

# 楼市仍是众人摸象?

被誉为“史上最严厉”的房地产调控政策到底给中国楼市带来了什么样的变化,在涨停与观望、看跌与抗跌、保障与市场的选择中,谁会给出最正确的回答?真相只有一种,说法却有许多。在公众情绪与专家意见中,中国楼市仍是众人摸象,唯独可以看见的是,市场正在起变化,出路或在其中。

## 新政重拳下的楼市

地王再现,又是国企。5月18日,北京建工以14亿余元总价中标房山区房山线长阳站8号地,折合楼面价达7500元每平方米,成为该区第二高价地,建成后预计售价将达15000元每平方米。此时,被誉为“史上最严厉”的房地产调控政策刚刚满月。

这并非中国楼市第一次受到“有形之手”的关照,房地产市场宏观调控正式揭幕于2002年,开发商和消费者之间的博弈、市场“无形之手”和政府“有形之手”之间的博弈由此展开。8年间,中央频频出高招,但房价依然我行我素。

## 谁能赌赢房价?

在这个并不炎热的初夏,温亚丽(化名)却整天处于心急火燎的状态,房子成了困扰她的一大“麻烦”。如同雾里看花,房价让我越感到迷茫。在温亚丽重新考虑房子问题的几个月时间里,北京的房价经历了火箭般上涨。

温亚丽在国有企业工作,和大部分普通购房者一样,需要靠一点一滴的奋斗来积累财富,但现实是残酷的,即便是拼命去工作赚钱,她的收入增速还是赶不上房价上涨的速度,4年前她曾想过买一套二手房,但是看过的房子都不入眼,于是计划便搁置了,现在她发现,存折上的存款金额虽然一直在增加,但却离那个庞大的首付数字越来越遥远。

潘石屹,房地产业擅长作秀的一位商人,5月13日在自己的微博里写道:“一朋友来电话说,她要在北京买房,3万元一平方米。看到媒体上报道我说房价要跌15%~20%。她现在还能买吗?我与她一起分析了几条原因,结论是让她买。最后提醒她市场有风险,风险自担。她开玩笑说,跌了找我要差价。”

温亚丽正面临着这样的两难境地,买还是不买?

劝人买房似乎是房地产商人的本能,但是2009年的那一轮暴涨风暴确实让许多人心有余悸。就算跌掉了20%,北京的楼市也不会回到2009年春天,但是只要三个月后涨20%,温亚丽买房的计划就要往后推了三年。

“市场经济就是扭秧歌经济,‘梭(少)啦梭(少)啦梭(多)啦梭(多)’,少的时候,就要想办法拉动市场经济,多的时候,就要调控,平衡是相对的,不平衡是绝对的,不可能不变。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌幽默地说。市场的风险并不在于起落涨跌,关键的问题

是,谁能跟上扭秧歌的脚步。

普通民众看不懂迷雾下的中国楼市和这本难念的房价经。2010年新年伊始,在调控政策即将出台的阵阵风声,关于房价的“赌局”将房价走势的争论放大,“喊涨派”笃定房价不会大跌,2010年的房地产将让更多的买房人失望;“喊跌派”也坚定地称,2010年会挤掉一些泡沫,房价很快就会出现松动。

在扑朔迷离的楼市和房价走向面前,听着业内人士的争论和媒体掀起的舆论声势,欲买房者更加不知所措。正在犹豫中,2010年春节过后,房价越走越高了。

连温亚丽所在的大兴区,春节之前二手房的每平方米单价还在万元以下徘徊,过了春节就突破万元大关,直奔11000元,即便是这样,不少业主还不甘心出手。

北京,向来是中国楼市的风向标。广州、深圳、杭州、上海,中国各大城市的房价几乎都开始了新一轮的“涨”势。

## “有形之手”果断发力

在“人间四月天”,难见盎然的春意,却见连绵的房地产调控政策,正言厉色,来势汹汹,声势非常。从商品房到保障房,从土地政策到金融政策,一套完整而严厉的房地产调控体系,在中国“降低房价”的民意呼声大合唱中,正在构建。

今年3月两会后,央企背景的远洋地产、中信地产,以及中国兵器集团旗下的世博置业就制造出三个新地王,北京房价乘势蹿高,引发了“总理说了算,还是总经理说了算”的争议。新华社随即连发六篇评论抨击已经失去控制的市场疯狂之势,由此被视为地产新政即将出台的先兆。

实际上,本轮调控始自2009年下半年,包括“国四条”、“国十一条”、“京十一条”在内的紧缩调控信号密集发出,央行也在今年前两个月内两次上调存款准备金率,而市场却置若罔闻。面对全国范围内的炒房潮和房价失控局面,4月中旬,被誉为“史上最严厉”的房地产调控政策适时出台,提高改善型购房信贷门槛、限制投机性购房、政府直接入市干预,调控措施立体而严厉。

4月14日,国务院总理温家宝主持召开常务会议,研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施,并确定了四项政策举措,被舆论称为“新国四条”:一是抑制不合理住房需求,实行更为严格的差别化住房信贷政策,二套房贷款首付比例不得低于50%;二是增加住房



有效供给;三是加快保障性安居工程建设;四是加强市场监管,严格查处土地闲置、捂盘惜售的企业行为。

4月17日,国务院发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,要求遏制房价过快上涨,实行更为严格的差别化住房信贷政策。这个被业内称为房地产“新国十条”的政策有5大项,共10条,其中规定商品住房价格过高、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;对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

地方人民政府可根据实际情况,采取临时性措施,在一定时期内限定购房套数。中央打出政策组合拳之后,房地产调控风起云涌,地方相继出台实施细则。4月30日,北京市政府发布《北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知》,再推十二条措施,要求同一家庭只能在北京市新购一套商品住房贷款;暂停对购买第三套及以上住房。根据北京市房屋权属交易系统个人住房记录,实施差别化的信贷和税收政策,认房不认贷。

## 目前楼市众生相

调控新政,前景未明,此时此刻,每一个与

楼市相关的人都心态复杂。

对于楼市新政,开发商其实早有准备,他们已经习惯宏观调控了,所以表面上表现得异常平静,“推迟入市”成为常见选择。“我不认为房价应该跌,如果下跌,只是因为有些政策不太合理而下跌。”以华远地产董事长任志强为代表的部分开发商则反应强烈,任志强认为在这样的情况下,调控政策退出后,房价很可能出现报复性上涨。

报复性上涨,这自然是普通购房者最为担忧的事情。

他们陷入了“被观望”的境地,“曾经有一套很便宜的房子摆在我面前,我不懂珍惜,直到房价猛涨时我才后悔不及……”这句经典的“买房新语”如今真的成了“80后”男孩霍祥东的真实心境,他2006年投身房地产行业,从房地产经纪有限公司的置业顾问到店经理,他帮无数人实现了住房梦想,而自己却没有购得一套理想的房屋,已经谈了女友的他现在一想到婚事就心里纠结。

像霍祥东这样的“刚性需求”,一直被认为是本轮房价上涨的重要原因,但最根本的还是“特别需求”。去年,中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在成都参加“中国地产金融年会2009区域巡回峰会”时,对房价上涨原因做了独到的剖析。他举了一个有趣的例子:小两口快结婚了,却一不买房子,于是丈母娘把女婿找来“探讨”,这下小女婿坐不住了,只好清仓、

# 新闻时评

## 儿童节让我们回归“童本位”

又是一年儿童节。连日来各大城市,各个幼儿园、学校、社区,都组织了丰富多彩的活动,让小朋友们快乐过节。在这样的日子里,儿童似乎得到了最大的重视。然而,我们依然要说,儿童节里我们应该回归“儿童本位”。

严格来说,“儿童本位”并非是一个新词。鲁迅先生曾经写过一篇《我们现在怎样做父亲》,里面写道“本位应在幼者”,讲述的就是“儿童本位”。后代依然有人重复这一思想,只不过大多将其用在儿童文学的创作观上,意指在儿童文学的创作中,用儿童的眼睛去看,用儿童的耳朵去听,用儿童的心灵去感受。

今天已经不是五四时期,社会在进步,父母也在进步。但我们看,有些东西虽然历经一个世纪,其实并没做多少改变。为此作注脚的,是这段时间连续发生的校园惨剧,还有父母对子女苛刻的要求。这里面透露出的共同点是,成人世界的恩怨还在过多掺入儿童世界。

真正的“儿童本位”,是充分尊重儿童的天性,让儿童得到应有的尊重和空间。无论校园惨案背后有什么社会背景,无论你个人受到何种不公正的待遇,无论你个人的生活有多么绝望,一个底线原则是,成人的仇恨不应该掺入儿童世界。鲁迅先生曾发问:“生命何以必须继续呢?就是因为要发展,要进化。个体既然免不了死亡,进化又毫无止境,所以只能延续着,在这进化的路上走。”他表示:“所以后起的生命,总比以前的更有意义,更近完全,因此也更有价值,更可宝贵;前者的生命,应该牺牲于他。”由此可见,真正的“儿童本位”,是让每一个儿童得到最好的呵护,不受一丁点的伤害。

这是为恨,许多人能够理解。还有一种爱,许多人就难以理解了。放学时间,如果我们走过校园,接过孩子的书包,当能发现,今天的孩子承载着太多成人世界的梦想。这初看起来是爱,其实还是偏离真正的“儿童本位”。

“儿童本位”基础上的爱,应该是立足于让孩子健康、快乐成长。而现在多数父母的爱,看起来是给孩子的,其实是给自己的。成人常把自己的梦,毫不留情地变成施加给孩子,越来越沉重的书包,放学后补习班上的背影,这一切,其实都是为了延续成人的梦。正如鲁迅先生所说,这还是“长者本位与利己思想,权利思想很重,义务思想和责任心却很轻。以为父子关系,只靠‘父兮生我’一件事,幼者的全部,便应为长者所有”。而对于孩子来说,他们不需要这么多,他们也不想这么多。

今天回归“儿童本位”,最重要的是保持对儿童世界的基本敬畏、基本尊重。不要把成人的恨加到儿童身上,不要把连成人自己都无法扛起的爱压到儿童身上。孩子是孩子,他们承担不了那么多。让孩子快乐成长,让他们以自己的方式快乐成长,而我们所做的只是欣赏,是在雨雪太大时给他们递一把伞。 毛建国



## 下一个“张悟本”在哪里野蛮生长

没用几天,大红大紫的张悟本便被打回了原形。昔日头顶上的神奇光环没有了,取而代之的是“劣迹斑斑”——身份造假,并非卫生部营养专家;履历造假,“父亲曾是国家领导人保健医生”纯属吹牛;误导公众,以绿豆、生茄子等“豆”得信众团团转,甚至连农业部官员也说,今年绿豆价格狂涨就是张悟本的“贡献”……看今日情景,一代“食疗大师”的倒掉似乎已成必然,问题是,“不明真相”的民众真的可以“从此过上明白消费的幸福生活”?不然!

一个张悟本倒下了,一定会有另外的“张悟本”或者“王悟本”、“李悟本”冒出来,彪悍地接过“江湖大师”这面大旗,继续顽固的“忽悠大业”。笔者无意于妖言惑众,这个判断来源于一个基本事实——孕育“张悟本”的土壤依然存在,更重要的是我们看不到对其彻底清算的迹象。所以,就像在胡万林、“刘太医”、林常贵之后,我们仍然用钞票“浇灌”出张悟本一样,在张悟本之后,我们依然无法判断下一个“江湖大师”正在哪一个角落里野蛮生长。

有人说,张悟本从一个下岗职工折腾成“一代神医”,是因为背后的商业推手太厉害了——推手确实不凡,但对于“敌人”狡猾之处的警惕,多数情况下恰恰是要逃避甚至掩盖“我方”短处的脆弱。清算一个张悟本太容易了,清算我们自己则太难了。

为什么顶着“卫生部首批高级营养专家”幌子在京折腾这么久,直到媒体将其扯下神坛卫生部才出来揭穿——最起码的公共监管在哪里?为什么“科普市场太混乱使得张悟本打擦边球钻了漏洞”,是不是若“收效”一点不瞒身份造假擦边球就可以继续“擦”下去——科普市场的看门人槛在哪里?为什么张悟本跌下神坛之后“七位国家级专家”才一条一条斥“绿

## 景区又吹涨价风

新华社报道,山东省物价局在孔子故里——山东曲阜举行听证会,拟提高景区门票价格,理由冠冕堂皇:现有门票收入已不能满足日益增长的文物古迹保护维修资金需要,门票价格调整后增加的收入可以较好缓解文物古迹保护维修投入压力。说实在的,时下市场上许多商品或服务的价格都在不动声色地上涨。从稳定大局与社会和谐的角度看,则无论如何不能让通货膨胀忽然降临人间扰乱经济秩序和公众心理,因而中央政府始终要求各地相关部门严把物价关,不纵容乱涨价的恶习兴风作浪。但是有些地方官员口上也喊要树立大局观,却在出台商品与服务的涨价举措上根本不考虑人民群众的利益,找出种种未必站得住脚的理由,随意拍板涨价决策,这背后的利益驱动,值得人们关注。 吴之如 文/画

## “短命”经适房背后是被绑架的规划

南阳两栋投资数千万元、正在建设中的经济适用房,在即将封顶之际,却面临被拆除的命运,由此戴上了“最短命经济适用房”的帽子。据说,这两栋经适房所占地块占压了2012年农运会新闻中心的规划用地,新闻中心建设时间紧迫,如稍有迟缓懈怠,将难以保证如期完工和交付使用,因此必须拆掉两栋经适房。

有意思的是,经适房和农运会新闻中心都不是灵机一动的临时建筑,二者都是政府郑重规划出来的重点项目。只不过,当后者的规划叠加、覆盖到前者之上时,原本是2008年“南阳市十大民心工程”的经适房,今年就成了必须迅速拆除的违章建筑。此等荒唐事之所以能够发生,并非是一句“规划打架”能说得过去,“短命”的经适房背后,是被长官意志绑架了的规划,这规划能否长久,全凭长官一时兴起,故其兴也勃,其亡也忽,令人唏嘘。

在南阳市政府的视野中,经济适用房也好,农运会新闻中心也好,所谓“规划”,都只不过是根据领导意志决定的。2008年需要推动民生工程,则两栋经适房顺利“规划”出来,还列入“十大实事”;2010年需要全力保证农运会召开,则影响农运会的任何建筑就必须消失,“时不我待”。于是,强力推动之下,哪怕经适房马上就要封顶,哪怕众多民众苦苦期盼了好几年的住房马上就要到手,也要服从这样随时变化的“大局”。

这样的“规划”,实际上已经成了地方官员随意揉捏的面团,想怎样变就怎样变,全无任何顾忌。如果民众不配合,大帽子很快就会扣下来,影响全国农运会项目建设,责任谁担得起?至于因为这种变更对城市规划、政府信用、规划法律和民生幸福会形成怎样的伤害,则无人提及。

实际上,在长官意志的驱使下,一些地方的城市规划早已不是严格意义上的规划,不过是假借了规划的名目来说事罢了。规划被绑架,所谓“规划如山”、“规划即城市宪法”的说法往往就成了一个笑话。南阳市欲拆经适房建设农运会新闻中心的事例,仅仅是验证了政府权力溢出造成的规划失误;除此之外,尚有许多地方因为商业利益的挤压而随意规划、随意变更规划的情形。种种挤压之下,我们生活的城市“短命建筑”只能是越来越多,社会财富的浪费损耗也会愈演愈烈。

此前,中国青年报就城市规划进行的一项调查显示,“缺乏前瞻性和总体性”成为最大问题(74.5%);其次是“开发商暗箱操作”(51.5%)。接下来依次为:行政干预过多(49.6%)、高密度高强度无序开发(44.0%)、违规建筑较多(41.1%)、对文物古迹保护力度不够(30.4%)等。北京大学城市与环境学院城市与区域规划系主任吕斌就此认为,其实很多行政主管部门是很有理性的,关键是个别官员的主观意志太强。可见,长官意志,以及由此带来的行政干预,实际上已经成了城市规划的最大威胁。

不能再让长官意志绑架规划。城市规划应该恢复其严肃性和长期性的特质,在形成规划的过程中,应该多一些民众参与,以开放性来适应不同群体的要求,这样形成的规划,才有可能最大限度地代表公共利益,也才有可能成为共同遵守的“城市宪法”。同时,地方官员也应该约束自己的权力,不能随意以行政权力干涉规划,更不能动辄就施行权宜之计,以一件急务覆盖另一件急务,乱行政、乱作为。不然,劳民伤财不说,也将严重伤害政府的公信力。 京文