证会的信心,就需要改造现有的听证制度。让消费者代表不仅仅是“参与”制作火腿和鸡蛋的“猪与鸡”,唯有此,价格听证会对民众才有真正的吸引力,听证制度才有真正的民主价值。(王攀)