

【编者按】近段时间以来,包括北京、上海等几个房价地标城市的土地出让制度转型,需要格外注意。在这些地方的新方案中,都强调土地出让不再价高者得,公开的理由是,这样可以遏制地价,进而降低房价,体现土地的公益属性。但谁都知道,在权力寻租层出不穷的今天,“价高者得”的土地招拍挂制度,正是相对透明的领域,是权力侵蚀难度较大的领域。如果土地出让抛弃了相对透明的“价高者得”,权力寻租的风险必然加大。下面这篇文章,不仅有助于我们冷静地观察土地出让制度的这次“创新”,更能让我们以此为契机,重新思考政府与市场的关系。

》财经纵横之叶檀专栏

“土地不再价高者得”是市场体制的倒退



以压低地价来压低房价是个美好的幻想。无疑,高地价抬高了房价,但我们无法倒推,认为只要压低地价就能压低房价。土地拍卖不再价高者得,就是放弃相对透明的价格依据,将土地出让重新置入寻租空间巨大的暗箱里,让地价再次进入双轨制,这是市场体制的倒退。谁也无法保证,不以报价来衡量的土地出让,不会出现巨大的腐败。

因为房地产价格节节上涨,土地招拍挂制度即将调整。

4月10日,国土资源部将公布包括北京在内的全国的住宅土地供应计划,招拍挂的模式如何调整,届时将正式公布。此前,有媒体报道上海“莘庄地块”将采取招标形式,在这一出让形式中,报价将只占30%的因素。这是上海多年来“价高者得”土地出让方式的第一次转变。(4月7日《中新网》)

调整土地招拍挂制度,其实质是否认价高者得,使愿意让出红利的开发商成为土地市场的主角。

土地与房价关系密切,高地价推高了房价。由此得出的结论是,压低地价,进而压低房价。经济学家厉以宁建议,改革土地出让招标制度,不再实行“价高者拿

地”,而是“价低者拿地”。即企业参与招标时不是报土地价,而是报招标房价或租房价,出价最低者将最终中标。若能以此改革土地招标制度,则整个中国的高房价问题也将迎刃而解。

以压低地价压低房价是个美好的幻想。无疑,高地价抬高了房价,但我们无法倒推,认为只要压低地价就能压低房价。

压低地价进而压低房价,需要满足几个前提条件。首先,政府必须规定开发商把低地价红利让给购房者,这就意味着政府必须直接给楼盘定价,不允许开发商高价推盘;其次,地方政府低价出让土地不存在官商勾结、政府部门或者官员个人寻租的猫腻;第三,房价与地价没有增值前景,或有极大的

税收风险,使投资者知难而退。

上述几个条件,现实中恐怕一项也无法满足。由政府部门直接给楼盘定价,这是不可能完成的任务。市场化商品房体系由政府定价,那就不是市场。政府直接定价,是市场体制的倒退。而以法律严惩土地出让中的官商勾结现象,也是无法完成的任务。经济适用房成为寻租者的乐园,迄今无法解决。土地市场的寻租空间比经济适用房要大得多,相应的,寻租现象也会比经济适用房大得多。

土地市场之所以废弃划拨,转而采用招拍挂制度,除了可以推高地价外,还有一大原因就是不透明的土地市场寻租现象严重,私下交易屡禁不止。现在禁止价高者得,相当于土地价格再次进入双轨制阶段,一是市场价,一是招拍价,中间差价有极大的可能被有权有钱者拿走。

4月5日《每日经济新闻》报道,福建省福州市将在下个月挂牌转让一幅2800亩的大型地块。值得注意的是,这块地的准入条件近乎苛刻。有网友指出,实际上该地块的买家早已内定,因为按照设定的标准,只有世纪金源一

家符合条件。虽然地方政府否认,但相信答案将很快水落石出。事实上,不止福州,仅笔者听到过的土地招拍挂就不下三起。

有理想主义者会认为,只要监管住政府寻租就万事大吉。如上海“莘庄地块”采用招标,报价只占其中30%的因素,主要是看开发商的综合实力。其中技术因素非常重要,例如规划方案做得好不好、资金实力够不够、社会影响好不好等。由专家评审团综合评审后投票决定。请问,如果能禁止地方政府寻租,房地产市场还会有经济适用房用地造别墅的事件吗?再说,专家就一定不寻租吗?

在诚信不佳的市场,用最简单、最透明的办法可以获得最好的效果。两会后,国土部发布《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》,强调“保障性住房、棚户区改造和自住性中小套型商品房建房地不低于住房建设用地供应总量的70%”。土地市场价高者得,而后让开发商满足50%保障房的比例,推出物业税,加上检测专家严把楼盘质量关,一切问题将迎刃而解。

(作者系资深财经评论员)

》媒体思想之刘洪波专栏

地沟油没上桌“雾里看花”吧



(作者系著名杂文家)

武汉市食品安全委员会宣布,没有发现一起地沟油流入餐桌的案件。

这样的宣布,我并不感到吃惊;但另一方面,生活在武汉,我也并不感到吃馆子就会有多么放心。

连日来,舆论对武汉市的这个宣布一片哗然。“零案件”的说法,以及一直没有消除的“专家改口”疑团,再次吊起了人们的胃口。但又能怎样呢,事情无非是使人雾里看花吧,而雾里看花,这差不多已经是一个地方特色。

“零案件”,更准确地说是“零发现”。没发现地沟油流入餐桌,自然就没有地沟油流入餐桌的案件。这不等于说武汉市没有地沟油流入餐桌。

要佩服官方说法的严谨。它只说“未发现”、“没案件”,这个说法容易让人感觉是“没有”。如果你产生了这个感觉,那可能是符合期待的,但万一认真起来呢,这还是你的问题,因为它没说有没有,所以你以为没有,是你的错;你认为有,那更是你的错。

或许我们要问一下为什么“未发现”的问题。这也很难,因为“未发现”,可能是发现能力或发现的愿望不足,也可能意味着本来没有,没法发现了。你不能肯定发现的人工作有没有问题,也不能认定本来有没有。所以,“未发现”真的是一个好说法,值得全国推广。

我久居武汉,对这种雾里看花的状况是适应的。

例如“地沟油”,今年算是全国关注,挑起话头的人在武汉,关注则在全国,每个地方都在查处“地沟油”回流餐桌。其实,武汉的媒体近几年来已经做过好几回“地沟油”的报道了,但有过哪一家餐饮机构因“地沟油”被处理过呢?我没有印象。

这使我一直都觉得“地沟油”就像一个传说,“未发现”、“没案件”,这也是多年以来的情况。按这种情况,没有把“地沟油”的关注说成以讹传讹,似乎还要感谢一下官方的厚道。

媒体称最早挑出“地沟油”问题的武汉工业学院何东平教授受到压力而改口,武汉市食安办负责人介绍,“地沟油”话题一出,即召开紧急会议,并实行地沟油要情每日上报制度;又请教何教授三个问题。这便是媒体所谓“压力改口”的真实情况。请教是不是压力,现场气氛无人知晓,也不好说。

其实关于“地沟油”,最让我感到雾里看花的是武汉食品检测专家的说法:“地沟油难上餐桌”。就在3月下旬,该市有不愿透露姓名的食品检测专家称,“地沟油”黑又臭,很难去炒菜,要把它变到与普通油外观相似,成本很高,还不如直接送到油脂加工厂做肥皂。这真是一个新说法,查处“地沟油”简直是行政资源浪费。“地沟油”到底是与普通油很难区分“神仙愁”,还是黑又臭难上餐桌呢?没发现地沟油回餐桌,莫不是按图索骥找“黑又臭”的油去了吧。当然,我也不知道武汉食安办去请教了这个不愿透露姓名的检测专家没有,按说,这个专家是何东平更值得请教的。

有谁说了假话吗?嗯,我不知道,一切只是雾里看花。直接说谎,那是丑恶;透明公开,那是愚笨;而雾里看花是美妙的。雾里看花,不仅是中国的文艺审美,也是有特色的政治美学。

》中国观察之鲁宁专栏

局长被网帖逼着晒家财,黑色幽默而已



一方面大家期待已久的官员财产公示,走正规渠道总是迈不开步子,甚至连勇气的培养都极为困难。另一方面,网络监督乃至偶然的“恶搞”,则常常以荒诞的开局带来戏剧性的实质收效。这实在是一个黑色幽默。

张局长,正科级,名张力,为长沙市天心区规划局局长。

因为突然间在网上被晒了家财,张局长被网民封为“长沙市官员财产公示第一官”。此“案”经网上数天发酵,其酸辣味儿让张局长吃不消,只好约见媒体,抱怨“不知得罪了什么人被‘黑’了”。

昨日,《潇湘晨报》刊登了张局长既委屈又无奈的叙说实录。

该报还同时公布了由张局长口述的张家主要财产,共计有房产五套,轿车两台,个人存款3万余,另有数十万市值的股票。

张局长再三强调,在约见记者前,自己并不会发帖,登论坛,连QQ也没有,帖子上的工资、房产、年终奖没有一样是与实际情况相符的。这件事对他自己的影响是“微乎其微”,之所以要回应,是怕影响规划局的形象。事情看起来有点复杂,但只要纪委较真一点,张局长被迫公布的家庭财产是否来源正当,就可以查个明明白白。

有意思的是,一方面大家期待已久的官员财产公示,走正规渠道总是迈不开步子,甚至连勇气的培养都极为困难。另一方面,网络监督乃至偶然的“恶搞”,则常常以荒诞的开局带来戏剧性的实质收效。张局长被网络所逼而公布家庭财产,虽说迫不得已,但社会效果却比一些地方小心翼翼的试点(譬如浙江慈溪)更好。

但疑问仍然不少,张局长的大太是何等社会角色,眼下还不清楚,其子女是否经商也不得而

知。假如其家人都是挣“死工资”的,包括张局长的收入在内,别的财产先不论,光购置五套房和两台车,显然是力所不逮的。所以我觉得,当地纪委理当介入张局长家财合法性调查,若来源正当,就还张局长一个清白,亦是挽回官员队伍的形象需要。

此“案”能否对尽早建立官员财产公示制度起促进作用,有正反两说:“正”说——从长计议,促进和推动是肯定的。“反”说——短期来看,可能陡然增大了各地推进官员财产公示的难度和阻力。但不管怎么说,张局长被一个网帖逼着公布财产,都是一个让人笑不出来的黑色幽默。

(作者系资深时事评论员)

》相关评论

叫一声局长:你且慢公开财产

我要大声地一问张局长,你为何要公开财产?是怕丢了公务员的“金饭碗”还是怕丢了官职?如果不是,你到底怕什么?

不就是有人在网上冒充公示财产吗,大不了去跨网追捕——反正警方有这个能耐,能办得到。如果把冒充的人关进拘留所,事情不就能一了百了了

吗?可是现在倒好,张局长竟然公开财产,就不怕人们会穷追不舍、刨根问底,非要弄清楚五套房、两辆汽车以及数十万股票投入是怎么来的吗?若因此被纪检部门盯上,岂不是搬起石头砸了自己的脚!张局长啊张局长,你怎么这么拎不清呢?

一个张局长公开财产,即便

是“被公开”,无疑都是带了一个坏头。什么坏头?领导都带头公开财产了,下属不要跟着公开?下属都敢公开财产了,上司要不要也公开财产……都说建立官员申报制度的条件还不够成熟,张局长一赌气公开了财产,岂不是说明这个时机已经成熟?

常言道,小不忍则乱大谋。张局长这么一公开,看起来很坦率,实际上却显得很草率。最起码,又给官员财产申报制度煽了一把火。本来两会之后人们就快把这事儿淡忘了,被张局长这么一闹腾,纪检监察部门又该怎么办?烦啊!张局长啊张局长,你看,你闯了多大的祸。(杨菁)

》热点纵论

“石灰面粉”可比毒奶粉还要凶猛

江苏如皋一家食品添加剂公司在生产面粉增白剂时加入了石灰粉,含量达30%。这些添加了石灰粉的面粉增白剂经由中间商销往了山东、江西、安徽等地的大中型面粉企业。

(4月7日《法治周末》)

在面粉里添加增白剂,让面粉变得更白净,这个方法大家都知道。而在增白剂里添加石灰粉,恐怕就不为人知了。如果知道面粉里添加了石灰,不知道还

有谁敢吃?反正我不敢。那些购买增白剂的面粉厂,难道就没检测出来石灰粉的含量?或者没有检测实力?这个我也不信!增白剂厂及面粉厂联手炮制的“石灰门”事件,必将引爆大家对面粉的信任危机。

掺有三聚氰胺的奶粉,造成婴儿患上肾结石。那掺有石灰的面粉,又会给消费者带来什么危害?面粉是国人的日常主食,又是众多食品的原料,其涉及范围

比“毒奶粉”更大。说不定我们都已在无意识下食用过“石灰面粉”了,就像那神出鬼没的“地沟油”一样。

世界上绝大多数国家都已禁止在面粉里添加增白剂,我国居然仍然允许,也是怪事一桩。生产增白剂的厂家,全国也就几十家,既不关利税大户、就业大户,也更攀不上支柱产业。管理部门放着十几亿人的健康不顾,却去维护几十家小厂的利益,因

小失大,愚蠢至极!

食品安全危机,其实就是法律监管问题。别去指望企业家的身体里,都天然流淌着道德的血液。在暴利的诱惑下,“道德”二字太微弱。在没有营造出良好的信用社会之前,还是要祭起法律的大旗。用严厉峻法约束企业家,树立消费者利益第一的游戏规则,扭转司法仲裁偏向维护企业的天平,才能尽快遏制层出不穷的食品安全危机。(江德斌)