

《经济参考报》关注北上广深楼市成交惨淡现象,受访专家认为—— 房价下降通道目前已经打开

房价坚冰正在进一步消融,国家统计局18日公布的数据显示,70个大中城市8月环比价格下降的城市有16个,持平的有30个。接受《经济参考报》记者采访的专家认为,在楼市调控政策持续高压下,房价松动迹象越发明显,70个大中城市房价环比涨幅已逼近停涨,预计随着楼市库存的节节攀升,房地产开发商的降价压力将进一步加大。

房价松动越发明显

链家地产首席分析师张月认为,自今年年初宏观调控以来,房价环比停涨的城市首次超过一半,意味着全国房价全面下行的阶段即将正式到来,房价拐点在年底前有望显现。

北京中原地产分析师张大伟告诉记者,调控的趋势已经形成,房价停涨已经逐渐开始出现。一线城市已经出现了连续两个月的停涨,限购的城市平均环比涨幅为0.01%,同比为4.29%,都落后于非限购城市,可见,目前来看限购依然是见效比较明显的调控措施。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭预计,明年二季度前房价将维持下跌的态势,但跌幅不会很大。

记者了解到,虽然整体来看主要城市房价依然坚挺,但是局

部区域房价松动的现象十分明显。以北京为例,8月,北京新房市场在历经6个月的调控后,价格出现了较为明显的松动。其中,郊区更是率先扛起降价大旗。

政策持续高压库存节节攀升

今年以来,楼市调控政策持续保持高压态势。

北京房地产展示交易会组委会副秘书长、北京四季地产研究院副院长郑向东表示,目前房价下降通道已经打开。由于市场调控,在库存不断升高的压力下,开发商以优惠吸引刚性需求群体,用价格换取成交量和资金流的回馈,房价出现了稳中有降的局面。郑向东强调,宏观调控不是短期的,且力度不会减小。

高策地产顾问董事长李国平在接受《经济参考报》记者采访时

说:“持续调控一直在进行,而且就目前来看,到年底也不会有松动的迹象,当然也没有松动的理由。”他预计,政策和库存压力将令房价出现调整,到年底房价的下降幅度与去年同期相比将在10%到15%之间。

一线城市“金九银十”成色不足

在严厉限购政策的持续作用下,北上广深一线城市在“金九”一开局就遭遇寒流。

据伟业我爱我家市场研究院数据显示,9月前两周(8月29日至9月11日),北上广深四大一线城市新建商品住宅成交量环比普降。其中,北京新建商品住宅成交1336套,环比8月末两周(即8月15日至8月28日)下降24.1%;上海新建商品住宅成交5460套,环比下降3.7%;广州新建商品住宅成交2634套,环比下降6.4%;深圳新建商品住宅成交1001套,环比下降18.9%。

伟业我爱我家市场研究院院长陈亮预计,随着房价下调至合理范围,购房者的出手意愿会有所增强,一手住宅成交量也将有望回暖。据经济参考报

对话

高波:楼市治本之策在哪?按上海版征房产税可借鉴



高波
南京
大学
不动产
研究
中心主任

现代快报:过半大中城市房价环比停止上涨,系2009年来首次,这个现象说明了什么问题?

高波:说明楼市出现了拐点。

现代快报:也有人认为,楼市的真正拐点还没有出现。

高波:我不这么看。房地产是有周期的,从2009年出现房地产的复苏,而从当年第4季度到今年上半年,已经有7个季度处于繁荣期了。应该讲这个繁荣期够长了。从2009年2季度复苏开始,共有9个季度,9个季度走完了复苏和繁荣期,现在开始拐头向下进入到衰退和萧条。根据我们以前的观察,一般来说,房价周期最长的短周期就是5年。

现代快报:报道称,8月房价不涨城市明显增多,数据或已达调控目标,这个结论是否能成立?

高波:调控目标有很多种,一个是抑制部分城市的房价过快上涨,就这一点来看,可以说已经见效了。而住房保障也是调控的一个目标,住房保障是不是做到位

了呢?现在应该说还是有差距。此外,我们说抑制部分城市房价过快上涨,但现在事实上是导致了中小城市房价的过快上涨,这个是不是也意味着与目标还有差距呢?

现代快报:北京中原地产分析师张大伟认为,调控的趋势已经形成,房价停涨已经逐渐开始出现,目前来看限购依然是见效比较明显的调控措施。

高波:限购令正面的作用就是抑制部分城市房价过快上涨见效了,不过也把这些本来在一、二线城市实现的销售或者说投资的需求转移到了三、四线城市甚至小县城去了,而且也推高了这些地区的房价。按照温总理的要求,要寻求一些治本之策。我的看法是,限购令还不是治本之策。治本之策是什么?我认为是按照上海的办法开征房产税,新购住房如果超过了人均60平方米那就要征收房产税。你今年交了房产税明年还得交,这样就增加了购房的持有成本。

有改善性需求好办,如果3口之家原来住120平米的房子,现在买了180平米,那你先要交120平米的房产税,但是你可以把120平米的房子卖掉啊,这样就不用交房产税,你还是180平米,不影响你改善性的需求。此外,你也可以把120平米的房子租出去。快报记者 刘方志

精评选摘

人民时评痛批“公务接待”潜规则

被媒体曝光的“20天花费80万元”的湖北省第六巡视组,大概能松口气了。

17日,湖北省纪委向社会公布了调查结果,称该巡视组在秭归县巡视期间,开支总额11万余元。所谓的“80万元账单”,实则包含了当地其他方面开支,是当地在借巡视组名义报销其他费用。

这让人不禁追问:调查结论显示“巡视组未收受手机、照相机、平板电脑、衬衫、布鞋等物

品、礼品”,那这些出现在县委正式报告上的名目与费用,到底用在何处?

那些一望即知明令禁止的礼品、物品,居然如此不加掩饰、大摇大摆现身于申请报告中,我们所能找到的合理解释是:“关起门”来,大家都有一种默契,钱倘若花在了领导身上,花在公务接待上,再多,也“合理”,“师出有名”。

这种“默契”尤其让人震惊。“公务接待”的潜规则水有多深,已经在一次次的曝光中浮出水面。正是从山西古城平遥一年公务接待10万人次的“接待之痛”中,我们看到了现行行政审批体制下的无奈;正是从江苏海门市审计局被网络晒出的“3年近百万元公务接待费”中,暴露出公务接待被异化成某种“礼尚往来”与“公款社交”。而这一次,又让我们感到了“公务接待”背后的种种问题。

(节选自9月19日人民日报“人民时评”)

今日视点

驻京办玩“潜伏”源于惩戒制度“潜水”

□山东 辛木

去年1月29日,国办发文明确县级驻京办及地方政府职能部门驻京办一律撤销。11月9日,625家被撤驻京办名录公布。然而,撤销令发布超一年后,媒体调查发现,大量应撤销的驻京办改头换面依旧“潜伏行动”。专家称,地方政府设驻京办诉求没变,惩戒不到位,违规成本低。

(见9月19日《新京报》)记得当初国办撤销令刚刚发布的时候,就有专家预测说,“如果一些根本性问题没有解决,它(驻京办)还会以各种形式长期隐性存在”。现在看来,可谓一语成谶,大量应撤销的驻京办改头换面玩起了“潜伏”,不就是“以各种形式长期隐性存在”吗?

媒体总结地方政府设立驻京办的诉求有三点:招商引资、跑项目拨款(即“跑部钱进”)、接待维稳(其实更应该称为“截访”)。地方政府的诉求没有改变,驻京办也就有继续存在的必要。于是,驻京办也只是更换了

一块招牌,有的以公司、饭店、宾馆作“掩护”,有的甚至栖身于民宅里,驻京办人员也就成为了一群特殊时期的“地下工作者”。

但是,简单地认为地方政府抗命不撤,有些不够客观。地方政府的诉求只是驻京办存在的需求,而这种需求往往来自于上面的某种要求,撤而不销也说明各地方政府碍准了这一点。因此,不过是变脸而已,上面在这个问题上不会来真格儿的。事实上,无论驻京办有多少存在的必要,只要各地方政府真正把国办的撤销令落到实处,就不会发生驻京办玩“潜伏”的问题了。而各地方政府之所以敢于巧立名目违抗撤销令,根本原因就在于,对抗拒或变相抗拒撤销令的行为,尚缺乏严格问责的规定。国家行政学院教授竹立家说,“私设驻京办一旦被查实,县委书记会受到什么样的处罚?如果这一点能明确,相信现在回来的驻京办,还会退出北京。”这句话



今天换哪个? 唐春成画

道破了驻京办撤而不销的实质原因。

政令畅通和令行禁止有着必然的前提,那就是政令必须严明,所谓“言必信,令必行,行必果”,而要做到这些,就是这政令必须有着明确而又严格的惩处措施,否则,任何政令就可能成为一纸空文。高压电线如果短路不带电,它就和晾衣绳没有什么两样。如果没有惩处制度做保证,或者惩处制度难以亮剑,驻京办玩“潜伏”就防不胜防了。

法界声音之杨涛专栏

干扰审判的“会议纪要”再客气也糟糕

官司在法院赢了,但没有想到的是,法院的终审判决并不能算数,只因为法律判决效力之上还有“权力”。

这样的行政权干扰审判权的事例并不鲜见:内蒙古自治区苏尼特右旗人民法院在审理一起案件时,就收到所在地政府一封公函建议法院在法律适用上对被告人某矿业公司老板能够减轻处罚;重庆涪陵区李渡新区管委会也在一起案件中给当地法院发出“公函”,要法院驳回原告诉讼请求,并警告法院不要“一意孤行”;至于陕西省国土厅更是了不得,干脆直接开个会否定了高院的判决。针对嘉莲大厦房产纠纷案的会议纪要如果真是出自堂堂市委常委会,法院还敢“一意孤行”吗?

马克思曾精辟地指出:“法官是法律世界的国王,除了法律就没有别的主宰。”除了理论上的逻辑外,还有法律上的逻辑,我国宪法规定:“人民法院依照法律规定独立行使审判权,不受行政机关、社会团体和个人的干涉”。但遗憾的是,由于行政旧习和地方需要,理论逻辑和法律逻辑有时候在现实的逻辑面前,不得不退却。现实的逻辑是,法官虽然依法独立行使审判权,但是,法院和法官同样要考虑当地的社会维稳、经济发展和财政利益以及地方领导人的意见等等,正如这个案件一样,“因为在案件执行中,汇成公司提出对业主不能如期办证的损失,责任在房管局,应由国家赔偿,所以根据厦门市有关领导的指示,要慎重对待国

家赔偿问题,要求停止执行,对该案进行复查。”因为可能涉及到国家赔偿,涉及到地方政府利益,所以,法院的判决就不能按法律意志来顺利执行。

目前在一些地方,法院要遵循的现实逻辑源于权力逻辑,因为无论是法院还是法官,如果在审判中,不考虑到种种现实因素,有可能遭受来自地方行政机关的报复。因为,在现行权力架构中,法院的人、财、物都是由地方管理,如果法院只是遵守法律而不顾及地方利益,则“日子难过”。

当然,随着中国法治建设的进步,行政权力挟一己之利严重干扰司法的现象已经大为减少,性质也发生了很大的“改观”,个别地方政府权力部门即使有私心杂念,想通过干扰司法审判实现自己的意志,也是遮遮掩掩,欲盖弥彰。上述“商请”“暂缓”这样的“客气”措辞,至少说明以权代法、权大于法的时代已经过去,法制尊严正在人们的心中确立。

当公民受到不法侵害之时,他们可以寻求司法救济,但当司法权力受到不法干扰时,公民权利必然难以完全得到伸张。在判决执行受到行政权不应有的干扰和影响时,由于无法对权力进行有效地制约,法治的效力就会大大降低,其公信力在很大程度上会遭到削弱。因此,从长远来看,治本之道仍然在于进行司法体制改革,确保法院真正独立行使审判权,并不受任何干涉,让宪法和法律的规定落到实处。(作者系人民检察院职员)