

## 楼市调控不能“摇着控”

面对降价风波 调控不能动摇 2011年10月28日 晋风

人民日报一评

近日,上海一些楼盘降价销售,引发了老业主要求补差价的“维权行动”,部分激动的业主甚至打砸售楼处,酿成治安事件。

26日,上海有关部门叫停了个别楼盘的降价销售活动,要求其重新备案。27日,上海市府表示,双方应根据合同约定协商解决,对违反商品房价格管理规定的行为,将予以查处。

买房是大事,花销不菲,突然间买的房子价值缩水数十万元,心理上难以接受,老业主的这种心态可以理解。然而另一方面,买房子毕竟是市场行为,如果开发商没在购房合同里承诺房价下降给予赔偿,签订合同之后,双方自然要履行。倘若房价跌了,就要找开发商赔钱;那房价涨了,开发商是不是可以找业主分红呢?这种“维权”,实有不愿承担风险之嫌,是对合同法律效力的漠视,缺乏契约精神。但是,把板子一股脑打在购房者身上也不公平。虚高的房价、不合理的预售制度,让刚性需求的购房者承受了巨大的经济压力和风险,这本身并不公平,需要反思和改进。

况且,开发商用捂盘惜售、制造预期、哄抬价格等不法手段牟取利润,也是屡见不鲜。对于这种潜在的价格欺诈,业主维权自然理所应当。不过需要在法律和规则的范围主张权益,单纯要求退钱甚至动

用暴力手段,显然不是办法,更无助于问题的解决。

政府监管部门应当承担更多的责任,对房地产开发商的违规行为给予更加有力的监管和处罚,保证公平透明的市场秩序。

房价涨得太快,政府应该调控;房价高位下调,政府如何应对?如果简单叫停,会不会正着了开发商的道儿,让他们心遂所愿暗自窃喜?会不会让公众对于政府调控楼市的决心产生疑虑?

眼下,一些地方出现了房价松动的迹象,房地产宏观调控进入关键时期。如果陷入降价、“维权”、叫停的怪圈,中央的调控很可能功亏一篑,百姓的期待很可能最终落空,楼市走向很可能出现变数。

从上海的情况看,政府调控楼市的决心没变,维护市场秩序的信心没变,维护百姓合法权益的立场没变,值得肯定,值得借鉴。

现代快报再评

上海部分业主冲击售楼处事

件,很容易让人对其作出缺少契约精神的判断并进而指责,但该事件涉及三个层面:一、虽然缘起楼盘打折促销,可业主的诉求主要针对开发商的欺诈销售和霸王条款。开发商违约在先,业主为遵守契约维权在后。所以不能将该事件简单地定性为“降价风波”。二、舆论有意无意忽略业主的权利诉求,将焦点引向开发商降价后受到冲击,不仅模糊了焦点,而且转移了视线,从而将经济问题引向社会问题,在客观上为开发商“硬挺”房价、对抗调控开脱。三、中国的房地产本来就不是完全竞争市场,而是政策市场或者政治市场。在房价畸高影响民生、剥夺公众幸福感的背景下,出台调控政策矫正过去对土地财政高度依赖的扭曲思维,既是为民生,也是为行业正常发展。现在的楼市依然存在大量的泡沫,可以说并没有达到调控的预期目标,所以,调控政策不应受利益集团引导而进一步退两步,不应该出现摇摆和反复,否则,就不是调控,而是“摇着控”。

## 垄断让权力成为一种“经济”

尽管恶劣天气时抗8级风的渡船紧缺,但目前琼州海峡最大、最先进的渡轮却一直停在港口晒太阳。国家斥资8亿元打造的粤海铁3号、铁4号不能投入客货车运输,其中粤海铁4号停在岸边晒了半年太阳。(10月27日《京华时报》)

8亿渡轮晒太阳背后的权力经济 2011年10月28日 马涤明

珠江晚报一评

粤海铁3号、铁4号只能从事火车运输业务,不能从事客货运输,是因为未能取得经营许可。然而,经营许可说到底是由人来许可的——人为因素造成了铁3号不许从事客货运输,而不是它不具备客货运输条件。

一边是价值数亿的运力资源严重浪费,一边是社会需求不能满足,问题又出在了市场垄断上——政府部门的“许可”与“不许可”,成就了一些人对渡海运输市场的垄断经营权。市场经济本来是拒绝垄断、反对垄断的,并且市场调解本身往往有能力瓦解垄断;然而我们国家的市场垄断特点则是行政权力赋予型,而追根究底,市场垄断的根源首先是权力垄断——权力部门化、条块化、分割化,各自为政,公权可以是部门私器,那么行政权力赋予什么人以垄断地位,剥夺对什么人的经营许可,也就不可避免。

市场经济之初,有人担心出现权力和市场对立的问题,而现在的情况却是,某些层面上二者“有机”地结合起来了,权力变相成为市场垄断的一种“资本”,市场经济在某些领域中越来越走向“权力经济”,市场竞争成了借助于权力的竞争,一些经济格局成了“诸侯割据”……或许,这就是权力体制不能适应市场经济的必然现象吧?

现代快报再评

8亿渡轮晒太阳,显然是权力经济在作祟。权力经济的外部性不言而喻,其结果是过海车拥堵,既造成国家投资的巨额浪费,也给司机带来无谓的经济上和时间上的损失。

绑架公共利益的权力经济够要命了,而更要命的是权力经济被地方割据,形成满盘皆输的胶着局面。此事件说到底涉及广东、海南两省的地方利益,广东指海南不批经营许可,海南又把责任推到广东,广东再把皮球踢回海南……在这来回互相指责、互踢皮球的过程中,不仅市场这只看不见的手被扼杀,监督和管理这只看得见的手也缺席了。这个时候,只有仲裁者即交通部有能力也有责任以公共利益为考量,平衡两省纷争,及早结束权力经济割据态势,把死棋盘活。

## 关系网放大了逆淘汰逻辑

逃回北上广,不拼关系拼能力 2011年10月28日 董碧辉

钱江晚报一评

逃离北上广,又逃回北上广。北上广者,北京、上海、广州是也。这三个中国的特大城市,由北向南,分布在中国的版图上,像三颗熠熠发光的星星,吸引着东西南北的人群蜂拥而去。逃离北上广的话题一些媒体都做过得相当篇幅的报道,人民日报有报道称,逃回北上广又成了一个值得关注的现象。逃离了,又逃回来,这样折腾为什么呢?

逃离大城市,来到小城市。小城市规模小,物价低,节奏慢,生活应该舒适了吧?可是逃离者发现,小城市也不是福地,很重要的一个原因是小城市需要拼关系,这让逃离者很不适应。“在广州给客户服务的时候,主要是谈文案,很‘文气’。但回到内地拼的全是酒桌上的功夫。”一位逃离者如是说。酒桌上的功夫,是关系学的重要组成部分。但是不仅于此,在小县城办事,你不能仅仅走“事”的程序,更重要的是走人的程序。一位逃离者去当地政府部门办手续,折腾了半个月也没动静。最后还是叔叔带领下,通过朋友找到相关部门的负责人,请客、吃饭、送礼、说好话,两天就搞定了。这就是熟人社会的规则。小城市因为地方小,资源少,就业机会也少,在争夺这些资源的时候拼人脉、拼裙带关

系的现象就更加凸显。君不见,一些萝卜招聘的事例,不都是来自于中小城市吗?一个萝卜一个坑,如果没钱没关系,这个坑始终跟你无关,你能不郁闷吗?大城市当然也有不公平、不公正的地方,但是大城市资源丰富,在分配这些资源上更看重能力因素。

买不起、租不起房子,还是一个经济问题,而且是当下社会的一种普遍性焦虑,可是若时时处处都要拼爹拼关系,公平、公正被剥夺的感觉就强烈得多!

在这种情况下,你很难找到个人发展的正确逻辑,因为正确的,也就是错误的,于是只好跑回去面对高高在上的房价物价了。因为在大城市,至少凭自己的努力还能取得相应的成绩,房价虽然高一点,多奋斗几年也能买得起,而你的一切都被凭关系决定的话,个人的努力就被稀释到最低程度了。

现代快报再评

面前半杯水,悲观的人说“只剩半杯水”,乐观的人说“还有半杯水”。逃离与逃回的故事,类似面前的半杯水。半杯水可映照城市与人生。在大城市呆不住,是因为大城市无法实现自己的未来预期,自然向小城市转移;在小城市又呆不住,要么移到更小的城市甚至小镇,要么再回到大城市碰运气。这是城市与人的双向选择与双向淘汰的正常逻辑,但前提是:这是一个正常社会。

不讲能力只讲关系,造成机会不平等,放大了逆淘汰逻辑。但要强调的是,不仅小城市里讲关系,大城市里也有小环境小社会,同样讲关系。只是大城市里的机会相对多一些,讲关系的地方偶尔也讲能力,但需要的是颠覆关系网的超强能力——但这不是社会的常态,不是正常社会的逻辑。

## 保障房不合格是双重打劫

对不合格的保障房严惩不贷 2011年10月27日 乔杉

中国青年报一评

10月25日,住房和城乡建设部部长姜伟新受国务院委托,向全国人大常委会报告城镇保障性住房建设情况。报告指出,目前保障房建设存在选址离城区较远、部分质量不过关、退出机制不完善三大问题。

(《京华时报》10月26日)

三大问题中,选址较远、退出机制不完善问题由来已久,但质量不过关,还是第一次在正规的报告中出现。据姜伟新介绍,有的地方一些保障性住房设计、施工、监理、验收质量把关不严,个别工程还使用了不合格的建筑材料,存在安全隐患。很难理解,保障房作为政府善意的一种体现,一直是在政府最周密的监管下进行的,怎么还能够出现质量问题呢?这里可能有两种情况:其一,就是监管缺失,相关方面根本没有把保障房的质量当一回事;其二,就是存在腐败,监管方和建设方存在着不可告人的勾当。面对出现质量问题的保障房,不知道相关方面如何面对,是推倒重来呢,还是维修加固呢?最棘手的是,保障房损伤的公信力该如何修复?国

务院常务会议刚刚研究了社会诚信问题,诚信体现在行政领域就是公信力。如同道德有层次一样,公信力也是有层次的,既有较高层次的公信,也有底线公信,保障房就是一种底线公信的载体。在人们的理解中,保障房是面对最弱势群体的,是最体现政府善意的,是最有最严格监管的。相对于商品房,保障房根本就不应该出现质量问题,更不应该大面积出现质量问题。一旦出现问题,人们会自然地联想,连保障房都出现问题,那么政府善意存不存在水分,其他工程的质量存不存在问题?

政策保障房本应该是质量保障房,体现政府善意和本为民的执政理念。希望住建部能够加强对在建保障性住房的质量安全检查,对于查到的问题严惩不贷,以真正让保障房有质量保障。

现代快报再评

保障房建设是体恤民生的“兜底”工程,它是面向弱势群体雪中送炭。尽管如此,保障房也不是完全无偿供应,只是以相对低廉的价格购买,也就是说,弱势群体还需要付出一定成本。而同样额度的成本,其边际效应天差地别。对富人而言,这点成本可能不值一提;但对穷人而言,则有可能是辈子的积蓄和心血。让穷人付出这么大的代价购买不合格的保障房,等于让穷人血本无归。所以,保障房不合格是双重打劫,既打劫政策的善意初衷,又打劫了弱势群体。

不过,这篇评论的标题却值得商榷。“对不合格的保障房严惩不贷”,难道对其他不合格的住房就可网开一面?这个标题有点类似“不得在高速公路上当劫”的标语的意味。