

今日视点

# 不要苛求淮安的“共有产权房”

如果你想买房但又一下子拿不出足够的钱,政府将出50%或30%和你凑份子,并按出资比例拥有对应产权,5至8年之后,你只要将政府那笔钱还了,房子就全归自己。日前,江苏淮安推出的“共有产权”住房模式引起全国关注。(3月17日《重庆晚报》)

其实,早在2007年淮安就开始推行“共有产权”住房模式,三年来一直比较低调,少为外界所知。今年全国两会上,高房价成最热话题之一,加快保障房建设也成为共识。在这个背景下,淮安的“共有产权房”得以进入公众视野。

耐人寻味的是,淮安“共产

房”稍一出名,质疑就随之而来,论者纷纷称“共产房”惠及不了多少人,难以遏制高房价云云。在我看来,这些都是正确的废话。

淮安作为江苏经济欠发达的地级市,限于财力,去年才推出400套“共有产权房”,而且购房者限于月收入600-800元的困难群体。在这样的条件下,你还能指望它立刻平抑高房价并且大庇天下寒士俱欢颜?稍有理性头脑的人,都不会抱此不切实际的幻想。

如果不抱求全责备的心态去看,将很容易发现淮安“共有产权房”模式的价值。最显而易见的,它让那些无力购买商品房的

不甘于一辈子住廉租房的困难群体,不用通过向银行按揭贷款的方式就可部分圆住房梦。什么是心系民生,什么是地方政府积极作为?这就是朴素而生动的例证。

“共有产权房”最重要的价值还在于,它给各地踌躇不前的保障房建设提供了一个新思路:除了社会效益,如果让地方政府也因此拥有经济效益,那么,其积极性无疑将得到激励,从而有动力去供应更多的保障房。透过报道可知,“共有产权房”模式最大的诀窍就在于利益杠杆的合理运用——购房者和地方政府共同出资,共享产权,房产转卖后共享升

值那部分。

这也给我们一个启示,在保障房建设的问题上,我们不能一味要求地方政府讲责任和付出,还应该使之成为利益关联者,如此,保障房建设也就有了坚实的现实基础。

当然,受限于淮安的能力,“共有产权房”模式只能停留于小作坊阶段,还无法形成规模效应。我以为,淮安已经坚持了三年,有了操作经验,江苏省和中央部委,完全可以在资金和政策上给予更大更多的扶持,做大做强“共产房”这一模式,让它产生足够强大的辐射力和影响力。(修仰峰)

热点纵论

## “官商”长袖善舞 毒疫苗必然会出现

山西近百名儿童不明病因此致死,致残或引发各种后遗症,他们有一个共同特点,“发病前不久,均接种过疫苗”。一家叫华卫公司的“卫生部企业”被怀疑有关,这家公司通过行政权力垄断了整个山西疫苗市场,拥有了既能使用疾病预防控制中心的职能调控、引导市场,又能以疫苗批发企业的身份向社会倾销疫苗的双重身份。

(3月17日《中国经济时报》)

在分析事件原因时,商人的失德、监督失控是两大因素,但这是表面,深层次的原因是“官商”长袖善舞的必然结果。华卫公司负责人田建国利用“卫生部全国卫生产业企业管理协会副秘书长”等名头,成立私人公司,摇身一变空降山西,成了所谓的“卫生部企业”,本人亦被任命为山西省疾病预防控制中心生物制品配送中心主任。这种行政加商业的运作模式拥有巨大的竞争力,但它也如癌细胞一样,因其过度强大的竞争力而成为整个体系的致命祸害。

一方面,通过权力运作确立垄断地位的华卫公司要大量的资金打点各种权力人物,这必然使其在利润追逐上更为疯狂;一方面,由于权力的变化无常导致公司时刻处于没有明天的末日心态,必然导致短期行为盛行;另一方面,权力被收买,监管失控;加之竞争对手被打压,没有制衡……种种因素叠加,田建国这样的商人,就冒出来了。我们诅咒他良心是不是被狗吃了,可实际上他不过是个疯狂的赌徒,根本没心思去想良知这些东西。

所以,从企业社会责任角度去探究是无解的,从加强监管的角度去探究也是无解的,真正的问题出在官商勾结,或干脆就是权力商业化问题,当权力在商业市场上蹦跶起舞时,也就是社会悲剧降临之时。(范辉军)

第二落点

## 学学英国“共有产权房”的经验

共有产权房制度在我国还是一个新鲜事物,但在英国却已很成熟了。英国政府于2005年推出了“新居者有其屋计划”,其方式就是先购买部分产权,然后逐步购买完全产权。2009年3月6日,美国政府也宣布启动房屋援助计划,目标是通过共有产权房制度让900万家庭圆梦。

细细比较淮安和英国的做法,照顾弱势群体,共有产权是相同之处,但也有一些地方需要向英国学习和借鉴。

在购房者首期可以购买的产权比例上,英国比淮安更灵活。江

苏淮安购房者首期享有的产权只有50%或者70%两个比例。英国开始推行的时候,购房者享有的产权可以在25%、50%或75%三个比例中选择,但后来,变得更加灵活了,购房者可以在25%-75%之间自主确定比例,更多地考虑了购房者的不同情况,更加以人为本。购房者首期享有产权比例的可选择性越小,这项制度适应的群体也就越少,受惠的群众也就越少。

在购房者完全享有产权之前,在如何对待政府的产权上,英国和淮安也有很大的不同。在淮安,购房者只需要在5年之后还

清政府的部分款项即可,其间不需要支付任何成本,5年之后如果不能购得完全产权,可以申请延长3年,而这三年需要支付利息。8年之后仍无法购得完全产权,政府就白送给他住。而在英国,购房者获得完全产权没有具体的时间限制,但在购得完全产权之前,政府会向购房者收取共有产权部分的租金,从而有效提高了公共资源的使用效率,也提高了购房者购得完全产权的积极性。

在可以购房的范围方面,淮安只能买政府指定小区;而在英国,却没有具体范围的限制,购房者如果

购买的是非政府指定小区,只需向共有产权房制度的实际操作者——“住房协会”申请即可。

另外在政府享有产权部分的资金运作方面,江苏淮安是从土地出让金中拿出一部分来实施,而英国是专款专用,在政府拨付一定启动款项后,由住房协会按照基金的形式来运作,从而保证这一笔账始终是清楚的,也保证了基金的保值增值。

一项制度能否收到理想效果,在于细节。英国的经验提供了借鉴,英国遇到的问题与困境,也提醒着我们想办法克服和超越。(郭文婧)

媒体思想之刘洪波专栏

## 交警罚款指标,权力总是“没问题”?



交警罚款有指标,这种管理模式,使不合理的东西合理化,使权力者视一切问题为“没问题”,苛以治民没问题,权力自利没问题,只有不能掌握权力才是唯一的问题。体现于社会总体关系上,也就是“权力本位”而非“权利本位”。

安徽灵璧县交警部门管理有办法:每个中队每月需拘留5人,每个交警每月罚款须有300笔以上,即使以最低额度每笔罚款50元计,一个交警一个月至少要罚款1万5千元。说起来,这是量化考核,据称与法律规定不矛盾。

(3月17日《安徽商报》)

民众供养政府,是已经出过钱的,再下这罚单定量就是对公民再行搜括。当然,对你罚款,是因为你违规,但既然罚款成为日课,则是否违规就变成找茬,公民动辄得咎,势所必至。

任何一个政府,受民众供养,

要为民众提供服务。政治上讲这是责任,经济上讲这是买卖公平,道德上讲这是基本良心。

然而,一些地方搞所谓“罚款财政”,罚款不仅成为一种经常收入,一种管理技术,而且成为一种工作战略,权力部门都去琢磨怎样能够罚到款,民众便成为予取予夺的对象,他们的一举一动都是在“准备罚款”而已。他们得到是公共服务,还是权力迫害?民众花钱养权力,权力反手治民众,白眼狼不过如此吧。

下罚款和拘留指标与法律不矛盾,这是灵璧县交警大队长

征德平说的。前几天,安徽媒体还报道,网民反映征德平拥有4辆座驾,征德平向媒体证实,他只使用其中的两辆,“没超标”。我们还不知道情况是否如征德平所说,他只配备两辆小车,但就算是两辆,为什么像他这样一个县交警大队长,副科级岗位的干部,配备两辆车就“没超标”呢?

在自己管理的地面上搜刮民众,没问题;自己使用两部专车,也没问题。民众从服务对象、权利主体、主权拥有者,变身为管治对象、罚款来源、权力受害者,被权力严苛以待,这是没问题的。权力对自己优待有加,神足意满,这也是没问题的。权力要怎样对待民众,才算有问题;权力要怎样对待自己,才算有问题?

征德平或许并非一个特别过头的权力者,但他的“没问题”思维,代表了权力与民众关系的一种模式。将社会治理简化为量化指标,从而抽离人本关切的内涵,

进而将量化指标加码到需要“跳起来摘桃子”的水平,变造为猛力搜刮或铁腕施治的毒药;另一方面,在资源占有、利益分配和待遇保证上,使权力日益自饱并拥有进一步自饱的条件。这是一种“尽民众之物力,遂权力之欢愿”的管治关系模式。

这种管理模式,使不合理的東西合理化,使权力者视一切问题为“没问题”,苛以治民没问题,权力自利没问题,只有不能掌握权力才是唯一的问题。体现于社会总体关系上,也就是“权力本位”而非“权利本位”,民众被排除在外;体现于个人价值衡量上,则是“官本位”,也就是“权力者本位”,当官就有一切,官位决定一切。

灵璧县交警部门拘留罚款下指标和长官专配两辆车,当然都可以“没问题”,权力和权力者具有“本位”之尊,是换算一切的基石,权力和权力者怎么会有问题呢?(作者系著名杂文家)

公民发言

## 请问那些所谓中产你为什么不幸福?

一份名为《中产家庭幸福白皮书》于近日发布,根据调查结果,江苏、四川、福建、重庆四地幸福指数最高,有近半数的被调查者对家庭生活现状表示满意。而经济最为发达的深圳、北京、上海、浙江幸福指数最低,成为中产家庭心中“不够幸福”的城市,或者称为“伪幸福”。

(3月17日《广州日报》)

看来,越是大城市,人们的幸福感就越低。那些被调查者说:房贷、子女教育、父辈养老的家庭责任集于一身,心里都觉得透不过气来。收入看似不错,却怎么也禁不住花。那么,细分起来,到底是什么腐蚀了这些中产们的幸福?

在税收上,中产是纳税主体。即便是金融危机,这些工薪中产们也得不到任何减免税的优惠。国税局的数字是,2009年全年税收收入63104亿元,比上年增长9.1%,远超过年初制定的8.2%的增长计划。而财政部则称,个人所得税已成为国内税收中的第四大税种,成为地方财政收入的主要来源。其中,工薪阶层税收占个税总税负的50%。

另外一个原因:资产价格在上涨中,中产们却享受不到好处,相反却要成为资产价格带来的通胀付出更多胜不过本。中产们的工资可能几年都不变,但同时期资产价格却在翻跟头。比如说房子,年入5万的所谓中产,辛勤劳动若干年,还不如有钱人倒卖一套房子。房子虽然增值了,但你的房子是用来住的,又不是用来卖的。你每月要还贷,还要面临利率上调的风险。

或者,幸福如同“第欧根尼的日光”,跟物质没有太大关系?《广州日报》这则新闻中的专家就开始劝诫小中产了:“不要将工作当做生命,本末倒置,进入这样的状态,很容易不幸福。”不说这句话还好,此话一出口,更让所谓中产们的那结加重——不要将工作当生命?我若不工作,生存都问题!(蔡晓辉)

中国观察之潘多拉专栏

## “三个不得”恐怕遏制不了官出数字



新统计法找了统计作假和统计腐败的要害,但光靠“三个不得”,恐怕无法遏制官员们向虚假数字要政绩的冲动。适时修改刑法,加大对统计数据造假的惩处力度,才是杜绝“官出数字、数字出官”的根本途径。

3月17日《人民日报》报道:修订后的统计法规定,领导干部不得自行修改统计资料,不得要求统计机构、统计人员及其他机构、人员伪造、篡改统计资料,不得对依法履行职责或者拒绝、抵制统计违法行为的统计人员打击报复。

在金融危机和全球经济景气低迷的形势下,中央和各地政府都提出了具体的经济增长目标,一些地方和部门面临着现实的

“政绩压力”,在统计数字、统计行为上做手脚、玩花活的冲动可能更强烈。新统计法以“三个不得”防止地方、部门、单位负责人干预统计数据,抓到了打击统计造假、统计腐败问题的要害。

人们普遍认为,各种形式的统计造假、统计腐败之所以禁而不绝,最主要的原因在于官员政绩考核机制中存在着“数字出官、官出数字”的游戏规则,只有从根本上改革考

核机制,才能使地方政府、有关部门及领导人员减少对“数字”的依赖。然而考核机制不可能在短期内推倒重来,现阶段打击统计造假、统计腐败行为,不可指望能找到什么灵丹妙药,从根本上改变“数字出官”的考核机制,而只能严格执行《统计法》、《统计违法违纪行为处分规定》等法律法规,加大对“官出数字”行为的问责和惩处力度。

从这个角度看,不能不对现行统计法律法规的威力怀有某种担心。新统计法虽然规定了“三个不得”,但领导干部只有违反了第三个“不得”(对统计人员打击报复),才可能被追究刑事责任;如果违反第一个和第二个“不得”(自行修改统计资料和要求他人伪造篡改统计资料)、“由任免机关或者监察机关依法给予处分,并

由县级以上人民政府统计机构予以通报”就OK了。在其他一些国家和地区,公权机关和公共机构负责人如果篡改、虚报数据,将受到严厉的刑事制裁,如香港英文《虎报》1994年至1996年间共虚报发行量过千万份,该报总经理被判入狱6个月,发行总监和财务经理各被判入狱4个月。相较之下,我国内地官员干预统计数据可能受到的处罚,实在是太过轻微了。

要加大对统计造假、统计腐败的打击力度,现有统计法中的“三个不得”显然是不够用的。今后还需要适时修法,降低对统计造假行为适用刑事处罚的门槛,让那些违反第一个和第二个“不得”的官员也面临牢狱之灾,才能警戒“官出数字”。

(作者系资深时事评论员)