

【编者按】在北京出台政策要求建设用地上优先用于供应保障房后,重庆也有了新动作——拟对高价房屋征收特别消费税。在国土资源部要求各地70%建设用地上用于保障房、棚户改造和中小套商品房建设的背景下,北京和重庆的试水可以看作是土地新政的正面回应。这些地方上的新举措会对楼市产生哪些影响?中国楼市回归“保障为主”之路,还有哪些地方需要矫正方向?当前楼市调控的难点又在哪里?围绕重庆的高价房特别消费税,下面这篇文章提供了有益的思考。

》今日视点

高价房要增税,中低价房要减税

向高价房、豪宅征收特别消费税,几年前就有不少学者和人大代表呼吁,然而,高价房越来越多,市场越来越扭曲,却一直不见特别消费税出台。2006年财政部对此的解释是:一是可用其他税种调节高档住房税收;二是操作性上存在问题;三是考虑对相关产业和消费需求有影响。

回头来看,如果早几年对高价房征收特别消费税,或许就能控制高价房数量,适当抑制疯狂房价和地王。遗憾的是,从相关部委到地方政府均没有就此问题达成共

识。到后来,开发商因获利空间大而热衷于高价房、大户型房,楼市也成了有钱人与投机者的天堂。

有人说,一套房已经征收了60多种税费,不能再增税了。但我以为,房地产税费该减免的要减免,该增加的还要增加。向高价房征收消费税,能从供应和需求两端同时调控楼市;不仅可以增加中低价位、中小户型的住房,而且还能引导消费,挤压房价泡沫。

高价房要增税,中低价房要减税。既然向高价房征收消费税是为了遏制高房价,就不能仅仅

是增税,还要减税,否则,政府就背上了敛财的名声。据统计,我国现阶段涉及房地产的税费有六十多项,基本上都转嫁到了买房人身上。所以说,向高价房征收消费税的同时,还应该把绑在中低价房身上的一些不合理税费减免掉,这样,税收既能“抑高”又能“扶低”,可起到综合调控的作用。

当然,如何确定“高价房”也很关键。这个问题不能光由地方政府说了算,而应该充分征求民意,最后制定出的高价房标准,要综合考虑户型、地段、房价等因

素,要能禁得住大家的推敲。此外,高价房越“豪华”,税费也应该越高。

还有一个很重要的问题:高价房消费税应该“内循环”。所谓“内循环”,是说收上来的住房消费税要“取之于房用之于房”。目前,保障性住房建设最大的问题是资金匮乏,如果把住房消费税用于保障房建设,可大大缓解资金匮乏的问题,有利于解决中低收入者住房问题。我们要意识到,保障性住房不足也是高价房的“功劳”,高价房有必要还债。(冯海宁)

》第二落点

特别消费税是针对买房人的,那么,卖高价房的开发商呢?总不能逃离在视线之外吧。

开发商销售高价房获取暴利,理应当对其获取的暴利特别征税。而且正是由于部分开发商对高档房制定畸高房价,才带动市场整体房价的上涨,所以还应将开发商

对开发商也该征收暴利税

列入征税之列,通过增税让开发商不再敢肆无忌惮地定价。如此一来,才能同时在卖方和买方两个环节着力,进而减少高价房的数量,对房价形成良性引导。

重庆拟对高价房征收特别消费税的思路已上报国务院,我在想,重庆能否就高价房增税这个问

题举行一场听证会,将现有方案拿出来让大家讨论,在最广泛的民意支持基础上制定征收细则。此外,高价房特别消费税征来以后用在什么地方,政府也应该给大家一个明确交代,不能含糊其词。

如果重庆能实现特别消费税平抑房价的初衷,那么,真的很期待重

庆的经验在其他地方复制。最理想的是,中央有关部门制定统一的政策,通过在全国范围内对高价房征收特别税等类似举措,督促政府在财政收入不受太大影响的基础上,加大保障房供应的力度。让建设用地和政府的土地财政收入,更多地用于中低收入者。(冬晖)

》第三只眼

截至3月23日,已公布年报的67家房企在2009年合计实现净利润282.47亿元,较2008年同期增长了7成左右。有14家业绩同比增长超过100%,共有40家毛利率超30%,占比高达59.7%。而同时,这些公司负债总额却超过5100亿元。(《郑州晚报》3月25日)

感谢这些上市公司,它们的业绩公开让开发商自称的行业“10%”低利润率不攻自破。此外,

当心开发商“捆绑银行”架空调控

这条消息最让人震惊的是房地产企业高得惊人的负债,必须警惕它们以负债对抗调控。中国上市公司的平均资产负债率大约在50%左右,而已经公布年报的67家房企的平均资产负债率大约在73%左右,有的更是接近80%。这么高的资产负债率,实际上意味着房地产企业的资金链完全依赖金融市场。金融市场一有风吹草动,都可能导致房地产

企业的资金链断裂。

如果国家的宏观调控动真格,金融市场不能继续给房地产企业输血,那么,降价销售,尽快回笼资金,就成为房地产企业避免资金链断裂的唯一途径。问题是,房地产企业会如此就范吗?至少有66家A股上市房企提出再融资预案,募集资金接近1500亿元,这说明房地产企业根本没有降价回笼资金的打算,而是准备进一步将自己与金融

机构绑死,让金融机构骑虎难下。

更麻烦的是,地方政府目前也是债台高筑。这种情况下,地方政府究竟还有多大的决心和能力向“房价地价过快上涨”宣战?我想,在中央宏观调控下,地方政府最大的希望是“房价不要过快上涨”,而“地价则进一步快涨”,这样既可以向中央交代,也不至于民愤过大,这也可能是当下各地地王不断刷新的原因所在。(叶雷)

》热点纵论

法律对见义勇为不能冰火两重天

同事遭窃,洛阳小伙曹天在追赶盗窃嫌疑人范某时,曹责令范某停车未果,便抽出皮带朝范某身上抡去。3月24日,一审法官认为,曹天犯过失致人死亡罪,判处其有期徒刑3年,缓刑3年,曹天同事三人共同赔偿范某家属经济损失2.5万元。(3月25日《河南商报》)

先来看一下另一起事件:2009年12月19日,在温州打工的河南青年郭小亮因在街头用自行车击倒两名飞车党,而被全国网友称为“2009年中国第一爷们”,温州市有关部门为此给他颁发了“二等治安荣誉奖章”……两相

对比,我实在想不通,同样是看到别人被偷或被抢而不顾安危奋勇阻止,为什么曹天和郭小亮的境遇竟有如此大的区别?在郭小亮,“哥抡的不是自行车,是正义!”在曹天,为什么抡出的是罪过?是的,被曹天抡倒的盗窃嫌疑人当场摔死了,而被郭小亮抡倒的飞车党没死,可性质相同的行为,法律能因为不确定因素造成的不同结果,而将“正义”的含义也逆转吗?

当然,正如专家所说,以暴制暴不可取,在生命与财产之间需要选择的时候,应树立“生命第一”的理念。这道理我懂,可我还

要说,在责令盗窃嫌疑人停车未果的情况下,曹天又该如何“拿捏”出一个度,既能把盗窃嫌疑人拦下,又能不伤害到他?热心市民不是警察,这样两全其美的要求,是不是太高了一点。

说到这里,我不免又想到另一则旧闻:2008年7月13日,广东顺德的容女士开车追赶几名抢劫嫌疑人,最后,汽车撞倒摩托车,造成嫌疑人一死一伤。2009年1月,顺德法院作出一审判决,认定容女士的行为属正当防卫,无需承担刑事责任。就此,我想再次发问:为追讨自己财物而开车直撞

抢劫嫌疑人的容女士尚不被追究刑责,为追讨他人财产而见义勇为的曹天却要承担刑责,这于情于理于法怎能说得过去?

是的,如果死抠《刑法》中的过失致人死亡罪,我承认曹天对范某的死是有责任的。但法律不能棒杀见义勇为这种稀缺道德。曹天的本意是见义勇为,判他承担民事责任就够了。否则,正如报道中网友所说:“以后谁还敢管这些事情?那是给自己找麻烦,以后要是别人被抢,我还是乖乖地当观众好了。”我相信,这也是法官不愿看到的。(高立学)

》热点纵论

拿什么反抗绝望——我们的学术界?

3月10日出版的国家级核心期刊《文艺研究》刊发了南京大学中文系教授王彬彬的长篇论文《汪晖〈反抗绝望——鲁迅及其文学世界〉的学风问题》。文章中,清华大学中文系教授、《读书》杂志前主编汪晖写于20多年前的博士论文《反抗绝望》,被指存在多处抄袭。(3月25日《京华时报》)

“王彬彬”、“汪晖”、“《反抗绝望——鲁迅及其文学世界》”、“学风问题”……前两者是学术名人,第三者是本学术名著,与“学风问题”有染,“学界CCTV”曝光了,问题很严重。

热闹,几乎是注定的了。意外的是,钱理群先生也参与了进来。据称:汪晖希望此事由学术界自己来澄清。著名鲁迅研究专家、北大教授钱理群则表示,以今天的学术标准来看,《反抗绝望》可能确实在引文等方面存在不规范的问题,但不能简单称之为剽窃。

汪晖先生的意思,我明白;理群先生的持论,我也很清楚。可是,如果说有什么东西有待“澄清”、“不能简单称之为”的话,在我看来,它可以是马、是牛、是风马牛,却难言是“剽窃”。其一、王彬彬先生详尽列出的“汪晖的抄

袭对象至少包括5部中外专著”,不仅经过了《文艺研究》编辑部的逐字核查,而且王彬彬的文章发表之后到现在,也不知被多少人密密麻麻地梳理过了。有些,归入暧昧的“引文等方面存在不规范”一类,说得过去。然而还有不止一处两处,明明就是“生吞活剥前人”,难道不称“剽窃”,改叫“学术笑话”?

通过汪晖先生的“各式”表述,我们看到了“鲁迅及其文学世界——反抗绝望”,而拿什么反抗丑闻不断的绝望——我们及我们的学术界呢?王彬彬先生站出来

是一,《文艺研究》摆出来是二,媒体看过来是三。最令人不可思议的是,“汪晖希望此事由学术界自己来澄清”,钱理群教授就有了“表示”。而钱先生敢于表示“不能简单称之为剽窃”的由来,竟是“王彬彬的那篇文章尚未读完,而且手头没有《反抗绝望》一书可以查阅,所以只能根据此前对该书及汪晖本人的了解谈一点自己的看法”。果然不愧“著名鲁迅研究专家”、“对鲁迅研究的贡献不能否定”,果真翻版了“绝望之为虚妄,正与希望相同”。(司振龙 大学教师)

》热点纵论

“实名举报案”不能止于副局长落马

陕西省汉中市委宣传部证实,经调查,被3名民警实名举报的汉中市公安局副局长汪广赋,在担任汉中市公安局汉台分局局长期间徇私舞弊、玩忽职守,被给予留党察看两年、撤销汉中市公安局副局长职务的处分。

(3月25日中国新闻网)

1月29日,汉台分局纪检书记刘继全和李树信、尚志两位民警一起在百度发帖,实名举报汪广赋的有关问题,一时成为社会关注的焦点。现在汪广赋严重违纪的事实终于被调查清楚,这一方面是因为举报者提供了翔实的证据,另一方面,恐怕还是因为汪广赋的违纪行为过于高调。由此再来反思刘继全等三人在网上发帖实名举报,滋味就更加复杂:本身就负有打击腐败责任的纪检书记,本身就是执法者的警察,何以也需要像普通人一样借助网络才敢对上级领导进行举报?正常的监督机制到底瘫痪和堵塞到何种地步,才导致正义的声音这么难以发出?一个公安局副局长究竟有多大的能量,以至于举报者尽管手握确凿的证据,也不得不剑走偏锋?阻力来自哪里?很显然,这已经不是一个人的问题,对于这起“实名举报”案的调查也绝不能止步于副局长的落马。

令人忧虑的是,调查组对汪广赋的最终定性是“存在徇私舞弊、玩忽职守等严重违纪行为”。而在举报材料中,汪广赋还涉嫌强奸未成年少女等犯罪行为。此外,汪广赋徇私舞弊,玩忽职守到底严重到什么程度,是否已经构成犯罪,仍是悬疑。不知道这些情况是举报不实,还是被有意忽视了。从这个意义上说,进一步的信息公开,仍是此案能否得到公正处理的关键。(房媛)

》公民发言

“跑12趟办不了证”与“喝乡长的水被拘”

在广州工作超过10年的刘东明在往办证点跑了12趟之后,仍然没能办好居住证。(3月25日《广州日报》)

在中国,普通老百姓要办任何一个“证”都不容易。不过,办个居住证居然跑12趟还没办成,还是让人称奇。来看看刘东明是怎么白跑了这12趟的吧。

第一次,刘东明拿着照片和证件去办证,工作人员告诉他要到指定地点拍数码照片才能办理;第二次,他上交了申请表格和照片等,工作人员又告诉他需要提供房东签名的居住证;第三次,工作人员又告诉他,规定有变,还需要工作单位的工作证明和单位负责人的签名;第四次,工作人员又索要未婚证;还有几次是工作人员不在……

你看:让住在工厂宿舍的人提供公司厂房的房产证或租赁合同、要房东的房屋出租所得税证明、又要未婚证——这哪里是在办证,分明是刁难人、折腾人。从这一个小小的居住证身上,你可以发现,在很多时候,在很多地方,人们想要证明自己的合法存在,是多么难?

好吧,我们暂且容忍这些稀奇古怪的规定,那么,工作人员为什么不一次性把手续交代清楚?莫非来办证的只是个普通的外地人,就可以不当回事。要是遇到个局长、处长之类的来办证,我敢说,工作人员保管会笑脸相迎,服务周到。

说到这里,我很想提一下3月25日《河南商报》报道的一件事情,河南睢县的魏克兴老人去找乡长蒋友军说事时,拿起办公桌上的一杯水欲喝水,被乡长喝止,最后双方起了冲突,魏克兴老人最终被警察带走,并被拘留了7天。魏克兴老人的悲剧在于,他动的不是一杯水,而是官威,所以才会被“法办”。还有当地的警察,不分青红皂白就把老人抓起来拘了7天,可以看出,有些警察只是为官帽子服务的。

你看,有这样漠视百姓的权利的,跑12趟办不上居住证,还能算什么稀奇事吗?(张兰英)