

## 》财经纵横之叶檀专栏

# 用“兑水战术”完成楼市第二轮调控



楼市进行第二轮调控的呼声正高,银根地根收紧和税收政策调整的迹象也很明显,但这些都是以前用过的常规手段,并不是调控成功的法宝。楼市第二轮调控真正需要的,是“兑水战术”,即用大量入市的保障房稀释楼市的热钱。

刺激容易退出难。刺激容易上瘾,退出痛苦不堪。

去年的9.5万亿信贷与几乎翻番的房屋成交量,既拉动了中国GDP、使中国成为阻止全球经济滑向衰退的引擎,也留下了强烈的后遗症,市场形成了巨大的信贷泡沫与房地产泡沫。因此,今年宏观经济与两会的重要议题就是房地产市场软着陆,防止房地产价格急升成为中国泡沫的催化剂。

3月2日的《上海证券报》报道说,房地产市场的第二轮调控呼之欲出,我的看法是,第二轮调控要靠保障型住房来完成。

一个成熟健康的房地产市场,会形成由保障型住房、普通商品房、高档商品房构成的均衡结构,不同的住房分别由不同的税

收政策、保障政策约束。目前我国房地产市场之所以不健康,是因为一线城市投资者比重过半,普通商品房成为投资品,而保障型住房僧多粥少、投资不力、监管不足。

现在来看,常规性的调控手段已经陆续发力,并且比以往各个阶段更严厉。

在收紧银根方面,银监会近期再次重申,商业银行应坚决控制投资投机性购房贷款。在严格二套房贷的同时,还要大幅提高三套以上个人按揭贷款的首付和利率。不仅如此,银行还将首套房首付比例提至三成,房贷下降至冰点。

在收紧地根方面,国土部近期拟出台一个关于加强房地产用地供应和监管的文件,专项整治房地产闲置土地。各地方政府出

台的房地产细则对于囤地现象的打击空前猛烈。

在税收方面,今年1月1日开始营业税上调,今年房产税改革有望先期破冰,众多人士对物业税出台千呼万唤。

上述三个方面的紧缩政策属常规举措,在每次房地产过热时都会登台唱主角,值得深思的是,这些措施每次出台之后最多引发房价短期波动,并未建立起成熟健康的楼市。

原因很简单,房地产作为地方财政半壁江山的主角地位,楼市拉动GDP增长的重要作用没有变化。在这样的背景下,中国楼市如何软着陆,就是高技术难题。让我们先看看证券市场的情况,学习一下证券市场的先进经验。

2009年信贷规模如此之大,但上证综指一直在3000点左右徘徊,虽然创业板平均市盈率高达123多倍,泡沫严重,但管理层却有抑制泡沫的诀窍。

首先是大盘蓝筹股成为定盘针,只要大盘股没有泡沫,中小板、创业板就掀不起泡沫的冲天巨浪。其次是不断地进行融资、再

融资,对泡沫进行稀释。

看到了没有,这就是“兑水战术”,钱过多的时候,证监会就不断地向市场注入资产,什么上市啦,什么已上市公司资产注入啦,用资产这块海绵来吸收资金,市场有多少钱,我就给你多少资产。

保障型住房就是楼市吸收资金的那块海绵,就是兑向房价泡沫的那缸水。房地产市场如此火爆,而保障型住房却面临资金短缺的尴尬,政府一手高价拍地,一手推出廉价的保障型住房用地;一手向高房价征税,另一手将征来的税费用于保障型住房,如此一来,房地产泡沫自然被稀释。请问,市场有多少钱去托保障住房的底?

北京等地已经开始这么做了,看看这些城市用于保障型住房的土地比例吧,至少都在50%以上。在中国楼市牵一发而动全身之际,在楼市结构性短缺与结构性过剩并存之际,用“兑水法”即廉价房产注入法,无疑是最可托、危害最小的手段。当然,前提是政府官员不把高房价所得揣入自己的小金库。

(作者系资深财经评论员)

## 》相关评论

有报道称,今年的全国两会,很有可能成为房地产市场的一个分水岭。

现在楼市已经成了巨大的“吸金池”,哪个开发商愿意退出呢?在一些强势央企的带领下,造冰箱的开始做房地产,产水泥的开始做房地产,跑运输的开始做房地产,连做西服、生产化肥、榨

## 希望两会能就楼市达成三项共识

菜油的都开始做房地产!

虽然从中央到普通老百姓都希望遏制房价疯涨,但有地方政府卖地生财的欲望,我对房价下降还是不敢乐观。房价在调控中一年更比一年高,即使在金融危机严重的去年也能疯涨,绝不是没来由的。

两会前夕,温家宝总理在与

网友交流时直言,今年楼市频出重拳,但是他本人还担心拉不住这匹脱缰野马。因为房价之高涨幅之大超出了人们的想象,似乎已经超出了控制范围。

但我仍然很期待中央在房价博弈中胜出。房价肯定会是今年全国两会的重要议题。在我看来,两会至少应达成以下三个楼市共

识,一是不能再把房地产当做支柱产业来发展,更不能把住房政策当做经济政策看待,而要让它回归公益为本的社会政策。二是改革现行的税收分配制度,让地方政府多一点财政资金来源,不再依赖房地产而卖地生财;三是严令国企退出楼市,为稀释楼市热钱带个好头。(张魁兴)

## 》中国观察之椿桦专栏

# 靠清官发威的吏治风暴能刮多久?



睢宁县这7名丢官者是栽在书记的较真上,如果换了别的书记,没准他们就平安无事了。毕竟,不是所有的书记都像王天琦那样具有强烈的责任感。如果法治不能主导吏治,那么由更高领导主推的任何形式的“官场地震”,都只不过是一阵风而已。

因为没把老百姓发短信反映问题当回事,江苏睢宁县7名官员丢了“乌纱帽”。据3月2日的《新华日报》报道,睢宁县委书记王天琦的手机收到了17条举报违章建筑问题的短信。承办部门没有认真处理,结果,13名不作为的责任人受到了处分,包括规划局局长和分管副局长、国土局直属所所长在内的7名官员被免职或撤职。

这种整肃官僚主义的新闻消息,无一例外地会引起大家的拍手称快,网民们纷纷以“清官”来

表达对王天琦的赞赏。

我们赞赏清官,但并不意味着也赞赏“清官治官”现象,毕竟,这种带有人治色彩的吏治方式有着很强的偶然性。某种程度上可以说,睢宁县这7名丢官者是栽在书记的较真上,如果换了别的书记,没准他们就平安无事了。一个典型例子是,河北有位农妇找到了“镇上最大的官”史书记反映问题,但后者不但不给她地解决问题,而且针对她跳楼威胁的举动,说出了著名的“最牛官腔”:一楼二楼别去啊,

要去就去五楼跳。

媒体在报道睢宁批量免官这件事时,使用了“官场地震”这个概念,这表明,此类“吏治风暴”在当地还很新鲜,远不是什么常态。其实,回顾媒体曾经报道过的其他地方掀起的“吏治风暴”,基本都具有这样的“清官治官”特征。譬如,昆明市委书记仇和履新之始便推出“昆明新政”与“问责风暴”。他带头公开手机号码,每日都要亲审、批示电话记录。他开会时,曾当场批示免除一位打瞌睡的副局长职务。在他主导下,一大批失职渎职干部纷纷丢官去职。这种异常显眼的铁腕姿态,展示的其实是正义官员的苍凉与常规法治的柔软。

对于吏治,我们有足够多的法律与纪律。按正常法治程序,失职渎职或贪污腐败的公职人员只

要被举报,自然会有执法部门调查处理,而根本无须更高级别的领导“公开手机号码”“亲自批示”,更无须举报人连发17条短信举报。吊诡的是,现实中,法治往往在人治面前甘拜下风,甚至执法机构的官员也往往要靠领导来监督。这就引出了一个新的问题:谁来监督一把手?

如果法治不能主导吏治,那么做一个清官就会很累,清官也会因此成为稀缺资源。更现实的问题是,清官是会变化或者流动的。随着一个清官的离去,由他推行的吏治风暴还能刮下去吗?“人走政息”恐怕是最常见的结局吧。所以,如果我们不能激活法治的力量,为依法治官的执行力找到解药,那么任何形式的“官场地震”“问责风暴”都只不过是一阵风而已。

(作者系资深时事评论员)

## 》异论锋生

# “家务工资化”提案是真正关心女性权益

全国政协委员张晓梅将向两会提交“家务工资化”的提案。消息一经报道,舆论哗然,有质疑其履职能力的,有指其将夫妻关系“庸俗化”为雇佣关系的,甚至有人说“老公给老婆发工资”让老婆沦为“保姆”。我不知道发此议论者,有几个真正了解张晓梅的提案。

其实要了解张晓梅“家务工资化”的具体内容,根本不是难事,只要到张晓梅的博客上转转就行了。张晓梅的主张,针对的是当前《婚姻法》与《妇女权益保障法》中的两条规定。《婚姻法》第40条规定:“一方因抚育子女、照料老人、协助另一方工作等付出

较多义务的,离婚时有权向另一方请求补偿,另一方应当予以补偿。”《妇女权益保障法》第47条第2款也对家务劳动补偿问题作出了规定:“女方因抚育子女、照料老人、协助男方工作等承担较多义务的,有权在离婚时要求男方予以补偿。”但问题是,只有在“离婚”时,女性在家庭中的付出才能得到法律的承认。

张晓梅认为,即使没有离婚这个前提,女性在家庭中的付出也必须以法律的形式得到承认,这就是她的“家务工资化”。这样的“工资化”显然不是“老公给老婆发工资”那么简单,张晓梅强调

的是女性对“家庭”的贡献,而不是对“老公”的贡献。

如果说“家务工资化”就是把夫妻关系庸俗化成雇佣关系,那岂不意味着《婚姻法》《妇女权益保障法》,都把夫妻离婚之前的“关系”同样看作“雇佣关系”吗?有时法律的意义,不在执行而在“警示”,起的是一个判断是非的作用。

人们或应正视张晓梅提案所针对的现实:我们讲究男女平等,女性都出来工作了,但事实上她们仍是家务的主要承担者;中国的城镇妇女每周花在家务劳动上的时间平均是21个小时,比男性

的8.7个小时要多近两倍,而她们中的大多数与男性一样是全职工作者。诚如张晓梅所言,家务繁重,造成女性在社会上缺少竞争力,家务劳动还影响了女性自身的发展,女性选择为家庭而放弃个人发展的,远高于男性。

张晓梅委员的“家务工资化”提案,表现出她对当代女性权益的真正关心。不论其是否可行,都应对其报以掌声,而不是还没搞清楚状况,就对其冷嘲热讽。这不,张晓梅又在其博客贴出了一个提案——国家财政买单设未婚妈妈基金。但愿这次,大家能先读懂再报道、再发言。(春晋阳)

## 》热点纵论

### 刘翔委员们不能干请别硬撑着

作为全国政协委员,刘翔提交了一份提案,内容涉及创立体育教练员的有效保障机制。不过刘翔已承认,这份提案是有人代为捉刀。

(3月2日《信息时报》)

“刘翔代笔门”让很多网友对明星代表委员的履职能力更加怀疑。很多人之所以对一些明星代表委员的履职能力不信任,实在是太多先例让人们寒心了。近几年来,明星像赶场一样进入两会,落下不少貽笑大方的提案。郁钧剑、黄宏等21位文艺界的政协委员联名递交关于《小学增设繁体字教育的提案》;倪萍提案立法封杀“山寨”文化;巩俐的“保护环境,从我做起”提案……这些儿戏的提案多了,让人们拿什么去相信这些明星?

再来说刘翔,他是连续请了两年假,今年本以为他会提出点实际的问题,却又陷入“代为捉刀”的纠缠中,让本来的一点点期望也沦为失望。请假或者提案水平低下,刘翔以及一些娱乐明星的解释大多数敷衍了事,反正都是没有时间,最后只有仓促上阵,结果落下“小学生水平”的笑话。说实话,很多名人其实就没什么参政议政意识,也没时间和精力去做调研,让他们写出高质量的提案,真是难为他们了。说真的,刘翔们,实在没时间没能力当政协委员,那就别干了,谁也不会怪你,靠他人代笔硬撑着,大家都累得要命,何必呢?(龙敏飞)

## 》公民发言

### 国民收入倍增计划没理由再等下去了

中国(海南)改革发展研究院院长迟福林带着精心准备的四份提案参加今年全国两会,其中最引人关注的是关于推进收入分配改革的提案。他建议实行“国民收入倍增计划”,在未来5年间,使城乡居民人均收入年均增长率不低于15%。

(《第一财经日报》3月2日)

在新华网举行的“今年两会,你最关心的话题”的调查中,“收入分配”问题位居榜首。此前中央高层曾多次明确表示,要提高劳动报酬在初次分配中的比重,收入分配改革已经迫在眉睫,但具体如何改革,路径尚不明晰。在这种情况下,我认为,国民收入倍增计划是个不错的选择。

中国社科院2008年发布的社会蓝皮书显示,我国劳动报酬占国民收入比重正在逐年下降,2003年以前一直在50%以上,2004年下降到49.6%,2005年降至41.4%,2006年更是仅为40.6%。与此相反,资本回报占国民收入的比重却节节上扬,从以前的20%提高到2006年的30.6%。在这种情况下,国民收入倍增计划已经不仅仅关乎共享改革成果,更关乎公平和社会稳定。

事实上,通过实施国民收入倍增计划来实现民众整体福利的提高,这在国际上早有成功先例。如1960年12月,日本的池田内阁会议通过并实施了为期10年的“国民收入倍增计划”,结果只用了7年,就使日本国民的收入翻了一番,最终造就了日本的经济奇迹。与中国毗邻的印度,也在全面推行工资倍增计划。2005年印度再次成为薪酬增幅最大的国家,高达13.9%。事实证明,“国民收入倍增计划”是一个国家在特定发展阶段实现初次分配公平的有效手段。

国民收入倍增计划要想取得应有的效果,它至少要解决三个问题。首先是公平问题,决不能从制度上或事实上把农民工等弱势群体排除在外;其次,对一些高收入的暴利行业,他们的工资水平本来就高,如果再倍增,那就更加不合理、不公平了,他们应该不增或少增;最后,是范围问题,应当要从全国的范围来推广,而不能仅限于个别地方,如此才会实现整个社会的真正公平。(孙瑞灼)