

财经纵横之叶檀专栏

“4月房价调控中大涨”是最后的疯狂



新政密集出台后,4月份房价仍然大涨,这看似是新政没有足够杀伤力,但其实,楼市已经进入惨淡的下落通道。4月份的房价上涨,一方面是因为开发商还有一定现金流,另一方面是因为高端楼盘拉高了整体房价,更是因为4月初新政密集出台后很多人赶搭优惠利率末班车所致。

国家统计局5月11日公布的4月房地产数据,使各方对4月新政密集出台后房价继续大涨心存忧虑,但其实,4月的总体数据掩盖了房地产市场的惨淡真相。

今年4月份,全国70个大中城市房价同比上涨12.8%,其中新建住宅销售价格同比上涨15.4%,商品住宅价格上涨17.3%。表面看来,上涨幅度极大,其实已是强弩之末。

首先,4月当月的成交量有所下降。商品房销售面积比3月减少155万平方米;商品房销售额比3月增加587亿元,其中住宅销售额3846亿元,增加553亿元。

在房地产新政出台以后,成交量呈现断崖式下跌。根据中国指数研究院的统计数据,4月19日

到25日的一周,在监测的35个城市中,21个城市成交量环比下跌。北京、上海、杭州等一线城市的一手房成交量基本上都有40%到70%之间的下滑。杭州跌幅最大,环比下跌72.55%。楼市新政出台后,北京竟出现8个新楼盘2377套新房仅售出1套的现象。

五一小长假历来都是房地产销售黄金时间,但各地楼市没有起色。被视为楼市风向标的深圳,五一期间一手房逼近零成交。上海五一房展期间,成交600多套,成交价格也明显下滑。

所谓量在价先,在成交量大幅下挫的情况下,房价无法长期维持上涨趋势,事实上,性价比比较低、前期泡沫过大的楼盘已经开

始显现泡沫破灭之后的惨淡之相。如此前价格上涨速度最快的北京通州地区,房价较新政前下跌了15%,基本回到2月份的水平。

但不可否认,4月房价仍处于上升之中,原因有三。

一是开发商仍有一定的现金流维持高房价,不至于立马挥泪大降价。以目前的现金流计,如果交易量继续低迷,大约两个月以后,可能会出现大规模的降价行为。

事实上,小规模零星打折已经开始。北京北六环的湾流汇别墅有全款88折、贷款99折的优惠。龙湖地产在北京的蔚澜香醍项目,145平方米的三居板楼,5月8日开盘均价比之前销售人员透露的预估价下降了3000元。

二是开发商推出的楼盘以高档楼盘为主。5月11日,戴德梁行发布的《中国住宅市场月报》称,通过对北京、上海、深圳、广州四大一线城市十大热销楼盘发现,4月份热销楼盘仍以高端和豪宅产品为主,4月份高端及豪宅产品占比约达70%。这与分类房价相符。从新建房分类看,经济适用房售价同比上涨1.3%;商品住宅售

价上涨17.3%,其中普通住宅售价上涨16.6%,高档住宅销售价格上涨19.6%。可见,在成交量下挫的过程中,只要推出几套高档别墅,就能让平均房价大幅上升。

三是部分地区维持高房价与高成交量,与赶搭房地产新政之前的优惠利率末班车有关。

如4月成交量暴涨的海口,从4月17日开始成交量连续攀升。从17日到30日,短短的14天时间内,海口商品房的成交量高达9063套,占整个4月份总成交量的近八成。海口市住建局表示,这可以理解为,在“新国十条”落地前购房者赶搭优惠利率末班车,以及各开发商按要将以前已签订但未备案的合同集中备案,因此不能代表真实常规的数据。

4月下旬,房屋成交量大幅下降,降价开始暗流涌动,投资性购房逐渐撤出市场,景气指数从高位回落。可以说,4月份房价仍然猛涨,只是最后的疯狂,只是虚高房价的回光返照。

只要新政持之以恒,房价必将很快进入下行通道。
(作者系资深财经评论员)

热点纵论

“30天内可退货”是必须要有的紧箍咒

将要修订的《消法》第9条规定:通过非固定场所销售方式购买的商品,消费者有权在收货后三十日内退回商品,并不承担任何费用。

(5月11日《扬子晚报》) 就是这一“30天内可退货”条款,让很多人担心一些消费者会滥用它,进而刁难商家,这其实又是重商家、轻消费者的习惯性思维作祟。

在我看来,“30天内可退货”不只是保护消费者的利益,也是在保护商家的利益。有数据显示,电子商务在中国高速增长,2009年交易额接近2500亿,相比2008年增长在100%以上,全国电子商务站点数达1.56万家,访问量增长61.29%。应该说,这是一个庞大而快速增长的行业,这个行业需要顾客和商家共同呵护,而且,主要是商家的呵护。

那么,如何聚集顾客呢?目前网购、邮购等非固定场所销售方式,因其经营成本低、购物方便等深受欢迎。但在中国,由于商业伦理不成熟,这样的购物方式又会隐藏着风险,比如顾客“所见非所得”、网店信用造假等现象。在这种情况下,尤其需要保护顾客利益,维护消费者对这一购物方式的信心。一个头次网上购物就上当受骗的人,肯定会犹豫要不要二次网购;而且,他身边的人也会因此对网购抱有戒备心理。

但很多时候,我们往往认识不到这一点,把商家和顾客当成一对敌人,总以“零和游戏”来判断一些法律法规,认为对顾客保护得多了,就一定会伤害商家。事实并非如此。在商业史上,任何一个商家的成功,无不是充分尊重顾客、方便顾客而获得的。我们的问题在于,一直以来都是对商家过于宽容,对消费者保护不够,导致很多行业出现消费者动辄被坑的糟糕局面,黑心商家、黑心产业越来越多,到最后,伤害的将是整个行业和市场。
(王攀)

公民发言

讲荤话的李咏 谁让他上大学讲台的?

李咏携其新书来到成都电子科技大学举办签售会。签售会结束后,一篇名为“李咏电子科技大学演讲”的帖子格外火,该帖称李咏在成都电子科技大学的演讲“荤话连篇”,将矛头直指李咏“太低俗、太没文化”“完全玷污了大学讲堂这个神圣的地方!”

(5月11日《天府早报》) 李咏是个娱乐圈的艺人,虽然这些荤话在社会上已经见怪不怪,但在“神圣的大学讲堂”讲出来,而且台下还有众多女学生,的确有些不合时宜。

但这就怪不得李咏了,只能怪他请入大学校园的活动主办方。邀请娱乐明星到象牙塔讲述自己的成功之道,这本就是一个奇怪的创意。活动举办之前,主办方就应该预知到这个结果,莫非还指望李咏一本正经地去向学生们宣扬“好好学习、天天向上”?之所以搞这样一个活动,不管是主办方还是参加者,其实都是抱着追星和猎奇的心理去的,学生们并不是想从李咏处获得人生启迪,只是想看一眼这位炙手可热的央视名嘴。既然如此,李咏为大家展示了一个真实的、原态的自己,为何招致非议?

要反思的其实不应是李咏的“低俗”,而应是大学的浮躁之风。如果统计一下各个大学的学生生活,结果肯定会让人大跌眼镜。在很多高校,真正的学术活动,比如学术讲座、学术论坛、学术交流会鲜有耳闻,并且参与者寥寥。而各式各样的“明星进校园”、“明星签售会”却比比皆是,这不是大学应该有的风气,在这个“娱乐至死”的年代,大学的纯净正被一点点腐化侵蚀。因此,既然主动把明星们请进校园,就不要抱怨他们的口无遮拦,因为本应站在这个地方的那些大师学者们,已被忘掉了。
(南连伟)

中国观察之椿桦专栏

严格环境执法或许比征碳税更管用



我不希望开征碳税是环境执法无能的结果,更不希望开征碳税演变成叫卖“排放权”——只要依法纳税,就可以放心排污。在碳排放问题上,还没有充分证据证明征碳税比严格环境执法更管用。在这种情况下开征碳税,难免让人觉得,此举如果不是懒政思维,那就可能是创收思维。

排放二氧化碳将面临征税。据《经济参考报》5月11日报道,国家发改委和财政部有关课题组经过调研,形成了“中国碳税税制框架设计”的专题报告。课题组称,我国在2012年前后开征二氧化碳排放税比较合适。

用税收杠杆来控制二氧化碳排放,理论上没问题。不过按照专家们的解释,又觉得有问题。专家说,我国碳税的纳税人可以相应确定为:向自然环境中直接排放

二氧化碳的单位和人。这意味着每个人都应当缴纳碳税,因为无论企业还是个人,排放二氧化碳几乎是一种本能——生产所需、生活所需,甚至生理所需。两年前,中科院院士蒋有绪曾呼吁征收“呼吸税”,因为每个人都是二氧化碳的排放者——吸进氧气,呼出二氧化碳。这个提议很滑稽,但也道出了排碳的广泛性。尽管这次国家两部课题组提出了“先征企业,暂不个人”的原则,不过其

潜台词却让人不安:个人交碳税是迟早的事,这次先放你们一马。

在税费名目繁多的当下,每一项新的税种都显得沉重而敏感,因此开征碳税务必慎重之又慎重。我不知道,开征碳税后空气是否真的会干净很多,但相信,控制污染最有效的招数是执法必严,严控非法排污。我不希望开征碳税是环境执法无能的结果,更不希望开征碳税演变成叫卖“排放权”——只要依法纳税,就可以放心排污。这样一来,征税的效果很可能适得其反。非法排污企业缴纳了罚款后,照样排污,这样的新闻令人尴尬不已。

如果环境执法不力,很难保证碳税不会沦为变相的“合法排污费”。财政部有关课题组建议,碳税起步时,每吨二氧化碳排放征税10元,到2020年,可提高到40元。我想,如果从增加税收的角度

考虑,放纵企业排污的可能性是很大的。而企业自然会继续采取“羊毛出在羊身上”的理论,将碳税转嫁给消费者。

可见,征收碳税并不必然会减少温室气体排放。专家们为了增强征税的合理性,免不了拿国际经验说事。据称,已有丹麦、芬兰、荷兰、挪威和瑞典五个北欧国家实施了碳税或能源税政策,而法国也准备步其后尘。稍稍动点脑筋便知,五个国家远远代表不了世界,何况他们征收碳税的效果如何,尚不得而知。而法国的征税计划由于多数国人反对,已束之高阁。

在碳排放问题上,还没有充分证据证明征碳税比严格环境执法更管用。在这种情况下开征碳税,难免让人觉得,此举如果不是懒政思维,那就可能是创收思维。
(作者系资深时事评论员)

相关评论

政府为毒工厂护航,碳税怎能服众

河南封丘县黄河化工厂非法排污严重威胁人们生活环境。面对900多人联名举报,封丘县政府下发红头文件,组建领导小组为“毒工厂”生产“保驾护航”。

(5月11日《中国青年报》) 一些地方政府为了经济利益容忍非法排污已非个别现象,环保执法太软,也是众所周知的情况。湖南郴州市环保局10次发文责

令污染冶炼企业停产,十道“令牌”都没能关闭污染企业。直到爆发“血铅超标”事件,造成了恶劣社会影响,在上级领导的干预下,污染企业才被关闭。在江苏,为了关停辖区内的两家污染企业,仅征市环保局几任环保局长、书记联名举报污染企业四年,都没有结果。

太多的事实告诉我们,许多污染企业,特别是利税大户,即使

老百姓痛心疾首,环保部门也“无能为力”。封丘地方政府为“毒工厂”保驾护航,就是一个最新的极端例子。如果地方政府不转变发展观念,不抛弃污染财政思维,如果环保部门地位不独立,人财物配备都受制于地方政府,环保部门没有强制执行权,环境执法就必将继续软下去。非法排污都治不了,征收碳排放税怎能服众。

环保教训已经太多太多,每一次环境污染事件都令人警醒。为何那么多教训警醒不了地方政府?为何某些官员对环境麻木不仁?污染政绩或许就是答案。如果畸形的污染政绩观不改变,自上而下的唯GDP考核体系不改变,很多地方在畸形的政绩观下,恐怕早晚也要走上为“毒工厂”保驾护航这条荒唐之路。
(胡艺)

热点纵论

“剖腹产率世界第一”是医疗之耻

不知何时,中国又得了个“世界第一”:剖腹产率高达46%,远超世界卫生组织所设15%警戒线。《中国经济周刊》5月11日刊登报道,将方方面面各打五十大板:医院趋利,医生嫌顺产钱少,政府拨付经费不足,物价部门给接生定价太低,保险公司不设“生产险”,一半妈妈为了保持体形自愿剖腹。

好家伙,按这种逻辑,只能谁也别怪,要怪怪大家,要怪怪自己。但剖腹产率世界第一明显是一种医学后果,跟医院、医生密切相关,它难道不是医疗界的耻辱

吗?这个行业及其从业者该不该带头检讨一下自己?

医生处置的是人命,人命关天,它是一种“仁术”,我国古代把行医称为“悬壶济世”。既然选择了这种职业,就必须在现有条件下恪尽专业职守,保持专业操守。因为计较于钱多钱少,就乱给人开刀、乱给人吃药,这有违职业操守,也不符合医学职业伦理。

大家听听医生都在说什么:剖腹产收费高,我当然做,这是人之常情;顺产风险大,我只好规避;要顺产,医院还得办产学校,谁愿意自找麻烦;如果是顺

产的话,我们就要喝西北风了。医生个个这么说,人人理直气壮,口声声离不开一个“钱”字。

一个行业、一种职业到了只谈钱的地步,这是不是已经走入魔的怪金主义呢?

从医生对剖腹产与顺产的选择中,我们看到了一种唯利是图的价值取向,这种取向已经成为一种行业性取向。于是我们看到了医疗行业的一系列怪现状:抗生素滥用;大处方;过度医疗;乱收费。这个行业已经失守自己的伦理底线,于是也失去公众的尊敬,甚至不被信任,结果是医患关

系紧张。

如果我们把医生们的逻辑推演下去,我们就会发现这种逻辑何其荒唐:商人往商品里掺假获利多,不掺假获利少,所以掺假;教师上课多累,上课少闲适,于是少上课;公务员嫌钱少,不作为;公汽司机嫌钱少,车开到半路上不开了。没了职业伦理底线,人人唯利是图,实际上大家相互拆台,世界就成了一个乱世。

谁也不能说中国剖腹产率世界第一是合理的,医院、医生更不能泰然处之,毫无愧色。
(杨于泽)