

# 拉横幅、摆花圈…… 房闹事件频发再思考

“过度维权”让人备感纠结,专家指出契约精神失守绕不开期房销售模式之弊

拉横幅、摆花圈;情绪激动的购房者、一片狼藉的售楼处……杭州、宁波为什么会接连上演房闹事件?面对地产商的主动降价,已购房的老业主到底该不该闹?央视《新闻1+1》对此进行关注。

## “闹”声四起

5月3日,杭州昆仑天籁老业主拉起横幅。

5月4日,杭州中豪四季公馆老业主举起手牌静坐。

5月5日,杭州江南铭庭老业主在楼前摆起花圈。

据报道,今年以来因房价下降而产生的“房闹”事件,在杭州已经发生了近20起。

4日晚,在宁波镇海保亿·丽景英郡楼盘,因不满开发商大幅度降价,约400名老业主堵在售楼处门口讨要说法。业主给开发商提出了三种解决方案:赔钱、退房、不准降价。对此,开发商未给出明确答复。该楼盘业主谭女士说,去年底她买房时是1.1万元/平方米,现在是7800元/平方米,103平方米的房子缩水约30万元。

去年8月,昆仑天籁以均价1.26万元每平方的价格对外销售,当时相关负责人向房屋购买者传递出肯定不会降价的信息,然而到今年4月22日,该楼盘均价已降至8600元左右,降幅超过

30%。面对业主维权,杭州昆仑天籁品牌营销部经理姚亮称:公司完全按照现场的市场行情,科学制定现在的销售价格,购房者觉得我们降价了,要求我们补差,我们认为是亏本卖房,损失的是我们的收益。

## 白岩松:心情非常矛盾

在节目中,白岩松表示:面对“房闹”心情非常非常矛盾,一方面从心情上来说理解,但是对于有一些地方已经开始出现了一种越界甚至是涉嫌违法的动作,这是不可以谅解的。为什么说心情可以理解呢,刚买房没多久,房价一下子被人打了八折,或者是七折,这块等于是自己就没多长时间就亏本几十万。我们看看这个落价的幅度,仅仅拿杭州来说,你像曙光之城,我们注意这个特别的数据,它的保本价格就是18356元,但是现在的售价才15000元多一点,盈亏幅度净亏3296元,还有江语海,它的保本价接近15000元,而售价只是11300元,它的盈亏幅度也是负3000多。第二个非常矛盾的地方

是,买房人的痛苦却是将要买房人的幸福,因为大家在期待房价下降,可是买了房的人就要成为痛苦者。

## 马光远:期房销售模式存在弊端

中国社科院经济学博士马光远在节目中表示,应该说在中国总是存在着两种现象,第一个,我们老是强调市场经济、契约经济,每个人都应该尊重签订的契约的条款,你既然以一定的价格买了房,那么你应该承担维持下降的风险,当然你可以获得上涨的收益,但是同时“会哭的孩子有奶吃”在很多问题上都能看到。如果说我们真的要建立契约经济,要维护市场的这种契约精神的话,那毫无疑问,目前出现的所谓“房闹”本身应该说是违背基本的契约精神的。但是我们同时看到,现在很多新房销售是期房销售,就是说你还没有拿到房子呢,就已经交钱了,你是1月份买的,别人4月份买的,你1月份买的还比别人4月份买的每平方多了4000块钱,这对很多人讲都是不合理的,所以我们讲到,一方面我们要遵守契约,另一方面我们也应该看到目前的期房销售已经走到了一个尽头。

据央视

## 对话

### 周凯: 解决实际问题,过度维权就会少



周凯  
南大新传院  
广播电视  
系主任

现代快报:怎样看“房闹”这样一个新词所指向的种种背景?

周凯:房地产市场的不景气,导致许多开发商为了资金链不至于断裂而降低原来的利润期望值,也就是说降价,有的幅度还很大,这一是说明其当年的利润很高,二是说明这一市场还有相当长的寒冬期。作为消费者来说,之前很多年他们看到的是房地产的涨价一直是高歌猛进,这样也给很多人培养了一种心理定式:无论是居住还是投资,房产都是好的选择。有的人甚至不惜借钱来买房。而局势的大起大落,当然让很多购房者无法接受。而一些人所表现出来的过激行为,也带着一种“房怨”。

现代快报:“房闹”受到严厉的谴责,参与者被认为没有契约精神。你怎么看?

周凯:当初房价之所以能达到那么高,是综合力量推波助澜的结果。比如说在土地的大幅拍卖中,地方政府拿到巨额的土地收入,开发商还在加价以求获得最高回报,房价想不疯都难。而现在的局面,并没有让开发商“蚀本”。但是消费者的“蚀本”却是具体的。同时,开发商带有水分的承

诺、擦边球的行为,也促使一些利益受损的消费者“过激”。有的专家认为消费者应该尊重房地产的规律,应该有契约精神,既要能接受“涨”,也要能接受“降”,这话听起来有道理,但我觉得这是在孤立地看问题。如果说要尊重房地产的规律,要有契约精神,那请问一些地方政府和开发商最初有没有做到?房价的疯狂上涨是多方有意或无意推动的,而最后却是由消费者一方来“买单”,这是不符合情理的。他们心理上肯定难以承受。说起来,地方政府在房价上涨中受益,那么在房价下跌的时候也应该拿出财政补贴对购房者进行补偿,同样,开发商也应该拿出一些资金来进行反哺。如果房地产市场的参与各方都能拿出诚意,拿出“补帖”,我相信消费者就不会去闹事。

现代快报:从医闹,到“房闹”,不排除还有“其他闹”,这种过度维权的现象应该引起我们的反思。

周凯:过度维权不光是发生在房地产和医疗卫生领域。我们肯定是不赞成过度维权的行径,毕竟这些行为可能会涉及到相关的法律法规。我想说的是,之所以会出现过度维权,那一定是正常的诉求和权利的通道受到阻碍,而又缺乏其他通道进行纾解。这是应该加以反思的。不是说不赞同过度维权就完了,而是要用切实有效的方法跟维权者进行沟通,解决老百姓的实际问题,这样一来,过度维权行为还会愈演愈烈吗?肯定比现在少得多。

现代快报记者 刘方志

## 今日视点

# “营养餐借力免费午餐”是良性互动

在全国农村义务教育学生营养改善计划春季调会上,有两位嘉宾引人关注——他们分别是免费午餐公益行动发起人邓飞和21世纪教育发展研究院院长杨东平。邓飞和杨东平长期关注农村中小学生的权益,被教育部邀请参加学生营养餐会议,可谓适逢其会。

去年以来,随着广西那坡3元营养补助被套利率事件的曝光,国家“学生营养餐计划”在实行中的种种问题,也随之浮出了水面。此次教育部召开这个会议,现场即不停播放媒体曝光的相关报道,可见政府部门直面营养餐各种问题的诚意,也让人看到了政府守护学生营养的决心。

但相比这次会议的问题意识,更值得关注的是受邀参会的邓飞和杨东平这两位嘉宾。政府部门的会议,能邀请相关的民间人士参与,这本身就是一个值得鼓掌的变化。这样的变化,全国学生营养办主任、教育部副部长鲁昕的一句话概括得很准确——“政府决心与社会共同合作做好营养改善计划”。也正是因为这种开放式治理理念,代表民间组织和社会智囊的邓飞和杨东平得以出席会议。

邓飞和他发起的免费午餐,成就有目共睹。不可否认的是,在一些地方官员的眼里,免费午餐仍然有点多管闲事的味道——有了政府推行的营养餐,

还需要你们搞免费午餐吗?教育部营养餐会议邀请邓飞参加,传递的信号再明确不过了——民间的免费午餐与政府的营养餐并无冲突,相反,它们之间是互补关系,正如教育部副部长鲁昕所说,“政府决心与社会一起做好营养餐”,这里面蕴含的“共同解决问题”思维,促成了政府与民间的良性互动。这种互动也充分说明,很多时候,民间组织不是在给政府添乱,而是帮忙。

我们一直在提倡小政府大社会,也一直在强调在一些领域让民间力量参与治理的重要性,简单来说,就是社会能做好的事情,政府就要放手。要实现这一点,一方面需要为民间组织的成

长创造合适的环境(比如放宽登记、政府扶持等),另一方面,也需要政府与民间组织常有良性的互动,在解决一些问题时群策群力。教育部此次邀请邓飞等人参会,就是一个很好的例子。

邓飞和他发起的免费午餐,因为坚持不懈的努力,不仅赢得了民间的信任和尊重,也引起了政府部门的回应和重视。更关键的是,由于政府和民间的良性互动,邓飞所代表的民间慈善,在参与社会治理方面,有了更广阔的施展空间。有这样的互动,民间组织的成长将会更有信心,这样的互动越来越多,“小政府大社会”也将离我们越来越近。

(本报评论员 赵勇)

## 公民发言

### 用公款给自己买房 跟职务消费何干?

国企负责人不得“用公款支付应当由个人承担的购置住宅、住宅装修、物业管理等生活费用”——看到这样的规定,你肯定会想:天呐,原来竟然有国企负责人用公款给自己买房!

这条规定出自财政部、监察部、审计署、国资委日前印发的《国有企业负责人职务消费行为监督管理暂行办法》,该《办法》对国企负责人的12种行为予以限制,除上述不得用公款买房外,还包括不得“用公款为亲属、子女支付各项费用”等。

(5月8日《新京报》)

禁止什么,往往说明现实中存在什么问题。用公款购买个人住房,将公款用于亲属子女,这都要专门出规定禁止,也就是说,现实中,有些国企负责人已经习惯性地把这些贪污行为视作职务消费。国企负责人的职务消费范围,已经远远超出我等普通人的想象。人们大约知道一些国企负责人的职务消费很奢华,但终究都是“不落个人腰包”。可事实上,若对《办法》的相关规定作反向推导,则可发现国企负责人的“职务消费”犹如一个筐,但凡能花钱的地方,似乎都能装在里面,由公款埋单。相比之下,喝天价酒、抽高档烟已是稀松平常。

职务消费,顾名思义就是公职人员履行职务而引起的公务消费,其要义在于“与履职有关”,公私泾渭分明。履职过程中的公务消费铺张而奢华,这是违规违纪问题;而与履职无关的公款私用,比如用公款买房,则明显是贪污行为,是犯罪行为。

管好职务消费,最好的办法是增加国企运行的透明度,发动民众监督。《办法》中规定,“国有企业负责人职务消费制度,应当以适当方式向职工公开”,为什么不向社会公开呢?不仅制度要公开,职务消费的实情更要公开。进一步说,三公经费公开的范围亟须拓展至国有企业,尤其是央企。

(浦江潮)

## 热点纵论

# 公益褪色,自来水才会让人不放心

2009年住建部曾对全国城市饮用水水质状况做普查,但至今未公布数据结果。多位业内人士称,此次检测结果实际合格率仅50%左右。调查显示全国城市供水管网质量普遍低劣,不符国标的灰口铸铁管占一半。

(5月8日《新世纪周刊》)

今天,我们喝的水安全吗?多年来,人们的质疑一直未断。2009年住建部水质中心做的那次全国普查,数据却一直都没有对外公布,这多少验证了人们的担忧。幸好!有些专家还是有良心的,多位业内人士爆料“自来水真相”——实际合格率也就是50%左右。且2009年以来,城市自来水水质并无“太多改善”。

表面上看,自来水不合格主

要有两大原因造成:一是水源被污染。据报道,全国60%左右的平原区地下水水质劣于Ⅲ类,118个大中城市地下水已普遍受到污染;监察部的统计显示,我国水污染事故近几年每年都在1700起以上。还有专家这样比喻——厂里产什么,水里就有什么。

二是“二次污染”严重。住建部在2002年、2003年曾调查数百城市的供水管网,发现管网质量普遍低劣,且大多管道已不符国标。2000年至2003年,中国184个大中城市管网水质发生过4232次二次污染事件。

但上述原因不是自来水合格率低的原因。诚然,根治水源水质,需要国家层面的制度设计,但立竿见影、短时间内给

城市居民提供合格的自来水,并非不可能。在我看来,自来水合格率低,罪魁祸首之一是公益属性的褪色。

前些年,为减轻财政支出,许多地方政府“甩包袱”,对包括自来水公司这样的公益企业进行市场化改革,让其自收自支、靠水吃水,财政投入颇为有限。这样,自来水公司完全企业化,其卖水的收入,仅供维持职工工资和日常维修管理。要挤出大把资金对供水管网进行全面改造,即便情愿,恐怕也是力不从心。自来水公益属性不断褪色,水质合格率低何足为奇?

恰是因为自来水公益属性的褪色,所以有专家断言,今年7月1日起,我国将强制执行最

新饮用水标准,虽然能与国际接轨,与世界上最严的水质标准——欧盟水质标准基本持平,但也是“纸上谈兵”,个中原因,恐怕不仅仅是因为没有实质性惩罚措施,关键在于地方政府和自来水公司不愿意拿钱去践行。

一位饮用水界人士曾对记者讲了三句话:“对每个人来说,饮用水像空气,无可选择;对政府来说,供水工程是最为基础的民生工程,远比修马路、建高铁、盖高楼更为基础;近十几年来,供水成了最被忽视的民生工程。”这番话一针见血,入木三分。当务之急是,各级政府要有社会担当,让自来水恢复公益属性,为民生舍得那些貌似看不见的财政投入,大家才能喝上放心水。

(惠铭生)