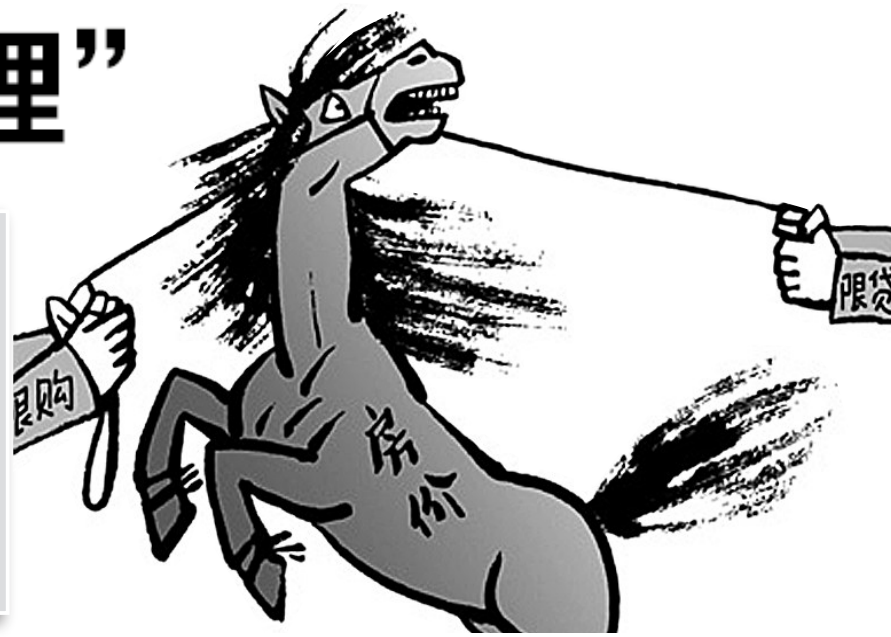


观点

房价多少是“合理”



一千个人心中有一千个哈姆雷特,也许一千个人心中也有一千种“合理房价”。“我可以明确地告诉大家,一些地方房价还远远没有回到合理价位,因此,调控不能放松。”全国两会后记者见面会上,温家宝总理谈及房地产调控时做出了上述表态。

今年的政府工作报告提出要“促进房价合理回归”。业界普遍认为这一提法意味着房地产调控的目标正从最初的“遏制房价过快上涨”转向“房价合理回归”,也就是说,“降价”的目标已经越来越明确。

房地产调控要见效,必须要有可量化的、明确的目标。自去年各地纷纷将房价涨幅与GDP挂钩,并以此确定调控目标后,如今“合理价位”成了新的调控目标。

人们关心,房价降到什么程度才是“合理价位”,持币观望的购房者又在什么时候出手买房呢?

6年家庭收入买套房有可能吗?

房价收入比应成为住房政策设计中的重要指标,目前一线城市房价收入比高达15倍以上

什么叫房价合理回归,温家宝总理给出了两条标准:一是房价与居民的收入相适应,二是房价与成本和合理的利润相匹配。

房价与居民的收入相适应,很容易让人想起一个经常被用来佐证我国房价高的专业术语——“房价收入比”。

所谓房价收入比,是指一个地方或城市每户居民的家庭购房总价与家庭年收入的比值,该指标用于描述一个地区居民购房的支付能力。

目前有一种比较流行的说法认为,房价收入比在3~6倍之间为合理区间,如果考虑住房贷款因素,住房消费占居民收入的比重应低于30%。

如果按照这一标准,我国多数城市的房价都属于过高范畴,一线城市房价收入比更是远高于这一水平。以北京为例,目前以郊区为主的普通商品房成交均价为1.8万元每平方米,平均单套成交面积在100平方米左右,总价约180万元。

北京统计局数据显示:2011年全年城镇居民人均可支配收入达到32903元,以一家三口家庭计算,年收入在12万元左右。按照180万元计算,房价收入比达到了15以上。

如果算上贷款利率,以购买180万元房产,首付80万元贷款100万元计算,20年,利息成本高达86.8万元,也就是实际购买一套180万元的房产,需要真实支出266.8万元,房价收入比就达到了22~23,远高于上述标准。

住房和城乡建设部有关专家表示,3~6倍的说法,是20世纪90年代初世界银行专家在进行中国住房制度改革研究时,提出的一个世界银行进行“比较研究”的比例,哪知道这个比例对中国产生了这么大的影响。

“中国的房价收入比高,除了房价绝对值高以外,也有一定的特殊原因。”北京中原地产市场研究部张大伟认为,我国百姓传统上对土地以及住房的归属感,使得购房人对居住支出的容忍度非常高,大城市经常出现几代人、两个家庭支持一个年轻人家庭购房的情况。

而目前快速城市化过程中,必然会出现住房需求大幅增长推高房价收入比的情况。“综合这些因素,我认为一线城市的房价收入比在12左右比较合理,即便如此现在的房价也是过高的。”

山东经济学院房地产经济研究所所长郭松海则认为,如果以90平方米为住房标准,当前我国房价收入比6~8倍是比较合适的。也就是说,人们用六七年的家庭全部收入来买一套90平方米的普通商品房,这个房价就算是比较合理的。“当然,这个价格是对于一个地方的平均价格,比如北京,四环以内的房价收入比肯定不止6~8倍。”

重庆市曾经提出房价调控的两个指标:一是城镇双职工家庭平均6~7年收入能买套60~70平方米的普通商品房;二是本年度新建住房价格增速低于主城区城市居民人均可支配收入增速。去年轻,后者逐渐成为各地提出的房价调控目标,似乎并不现实。

原因就在于,多数城市的房价也许再也回落到“合理价位”。自温家宝总理提出“房价与居民的收入相适应”的提法后,有网友根据“2011年当地城市人均可支配收入×家庭平均人口×合理房价收入比/90平方米”,计算了各地的“合理房价”。

如北京4387元/平方米、上海4831元/平方米、广州4573元/平方米、南京4293元/平方米等。这一略带调侃性质的计算结果,也从一个侧面反映出目前一些城市房价收入比过高的尴尬。

“房价收入比描述居民对住房价格的可承受性,并非主观判断性指标。如果把房价收入比作为衡量一个地区住房价格是否过高的指标,并据此来人为地假设一个‘合理’区间,未必十分科学。”上述专家表示,但房价收入比

是住房政策设计中必须十分重视的指标。房价收入比过高,表示居民支付住房消费的能力过低,改善房价收入比是住房政策所要追求的目标之一,“居民支付住房消费能力的提高,是住房改善的重要表现”。

能带来稳定成交量的价格才有可能合理

今年一线城市房价将继续下降的趋势已被广泛认可;要使房价进一步回归合理,还需要土地价格进一步下降

在人们的印象中,房地产行业一直是一个暴利行业。哄抬房价、牟取暴利,也是人们一直对房地产开发商十分反感的重要原因。这就涉及观察房价是否合理的另一个标准——“成本加上合理的利润”。

理论上讲,一个房地产项目的成本是可查询的,“合理的利润”也是相对容易形成共识的,参照这个可量化的标准,似乎更容易计算出“合理房价”。

据张大伟介绍,房价之中包括的成本主要有土地成本、建安成本、财务税费、管理成本等。2011年全国商品房销售面积10.99亿平方米,商品房销售总额59119亿元,增长12.1%,粗算平均售价5379元/平方米。

细看成本,2011年全国房地产开发企业土地购置面积4.10亿平方米,土地成交价款8049亿元,粗算可得土地成本为1963元/平方米,约占售价的36.5%。建安成本约为2000元~2500元/平方米,约占销售均价的37%~46%。税费财务成本约占销售价格的10%左右。这样算下来,企业毛利率约为15%~20%左右。

“目前在售的房子,大多是前几年以较低价格拿的土地,实际成本没有这么高。”张大伟认为,尽管现在不少开发商宣称“亏本卖房”,但一线城市房价即便再下降10%~20%,多数开发商也是有赚的。要使房价进一步回归合理,从成本角度看,还需要土地价格进一步下降。

大连万达集团董事长王健林则表示,房地产行业早已经告别了暴利。2010年房地产上市企业的综合年报显示,平均毛利率不到25%,净利率大概是10%左右,万科这么优秀的企业利润率也刚刚超过9%。今年一线城市房价合理回归的幅度也就是10%到20%左右。

然而,与其他商品不同,房价似乎从来都不是单纯由成本决定的。“供求关系决定价格”这一市场经济的铁律,在房地产市场表现得尤为明显。

“我认为看房价合理不合理很简单,卖得出去、能带来稳定成交量的价格就是合理的。”作为开发商的一员,旭辉集团副董事长林伟告诉记者,“前几年市场好的时候,楼面地价2000元/平方米的房子卖20000元也供不应求,你能说价格不合理吗?现在有的楼盘真的亏本卖,如果还是没人买,说明这个价格还是不合理,还得继续降价。”

房地产调控两年来,“积极定价”的策略被越来越多的开发商提及。判断定价是否积极的主要标准便是楼盘的销售情况。如万科就提出,通过积极定价,所有楼盘在开盘一个月以内必须销售60%以上,否则定价就是有问题的。

2月份以来,一线城市楼市成交量有了明显回暖,其中明显降价的楼盘成为成交量回暖的主力。“这种回暖并不意味着房价要反弹,开发商应该继续维持降价优惠,争取多抢一些成交量。”林伟表示,随着总理在两会后记者见面会上的坚定表态,此前市场认为调控可能放松、房价可能反弹的猜想彻底被否定。今年一线城市房价将继续下降的趋势已经被广泛认可。现在开发商都看清了形势,不少楼盘开盘的时候都一步降到位。什么时候成交量连续几个月企稳了,说明房价也降到了市场认可的“合理价位”。

“合理”的关键是居民可承受

房价不再暴涨暴跌、购房者心态和预期相对稳定,这样的楼市才是健康的楼市

除了房价收入比和成本以外,计算房价租金比,对比CPI、收入增长、GDP,考察银行可承受的风险等方式,也常被用来观察一个地区的房价是否合理。然而,无论以哪一种指标来观察现在一线城市的房价水平,都仍然处于过高的状态。

在北京一家外企工作的陈小姐认为,像她这样月收入1万元以上的白领,“父母支持一点,自己再努力”跳一跳,如果能摸到房价,这个价格应该还算合理。”但现在北京五环左右一套90平方米的两居室,动辄首付七八十万,再贷款100多万,每月还贷六七千元,确实还是太高。

尽管近几年我国在大规模的建设保障房,但保障房覆盖范围毕竟有限,大多数普通家庭还是要通过在市场上买房或租房来改善住房条件。通过调控让房地产市场长期平稳健康发展,其目的也是更好地发挥市场的作用。因此,如何让普通百姓买得起、租得起房,终究是中国楼市发展不能回避的问题。普通居民是否可承受,也将是判断房价是否合理的重要标准。

“按照现在的房价分析,特别是七八个大城市的房价,如果继续上涨下去,将来泡沫很难处理。一旦泡沫破灭,对整个经济甚至对社会的影响都是非常大的。所以现在相关部门下定决心,让房价降下来。”住建部部长姜伟新近日表示。

调控促使房价继续下降的同时,提升居民的住房支付能力也很重要。一方面要想想方设法持续提高居民收入水平,另一方面,对居民合理的自住型购房需求应予以保护和鼓励。

实际上,在差别化的信贷政策和限购政策的影响下,去年以来一些居民自住型购房需求也遭到调控政策的“误伤”。房价下降的幅度甚至赶不上利率上涨增加的支出,普通居民买房的门槛反而更高了,有违调控的初衷。

近日,四大国有银行明确宣布,充分满足首次置业者的购房贷款需求。王健林建议,银行应在此基础上恢复对首套房购买者的利率优惠。国家出台统一政策,恢复优惠利率,利率和首付政策要更加细化,不能一刀切。同时,还应关注首次改善型需求,即原来只有一套房子,卖掉再买改善型需求。“这种需求也应享受优惠。有的人还住在平房里,有的住在筒子楼,想住的更好一些,不应被看成投资者。”

对那些持币观望,又终日担心在这轮房价调整中“踏空”的购房者而言,什么时候才是最好的出手购房时机呢?业内专家认为,房地产调控已经显现出常态化的趋势,这一轮房价的调整将是一个长期过程。买房自住的购房者应经常关注自己满意的部分楼盘的价格变化情况,当价格调整到自己的承受能力相吻合的时候,根据需求就可以出手买房。毕竟人人都能“抄底”的可能性很小。

同时,在自身支付能力有限的情况下,“强行”买房会影响家庭的生活质量,不妨通过租房来解决阶段性的住房问题。

江苏省建设厅厅长周岚认为,政府要促进房价进一步回归到合理水平,还要进一步完善住房供应结构,引导企业多建设中小户型、中低价位的普通商品房,从而拉低整体房价。有眼光的开发商也应该能看到,在下一波潜在的供应短缺中,谁能增加普通住房的供应,就能多抢占市场份额。同时把盘活、规范租赁市场作为完善住房供应体系的重要环节,让人们有房可租、租得起房。

“经过两三年的调控,政府、企业和购房者的心理都会变得更加理性。更重要的是让住房制度和相关政策逐步稳定下来,政策稳定了,市场也更容易稳定。”周岚说,房价不再暴涨暴跌的时候,购房者的心态和预期也才能稳定,这样的楼市才是健康的楼市。 人文

网络议政需要官员转型

全国“两会”期间,全国政协委员、人民日报海外版原总编辑詹国枢对网络议政发表了一些批评,引起了共鸣。詹国枢认为,在“人人拥有麦克风”的网络时代,官员在网络议政领域表现被动,有的甚至差强人意,网络议政平台虽然已量化,在全国铺开,但素质良莠不齐。詹国枢以去年风起云涌的政务微博为例说,除了“平安北京”等表现活跃外,有的政务微博存在“僵尸”化现象,多日不更新不发言,网民投诉也不予回应;还有的政务议政平台走向琐碎、搞笑和鸡毛蒜皮,不仅登轶闻趣事、饮食菜谱,还故意模仿网络语言,装萌搞笑。

问题在哪里?问题主要在于部分官员对网络议政认识不清,动机不纯。一些官员搞网络议政纯属被动,是大形势下的跟风或被动跟风行为,内心对网络议政持怀疑甚至反对态度。在这种情况下,他们委身于网络议政平台不过是完成任务的心态,因此对这样一个平台自然是虚与委蛇,得过且过。在政务微博群体中,有些表现活跃的却没有实质性内容,多是为了赶时髦,既谈不上解决问题,更谈不上打通官民沟通渠道的作用。网络议政如若这般“僵尸”化、“哈哈”化、“花草”化,必然会损耗诸多网民的精神气,以后谁还来关注、谁还来参与呢?而一个缺乏网民参与的网络议政,还算得上是网络议政吗?

网络议政是很重要的,因为伴随着网民人数的大幅增多,如今已经进入全民互动、官民互动的时代。根据国家行政学院最新发布的《2011年中国政务微博客评估报告》显示,至去年年底,政务微博总数高达50561个,其中党政机构的共32358个,党政干部的共18203个。5万多个政务微博,虽然谈不上庞大,但面对的群体却是广泛的,因为每一个微博的粉丝都可能数以千计、万计乃至百万计,这意味着可能有数以千万乃至过亿的网民在关注着政务微博。为什么要搞政务微博?无外乎是拓宽政府机关与人民群众沟通的渠道,拓宽官员与网民直接交往的通道,让民间的声音、民间的疾苦、民间的需求能够更多地被官方所知晓,也能够让官方的利好政策、积极态度为民间所了解。在这样一个互相交往的基础上,让政府与民间携起手来,共同面对社会难题,共同应对社会危机,共同推动社会进步。

对于官员来说,要就离开微博,开了微博理应好好对待。如果真想通过微博而有所作为,真正把网络议政搞好,争当一个现代治理型、现代服务型官员,就应当从思想上转变对于微博的认识,把微博利用好、发挥好。微博达人、浙江省委组织部部长蔡奇表示,领导干部若不想被“OUT”,就该上网开微博,承担意见领袖的责任,主动进入,全面发声,占领微博阵地;而且开微博就是要听不同的声音,包括“拍砖”和批评,所以必须有勇气、有底气。

因此,网络议政的生命力是否长久,关键还是看官员能不能切实转型,愿不愿意听一听真实的声音,批评的声音,够不够胆拿出胸襟来与群众有机互动,从而把网络议政做实。 迅之

干部来一次『你纯洁吗』的自查如何?

中国浦东、井冈山、延安三所干部学院20日举行2012年春季开学典礼。中共中央政治局委员、中央书记处书记、中组部部长李源潮指出,党的干部要按照胡锦涛总书记要求,保持思想纯洁,坚定理想信念,带头践行社会主义核心价值观体系,做社会主义道德的自觉遵守者、示范引领者和坚定维护者。《人民日报》3月21日

胡锦涛、习近平同志最近讲话反复强调党的干部要带头保持党的纯洁性,可见,在深化改革的关键时期,保持党的纯洁性是何等的重要。

中国共产党领导全国人民艰苦奋斗,取得了举世瞩目的辉煌成就,使我国成为了世界第二经济强国。充分体现了她的先进性、纯洁性和战斗力。30年的改革又到了最关键的时刻,破解这一难题,必须整顿党的作风,整顿党的干部队伍,保持党的纯洁性,先进性。使她再次肩负起深化改革的神圣使命。

政治路线决定之后,干部是决定因素。党的各项任务要通过各级干部去完成,干部的素质、修养、能力、表率作用,关系到党的政策能否贯彻、落实、执行,搞好干部队伍的教育显得尤为关键和重要。

我党多数干部是好的,但也应清醒看到干部队伍中有不少害群之马,他们搞特权,以权谋私,三公消费,一人当官,鸡犬升天;他们搞一言堂,好像他的管辖地就是他家的,谁不听话,就炒谁的就鱼,唯我独尊,唯我独大;他们唯利是图,为党做点事情,就要官,要待遇,搞工资、搞年薪制;他们搞主观武断,烂工程、烂项目,烂设备搞了一大堆废品,给国家经济造成严重的损失;他们腐化堕落,有的甚至利用公款吃喝嫖赌;他们铺张浪费,摆排场,讲阔气,车要好车,酒要好酒,烟要好烟,宴要好宴,反正不要自掏腰包;他们拉帮结派;他们搞浮夸;他们营私舞弊,等等,不一而足,每年挥霍国家财产不计其数。

这些坏作风、坏习气,严重侵蚀了党的肌体,影响了党在群众中的形象。鉴于此情此景,我党很有必要在干部中开展一次整风教育运动,组织干部学习、轮训,开展一次“你纯洁吗”自查教育活动。

自查是自我批评的一种方式,也是我们党的三大作风之一,通过自查,可以让干部找出本身的问题及差距,可以交出非法所得,可以警钟长鸣,可以提高自我约束意识,可以严肃党的纪律,可以改变自己,可以提高干部在群众中的影响力,可以改变干群关系,可以提高干部的执政能力,可以提高党的凝聚力与战斗力,保持党的纯洁性与先进性。

党的纯洁性又是通过她的每一位成员的纯洁性来体现的。所以定期组织干部自查要成为一种常态。要通过自查和学习轮训来提高每一位干部、每一位党员的纯洁性,自觉、自强、自立,敢于战胜自我,敢于开展批评与自我批评,树立全心全意为人民服务的思想道德理念,向特权、向腐败、向贪污、向名利、向一切不道德的行为宣战!重塑自我、重塑干部形象,使党的干部真正成为人民的公仆、道德的典范、事业的表率、工作的带头人。 宋九成

养老金“下海”



3月20日,传闻数月的广东养老金入市的消息得到官方证实。经国务院批准,全国社保基金理事会将代理广东政府委托的千亿元养老金投资运营。1000亿元中可进入股市的不超400亿元。 薛红伟

学术研究不能『指标化』

学术单位或个人的学术水平、学术研究质量时,不看学术成果的实际情况和实际内容,只看项目、获奖、论文、研究基地等“标签”是否为国家级、省级、市级,以及这种“标签”是否有足够的数量。这种“只认衣裳不认人”行为的直接后果,是学术研究、学术创新的“标签化”。

其一,过分重视评价指标。一些科研管理部门对评价指标过分重视,本来以探索规律、追求真理为宗旨的学术研究逐渐演变成迎合评价体系、追求评价指标的行政行为。在这种风气影响下,有的研究者倾向于选择性地开展研究:凡是评价指标体系中规定的就倾尽全力去做,甚至对照评价指标体系核查,缺什么就补什么;凡是评价指标体系中没有规定的就想方法不做,哪怕这项研究课题再有意义、再有价值。这是一种典型的功利主义行为。

其二,单纯依赖量化评估。量化评估虽然便于考核和统计,但单纯依赖量化评估却会带来只重数量、不顾质量的恶果。现在,有的高校在统计科研成果、学术成果时完全是模式化、数字化的,只看拥有多少个国家级、省级、市级科研项目、课题、奖励、研究基地等。不可否认,这些课题与研究基地等,只是学术研究的外在依托,而追求和揭示真理才是学术研究的本质要求和根基所在。不论社会如何发展变化,这一点是始终不应改变的。

让学术研究回归本真,走出舍本逐末的怪圈,需要多方面的共同努力。首先,相关管理部门应减少对学术研究的行政干预,减少乃至取消一些可有可无的检查和评估,为学术研究提供一个宽松的环境。其次,学术单位应避免搞“政绩工程”,真正尊重学术、尊重学者、遵循学术研究的规律。再次,学者自身应自尊、自重、自信、自强,淡泊名利、潜心治学,把追求真理作为学术研究的根本价值取向。 余三定

其三,把学术研究“标签化”。在评