

》财经纵横·阿西专栏

现在预测房价走势,都是不靠谱的



一方面,国务院发展研究中心的专家披露去年是我国房价涨幅最高的一年,另一方面,深圳房价开始下跌,“中国最贵的房子”也遭遇退房,这似乎说明,调控政策已经威力初现。但回顾去年的房价走势,你会发现,楼市变化毫无规律可循,所以说,现在就对楼市走势作出判断,是不负责任,也是很不可靠的。

如今的中国房价,好像是一个不得不面对,但又不知如何面对的问题。不得不面对,因为它的确涨得太快了,而且上涨过程充满种种悖论。而不知道如何面对,这在刚刚过去的2009年,表现得最为明显。

因为据说,刚过去的一年本来是金融危机肆虐、房价涨不起来的一年。可按照1月18日《成都晚报》的报道,国务院发展研究中心宏观经济研究部部长余斌却表示,2009年的房价比2008年上涨了1000元/平方米,为房价以来涨幅最高的一年!

不知道这位部长说的是个人观点还是官方数据,若是个人观

点,在如今浩如烟海的数据中,我们大可以视之若无。但他如果是代表所在部门表态,公布这个数据,可就真要认真对待了。

因为他强调这是住房制度改革之后涨幅最大的一年,而这一年是全球最难过的一年。这岂非认为,11年前停止福利分房,改由市场供给的房改,到了需要怀疑的时候了呢?

房价上涨过快不好的观点很多,有的也并不理性。但即使最为极端的,认为高房价绑架了中国经济,也没有质疑市场化改革的倾向。而把房价在2009年创了十年来的最大涨幅,和住房制度改革放在一起进行判断,却不能不

让人疑窦丛生。

就在1月18日同一天,还有一个相关房价的报道,描述了去年底今年初中央一系列调控政策出台之后,中国房价将面临着下跌可能。拿这个报道和这个涨幅第一报道相比较,意味深长。

据同日《深圳商报》报道,“在国家接连出台各种楼市新政,信贷收紧的信号也越来越明显的时候,上周末深圳楼市出现了‘买房送500克黄金,交5万再抵15万房款’等20年罕见的优惠促销活动,房屋均价也跌破了2万元/平米。报道中还声情并茂地描述了开发商从不想卖房捂盘到准备快速出货的心态。类似的消息还有:号称中国最贵房子的上海“古北臻园23号别墅”开始遭遇退房。

但这难以说明房价快速上涨得到遏制,更不用说房价必跌。因为去年的楼市,也屡次出现这种震荡。比如去年九月是所谓地产销售传统的金九月旺季,当时地王频出,可销售之旺却没有出现。当时中国最贵的城市:京沪深楼市的竞价齐跌。可直到年底,楼价也没有真正下降。

从2009年全年来看这个涨幅最大的年份,房价行情虽然整体向上,但也是一波三折,毫无规律可循。去年初大家还在争论的是房子会不会跌、该不该跌,以及跌到哪里?可是到了二季度,眨眼工夫房价就量价齐升,幅度直逼2007年的历史最高峰——而终于在年底创出新高。

或者中国房价的迷雾,就是要提醒我们面对年轻而发展迅速的房地产市场,中国暂时能力有限,难以处理其价格波动。因为我们连地产价格波动的记录,都没有超过十年周期的市场交易数据统计,何谈理解地产市场的商业周期?没有这样的经验基础,与其分析中国房价的趋势是涨合理,还是跌合理?真不如老老实实地走一步看一步,小心谨慎地过日子。千万别逞能,也没有逞能的基础。

因为任何逞能都是偷懒,暗含着某种人类能超过市场的自大。而这是可笑的,对年轻的中国地产行业来说,再没有什么比“想一下子妥善处理好房价问题”更不靠谱了。

(作者系独立财经观察人士)

》热点纵论

城管制度转身 请自协管员之死起

17日晚,上海一名市容协管员被违章摆摊小贩用随身携带的刀具刺死,行凶后,小贩并未逃离现场。案发前,遇害协管员曾与行凶小贩有过口角,继而发生了肢体冲突。

(1月18日《东方网》)

这把冰冷而滴血的尖刀,再一次以“公民之死”方式去击中我国当前市容管理制度的软肋。显然,2006年5月11日的北京中关村,小贩崔英杰刺死海淀城管分队副队长李志强的那把尖刀,依然未能唤起市容制度之觉醒。

究竟要多少公民生命的逝去,才能颠覆严重与现代法制社会要求背离的城管制度?一些城市,在各种创卫、创模浪潮席卷下,可以将城管或市容协管员都逼上大街,甚至像上海这名死去的协管员一样,天已黑、风渐寒时,还值守街头;可以给临街的楼房刷新墙、画绿窗,轻松瞒过检查团呼啸而过的眼睛;可以将城市贫者追逼到街角,而一年复一年轻松获得诸如“宜居城市”的称号。事实上,一个文明、和谐的成熟社会,她必须善待每一位公民,使这些公民能够靠自己的双手挣钱,能够养活自己和家人。

如果城市管理者只图城市的外在洁净,不因地制宜给城市小贩留条谋生之路,那么,后果就必然是城管与小贩之间的矛盾日益激化,到最后,两者都成了暴力的牺牲品。而化解这种矛盾的法制合力却一直难以形成,只能靠各地城管部门或采取“自我武装”的形式自救;或靠一些地方采取表面化的技术革新(比如让城管给小贩送贺卡),实际上无法触及市容管理的根本弊端。

我们当前最需要看到的,是市容管理从“重面子”转向“重民生”,将人的生存权放在所谓的“城市形象”之前,让小贩和城管都能够远离危险和愤怒。一个协管员死了,他死在那个协管员的刀下,但他何尝又不是死在制造矛盾、激化矛盾的城管理念之下? (周明华)

》异论锋生

致刘备孙权的一封信

刘备、曹操、孙权等领导:
你们好,这是一封穿越时空的信,实在是不万不得已写的。

说是万不得已写信,主要是因为现代人都很牵挂你们。这些子孙后代听闻曹丞相的陵墓被发现,真可谓欣喜若狂,大家都觉得这回奔小康的希望更大了。“奔小康”这是现代名词,你们可能不太理解,其实简单点说,就是有更多的五块钱(三国时期魏国钱币),吃喝不用愁,比温饱更温饱。

有学者大胆预测“曹操高陵”每年将为安阳带来4.2亿的收入!曹丞相啊曹丞相,要晚生怎么说你才是呢,你人都不在了,墓居然还这么值钱,你真是造福千秋万代的活财神啊!时光流走千年,你们几位领导人还是响当当的摇钱树!你们猜不到吧,今天的人们,会为了你们的墓到底在哪儿,上演一出“竞猜、质疑、争吵”的喧嚣戏码。现在,为了尽快找到刘皇叔的陵墓,四川省彭山县已经向社会发出文物“征集令”,全民动员,翻箱倒柜寻刘备墓证据。(《成都商报》1月18日)让彭山人担心的是,刘备墓到底在彭山还是在武侯祠,还没有定论,这可是事关彭山人奔小康的大事,马虎不得,要是给武侯祠那帮人抢去了,可就要撞墙了。

对了,有网友已经在提醒人们,“还有孙权墓别忘了,挖出来好聚会。新三国鼎立局面即将形成。”的确,曹丞相、刘皇叔的陵墓找寻和挖掘都在进行或准备中,孙权大帝的墓怎么能忘了开发呢?晚生很体谅现在人发家致富的急迫心情,也很理解当地官员政绩的愿望,所以,非常希望刘备、曹操、孙权等三位领导人能坐上时光机器,告诉大家你们的墓到底在哪儿,也免得大家争得你死我活,伤了和气。

晚生 叶扩上
公元2010年1月18日

》中国观察·李季平专栏

请解剖“最贵豪宅退房”这一典型



最贵豪宅遭退房,是房地产市场沉浮的一个背影,在这其中,有没有金融机构违规放贷?是不是开发商自导自演的闹剧?都需要监管部门好好解剖“最贵豪宅退房”这一典型,给大家一个清楚的答案。

曾以19万元单价成为中国最贵豪宅的上海古北臻园23号别墅,近日悄然恢复了“可售”身份。这套曾以9100万元总价售出的别墅,在房地产宏观调控形势已经紧张的今天,也难逃退房命运。(1月18日《中国日报》)

这条消息给我最直接的感受是:国家新一轮遏制房价上涨的调控政策开始发挥作用,一些投机投资性购房者,也开始理性思考和判断国家宏观形势走势。

刚刚过去的一年,是一些一线城市房价上涨最猛烈的时期,各地一方面一再爆出“无房可售”的新闻,一方面“地王”频出,不断拉升地王周边地域房价上涨;但一个迷惑的现状是,尽管不少城市高档、豪华商品房价格一再暴涨,一再“供不应求”,但各地金融机构是如何执行央行关于房贷政策的消息,是否涉嫌变通、放松,甚至违规,却很少报道。如果类似的高档、豪华别墅热销的

背后,是以金融部门违规放贷作支撑,其教训难道不值得吸取吗?因此,根据国家相关政策,首先应当解剖该别墅9100万元的买主,是以什么样的形式付款的?是否利用银行贷款?如果利用了,是否涉及关于二套及其二套以上的房贷政策?银行部门在执行房贷政策中有无违规行为?政府监管部门通过解剖这个典型,并向社会公布解剖的结果,才能体现这一消息的最大社会价值。

另外,全国最贵豪宅被退房的消息一出,便有分析人士认为,匿名买主价值高达9100万元的豪宅,在成交后仅仅两个月时间,就由“最贵”变为“退房”,其原因很有可能是开发商自己导演的,原来的匿名买主就是开发商本人,现在一看形势不妙,很快

改变策略,将别墅“退掉”卖出。我认为这样的分析并非没有道理,因为大量事实表明,房价越高,开发商自编自导自演的“闹剧”越多:诸如雇人排队、内部认购、发布虚假信息等等,故意制造房屋售罄、价格上涨的紧张气氛,而上海这次出现的最贵豪宅被退房的消息,在政府监管部门没有发布权威调查结果之前,开发商自买的嫌疑很难排除。如果在国家对房地产调控的大背景下,国家有关部门认真解剖这个典型,经过调查落实,真的涉及开发商自买自退,那样的话,其性质是非常严重的,按照国家相关法律规定,应属于哄抬物价行为,对于组织者和责任者,应予依法惩处。

(作者供职于《中国改革》杂志社)

》法的精神·王琳专栏

别拿“人性化”为坐牢官员领工资遮丑



虽然在《行政机关公务员处分条例》出台之前,“公务员被判刑一律开除”确实在行政法规和部门规章中找不着依据,但在《公务员法》中却早有类似规定,所谓“人性化处理”其实就是无视《公务员法》。全国人大及其常委会,应该最大限度减少对行政机关的立法授权,避免这种官官相护的丑闻再度出现。

近年来,官员被判有罪但仍保留公职甚至吃空饷的新闻时有耳闻,最新的消息来自海南省临高县。1月18日的新华网报道,临高县有两名领导干部柯某和方某,2008年1月因贪污、受贿罪被判刑后,仍保留公职身份,且工资照领。临高县纪委副书记、监察局长林健刚表示,对此事的处理是根据相关法规进行的“人性化处理”。

前年曾有一位重庆教师以优异成绩考取了公务员,但因其档案中的“一夜情”记录而被人事部门拒录。拒录的理据,便在于依《公务员法》,“拥有良好的品行”是对于公务员的必备要求之一。

“一夜情”属道德瑕疵,它违背的只是婚姻法上的“夫妻忠诚义

务”,而犯罪则是直接违背刑法,属最严重的违法,也是最恶劣的道德败坏。有“瑕疵”尚不能成为公务员,贪污、受贿却还能继续保留公务员身份,这实在太奇怪了——除非有关领导认为,贪污、受贿太正常了,比起“一夜情”来实在算不了什么。否则,民众就会问了,难道《公务员法》是“吃素”的?

且看看有关领导对贪腐官员“人性化处理”的解释:柯某和方某犯罪事件发生于2007年1月份,对于二人是否开除公职,是按照2007年6月1日前的相关法律规定处理的。在办案过程中,柯某和方某向纪检部门坦白交待了犯罪事实,积极主动地退赃,因此决定给予二人人性化处理,保留了二人

的公职身份。

查《行政机关公务员处分条例》,在第17条中有明文规定,“行政机关公务员依法被判处刑罚的,给予开除处分。”这一条例也确系2007年6月1日正式实施。在这之前,与条例相近似的法律文件是《国家行政机关工作人员贪污贿赂行政处分暂行规定》,而该规定并未明确“公务员被判刑的一律开除”。若从行政法规、部门规章中去寻找“公务员被判刑应开除”的条文依据,还真不是找不着。“法无明文规定不处罚”,是否对公务员就可以网开一面,“人性化”一下?

当然不是。所谓依法治国,是依民意机关制定的宪法和法律治国。法规和规章永远居宪法和法律之下。在国家权力的架构上,行政机关是执行机关,行政法规和部门规章也可视为行政机关执行法律的一种表现形式。

《公务员法》对公务员的品行要求以及守法要求并非仅仅针对新招录的公务员。就在公务员因职务犯罪而被判刑,就应视为失去了做公务员的资格。由行政

机关制定的行政处分条例本应在《公务员法》的原则和精神下及时调整,但基于种种原因,对公务员行政责任的法制化步履缓慢,以至于在2007年6月之前,都没有类似“公务员被判刑一律开除”这样的条款可供执行。这不是无法可依,而是《公务员法》没得到执行。所谓对贪腐官员的依法“人性化”,实则是“伪人性”,更是对公众的“不人性化”。

从众多贪腐官员被判刑仍能吃空饷等事例中可以看出,行政机关内部的一些自律机制在当下还无法给公众以信任感。期望在行政机关内部来完善公务员队伍的责任追究,很可能是一些公众的一厢情愿。

大量“罚酒三杯”的行政处分,冲击着公共舆论敏感的神经,加剧了官民裂痕。作为民意机关的全国人大及其常委会,应该正视这一现状,最大限度减少对行政机关的立法授权,尤其应对对公务员的责任追究和违法责任细化在法律里。

(作者系海南大学法学院副教授)