

防止炒房和房贷风险至简至易

【中国日记之童大煊专栏】

最近,工农中建四大银行和其他中小银行纷纷开始办理存量房贷利率七折优惠政策:只要2008年10月27日之前执行基准利率0.85倍优惠,无不良记录的优质客户,原则上都可以申请七折优惠利率。

同时,今年北京将研究取消二套房限制,适当减税让费,刺激改善性需求。房地产业内对取消二套房限制呼声较高,认为这是激活低迷楼市的手段之一。北京市发改委5日公布的“2009年发展改革工作总体考虑”中,将此项内容列为2009年发展改革工作的主要任务,表示将研究取消二套房限制。

(1月6日《新京报》) 我认为这是一种审慎而又实事求是的态度。即使没有本次全球金融危机,个人也认为我们在对待二套房和二手房交易政策上过去一度过紧,最近正一点一点地试

图放开,也显得格外小心翼翼,既怕刺激房价上涨,又担心银行的风险加大,同时政府还要顾及一直以来迫切希望房价大幅下降的社会情绪。

说房地产绑架了中国经济也好,房地产成为中国经济发展的重要引擎也好,房地产作为中国经济的重要支柱地位,是一个历史和现实的必然,不由得不承认。这个市场停滞,支柱倒塌,整个中国经济的日子不可能好过。而要使房地产市场重新活跃起来,房贷政策至关重要。

又要用信贷大量支持房地产业发展,又要最大限度防范银行风险,银行似乎在夹缝中进退维谷。中国人民银行金融市场司副司长霍颖励6日重申,借款人每月偿还贷款的支出不得超过个人收入的50%,就是这种担忧的体现。

依我看,既支持房地产信贷又防范银行风险,不需要太多复杂的手续,只需要把首付和购房保险这两个关口,基本可保无忧。美国次贷

危机的教训就是首付比例过低甚至为零,在房地产抵押物价值出现大幅度下降以及借款人偿付能力出现问题的时候造成金融风险。我国商业银行最低的房贷首付比例为20%,既有利于让自住消费者以较低门槛改善住房需求,也为银行的风险防范撑起了一道大坝。

至于二套以上房贷,同样只需要充分利用好首付这个杠杆,仍然以家庭为单位界定二套以上房,凡是二套以上房贷的,较大幅度地提高首付至40%或60%,并且恢复二套以上房贷的购房保险政策,同时约定第一受益人为银行。这样,即使房价相应下跌40%或60%,银行的风险也基本为零。至于复杂地界定二套房是不是改善型住房,我看可以免了,真正有条件改善住房的,让他多付点首付,没什么大不了的。

而规定借款人每月偿还贷款的支出不得超过个人收入的50%,也是可有可无。表

面上这样有利于防范信贷风险,但从过往经验看,收入审核过程往往徒具形式,增加双方交易成本而已。一方面是很多人收入来源很复杂;另一方面,不同收入群体50%的意义也不同。一个年收入100万的职业经理人,他的收入80%以上都可以用来还贷、投资;一个月收入2000元的普通职员,拿一半付月供日常生活就吃不消了。还是把这个权利还给公民“自决”吧。

通过首付这个重要杠杆,也能够有效地把炒房客排除在信贷支持之外。大幅提高二套房以上的首付比率,炒房客原本可以买两套房的,也许现在只能买一套甚至一套也买不了。短期炒房对首付敏感而对利率不敏感,因此完全可以对二套房以上的房贷也一视同仁地采取最优利率优惠措施,而且免去那些繁杂的申请与审核程序。

(作者系资深时事评论员)

撤销收费站没必要搞试点

■热点纵论

政府还贷二级公路的收费站点的撤销工作已经开始,交通运输部官员表示,目前正在制定全国撤销政府还贷二级公路收费站的实施方案,选择有条件的省份进行试点,方案将于近日出台。

(1月8日《21世纪经济报道》) 收费二级公路存在多年,的确不宜一刀切,需要有序撤销。但试点就没必要了,因为撤销公路收费站点只是减少地方政府收入而已,谈不上风险。

根据交通部相关规定,40公里设一个收费站,而很多地方为了多收费则规定,每20公里公路甚至更短的路程就可设1个收费站。国家审计署2006年审计发现,辽宁、湖北等16省市违规设置收费站158个,至2005年底违规收费149亿元。按理说,这些乱

收费的公路收费站早就该撤销了,或者说,撤销是对过去错误行为的纠正,为何还要试点?

另一方面,试点就意味着给了收费站喘息的机会,一些地方政府为了继续收费,就会想办法拉关系钻政策空子。必然使公路收费站点的撤销计划难以顺利实施,影响了政府的一系列改革举措。尤其在扩大内需的关键时刻,公路收费站点的及时撤销对国计民生意义更大。“要想富路畅通”,而大量公路收费站点的存在,就影响了公路畅通。据交通部统计,目前二级公路占全国路网的42%。公路是经济的命脉,显然二级公路收费对经济影响极大。而且,二级公路的收费站点大多在城乡接合部,如果公路收费站点这个“拦路虎”不消除,被认为是扩大内需重要阵地的农村消费市场就不好启动。

(冯海宁)

“阳光操作”何时才能成为习惯

■公民发言

人民网1月8日报道,1月7日,陕西渭南市中心区501套经济适用房开始申购,申购现场秩序一度混乱。此前,有传言称这批经济适用房已被内定完了,市房改办才决定公开排队“阳光申购”,以示公正。

这是一则并不复杂的新闻:因为原先的经济适用房申购和批准的操作不够“阳光”,所以民间出现“已被内定完了”的传言;为了澄清传言,当地房改办决定公开排队“阳光申购”,以示公正;不料,市民不仅凌晨排队申请,而且,一些市民抱着“不抢,房子就没戏了”的心态,冲乱队伍,使得现场秩序一度很乱。

这确实不是什么大事,然而它却透露了一个问题——对经济适用房申购和批准的操作,当地有关方面从一开始就是考虑不周的。否则,传言不会轻易

出现,“以示公正”的“阳光申购”不会来得那么匆忙,一些市民不会依然有“不抢,房子就没戏了”的心态。

问题的根源在哪里?在于“阳光操作”依然没有成为有关方面工作的习惯。对于涉及老百姓的工作,不仅结果需要“阳光”,过程也要“阳光”。也就是说,在具体工作开始之时,有关方面就应该注意到一个问题:用自己细致、透明的工作,获取老百姓的信任。由此,传言就会没有市场,秩序就会井然,市民心态就会远离偏颇。

可当地有关部门并不是这样,“阳光申购”只是他们“以示公正”的灭火器。假如没有之前出现的传言,公开排队申购就不会出现。显然,“阳光申购”在这里只是临时决定是否使用的“工具”,工作上全方位、全过程的“阳光操作”,还不是无需要理由、自然而然的习惯。

(李辉)

市长向人大代表致歉无关胸怀

■公民发言

武汉市市长阮成发在听取市人大代表们的意见时,面对来自汉阳代表团的代表胡明荣的质问,做了三次检讨。这引起了报道此事的记者的感慨,特意写了一篇题为“代表的腰杆与市长的胸怀”的“手记”,赞道:“一个市长的胸怀,由此可见一斑”。

(1月8日《楚天都市报》) 这位记者的“感慨”也让我十分感慨,最让我“感慨”的,就是记者在“手记”此事时用了“胸怀”一词。给人的感觉是,市长面对代表的质问,没有勃然大怒或拂袖而去,是一种了不起的罕见的优秀品格,需要我们来称赞不已。真是这样的吗?

法律规定,各级人民代表大会是各地的最高权力机关,代表人民行使最高国家权力。各级行政机关、检查机关和审判机关,即

“一府两院”的组成人员,都是由同级人民代表大会选举产生,并向其负责、报告工作。这样的制度设计,意味着市长作为行政机关的负责人,接受人大代表的质问或质询,是一项最起码的义务,如果做得不好,则理所应当要对人大代表做出检讨或致歉,并且还要采取积极措施加以弥补——这既然是他的法律义务,也就无所谓“胸怀”不“胸怀”的了。一用“胸怀”这个词,事情反而暧昧起来了,似乎市长向人大代表检讨、致歉是一种高尚的行为,而不再是一种必须履行的义务了。

舆论中倡导的价值,必须和基本制度中体现的价值相一致。如果制度中的“义务”,在舆论中长期被作为“美德”来宣扬,那么久而久之,某些官员也会在潜意识中,把自己必须履行的义务,当做某种可有可无的“美德”,这样一来,就麻烦了。(邵凤英)

社保基金是养老钱,怎能救市?

【财经纵横之阿西专栏】

清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵日前称,他已将自己撰写的“以社保基金买大小非”建议案提交国务院。被问及建议被采纳的可能性时,他说:“我很乐观”。面对国内众多经济学家的质疑,李稻葵仍坚持说,社保基金可平价买入“大小非”。

(1月8日《每日经济新闻》) 这位很乐观的经济学家的说法,让人乐观不起来。让社保基金购买“大小非”,如果从投资的角度说未尝不可,因为社保基金本来在资本市场上就有投资组合。在合适的价格上投资

“大小非”也好,投资其它金融产品也好,只要是理性的市场选择,就不成问题。

社保基金应该投资,并且应该赢利,但这并不说明它有救市的责任和义务。因为从本质上来说,社保基金的核心任务不是要在资本市场上赢利,它是养老活命钱,是救命用的,是国民最低生活和养老的保障基金。拿这种性质的钱去救风险难测的资本市场,不知道这位经济学家是故作惊人之语,还是他说的不是经济学常识,而是想入非非的梦话?

怎么解决大小非问题?当然可以商量,也可以辩论。但这是市场本身的问题,和社保基金的核心任务风马牛不相及。拿社保基金需要投资、需要长期投资、并不急于套现的理由,作为稳定股市的法宝,并且细化到以接盘购买“大小非”的投资组合来上书国务院,就有点离谱了。

稳定市场是政府的职能,它有很多手段可用,比如最近出台的各种积极财政政策、税收政策和货币政策。但政府职能并不仅仅限于管理资本市场,它还要为国民提供基本的生活保障和未来的养老。说到底,在社保基金的管理上,政府主要职能还不是把这个基金变成投资和赢利的工具,而是要在保证社保基金的保值和适当增值的

基础上,为国民未来的养老负责。

建议国务院把全民养老的钱拿去救市,无疑和这位经济学家要把自己父亲的养老钱拿去赌博一样。资本市场的任何投资都是风险巨大的。让社保基金承担本来就不是它职责范围内的事情,这已经不是投资有风险的问题了,这完全对国民未来养老钱——社保基金的挪用,严重地讲这是犯罪。

更何况我们本来在社保基金上就有很大缺口,尚不能遍及社会各阶层。拿这样有缺口的养老钱去赌博,这个逻辑下的建议也太不食人间烟火了。

(作者系独立财经观察人士)

名人的面子重要还是规则重要?

■热点纵论

刚在上海获“2008年度十大真情人物”荣誉的余发海,在浦东机场安检时,竟险遭“喝尿”窘境。原来女安检员查出两瓶液体物品,老余告之其中一瓶是自己用于治疗的原尿后,对方要求他当场“喝一口”,老余携带病历才免“品尿”之苦。这一幕让余发海深感委屈,他要求女安检员道歉,并保留人格名誉及精神损害赔偿维权。

(1月8日《新闻晨报》) 民航管理部门去年3月发布《关于禁止旅客随身携带液态物品乘坐国内航班的公告》,也即“禁液令”。这意

味着,安检员发现乘客携带的不明液体东西,慎重起见,要求乘客品尝,并据此作出相应处理,是其职责所在,如果睁眼闭眼,反倒是渎职。

以此看待引起热议的老英雄喝尿风波,我觉得女安检员不过是在履职而已,无可指责,如果非要追究她的不是,也顶多是态度生硬了些,但我们不能因为这个细节而否定她的职务行为的合法性与必要性,这是起码的常识。

换个角度看,我甚至觉得,余发海更应该受质疑:为什么不遵照规定将尿样托运,如此不就可避免误会?即使非随身携带不可,安检时

为何不主动告之并提交病历,以证明原尿的安全性?考虑到余发海第一次坐飞机,对民航规定不熟悉,情有可原。但如果无视自己失误,却将喝尿风波全归咎于安检员,就有点不厚道了。当然,我也体谅余发海的委屈,作为“十大真情人物”,遭遇“喝尿”窘境,面子上过不去,这是人之常情。但如果为了保全老英雄的面子,就要让民航大开绿灯,让民航安全存在可能威胁,这是理性公民应有的思维吗?

遗憾的是,余发海身边

的人和不少网友就持这样的想法,觉得余发海作为刚领完奖的“十大真情人物”不该受到这样的待遇,言外之意,余发海享受和其他乘客不一样的待遇才是合理的——这不就是特权意识吗?这实在是值得玩味的公众心态,一方面呼吁规则面前人人平等,另一方面面对作出特殊贡献的人,又下意识因为他受点“委屈”而质疑,这足以说明“按规则办事”在我国还是知易行难啊。

(修仰峰)

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

现代快报 更有味道

现代快报 高职务读者 拥有率在南京同城媒体位居第一

类别	现代快报	同城其他媒体
高职务读者	40.2	55.3
普通读者	33.3	35.5
其他读者	11.3	12.2
高学历读者	17.7	24.8

现代快报 高职务读者 拥有率在南京同城媒体位居第一