

》财经纵横·叶檀专栏

调控房价需进行两个关键替换



挤压房地产泡沫有两个关键替换,一是用自住性需求替换投资性需求,二是以居民自有资金替换银行贷款。收紧二套房贷正是用对了药,但二套房贷的利率一直不明,令市场陷入茫然,这对房地产调控极为不利。

收紧二套房贷的功能,在于削减投资性购房。

与自住性购房不同,大多数的二套房属于投资性购房,是推动房地产泡沫的主要因素。因此,要抑制房价泡沫,最好的办法就是降低金融杠杆比例,让投资者通过储蓄而不是银行信贷购买投资性住房。目前二套房贷的收紧政策正是这么做的,但政策在这方面并不清晰。

国办发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,明确贷款首付比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。该《通知》划清了二套房贷与改善型住房之间纠缠不清的

界限,无论是否属于改善型住房,首付比例均提高至四成。令人遗憾的是,在二套房贷利率方面仍然语焉不详,什么叫提高首付比例方面“严格按照风险定价”,并未有具体标准。

经过2008、2009年房地产市场的大起大落,许多政策底线已被突破。如首付款比例一度以改善型住房的名义突破,而二套房贷利率也可以灵活操作。如2007年9月27日,央行、银监会发布通知,要求贷款利率不得低于同期同档次基准利率的1.1倍。但随着2008年,房地产市场急转直下,房地产市场成为拉动内需的重要手段,房贷利率并未按照上

述规定严格执行。

面对《通知》所说的“风险定价”,银行方面左右为难,无法操作,因此在广州多家银行暂停了二套房贷的审批工作,以待政策明确(1月13日《广州日报》)。有关方面理应尽快出台细则,以免市场停止运作。如果给予银行房贷利率市场化定价的权力,不妨直言,以便尽快推进利率的市场化改革。

房地产新政陆续出台,房地产市场进入观望期。去年12月,五大城市二手房住宅市场成交量正在全线溃退,深圳下跌幅度最大,达到21.55%,北京次之,为21.38%。北京、深圳和天津三城市的成交量下滑幅度均超过20%。据中国指数研究院统计数据,在监测的31个城市中,成交面积环比下跌的有23个城市,占74%。其中,9个城市环比跌幅超过40%。

大涨大跌都不是健康稳定发展,中国房地产要健康发展,就要进行两大替换:一要以自住性需求替换投资性需求,如此可以券

实中国房地产市场的消费基础,尽可能做到居者有其屋。二是以居民自有资金替换银行贷款,以防止房地产市场泡沫化危及金融安全。通过降低投资性住房的金融杠杆比例,银行资产相对安全,目前房贷在贷款余额占比为20%,越来越高的房地产泡沫将使这部分资产泡沫化。

通过自有资金购买高端住宅有极大的好处,一可以回收社会闲置资金进入生产领域,二不会产生金融泡沫,三可以让房价回归正常的消费价格,使多数中产阶级可以通过商品房市场解决住房。

1月13日,住房城乡建设部副部长齐骥先生表示,住房城乡建设部的工作目标是,尽可能地多提供普通群众能够消费得起的中低价位普通商品住房。对一些城市,住房城乡建设部还要求增加限价普通商品住房的供应,满足普通群众或者中低收入群体能够支付得起的住房。这就是第一个替换,希望政府部门能够落到实处。

(作者系资深财经评论员)

》相关评论

理清楼市有没有泡沫很紧急

1月13日,住房城乡建设部副部长齐骥回应“中国房地产是否存在泡沫”时说:这个问题比较复杂,很难一句话讲清楚。经济学里面“泡沫”的术语,更多的是描述资产价格和价值背离。

中国楼市到底有无泡沫?如果有泡沫,严重程度如何?现在看来,至少齐副部长还没搞清楚。而对决策层来说,搞清楚当前中国楼市到底有无泡沫、如果有到底有多严重,是非常重要的。

当前楼市到底有无泡沫,有些数字很是让人担心。一般而言,国际上普遍的“房产租售比”(租金与房价的比例)为1:100到1:200。据美联物业北京市场研究部调查显示,2009年11月以来北京的楼市租售比再创纪录首次突破了1:500,达到了1:546,部分区域甚至达到了1:700。而这一比例在2008年基本在1:400左右,上涨幅度达到了25%。据统计,现在某些一线城市

市的楼盘购房者80%是投资者。还有报道说,目前上海的房价甚至高于日本东京的房价,而东京的收入比上海平均要高出8倍,即使上海的房价目前与东京一样,但如果结合收入水平,事实上上海的房价已经比东京贵了整整8倍。这些数字都说明了当前一些城市的楼市不仅存在着泡沫,而且还相当严重。

但到目前为止,有关楼市泡沫的声音还只是止于民间,有

关权威部门好像从来没有什么权威声音。特别是近来很多城市的房价上涨近乎疯狂,在这种背景之下,如果决策者对楼市到底有无泡沫心中无底,就很难采取实质性举措遏制过快上涨的房价,这不仅是对楼市健康发展不负责任,对国家经济安全不负责任,也是对民众不负责任。对有关部门来说,搞清楚楼市有无泡沫不仅很重要而且很迫切。

(徐经胜)

》中国观察·椿桦专栏

大学不是开发商,怎也卖地疯狂?



现在一些大学,已经不像是学术和教育机构,反而越来越像生意人了,既然喜欢做生意,“卖地生财”就是很自然的事。只是这样搞下去,“谨慎自持、教书育人、有容乃大”的大学精神还到哪里找去?

教育用地当然是用来发展教育的,谁知道它还有变钱的用途呢?请看燕山大学是怎么操作的。据《新京报》1月13日报道,燕山大学西扩,曾征用3700亩土地,其中大部分是当地农民的集体用地,有的村庄90%土地被征用。但4年后,以每亩6万元补偿款征来的农用地,有一部分却以130万元出让掉,成为商业住宅用地。此事引起村民不满,但燕大表示,卖地是为了还债,是秦皇岛市政府批准同意的。

从农用地——教育用地——商业用地,这块土地的命运可谓曲折离奇。本该种上大

豆、高粱以及果树的土地上,现在却种出了大量的豪华商品房。原先让地给教育的农民们,不觉得憋屈才怪呢!但真正的问题,并不只是当地农民憋屈,如果我们看到了某些教育机构以征教育用地之名行变相倒卖土地之实的本质,恐怕所有人都该为此心怀忐忑了。

燕大以20倍的利润转让土地这件事,绝不是教育单位倒地的孤例。大家印象最深的,想必是两年前“吉林大学卖地还债风波”吧。这远的暂且不表,就讲讲燕大自己,几年前,该校就已经有过倒地“前科”:原秦皇岛分校搬

迁,将90多亩教育用地出让给燕大里仁学院,但该校将土地变更性质后用于商品房开发,建成了中高档小区“世纪海洋花园”。同目前正在开发的“燕大西苑”一样,这些商品房小区的开发商都是燕大房地产公司。这个公司跟燕大是什么关系,不判断。看来,某些大学,不像学术与教育机构,倒是越来越像个商人了。

大学本来是传播知识的地方,政府也该是主持公道的机构,但看看燕大出让地块的整个过程,两者好像都不是那么遵守原则。两年前,国土资源部有关负责人解读国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》等文件时强调,土地出让收入绝不允许单位擅自处置,所谓“卖地抵债”的说法不能成立。还有一点所涉及的不仅是讲理,还有讲法问题。《土地管理法》规定变更土地性质,要由有审批权的政府批准。但燕大当初所征的这块教育用地是由河北省政府批准的,现

在变更性质时却找秦皇岛市政府批准,显然不合法。

当然,作为支持者,秦皇岛市政府也得到了回报:出让土地获利6亿元,大学与政府各取一半。表面看来,大学还清了债务,政府有了城中村改造资金,皆大欢喜。但村民和法律却在背后默默承受委屈,因为这相当于,大学债务与政府的城建资金是由一个村的村民们来埋单的,以牺牲法律尊严来换取的。大学没有能力使用这些教育用地,应依法退回政府,再由政府交还村民耕种,无论如何也是不能拿去换钱的。至于大学的债务,有很多途径解决,譬如募捐(此为欧美高校的主要资金来源)、财政投入、校方的经营性项目等。如果动辄交给无辜百姓承担,那么我们的教育还谈什么公平、正义和发展?

教育用地不是用来倒卖的,是时候警惕大学成为倒地或变相倒地的商人了。

(作者系资深时事评论员)

》相关评论

“卖地大学”在为“扩招泡沫”埋单

燕山大学当初大规模征地,也是为了响应大学扩招口号,根据“长期扩招目标是在校生达到5万人”的宏伟计划,上马了西校区扩建工程。然而,如山沉重的债务滚雪球现实,很快击碎了燕山大学大跃进扩招的虚幻图景。扩招不仅没有带来如期收益,反而成为众多负累的开始。这些年的发展轨迹告诉我们,扩招很快会从“卖方市场”过渡到“买方

市场”,家长们会越来越谨慎地使用选择权,对学校教学质量的衡量再度前置,类似燕山大学这样并非一流的学校,依旧要与所谓名牌大学站在不一样的起跑线,甚至还会因名牌大学同样扩招而竞争力下降,“学校盖好了招不到学生”,几乎是不可避免的尴尬。于是一边是外债缠身,一边是土地大量剩余,卖地就成了唯一解脱。

另一个长期被忽视的问题是,地方大学扩招还往往带有强烈的政府有关部门主导色彩,成为政绩宣扬的组成部分,因此当初某些地方有关部门对大学在学生数量扩招、校园建设大上快上的支持可谓不遗余力,事实上形成了隐性的利益共同体。为了尽快解决大学扩招泡沫破灭后的一系列后遗症,政府有关部门也急切需要以卖地来缓解当初

的财政投入压力,卖地还债就成政校联手之必然。

“卖地大学”是在为“扩招泡沫化”埋单,其中暴露出大学盲目扩张引发的资不抵债危机固然可怕,而生源质量下滑、师资储备滞后、教育责任感缺失及在民众中递减的公信力危机,恐怕才是大学扩招遗留的最大“债务”。

(毕舸)

》热点纵论

要与法官“隔离”的不仅是律师

重庆法院将全面推行领导干部“单方退出”机制——其配偶或是子女不能再从事律师职业,或者配偶子女继续当律师,则本人要辞去领导职务。重庆高院院长钱锋表示,“确保司法公正,最好也是最笨的办法就是物理隔离,关键在于规范法官和律师关系。即只能实行单方退出,否则腰板永远硬不了。”

(《重庆晚报》1月13日)

从回避制度的角度看,“法官配偶子女不得当律师”式的“隔离”显然也是一种“回避”。其实,如果更深一层,从“法官独立”的视角来观察,这种身份程序上的“隔离”,同样也是维护法官独立审判权的体现。而一旦我们以此来审视有关法官的“隔离”,又会发现,为确保法官的独立,“除了法律没有别的主管”,应该与法官“隔离”、划清界限的,其实远不止是律师,更应包括其他一切具有干扰干预法官办案潜能的机构和人员,比如,政府行政部门及其官员,再如法院内部的长官,像法院院长、庭长之类。关于这一点,我们不难从近年来频繁发生的法官腐败、院长腐败案中得到见证,如著名的最高法院原副院长黄松有腐败案,如曾经发生在重庆的重庆高级法院原副院长张强腐败案。

就此而言,重庆法院的“隔离”措施仍是很有进步的,其“确保司法公正”作用不宜过于乐观高估。比如说,地方行政部门长官的配偶子女当律师,甚或就是行政官员本身,难道不同样可以起到干扰司法公正的作用?要让针对法官的“隔离”更充分彻底,使之真正成为“除了法律没有别的主管”的独立审判者,仅靠法院自身的努力远远不够,根本的办法还在于,深化整个司法体制的改革,从制度上健全有利于司法独立法官独立的法治环境,如根本改变目前司法的地方化、行政化和非职业化痼疾。

(张贵峰)

》异论锋生

市长信箱雷人不是“第一次”

有网帖爆料称河南新乡市市长信箱回复答非所问。有市民投诉水务服务的霸王条款,市长信箱回答是:“来信收到,凡事都有第一次,多谢你的批评。”(1月13日《京华时报》)

虽然我早已知道一些市长信箱是摆设,但看到这个“凡事都有第一次”的答复,还是觉得很亲切,很人性化。不是吗?比起什么“来信收到,我们将转交有关部门调查处理”之类的官话、套话,它已经很接近人话了。

没错,凡事都有第一次!想想看,人这一生中,有多少个第一次啊!美好的,沮丧的,顺利的,坎坷的,不都过来了嘛。所以说,即便是被水务公司“霸王条款”了,即便是糊里糊涂地被宰了,都没有关系,习惯了就好了,何必投诉?如果人人遇到这么点鸡毛蒜皮的小事都到市长信箱来投诉,都需要市长亲自答复、解决,岂不把市长累死?所以,一般来讲,所谓市长信箱,通常都是做做样子,有几个市长亲自在上面解答问题?了不起,弄几个“御用”人员,隔三差五地看一看,不咸不淡地写几句,就很不错了,达到“亲民”效果了,至少是“以示亲民”了。所以,你就知足吧,能委婉地答复你,没骂你、没抓你,你已经够幸福了,还有什么不满和意见?要知道,市长是干大事的,像什么招商引资啦,GDP增长啦,尔等P民就别用这些小事麻烦领导了。

凡事都有第一次!一个人的第一次算不了什么,充其量只是个个别现象,说明不了什么问题,等全体市民都有了第一次,就是说,等有了普遍性的时候,市政府再来集中统一解决,那样,工作效率会很高,也符合规模化原则,多好!想开会,市长也是人,也没有三头六臂,至于市长信箱嘛,也就那么回事,你还以为它是宝葫芦吗?(济通)