



一套房子有多少合理成本？政协委员建议：

# 房价成本应剔除开发商个人消费



## 圆桌议事

昨天，快报特派记者走访政协委员各驻地，听到的热词之一仍然是“房价”。两会前夕，温家宝总理与网友就房地产市场调控问题进行互动交流，并寄语开发商：“你们的身上也应该流着道德的血液。”昨天即有来自房地产领域的全国政协委员回应：我们身上流着的都是道德血液。对此，全国政协委员、江苏省政府参事室主任宋林飞教授接受快报采访时提出，应从立法层面对开发商暴利进行约束，并加强房地产开发成本核算与监督，剔除开发商的个人消费和腐败性支出。另外，关于今年房价走势的问题则看法不一。

□快报特派记者 郑春平 鹿伟

### 房地产业委员 我们流着道德血液

#### 房产暴利

全国政协委员、广州星河湾地产控股有限公司董事长黄文仔昨天在赴京参会的飞机上就陷入了媒体的包围圈，机舱就这么大，面对追问想不回答都难。对于总理对开发商“道德

血液”的寄语，黄文仔表示自己已不认同“发展商缺德”的说法，“我们身上流着的都是道德的血液。”他说，很多房产商也关心社会，爱自己的国家，爱自己的民族。

### 宋林飞委员 房地产暴利应立法控制

全国政协委员、江苏省政府参事室主任宋林飞则认为，房价过高的主要原因，是开发商过度追求利润最大化。他在提案中建议，制定房地产市场反暴利法。“世界房地产业平均利润率是

5%-7%，我国规定是8%左右，但实际上国内房地产开发利润远远超过这一标准，有些楼盘达到30%以上。”宋林飞说，反暴利，是为了保证投资者与消费者之间的公平。

### 房地产业委员 房企税负压力大

#### 房价成本

全国政协委员，河南台兴房产有限公司董事长王超斌向记者“诉苦”，房地产开发商需要缴纳人防费、环境评估费、蓝图审查费等50余项费用，涉及到约25个政府部门，总体费用占到开发成本的33%，因此控制

房价应取消部分行政性费用。而黄文仔委员也同样感叹“税负太多”，有营业税，还有所得税，所得税之前还有增值税，还有市政配套费。此外开发商还要建学校、幼儿园，连马路都要建，这些都增加了房子的成本。

### 宋林飞委员 不合理成本要剔除

宋林飞认为，我国各地房地产市场税费确实名目繁多，有些地方竟然达到60种。不过他认为，一方面要为企业减负，但也要“严格控制开发商将一些不合理的费用全部打入房价成本，由消费者买单。”他建议，由房地产与

物价管理部门主导行业性评估，确定同一地区、同一档次商品房的合理成本区间。成本合理化的重要环节，是减少不合理成本与隐性开支，“开发商的个人消费以及各种应酬费用，应该严格控制在房价成本之外。”

### 房地产业委员 希望今年回落20%

#### 房价走势

“你说，开完两会这房价会不会降下来？”就连北京的出租车司机，都关注着两会过后是否还会出台房地产市场调控措施。黄文仔委员表示，随着成

交量的下滑，房价下降是不可避免的趋势，广州、北京、上海等城市今年成交量至少会下滑60%以上，“卖不出去，肯定要降价”，黄文仔预测，希望今年楼市“回落20%比较好”。

### 宋林飞委员 提防“短期调控、快速反弹”

对于各方对房价回落的期望，宋林飞没有太乐观。“这样的房地产市场宏观调控是需要的。但我们必须清醒地看到，加息、限购等紧缩性调控措施也有一定的负面影响，宏观调控是政府对于市场扭曲

与市场失灵的短期干预，再严厉的措施也有发生作用的时段性。”宋林飞说，我国楼市历次调控都没有摆脱“短期调控、快速反弹”的循环。因此，应建立房地产市场健康稳定发展的长效机制。

## 委员建议90平米以下免征房产税

对限购令、房产税等房地产市场调控政策，政协委员们提出了诸多看法和建议。

### 房产税应区别对待

“房产税一定要征收，这样才能平衡各个阶层的感受，但是要区别对待。”全国政协委员、河南台兴房产有限公司董事长王超斌举例说，130平米以上的房子按照一定的标准征收，90到130

平米的房子可以减半征收，而90平米以下的房子则免征房产税。

据悉，王超斌此前曾对1020户业主进行了调查，其中80%是小户型业主，20%为大户型业主，根据调查结果，他今年建议房产税的开征要区别对待。

### 限购令何时结束？

对于限购令，全国政协委员、广州星河湾地产控股有限公司董

事长黄文仔坦言影响较大，今年的调控措施在他看来是最严的，整个销售会下滑60%。不过同时他也认为调控是一种常态，“如果限购都不行的话，那就限购。”

全国政协委员、江苏省政府参事室主任宋林飞教授则认为，限购令等调控措施只是暂时的，应该建立长效调控机制，“限制购买第三套房等做法只是当前楼市情况下的暂时手段，限制百姓

投资是不合适的，主要要限制住炒房行为。”

那么，限购令何时会终结？全国政协委员、中国城建控股集团总裁于炼表示，所谓的降房价，其实是房价回归到合理的水平。“目前还没达到，其实高房价背后是民生问题，如果基本的住房问题得到解决，那么高房价问题也会不攻自破。”他认为，限购政策起到效果后就应退出。

快报专访全国政协委员、南方科技大学校长朱清时

## 南科大招考其实比高考还严格

昨天下午，全国政协委员、南方科技大学校长朱清时从深圳抵达北京。刚到北京会议中心门口，就遇到了各路媒体的“堵截”。上个月刚开学的南方科技大学自然是媒体关注的焦点。

□快报特派记者 鹿伟



朱清时昨日成为媒体采访的焦点人物 快报特派记者 鹿伟 摄

### 谈招生：招考比高考还严

上个月，南科大首届45名教改实验班学生报到引起广泛关注。朱清时表示，首届教改实验班学生是经过对理解力、想象力等方面专门的考量选拔出来的，希望今后学校在招生时不用和高考挂钩，而是沿用自己的选拔方式。这是否意味着今后不用参加高考就能进入南科大呢？“我们招生的每一环节都经过推敲，比高考还严格。”朱清时透露，今年秋季将招收150名学生，明年春季招收250名，招生人数将逐步增加。

生源有了，那么老师呢？在去年招生咨询会上，南科大请出香港科技大学教授李泽湘、英国剑桥大学教授陈应天、中科院院士张景中等豪华教师阵容。朱清时昨天介绍，目前南科大已经收到8000多份教工求职简历，其中

3000多份教师简历，南科大将从中遴选合适教师。

### 谈高校：要像梅兰芳剧团一样运作

“我理想中的高校应该是学术至上，就像梅兰芳剧团一样。”朱清时解释说，学校就像梅兰芳剧团一样，所有工作都是围绕着梅兰芳能够唱好戏来运作，所有干部都是为梅兰芳搭戏台的人。他认为，只有这样建学校才是根本性的变革，把学校的文化转到崇尚知识和作为上，而不是崇尚权力和地位。

朱清时透露，今年两会他要提交一个提案，重点建议修改不合时宜的部分教育法律法规，特别是博士学位点的授权与评审要逐步放宽。“目前一些博士点的建立过程往往还带有行政干预色彩，这是很不利于吸引师

资和培养人才的。”

对于外界担心的南方科技大学的学生今后没有国家承认的学位，如何找工作的问题，朱清时表示，相信学生毕业时，全世界都抢着要。

### 谈经费：每个学生生活补贴1万

号称中国高等教育试验田的南方科技大学，其经费如何筹集？据悉，其中一部分来自募捐，朱清时表示，已经募捐了200多万，将拿出其中一部分每年给每个学生生活补贴1万元。学生可能还没学出成果，就能拿到1万元的补贴，这是否会助长学生的惰性？“他们来上学，与我们签订了协议，补贴算是加入教改实验班的风险代价。”朱清时解释说。据悉，如果学生连续两年成绩不合格的话，可能被退学或者留级。

### 两会点睛

#### 关键词：幸福感

温家宝总理日前与网民交流对“幸福”作了这样的表述——让人们生活得舒心、安心、放心，对未来有信心。

两会召开前夕，部分代表委员谈起了他们的幸福观。

全国政协委员、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明：幸福是一个多元函数，多种因素决定了一个人对于幸福的感知，除了追求衣食住行的满足和情感方面的满足，人们更要求追求精神层面的幸福。

全国人大代表朱雪芹：幸福来源于脚踏实地做每一件事，通过自己的努力一点一滴进步和融入城市；幸福就在你有一个梦想，一天天地去接近，哪怕很辛苦。

全国政协委员韩红：幸福来源于大家喜欢我的歌，孤儿们需要我的爱。 新华社

#### 关键词：城市化

目前我国城市化率已超过47%，成为30年来城市化率增速最快的国家之一。但同时也要看到，在这种高速发展的城市化进程中，存在着过度“房地产化”、城市定位“雷同化”以及农民无法转市民的“浅层化”三大弊病。

#### “房地产化”透支城市化潜力

全国政协委员、商务部原部长助理黄海：一些地方把城市化简单理解为卖地、盖楼，推进城市化的冲劲来自于对土地财政的依赖。而高地价又推高了房价，导致城市商务成本上升，削弱了城市竞争力，这是对城市化潜力的一种透支。

#### 贪大求洋城市定位“雷同化”

“低头是铺张，平视见喷泉，仰脸看雕塑，台阶加旗杆，中轴对称式，终点是政府”。这句顺口溜是老百姓对城市广场千篇一律样式的幽默描述。

黄海委员：推进城市化要因地制宜，保留城市的传统和特色，同时不能因大兴土木给老百姓的生活带来不便，增加百姓生活成本。

#### 农民无法转市民的“浅层化”

蔡防代表：要解决城市化进程中的“浅层化”问题，关键是推进农民工的市民化，平等地享有与城市市民等同的公共服务和政治权利，承担相同的市民义务，成为真正意义上的城市市民。 新华社

#### 关键词：繁体字

江苏省两会的时候，有委员提出，应当给中学生、大学生进行繁体字“扫盲”。昨天，全国政协委员、天津市侨联副主席潘庆林在接受记者采访时表示，繁体字是中华文化传承的重要载体之一，建议中小学生学习繁体字方面的学习培养。

一提到繁体字，不少人持摒弃的态度，理由是简化字方便、简单，再学繁体字是“倒退”。“难道说简单的就是好的？那我们干脆不要用汉字，把名字全都改成用英文字母表示好了，更简单。”潘庆林说，“不是要恢复繁体字，不会写没关系，我觉得孩子们应当学习认识一些繁体字。”潘庆林说，他儿子已经20多岁了，现在还在学习繁体字。“海外很多华侨也一直在用繁体字。这是传统文化的传承。” 快报特派记者 孙兰兰