

楼市“价涨量跌”要怪货币政策

【财经纵横之叶檀专栏】

国家发改委、国家统计局调查显示,7月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%,涨幅比上月扩大0.8个百分点;环比上涨0.9%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。这是今年以来全国70个大中城市房价环比连续五个月上涨。其中,3月份环比上涨了0.2%,4月份环比上涨0.4%,5月份环比上涨0.6%,6月份环比上涨0.8%。房价一月一个阶梯,节节向上。

奇怪的现象出现了:房价上升,成交量在下降。按照中国指数研究院、易居中国、21世纪不动产等机构的调查监测数据,全国各主要城市7月成交量环比集体下挫,以重庆、广州、深圳降幅最明显。在中国指数研究院重点监测的10个城市中,除重庆外,四大一线城市及杭州、天津、武汉等城市的住宅成交均价都依然出现不同程度的上涨。奇怪的市场现象只能用投资与货币政策来解释。

按照全国工商联房地产协会会长聂梅生的说法,今年1-4月是房地产市场触底复苏的阶段,在一系列政策、降价、自住型需求释放的推动下,房地产市场交易开始活跃,整体价格止跌回稳。可以说,到4月份为止,主要释放的是刚性自住型需求,因此成交量上升而价格上升不快。但到五六月份,房价上涨主要是金融因素推动所致。在流动性放量的带动下,房地产市场资金由紧转宽,投资型购房上升,加上市场对通胀预期的提前到来,自住型、投资型需求双双旺盛超过预期,由于供给跟不上,政府的保障性住房和开发商投资都赶不上需求增速,造成房价进入快速上升通道。

房价快速上涨主要集中在五、六月份,此时投资型需求占据主导地位,人们之所以投资购房,是担心信贷大规模投放,导致未来货币贬值,因此大量购入房地产以应对通胀预期,这与笔者从市场上调查到的情况非常吻合。

开发信贷与个人贷款的增

加,是房地产上升的两把火。1到7月,房地产开发企业资金来源28639亿元,同比增长28.7%。其中,国内贷款6524亿元,增长42.7%;其他资金12285亿元,增长43.2%。在其他资金中,定金及预收款7179亿元,增长35.7%;个人按揭贷款3628亿元,增长78.9%。截至6月末,银行业金融机构个人消费贷款余额4.4万亿元,上半年累计新增个人消费贷款6508亿元,比去年同期多增3920亿元。个人消费贷款明显增多,主要是因为个人住房贷款增加较多。

上半年销售火爆、信贷增长,导致开发商有了捂盘惜售的资本,他们不必急于回笼现金,即便成交量下降也不会改变开发商与投资者的预期,房地产市场的卖方占据了心理与资金优势。

Wind数据统计显示,13家已披露中报的房企,2009年上半年经营性现金流量净值为144.23亿元。其中有7家公司现金流由负转正,同比增幅在100%以上的共有8家。受益于楼

市销售火爆,二季度房企的经营性现金流量环比上升61.26%,增幅显著。2009年前6个月,万科销售金额307.6亿元,比2008年同期增长27.5%。有8家房地产上市公司预计今年销售总额将超过200亿。

不仅如此,与销售量相比,房地产开发并未跟上,这让供给恐慌得以延续。1-7月,全国完成房地产开发投资17720亿元,同比增长11.6%,增幅比1-6月提高1.7个百分点,比去年同期回落19.3个百分点。其中,商品住宅完成投资12427亿元,同比增长8.2%,比1-6月提高0.9个百分点,比去年同期回落25.5个百分点。

高房价、低供给与宽松货币,营造出了最好的房价上升预期。为什么工业品价格不涨而大宗商品价格节节上升?为什么居民工资未涨而房价节节过剩,应是投资市场火爆的根本原因。

(作者系资深财经评论员)

力挺经济适用房尚需制度保障

【中国观察之李季平专栏】

针对各界对经济适用房的质疑,住房和城乡建设部住房保障司司长侯淦珉公开向媒体表示,经济适用房仍是现阶段解决城市低收入家庭住房困难的有效方式,各地特别是一些住房价格较高的大中城市,适度发展经济适用房仍然具有重要意义。同时应严厉查处骗购经济适用房,以及管理人员内外勾结、牟取私利的行为。

(《新华网》8月9日)

住建部官员的这一表态,是对近来舆论唱衰或取消经济适用房制度的公开回应,有媒体认为,这一情况说明,尽管经济适用房制度在落实中存在不少弊端,但住建部仍然在力挺经济适用房制度。我认为,在当前不少城市房价飞涨,普通工薪阶层普遍买不起房的背景下,住建部官员重申发展经济适用房的重要意义,尤其是强调“有条件地支持居民拥有住

房”而不是引导租房的住房市场发展理念,既保持了我国房地产改革政策的连续性,也符合工薪阶层的住房诉求。但这样的政策理念,要在地方政府贯彻落实,仅靠住建部表态是远远不够的,还需要出台与之配套的制度措施。

我国经适房制度自推出以来,在执行中之所以屡屡被异化,除了地方政府的利益因素、房地产商担心冲击商品房价格、一些权力部门利用该政策自肥以外,一个非常重要的原因就是相关部门没有出台经适房制度实施细则,把执行制度伸缩性的裁量权完全交给了地方政府部门。

比如,经济适用房制度规定,经适房项目用地实行政府划拨,但划拨价格是如何确定的?由哪些因素构成?该制度并没有明确规定。于是,经适房项目政府划拨价格也就多种多样,有的按照基准地价,有的按照拆迁补偿价格,还有比照同地段招拍挂价格适当降低后确

定等;与之相联系的是,经济适用房项目以外的基础设施配套动辄需要几千万甚至更多,都要由政府投入,而不少地方在操作中,把本应由政府投入的部分转嫁给开发商,这就让经适房的价格开始攀高,而如何对政府的违规行为予以责任追究,则没有相关制度约束。

还有,大家反应最强烈的经适房价格,既然有《经济适用房价格管理办法》,其价格构成有明确规定和制定程序,其详细数据为什么就不能公开?有的地方竟然对媒体回应:经济适用房价格形成过程属于国家秘密,不能向社会公开。对此,我查阅2004年、2007年国家有关部委两次发布的经济适用房管理办法,其中并没有这样的文字表述。

经济适用房制度,由于没有实施细则,不仅在开发建设和出售监管等环节容易出现政策漏洞,而且在经适房准入主体确定方面,也一度非常混乱,一些不具备参与、建设资格的

单位也大量涌入,在社会上产生了较大负面影响。对此,2006年8月21日,原建设部、监察部、国土资源部联合发出《关于制止违规集资合作建房的通知》,严禁党政机关利用职权或其影响,以任何名义、任何方式搞集资合作建房,超标准为本单位职工牟取住房利益;2007年8月,国务院在《关于加快解决城镇低收入家庭住房困难若干意见》中再次明确,严禁党政机关集资建房,使这种对经济适用房制度的异化现象得以遏制。

从经济适用房制度日常管理来看,从开发建设到分配管理,要把这一制度认真落实好,有关部门根据国家制定的经济适用房管理办法,出台实施细则,细化和解释相关条款的详细内容,适当限制地方政府对经济适用房政策解释、执行的随意性,是非常必要的。

(作者供职于《中国改革》杂志社)

480场会议反“荤段子”的行政排场

■热点纵论

为彻底杜绝低俗信息的传播,从7月10日开始,河北深泽在全县党员中开展了“低俗信息危害之我见”专题讨论活动,截至目前,已召开专题讨论会480多个,共青团、妇联等有关社会团体向全县发出自觉抵制黄色手机信息的倡议25个。

(8月10日《人民日报》)

曾有人是这么“水煮”堂·吉诃德大战风车一事的:这不是一次军事演习,臆想一个敌人,然后表现力量的强大。深泽县反“荤段子”也疑似一场

行政演习,“荤段子”不过是个假想敌,为的是表现华丽的行政排场而已。开通专线举报电话,追究领导连带责任,媒体公开曝光,一个月480个专题讨论会,向全县发出的25个倡议,几乎整个县的党员干部都动员了起来,如此行动力,别说反小小的“荤段子”,恐怕反腐都能反出点效果来。

所以,作为观察者,倾向于认为这是一场行政演习。把“荤段子”换成什么别的东西,这套方案同样可以适用。经过这次的全方位演习,下次再有别的东西要反,只需依样

画瓢便可以顺利完成任务。在日常行政中,总有各种各样的“专项行动”任务是要执行的,形成一套标准化的方案,有利于规范化、程式化,减轻行政负担也未必不可能。

但事实则很可能是,这不是行政演习,倒是行政排场化向基层传染蔓延的表现,希望通过反不痛不痒的“荤段子”来检验那种声势宏大的动员能力,体验一下铺陈华丽行政排场的成就感。同时也是一种领导能力的展示,向上表明已拥有这种全方位动员的经验与能力,技巧娴熟,堪当更重、更大之责任。

堂·吉诃德为什么要向风车开战?小说写得很隐晦,如果说他不过就是为了向别人显示一下武功与身手,则很多人就可以理解。为了表演,向什么开战就不重要了,重要的是战的过程,反“荤段子”其实也不重要,重要的是整个华丽的行政排场,让人看起来激动人心。追问堂·吉诃德“风车值得你跟他打一架吗?”是一种不解风情的举动,同样,你也不应发出“为反荤段子值得动用如此巨大的行政资源吗?”这样的追问,因为这只能说明你洞察世事能力的缺乏。(范大中)

有名无实的“复读禁令”不如取消

■公民发言

教育部明令禁止公办高中举办复读班,但河南省多所省级示范高中却在在大张旗鼓地招收复读生,商丘市一高的一个复读班有学生140多名,被复读生称为“全国最牛复读班”。

(8月10日《中国青年报》)

实际上,岂止是河南省,全国很多地方都大量存在由公办高中开办的复读班,一个班级多则百人以上,少则七八十人,则见证着高考复读有着巨大的市场需求和广阔的市场空间——市场的力量确实是无穷的,尽管教育部早有禁令,但各个公

办高中自有办法予以规避,甚至明目张胆地有禁不止。不得不出“公办高中禁办复读班”的一纸禁令早已有名无实。

教育部的“复读禁令”于2002年出台,其目的主要有两个:一是遏制复读人数急剧膨胀,以节省有限的高中教育资源;二是通过禁令将往届高中毕业生“赶”进高校,以减轻应届高中毕业生的升学压力。

这样的初衷是用心良苦的,却又是脱离“教育国情”的:一方面,随着就业压力加大,一般院校毕业生很难找到满意的工作,于是高考对于很多考生来说,不再是考上考不上的

问题,而是考得好不好、能不能上重点、能不能读热门专业的问题,这一“教育国情”让复读有着巨大的社会需求;另一方面,眼下我国民办教育力量薄弱,教学质量不尽如人意,根本难以承担起复读生及其家长的厚望,难以占领巨大的复读市场。

寄希望于通过“复读禁令”将往届高中毕业生“赶”进高校,其实是大可商榷的,毕竟,选择复读是高中毕业生的正当权利;而禁止公办高中开办复读班也显然无助于缓解应届高中毕业生的升学压力,因为,即使阻止考生进入公办高

中复读,也无法阻止他们参加两次或多次高考;至于节省高中教育资源,我们知道,所谓教育资源从根本上说还是一个“钱”字,公办高中通过开办复读班盈利,弥补办学经费不足,有何不可呢?高中教育毕竟不是义务教育,只要收费合理并且用之于教育,就不是什么坏事,更关键的是,公办高中开办复读班,满足了广大复读生及其家长的迫切需求,它并没有产生什么社会矛盾,也没有导致什么教育问题,何必去禁它?针对公办高中的“复读禁令”,可以明确取消了。(晏扬)

刑讯逼供所获证据一直被采纳?

■热点纵论

8月10日的各大门户网站都重点推荐了一条短新闻,标题是“最高检:刑讯逼供所获证据将不被采纳”,来源是成都商报。新闻中提到,由最高人民检察院公诉厅和中国政法大学刑事法律科学研究中心联合主办的一场研讨会上,与会的最高检公诉厅官员透露,在中央严控死刑的大背景下,刑讯逼供所取得的证据将不被采纳。

“刑讯逼供所获证据将不被采纳”,难道检察机关一直在采纳刑讯逼供得来的证据?最高检看了这条新闻标题肯定会哭笑不得。因为刑讯逼供获得的证据在法律上一直被禁止采纳。既然法律上一直禁止采用刑讯逼供得来的证据,各大门户网站标注的“刑讯逼供所获证据将不被采纳”显然是对新闻事实的断章取义。

仅仅将这种误读解释为部分媒体从业者对法律的懵懂,当然也是说不过去的。虽

然法律上有严格规定,但正是现实中大量存在的刑讯逼供现象迷惑了大众的法眼,潜意识里就认为检察机关有时候对刑讯逼供得来的证据是采纳的。

现实中,刑讯逼供时有所闻。是什么将严禁采用刑讯逼供所获证据的明文规定虚置了?其实,问题的关键在于,如何证明证据是刑讯逼供得来的?公安机关移送检察院的卷宗上显然不会标注此证据是刑讯逼供得来的。因此,现在的问题就是如何加强监管,怎样杜绝刑讯逼供的存在。

法律规定只是说明了刑讯逼供的非法性,真正杜绝刑讯逼供,在于消除它的存在土壤。而这有赖于刑事侦查中对“口供为王”理念的摒弃,更加注重物证等其他证据链,没有其他证据,只有当事人的口供,也不能作为证据采纳。即使当事人供认不讳,也必须找到其他的关联证据才能采纳。此外,确保犯罪嫌疑人随时会见律师等权利,也是杜绝刑讯逼供的有效方法。(焦守林)

学习“严惩行贿”好榜样

■异论锋生

2004年至今,美国不干胶标签材料巨头“艾利丹尼森”中国公司安全反光膜部门通过聘用无锡市市的公安部交通管理科学研究所前工作人员获得两项巨额订单。

(8月10日《重庆晚报》)

值得一提的是,此案并不是美国有关部门主动查获的,而是艾利丹尼森美国总部在经过调查后向美国证监会和司法部报告了这些违法行为。这样的举动恐怕会让很多人感到奇怪:有关部门还没有掌握证据,就主动举报下属公司,艾利丹尼森公司是不是“傻”了?

其实,艾利丹尼森公司一点也不傻,因为在美国,行贿者是要受到法律严惩的,其罪名并不比受贿者轻多少。美国《反海外贿赂行为法》规定,美国的公司在海外一旦查出有贿赂行为,其总部也将受到法律追究,而且美国政府的采购订单也不再给你的份。

在这部法律中,我们看到美国对行贿者处罚是多么严厉,一人犯法,不但自身要受

到严厉追究,还涉及到公司总部,这不是搞“株连”吗?但正是这样搞“株连”的处罚,才会收到很好的效果。如果不“株连”总部,恐怕艾利丹尼森美国总部也不会报告其下属公司违法行为。艾利丹尼森公司恐怕正是为了减少损失才举报的。

而在我国,对行贿者的处罚却实在太轻了。2008年1月27日《法制日报》报道,2007年8月8日,胡星因犯受贿罪被昆明市中院判处无期徒刑,剥夺政治权利终身,非法聚敛的4000多万元被收归国库。胡星案尘埃落定这么久,然而,因向胡星行贿3200万元的广东省深圳市安远投资集团公司董事长陈族远却至今未受到法律追究。

我们为什么对行贿者处罚过轻甚至不处罚,恐怕一个重要原因就是认为行贿者也是受害者,其实这样的认识是错误的。很多人通过行贿达到了不可告人的目的,你能说他是受害者吗?行贿和受贿从来就是硬币的两面,只看到其中一面,必然不利于推进反腐。(肖华)

“企业工资指导价”可以休矣

■热点纵论

企业工资指导价从1997年出台至今,还未如今这般吸引大家的眼球。8月4日,广东省劳动和社会保障厅公布“广东省2009年企业工资指导价”,工资增长基准线为7%,上线(警戒线)为12%,下线为零或负增长。7%的基准线相比2008年的10%,下降了3个百分点,而下线为零或负增长也是近年来首次出现。此外,山西、青海、云南、吉林、湖南、陕西、上海等多个省市也相应“下调”了工资指导价。(8月10日《中国经济周刊》)

政府设立工资指导价,意在指导企业在发展生产、提高效益的基础上,正常适度地增加职工工资,以维护保障低收入者的利益。但“下线为零或负增长”的“企业工资指导价”,不仅对职工毫无保障意义,甚至还可能产生反作用,我以为大可以休矣。

其实,在市场经济下,对非国有企业而言,劳动力和职工工资早已实现市场化定价。作为身处竞争大潮中的企业,对如何支付劳动者报酬以及劳动力市场动态具有天生的敏感性;工资定多少、涨多少,劳动者当然

也有自己的心理价位。只要不冒犯“最低工资线”,政府原本没有干涉的权利。

事实上,政府设立的“工资指导价”仅限于建议层面,既不能强制要求企业执行,也没有多少企业拿“工资指导价”当回事,“工资指导价”也对职工增资并没有产生多大效用。要不,为何超低工资依然屡见不鲜?从很大程度上说,企业职工工资增加主要还是职工自己与企业博弈的结果。

那么,政府下调“工资指导价”为何会招致公众情绪的反弹?道理很简单,“工资指导价”下调势必成为企业减薪的“风向标”。金融风暴影响企业效益是不假,但并不意味着职工工资不合理。何况,我们原本就是一个廉价劳动力的国度。谁能担保一些无良企业不会借此压榨职工?

当然,在目前劳动力市场供过于求,劳动者处于弱势的格局下,政府有责任维护企业职工利益。但与其制定这样一个形同虚设甚至可能产生反效应的“工资指导价”,倒不如扎扎实实落实好最低工资制度,集中精力抓好基层工会建设,保证职工工资集体协商制的全面推行。(纪卓瑶)