

【编者按】调控之下,最近楼市再度陷入熟悉的冰冻期——量跌价不跌。但在北京上海等地,房价正在被故意做低。这是一些地方政府和开发商合谋对抗调控的新招数,它的目的,无非是想逼中央尽快结束调控。这恰恰也说明,调控已经开始发威,关键是,面对一些地方的假摔,调控新政能挺多久?从这一点来说,楼市调控其实并不是复杂的技术题,而仅仅是一道考验耐心和决心的判断题。

》今日视点

楼市“被降温”,地方政府想干什么

在国务院严厉调控房价的情况下,上海北京等地为了做低住宅均价,出现高价新盘禁入的政策,力图使统计房价“看上去低一些”。

(5月20日《中国证券报》)

高价新楼盘不发预售许可证,老的高价楼盘不办理备案登记,这会使成交量“看上去小一些”,房价“看上去低一些”。最近,北京上海等地相互效仿,不约而同“做低”住宅均价,制造“降温”假象。

楼市“被降温”,地方政府意欲何为?对此,有专家一针见血地指出:中央调控楼市的力度空前,但各地方政府并不希望房价因此大幅下跌。因为地方楼市往往牵涉

地方经济及公共财政,一旦楼市崩溃,不仅房地产业将遭殃,更会拖累整个地方经济。

地方政府通过统计手段为楼市制造“降温”假象,实质是不自觉地与房产商站到了一个“战壕”,屁股坐在一条凳子上,共同力挺楼价,对抗中央楼市调控政策和民生民意。楼市“被降温”,让人们痛苦地认识到,楼价下调仍然是海市蜃楼;但对众多开发商而言,却是保驾护航,撑腰打气。

前段时间,房产大佬任志强声称:“开发商尚有1.8万亿,撑一年没有问题。”看来,地方政府与房产商貌离神合,其默契的深层

原因只能意会不能言传:房产商想永远维持暴利时代,而地方政府特别是掌权者,要的却是GDP数字,追求的是个人仕途通达。只是,普通百姓的利益无处搁放,还要继续无限期承受“被高价”的伤痛。

科学准确的统计数据,能真实地反映楼市供求关系,以及价格是否合理;也给地方和中央提供了决策参考,尤其是准确判断中央的“国四条”“国十一条”等楼市调控政策是否发力,能否有效摀住房价高昂的头。地方政府故意制造楼市降温假象,糊弄和干扰的不仅是中央对楼市的宏观调控与科学决策,而且也误导

人们的置业选择。

楼市崩溃会拖累整个地方经济,地方政府拿这个挡箭牌力挺楼价,实质是一个伪命题。楼价虚高,里面掺杂太多的水分,势必会形成可怕的泡沫,日本楼市泡沫、迪拜危机就是教训。畸形的、依仗虚高楼价支撑的房地产业和地方经济,昙花一现,最终必会破灭。

长久以来,楼市实际数据与预测的矛盾,甚至同一数据前后不一的现象始终存在,让人们大呼看不懂。而今,一些地方政府又赤膊上阵,公然在统计数字上作假,制造楼市“被降温”假象,应该引起中央决策部门的警惕。(惠铭生)

》第二落点

楼市假装降温,我们假装狂欢

神奇的统计手段,从“工资被增长”到“楼市假降温”,欲仙欲魔风生水起,这一招不稀奇,不解开地方财政与楼市的深度依附关系,再凌厉的调控终将难逃绕指柔的命运:毕竟,政策是靠地方执行的。

这不是哪个城市的问题,一旦楼市看起来温和多了,逼迫中央尽快结束调控,就有了冠冕堂皇的理由。地方政府有这个心思,大家就不难理解以下诡异之象了:一方面,新“国十条”出台一

个月来,各地楼市陷入观望,成交量锐减,部分城市楼市成交量出现多达六成的降幅;另一方面,虽然楼市的销售拐点已然出现,但成交均价仍然坚挺,甚至还有不少楼盘不降反升,逆市提价。

这里传递出两个信号:一方面成交量大幅走低,说明购房者对楼市预期已经逆转,开始看跌房价,不再买进;另一方面,房价不跌反涨,表明开发商看涨的预期依然没有改变。精明的开发商为何不相信市场力量?究竟谁给

癫狂的楼市吃了定心丸?答案不言而喻。譬如高价房“被捂盘”,宏观数据看起来就民生多了。这样的信号一旦“如实”传达上去,不难想见,宏观调控必将“张弛有据”——而一旦错失调控良机,房价报复性上涨必将新一轮上演,而楼市宏观调控又将陷入更艰难的境地。

从传说中的房产保有税等所谓杀手锏迟迟未见动静来看,中央政府本轮调控手段仍显得相对温和,而地方政府“不积极、不配

合”之积弊也未见缓解,调控行为依然相当低调;再加上商业银行逐利使然,贷款等政策的变通空间还不小,而2009年楼市的火爆又令“不差钱”的开发商有了对抗宏观调控的底气——这一切,令2010年楼市理性归位之路仍然“漫漫其修远”。

好在传闻说这一轮宏观调控“不达目标不收手”,尽管我们迄今不知“目标”为何,但起码还是看到些乐观的力道。只是眼下,楼市假装降温,我们也只能假装狂欢。(邓海建)

》第三只眼

楼市假降温,只因药力不够猛

楼市成交量的巨幅萎缩,打破了刚性需求的谎言,证明此前的火爆只是投机炒作的表象。一旦楼市调控政策发威,投机升值的空间消失后,所谓的“刚性需求”也就退潮了。可跟上次调控时一样,楼市稍有下跌苗头,就出现各种经济危机论、房价下跌威胁论等言辞。其目的,是扮可

怜状,扰乱中央调控决心,使调控政策半途而废。

楼市之所以出现一些地方政府和开发商合谋下的“假降温”,只因调控的药力不够,还没达到令开发商伤筋动骨的地步,也没能使地方政府痛下壮士断腕的决心。

目前的调控政策,只是在周

边打转,没有剑指核心问题。比如将开发商自有资金比例提高到35%,开始加息,收紧信贷资金等等,这些才是开发商最害怕的金融手段。一旦调控政策从严从紧,楼价就将呈现雪崩式下跌。

现在的楼市状态,正陷入僵持阶段。中央调控的方向虽然确定,但还是不够明朗,还停留在

“遏制部分城市房价过快上涨势头”,而没有明确房价下跌幅度应为多少,导致各方都在猜测中央意图,频频试探调控政策的底线。应该看到,无论是等待房价泡沫自动爆裂,还是提前戳破,房价下跌已是必然趋势,也是民生所向。而留给决策者的调控时间,其实已经不多。(江德斌)

》言说南京

可以拉票演说的直选更显其“公”

继去年南京363个城市社区通过公推直选方式产生新一届党组织后,南京市806个村支书公开推荐直接选举18日进入“竞选”阶段。这意味着南京市基层党组织负责人将全部以民主的公推直选方式产生。据了解,“公推直选”城市农村全覆盖,这在全国还是首例。这次选举过程中还有“拉票”环节。(5月19日《现代快报》)

南京公推直选的意义,是村级党组织“公推直选”为基层行

政单位提供了宝贵经验,并为将来可能面上实现的基层乡镇领导、包片干部公推直选铺路。

从2000年起,四川雅安先后进行了乡镇领导班子零起点公推公选,在4个乡镇进行乡镇党委公推公选、乡镇政府公推直选试点,在全市范围全面推行村(社区)组织环节公推直选等创新、探索,得到了中央有关部门和学界认可。此外,在山东省烟台市的经济强镇徐福镇,也曾施行包片干

部竞争上岗,开了当地公开竞聘、民主选举培养乡镇干部的先河。事实证明,公推直选机制,只要不违法,突出“公”,怎么搞都合情合理。

有人看到“拉票”,脑海中顿时闪现出“贿选”“私下允诺”等镜头。事实上是一种“道德洁癖”。发表“施政”演说,将自己下一步的为民打算、“施政纲领”公之于众,并获取最广大群众的支持,这本身就是一种进步。用实力

获取的选票,与官方任命、私下拉票获得的“权位”相比,不仅高尚得多,而且也是一种选举方向。换句话说,允许合法拉票的直选,更显公开、公平、公正。

南京村级党组织“公推直选”并引入“演讲拉票”,勇气可嘉,方向正确,不仅为其他地方提供了借鉴,也为国家起草有关法律法规提供必要的例证。舆论应该对其多一点宽容,少一些没有根据的指责。(王文武)

》热点纵论

名单作废就是对权力房的惩罚?

缺乏约束和监督的权力,难免会自肥,而一旦被曝光,相关部门总得表态、处理,但很多时候,权力自肥的惩罚,就可能是一记“大内棉花掌”。

据5月20日《京华时报》报道,陕西眉县首个大规模经济适用房小区八成房源给政府部门瓜分。此事曝光后,眉县县委、县政府宣布先期公示的分配名单作废,重新审核。

其实瓜分已进入实质操作阶段,409套经济适用房已经各

有其主。极其“不幸”的是,可能由于保密工作没做到位,可能由于没有摆平各方利益,瓜分事件露馅了,很尴尬,很无奈。面对汹涌民意,总得有所表示吧,结果就是:名单作废,重新审核。

权力房,其实就是赤裸裸的腐败,再多的借口,都掩饰不了这个本质,对权力房事件的处理,应该按照反腐的规格来处理,不幸的是,事件的处理者在这个关键时刻,迟钝了、掩饰了,王顾左右了,打出了一记“大内

棉花掌”,软绵绵、轻飘飘——瓜分名单作废,难道就是对权力自肥的惩罚?在陕西眉县的瓜分事件里,我们又看到了“运动员”和“裁判员”浑然一体的互动,先前的决策是县里作出的,现在的处理结果也是县里宣布的,连最程序式的上级机关介入、监督也懒得做给大家看了,这“大内棉花掌”也打得大没境界了吧,连点花拳绣腿也没有!

这样的处理,必定会给人“逮住了晦气”的感受,只要拿

出一些时候权力对待普通人时十分之一的强悍,权力房这个丑闻的结尾,就必然不仅仅是“名单作废”。事实上,很多类似事件,“风头一过一切照旧”的情况,多如牛毛,就像一些被问责撤职的官员,还没等风平浪静,就已悄悄回来了!任何对权力自肥的惩罚,都应该严厉苛刻,都应该举一反三。轻飘飘一句“名单作废”,只会让权力自肥愈演愈烈,因为它没有风险,只有巨大的利益。(吴杭民)

》公民发言

强奸案笔录外泄是权力默契的合谋

2008年3月,河北邯郸人张丽平被曲周县河南疃镇党委原书记强奸,报案后,办案民警做了详细的询问笔录。此后犯罪嫌疑人多次找张丽平撤案,并表示自己已经拿到她报案时的笔录。之后没多久,大街小巷都贴着这份询问笔录。两年来,张丽平多次找到当地各级检察机关、公安机关纪检部门反映情况,但一直没有结果。

(5月20日《中国青年报》)

正是出于对警方的绝对信任,张丽平才不得不“详细描述了被强奸的整个过程”,而警方“记录强奸过程非常详细,长达七页”。然而事发后一个月,这份笔录居然就到了犯罪嫌疑人手里。按理说,询问笔录应该属于秘密,犯罪嫌疑人怎么可能得到它?是谁泄露了原本应该保密的询问笔录?又是谁将其贴至大街小巷?对此,明眼人都一清二楚。

询问笔录属于秘密,如笔录是从办案机关流出的话,办案机关是要承担责任的;造成严重后果的,可追究相关办案人员的刑事责任。然而奇怪的是,如此简单明了的事情,受害人两年来多次反映情况,却一直没有结果。而且没有任何人对此负责。当地司法机关瘫痪了吗?躲猫猫吗?为什么“自己人”违法,就装聋作哑,不闻不问?难道法律只是约束别人,执法人员享有法外特权吗?当地各个机关在扯皮的时候,表现出了高度默契,这足以说明,权力之手已经上下打点了各个环节。这么一起典型的权力丑闻,如果到最后仍然以“某某工作人员的失误”来收场,无异于又给了法律一个大耳光。

当法律成为被人随意操控的面团时;当法律无法保护普通人的时候;当法律不被尊重,不被信仰,尤其是不被执法者尊重和信仰的时候,大家就注定没有安全感可言。在这件事上,当地监督部门已经没有公信可言,没有外部力量的强力介入,真相将永远沉沦。(海瑶)

》相关评论

对一些官员来说“笔录门”算多大事

看完“强奸笔录”被外泄的报道,我们觉得震惊和愤怒,但论其本质,并无多少新奇之处,和媒体屡屡报道的市井举报某官员腐败最后举报信转而落到被举报者手里,如出一辙,都是某些官员利用权势侵犯公民权利,亵渎法律尊严。

所以,尽管历经两年曲周县有关部门都没给张丽平一个说法,但依靠常识判断,也不难说出询问笔录为何外泄并贴满大街小巷的原因:石建设威逼张丽平撤案未果,为报复她,通过官场关系从办案机关拿到询问笔录。仅此而已。

在我等百姓眼里,要拿到刑事案件的笔录,是何等之难,可在某些官员眼里,不就一个电话或交情就能搞定的事么?尤其在曲周县这样的小县,镇党委书记石建设足以拥有拿到外泄笔录的官场人际关系,在人情大于法律的县情下,法律程序和公民权利仅具有文本意义而已。

客观地说,“笔录门”中官官庇护的程度并不严重,毕竟石建设最后被判刑四年。但那些人忘了,笔录的外泄给当事人及其家人的打击是多么致命,对爱惜名声的中国人来说,那无异于第二次强奸,而且是在众目睽睽之下,事至于此,人何以堪!在媒体的报道下,曲周县有关部门想必不能不展开调查,但可预见的是:外泄笔录的官场人际关系的打击,而不会遭到实质性的惩处——比这严重一百倍的执法枉法事件都来不及惩处,这算多大的事?

一叶知秋,“强奸笔录门”犹如一个小切片,让我们看到某些基层公安机关法律程序意识的淡薄以及公民名誉权被随意侵犯的现实。(修仰峰)