

调控悄然加码,“限”令全面升级

“新华视点”:把好“四道关”防楼市报复性反弹

“限购”扩容、“限贷”升级、限房价、限地价……近期,楼市调控之手悄然加码,“限”令正全面升级。业内期待,这将对遏制房价过快上涨起到一定作用。但“有形之手”如何对楼市“深度介入”,必须把握分寸。

调控手段加紧布控,“限”令升级

细心人士注意到,楼市调控行政手段正加紧布控,“限”令开始升级。

——“限购”将扩容。国务院常务会议明确要求已实施限购措施的城市要继续严格执行,房价上涨过快的二、三线城市也要采取必要的限购措施,有关部门正在“圈定”限购新名单。

——“限贷”范围扩大。银监部门日前重申:对于商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

——限房价出台。河北廊坊房管部门近日向开发商发出房价控制目标参考性建议,比如新建普通商品住房价格最高不得高于9000元/平方米。

——限地价。北京近期挂牌出让的门头沟永定镇一地块,采取“限地价、竞房价”的交易方式。

有形之手全面发力,楼市能否如期“退烧”?

这一轮房地产调控打出的“组合拳”中,行政手段比重较以往更高,“有形之手”在楼市诸多

环节全面发力。

不过,高房价仍未完全“降服”。比如,未限购城市需求和房价上涨动力仍然旺盛。一份针对50个未“限购”城市楼市的调查报告显示,这些城市受调控影响有限,上半年房价无一下跌,七成多城市价格更是出现小幅上涨。与此同时,开发商纷纷加快在二、三线城市“掠地”,部分地区房价涨幅存在“透支”风险。

北京大学房地产金融研究中心主任冯科说,只要执行到位,“有形之手”将对楼市起到立竿见影的作用。但楼市服用过猛的“退烧药”,会否出现“副作用”,应有充分预估。

一些城市明确限购政策将执行至今年年底。一旦限购取消,相关地区的楼市是否会遭遇反弹?后续政策如何衔接?

防报复性反弹,“四道关”是关键

记者采访感受到,业内对实现楼市调控目标充满期待。

北京大学房地产金融研究中心主任冯科等一些专家分析认为,“有形之手”主导的强制“退烧”,无疑能取得短期效果,但如果土地供应紧张、供应结构失衡、投机炒作活跃等关键问题不解决,那么一



“限”令全面升级,楼市感受压力 新华社发

旦“限”字令有所放松,房价报复性反弹将是“大概率”事件。如何使调控由短期的价格目标向长期的结构目标转变,使楼市及时回归“市场化”轨道,考验着各级政府的智慧和胆略,要严防楼市陷入“一管就死、一放就乱”的境地。综合专家意见,从调控的长远目标考虑,政府的“有形之手”关键在于把好“四道关”。

其一,把好“地”关。统计数据表明,全国今年上半年住房用地供应计划完成57406.82公顷,比去年同期增加2%,但仅完成全年任务的26%。下半年供地任务艰巨,既要防止土地出让溢价过高,也要减少土地流标流拍现象,保持“面粉”充足供应。

其二,把好“钱”关。和去年相比,今年上半年房地产开发贷和

购房贷两头均明显收缩,两者累计同比下降四成多。从目前市场反应来看,房企资金链普遍绷紧,去库存动力在增强。房地产信贷政策能否坚持,十分关键。

其三,把好“保障房”关。加快保障房建设,其实是对房地产市场改革以来住房保障长期弱化的一种“补课”。

其四,把好“政策执行”关。我国管控房地产业主要以政策为主,而政策易多变。业内人士统计,近年来我国关于楼市调控的政策有数十个,仅去年以来被称为“国×条”的“组合拳”就有“四大套”。应及时对政策梳理完善,适时形成制度,并严格落实监察和问责等一系列约束机制。

新华社“新华视点”记者 叶锋 刘德炳 潘林青

新闻链接

限购令产生作用 房企资金趋紧

最严厉的房地产调控持续了一年半,房地产企业资金不断趋紧,但企业尚未出现大规模的经营困难,房价也没有如人所愿地出现明显下降。房地产业到底差钱不差钱?

今年以来,由于资金紧张,小型房地产企业通过民间借贷融资的情况越来越多。尽管民间借贷成本通常高达20%左右,但对其他融资渠道几乎断流的小房企而言,找到钱、把项目做完、不“烂尾”是最重要的。即便是大企业的资金也捉襟见肘,企业联合拿地的现象增多,从一个侧面反映了企业资金紧张的现实。

造成房地产企业资金紧张的原因是多方面的。今年以来,一线城市实行了严格的住房限购政策,导致成交量普遍下滑,另一方面,金融机构对房地产行业的信贷不断趋紧。中国房地产协会副会长朱中一表示,大多数房地产企业因为前两年销售火爆,还不至于立刻出现资金链断裂的情况,今年要维持生存问题不大。但是要想进一步发展,要拿地、开发项目,仅凭现在的资金,很困难。 据人民日报

编者的话:近期,在政务公开、三公开支公布方面,可谓动作频频,连发重器。继两办下发《关于深化政务公开加强政务服务的意见》,要求深化政务公开、回应社会关切后,昨日,最高人民法院发布规定,公民要求政府信息公开被拒可依法起诉,法院应受理;北京宣布,42个已提交市人大常委会审议决算的政府部门将在各自官方网站上公开2010年部门财政决算信息,社会普遍关注的“三公”经费包含其中。

民众热切希望政务公开以便监督,不过到目前为止政府信息公开并不尽如人意。于是,破解难题的规定应运而生。这些规定看起来很美,但能否新规一出,所有困境迎刃而解?

其实,我们不缺政策规定,不缺高层决心,不缺执政意志。能否把纸上法律转化成现实中的一次申请、一场诉讼、一个判例,除了法治精神,还应有“责任和代价”的细节。学者的观点,对我们理解“信息不公开可以民告官”的前景,有莫大的启示。

学者视线 肖余恨专栏

“信息不公开可以民告官”看起来很美

记者从最高法院获悉,《最高人民法院关于审理政府信息公开行政案件若干问题的规定》近日颁布,明确5类政府信息公开案件法院应受理,包括“公民、法人或者其他组织向行政机关申请获取政府信息,行政机关拒绝提供或者逾期不予答复”等。

(8月15日《新京报》)

如何以冷静的眼光来审视这个《规定》,确实看到了一些亮点,比如举证责任分配问题上,突出了政府部门的责任;比如,删除了《草案》中的“三安全一稳定信息”和“过程信息”均被列入不予公开的规定;比如,以前在公民、政府和法院之间纠缠不清的“知情权是否纳入范围”、“原告是否要与申请公开事项有法律上的利害关系”等问题,在这次司法解释中得到了明确。但是,这个规定是否一定会满足公众日益高涨的要求政府信息依法公开的诉求和期待呢?恐怕并不能盲目乐观。

《政府信息公开条例》生效之后,一度曾引起舆论欢呼,认为困扰公众知情权的问题,有了法制保障,便会迎刃而解。但实施三年多来,实际效果并不令人满意。“政府信息难公开、信息公开不主动”的状况,没有多少实际的改观。近一段时间以来,虽然国务院强令各政府部门公开“三公支

出”,但从实际操作来看,却是遭到了软抵抗。即便姗姗公开的数据,也是大而无边,雾里看花。公众徒叹奈何!去年9月,北京大学公众参与研究与支持中心制作的《中国行政透明度年度报告·2009》发布。在这份报告中,得分超过60分的省级行政单位共有12个,及格率为40%。这些科研院所发布的行政透明度排行榜表明:省级行政机关仍普遍处在不透明的状态之下;而越往基层信息公开落实得越差。这还是笔下留情的报告。

实事求是地说,公开信息等于给自己少有约束的行政行为套上笼头,因此,在政府部门依然拥有强大公权力的情况下,抵制公开的惯性一时难以消除。也许,可能正是要进一步破解政府信息公开的困局,最高院的这一相当于司法解释的《规定》,才得以出台。但是,就像《条例》效果不佳一样,这个《规定》若想成为公众寻求司法救济的尚方宝剑,需解决以下三个难点:

首先,公民可以起诉,但有了起诉权,不等于就能被受理立案。昨日《中国青年报》就有报道称,黑龙江多起行政诉讼案被不予立案,引用的多系内部规定。类似的情形,在涉及信息公开诉讼的时候,也时有发生。如果法律没有刚性,解释权又在法院那里,司

法的独立性受到行政权干扰还依然强烈的今天,这个问题不解决,恐怕起诉权形同虚设。

其次,起诉人面对的不是某一个人,而是强势的公权机关,司法地位的不对称非常明显。地方司法机关的利益又深嵌在地方各种事务之中,即便公民控诉政府信息不公开被立案,也很难保证司法机关敢真正和地方政府“红脸”,判后者败诉。因此,必须有更进一步的细则规定,避免司法审判受部门利益干扰。

再次,虽然此次《规定》删除了《草案》中的“三安全一稳定信息”,但以“国家机密”为借口扼杀公民合法权利的黑洞依然存在。必须更进一步明确“国家机密”的具体界定,不能让一个轻忽的“国家机密”,就成为公民求告无门的挡箭牌。

总之,无救济则无权利,司法途径是公民权利救济的最重要保证。此次《规定》的出台,细化了不少原先模糊的法条,有助于公民申告。但在法律的刚性、可操作性方面,还需要进一步明确和深化。只有当政府行政部门抵制信息公开,需要付出切实的责任和代价,公民的司法诉讼权切切实实得到刚性法条明确保证的时候,《条例》才不会是样子货。

(作者系南京政治学院副教授)

今日视点

“艾滋副县长” 折射权力免疫缺陷

(外一篇)

□河北 刘昌海

媒体称贵州三穗县一名落马副县长杨昌明疑似感染艾滋。报道称一名检察官指其“承认与多名女子发生关系,不止染上一种性病”。这一“名单”涉及30余名女性。

(8月15日人民网)

多年前因贪被判死缓的山东泰安市委书记胡建学说,“官做到我们这一级,也就没有人管了”。那个被称为淫贼的西门庆勾引潘金莲还颇费了一番功夫,杨昌明做了三年副县长居然就降服了30多位女性,足见权力之妙。

据说,和杨副县长有染的女性大部分都是女教师和女公务员。多名受访者表示,杨昌明落马所牵出的作风问题折射出当地官场腐败和

堕落,甚至有官员为求发迹向领导干部“贡妻”。可以说,正是当地腐败无耻的官场生态,才滋生了杨昌明这样的干部。

一个健康的身体之所以不生癌,是因为有免疫系统的保护。一个好的制度,也应具有对腐败的免疫力。稍具医学常识的人都知道,艾滋病的学名是“获得性免疫缺陷综合征”,其病毒攻击的是人的免疫系统,最终使感染者失去抵抗力而死亡。杨昌明的所作所为让我们看到,权力在某些地方已经有了“免疫缺陷”。

一个人感染了艾滋,毁灭的只是个体。如果整个权力场都患了“免疫缺陷”,受伤害的将是全体百姓。

赶临产农妇下车 冷漠的岂止是司机



无情“冰车” 山东 王成喜/画

日前,一对在温州打工的夫妻乘坐中巴车赶往医院待产,途中妻子羊水破了。丈夫向司机求助遭拒,司机称“你们下车吧,别弄得车上又脏又臭”。被赶下车两分钟后,妻子在马路边产下一名女婴。

(8月15日浙江在线)

面对待产的妇女,公交司机不是尽量提供帮助而是让其下车,这样的作法应该批评,称之为“冷漠司机”并不冤枉。也有网友存在不同意见,认为那对夫妇也有责任,孩子都快生了还去挤公交!这话也不

无道理,就算这对夫妇再囊中羞涩,一次出租车还能打得起。

这就有点“何不食肉糜”的味道了!不享受公费医疗或医保的外来打工者在“生不起,剖腹一刀五千几”的今天,如何能做到像网友一样从容?

让临产农妇下车的司机当然冷漠,但还有一个让他们心寒的其实是我们的外来工权益保障体制。农民工为我们的城市流着同样甚至更多的汗,但在被从公交赶下车的时候,他们的尊严实际上已经被割了一刀。