

十载“驯楼记”



下浮15%的优惠房贷利率,一些股份制银行纷纷推出鼓励房贷的新措施,如调整固定利率标准,以存抵贷、放宽借款人年龄限制等。

“有效供应不足”的问题一再困扰楼市,一再重申的住房保障供应和开工计划迟迟未能实施,购买力充足或不足的人们全被裹挟入市追涨的潮流中不能自拔。至2007年12月,全国70个大中城市新建商品房住房售价同比上涨11.4%,环比上涨0.3%。2006年、2007年两年,房价轨迹是:从一个高位走向另一个高位。

2008年上半年,房价已是“高处不胜寒”,市场看空意识弥漫,上半年成交量下降超过5成。不过,在2008年应对金融危机过程中,房地产大亨“政策红利”,刚性需求爆发,改善性需求跟进,投资性需求助推,市场走出了一条与整个宏观经济完全脱离的上行线。楼市从2009年的“小阳春”之后便急速升温,房价如脱缰般上涨不休。与此同时,调控之剑也如期再度出鞘。

楼市之“调控免疫”

基于这几年来房地产调与涨之间的上述变奏,便不难理解,市场对楼市挥之不去的看涨预期并非空穴来风。多年的沉疴,仅靠一两次急风暴雨式的调控无法完全化解。这些累积起来的层层问题,将考验着每一次房地产调控的最终成效。

上海财经大学教授胡怡建说,一方面要发挥房地产业对拉动经济的积极作用,另一方面又不能让房价涨得太快以至让人们难以接受,房地产调控要在这两者之间“鱼”与“熊掌”兼得,绝非易事。

一方面,一些本该用于中低收入人群的保障性住房却变质为一些炒房族的食利工具。市场和保障相混杂,经济和民生难兼顾,“保障房”的严重缺失使得一些调控措施“收”和“放”之间左右为难,效果打折可想而知。

其三,房地产对宏观经济的“深度关联”使地方调控“投鼠忌器”。一些房地产大佬“吃定”房价上涨的一个理由,就是在城市化加快推进的大背景下,房地产对上下游产业的关联度之广,对GDP增长贡献之大,对就业、税收等带动之大,尚无其他产业可以取而代之。

1997~1998年,2003~2004年,2008~2009年堪称房地产业快速发展的三个标志性年代,其背景分别为亚洲金融危机、“非典”和国际金融危机,在每一次应对危机的过程中,房地产业均功不可没。也恰是每一次“临危受命”,加深了房地产业对整个宏观经济的关联乃至“绑架”,所谓的“房地产路径依赖”也一次次得到强化。

时至今日,国际经济形势复杂多变,刺激经济的政策尚难退出;对于一些地方政府而言(尤其是二三线城市),结构转型压力巨大,新的经济增长点又难成气候,这也是楼市调控必须面对的现实。

“保”与“压”的分寸

这一轮的楼市调控,可分为两个阶段:一是启动期,以今年1月7日国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(业内称“国十一条”)为起点,其中,关于“加大差别化信贷政策执行力度和继续实施差别化的住房税收政策”等要求相对温和,但已明确“抑制投资投机性购房需求”。不想,经历了春节之后短暂的消停,炒房资本随即活跃,各地房价迅速攀升,恐慌性需求追涨入市。二是升级期,以4月17日公布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(业内称“国十条”)为标志,目标直指“坚决遏制部分城市房价过快上涨”。近日各地出台的配套措施均坚决贯彻了国务院文件精神,一些地方的严厉程度甚至更胜“国十条”一筹。楼市成交迅速告跌,楼盘打折已由点及面。这一次,调控的最终成效将会如何?

先看此次调控不同以往的特点。这可以用“三个结合”来概括:

一是“调供应”和“调需求”相结合。供应方面,近一段时间各地新开盘数量增加明显,且国土资源部公布的数据显示,2010年度全国住房用地在总量上,分别为去年的2.35倍和前五年年均值的3.3倍。楼市供应的预期趋于“看多”。另一方面,保持对投资投机性需求的高压,通过提高二手房首付、提高利率水

平乃至“限购”等强硬措施直接抑制炒房资本,避免加大的供应量再度沦为炒家的工具。

二是“市场”和“保障”相结合。今年,保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房三类用地的计划供应量较大地超过了此前一再重申的“70%”的底线,达到住房用地计划供应总量的77%。其中,保障性住房用地为24000多公顷,比去年增加一倍多。如果供地计划能够如期“落地”,商品房市场的压力将得以明显减轻,政策将有更多腾挪空间。

三是“调控效果”和“政府责任”相结合,实行“省级人民政府负总责,城市人民政府抓落实”的工作责任制,对“稳定房价、推进保障性住房建设工作不力,影响社会发展和稳定的,要追究责任”。由此也不难理解,近期一些地方出台的细则措辞之严、力度之大。值得一提的是,此次住建部被赋予更多职能和责任,其角色扮演如何,备受期待。

目前看来,房地产市场的供求关系正现转机。更重要的是,各方对房价走势的预期、供求关系的预期等均有利于市场稳定的方向形成。相关措施坚决执行下去,房价快速上涨的势头当能有效遏制,市场回归理性之日也绝非遗遥无期。

但另一方面,冰冻三尺,非一日之寒。从最新的4月份的经济数据来看,当前中国经济运行回升向好且基础在不断巩固,但欧美等国在主权债务、货币政策等方面的新动向增加了宏观调控的难度,国际热钱在人民币升值、银行加息预期下觊觎国内楼市,均考验着房地产“保”与“压”分寸的把握。长期来看,基于上文所述的房地产与整个宏观经济的“深度关联”,其泡沫还得一点一点挤,而不能一下子全部刺破。

地方政府要有所预期,比如房价下跌一定程度,对地方的土地出让、房地产税费收入以及对钢铁、水泥、建筑、商贸以及就业、社会稳定等会造成怎样的影响,以此来把握调控的力度和节奏,以规避对经济运行风险和逐步释放“经济拉力”。



新闻时评

谁的“神童”,谁的“教育”

被誉为“神童班”的北京八中少儿班招生考试启动,1700余名10岁左右的小学生前来赶考,报名人数比去年多出了500人,创下了历年之最。今年八中少儿班计划招生30人,录取率接近1:60。(《京华时报》5月17日)

一批又一批的10到14岁的孩子,自1985年9月1日起走进北京八中超常教育实验班,用4年的时间学完从小学5年级到高中3年级共8年的课程。在没有任何优惠待遇的情况下参加全国统一高考,结果这些十三四岁的孩子百分之百考上大学,大部分攻读北大、清华等重点大学,甚至出了16岁的小博士。由此来看,北京八中的“神童教育”似乎成效显著,成果辉煌。

曾读过这样一个故事。美国内华达州的一个3岁女孩告诉妈妈,她认识礼品盒上的字母O,是幼儿园老师教的。这位母亲一纸诉状将幼儿园告上法庭,理由是幼儿园剥夺了孩子的想象力。因为此前,孩子能把O说成是苹果、太阳、足球、鸟蛋之类的圆形东西,自从认识了26个字母,这种能力就丧失了。结果法院判决幼儿园赔偿孩子精神伤残费1000万美元!毫无疑问,如果这件事情发生在中国,官司一定会输掉,并且很多中国父母都会站在幼儿园这边,幼儿园老师辛辛苦苦教你的小孩认字,你却告她,是不是神经有问题?

我们是一个重视神童、喜欢制造神童的国度,“神童教育”数十年来一直方兴未艾。虽然至今“神童教育”还没有形成规模,也缺乏一定的“教育标准”,但简而言之就是加大学习量、加快学习速度,让少数有天赋的孩子早成才、早成功。这或许没有错。然而问题在于:16岁的博士与26岁的博士除了有年龄的差别之外,还有什么本质的区别?常规8年的教育课程,在4年的时间里读完,纵然教育者宣称的教育方法再“灵活”和“科学”,作为学生本人而言,显然要付出比同龄人更多的努力、更多的时间,即使他们是所谓的“神童”。人的童年只有一次,作为“神童”,他们却失去了应有的天真烂漫,不能不说,超常和超长的教育对于孩子天性的一种抹杀。以压榨儿童的长远潜力为代价,束缚了孩子的想象力和创造力,仅取得一时的荣耀。这些年,我们培养出了“16岁博士”并不少,但真正能“成器”的又有几人?

没有几个孩子能对“神童”的桂冠感兴趣,趋之若鹜的不过是家长和教师——“神童教育”的本质,说白了就是家长意志和教育意志双重推动的产物。家长希望孩子早成名,教育需要以“神童”来证明教育成绩,两者一拍即合,一哄而上。功利的心态助长了短视的教育,“神童教育”是一种“载体”和“工具”,而非“教育”。

谁的“神童”,谁的“教育”?这其实是一个值得久久思考的问题。 陈一舟

“崽花爷钱”心理与豪华公厕

如果一个人去公厕,方便完之后,会悠然地跷二郎腿,在公厕里饮水吗?似乎多数本土人到那地方都是来去匆匆,没养成这一习惯。只有想不到,没有做不到。而今一座座既想到又被做到能在厕所里喝水的豪华公厕现身济南。

记者在槐荫区城郊接合部济齐路旁发现了这个豪华公厕。外表看上去,这个名字叫“康宁广场公厕”是用瓷砖装饰,面积约有200平方米,门窗用的都是透明大玻璃,显得非常气派。公厕内部配置之豪华,更令人惊叹:一间休息室,其实看起来就像是宾馆会客厅的休息室,里面有木质沙发、饮水机、茶几等,连地面都是木地板。(5月17日中国新闻网)

豪华公厕,是一些人豪奢之念、豪奢之行达到极端化的现实标本。豪奢到厕所,厕所也疯狂,带有一种既不清新又不自然的气味,让人感觉很不舒服。这样的形象工程,

这不到决策者欲美化自己的目的,所展示的不过是奢靡的形象、浪费的形象、昏庸的形象、丑陋的形象。

济南也好,其他地方也好,富裕程度远未达到公共厕所也需豪华的程度。城市公共设施改善,要花钱的地方多得很。面子工程,面子丢到厕所里,相当不堪。

豪华公厕,没有主理掉渣儿的低级思维,断然干不出这等低级事,它基本上就是个笑话。一个决策者但凡有点儿决策科学化的精神,就不会想出这样的“创意”。现在这个年代,拥有公权的人,预期趋于干一些损害民生的事,人们亦会牢牢记住。像济南城郊的这座豪华公厕,闹笑话之余,还会引起人们对决策者的行为是否是无利不起早的质疑。 今语

“三拍”行为艺术“曲终人散”?

据人民网报道:根据2002年制定的内蒙古自治区清水河县新区建设投资估算表,新区整体建设投入将在61亿元左右,而当年该县的财政收入为3000万元。报道还披露,清水河县要完全还清欠款,需要50~80年。

明人冯梦龙著有《三刻拍案惊奇》,冯氏“三刻”为初刻、二刻、三刻。那么今人之清水河决策者的“新三拍”可“疑似”为拍脑袋决策、拍胸脯保证、拍屁股走人。

拍脑袋决策。不说不知道,一说吓一跳,时至今日,清水河新区竟然还是一个“黑户”,因为他们一直是“边建设边报批”,上报的手续一直没有得到批复,是领导“拍脑袋”的产物。地处黄土高原的清水河县可谓十足的“山高皇帝远”,领导拍脑袋一路绿灯,以至于轻松种植了这朵“恶之花”!

拍胸脯保证。“冰冻三尺,非一日之寒”,如果说清水河县的决策者尚能“迷途知返”恐怕尚不至于造就今天的烂尾城。问题是,明知自己的家底儿就是年财政收入区区3000万元,却要硬撑着“化腐朽为神奇”,这就不单单是那最后一根稻草压死一只骆驼的“浅表性原因”了!明知不可为而为之的“英雄豪气”背后是政绩工程、形象工程甚至地球人都知道的利益驱动在作怪。与其说是保证新区建成,毋宁说是确保自己仕途光明,名利双收。

拍屁股走人。尽管清水河县不少群众希望有人来收拾残局,但由于已经换了几届领导,谁来承担责任似乎成了“死题”。由于这个残局至今无法收场,当时做出拍板决定的领导,贯彻执行的地方官员,因为调动频繁,至今无人负责。只剩下清水河人心存怨气地嘲讽这座“烂城”。“鸽子住得都比我们好。”他们甚至将这里称作“新鸟巢”。这是一次成本巨大、祸及几代人的“三拍”行为艺术就这样“曲终人散”了。

“曲终人散”当然不会也不能是最后的结果。中国不是有句俗话说嘛,“跑了和尚跑不了庙”!当年那些决策者高升也好,平调也中、隐退也罢,总之,他们尚不至于隐遁无影,跑出国界。问责机制、责任追究不应是印在文件上、喊在口头上、张贴在墙上的。谁让纳税人无辜“买单”谁就应该付出倍数级的代价! 党贺喜



不是拍电影

汕头“E京网”上出现了一段两名年轻女教师教唆幼儿打人的视频。视频中,两名幼儿园老师“指挥”一名幼儿园女童掌握、脚踹另外一名男童,视频里传出清脆的耳光声、孩子的哭声和老师的笑声……在视频里,这所幼儿园中班的一名4岁女孩在殴打一名哭泣的4岁男孩。更不可思议的是,视频内有幼儿园老师指挥的声音——“等一下、开始、开始”、“不行、太用力了”、“不行要踢他屁股”、“知道怎么打了吗?” 焦海洋/图

富士康该为“九连跳”担多大责

富士康员工的“九连跳”,引起了舆论高度关注。据员工反映,富士康的管理的确有一些问题,一个管理存在问题的企业,肯定会对员工造成伤害,而至于伤害的结果,则不一定取决于这种伤害本身,而取决于员工的生存状态和环境。从这个角度,更有可能看清“九连跳”背后的真问题。

作为一家工厂,富士康员工的收入不高,“工资由当地最低工资900元加上每月不定的加班费组成”,因此员工们认为,“多加班的工厂才是好厂。因为不加班,根本挣不到钱。”在深圳这个发达的地方,凭这样的收入水平,富士康的打工者要保持体面生活恐怕很难。更重要的是,这些打工者,事实上被排斥在城市的门外,成为一群没有梦想、在这里的户籍,买不起这里的房子,孩子不能在这里上学,政府提供的其他公共服务也基本和他们无缘——这就是他们的生存状态和环境。低收入,加上制度化的社会排斥,极大地挤压着他们的生活和心理空间,因此,任何小小的伤害,都有可能在他们的心内被无限放大,引发某种极端行为。同样的管理缺陷,在拿高工资享高福利的垄断企业里,引发极端行为的的可能则小得多。

针对“九连跳”,社会上对富士康有各种各样的指责,比如“血汗工厂”等,事实究竟如何不敢妄言,但有一点是肯定的,那就是不管什么样的企业,都无法摆脱社会环境而独立存在。富士康员工的收入水平,不可能超越同类企业的总体工资水平。资本的收益高,劳动者的收益低,这不是富士康一个企业的问题,而是中国打工者面临的普遍问题。如果我们不能加快收入分配改革,增加初次分配在国民收入分配中所占的比重,我们就不能希望富士康给员工涨工资,从根本上改善富士康员工的生存状态也就没有可能。

如果打工者仍然是打工者,无法享受到城市里的公共服务,无法融入城市化进程中,那么,只能像父辈那样在工业流水线上耗尽了青春之后卷铺盖走人,那么面对这种没有未来的青春,打工者的心理能不脆弱吗?富士康员工的生存状态,我们看到了中国打工者在国际产业链分工中所处的位置,某种程度上说,这甚至是一种暂时的宿命。但这恰恰应该成为我们经济、社会等领域改革的巨大动力。 张金岭