

编者按:最近关于楼市真真假假的消息不少,有些让人虚惊一场,比如说物业费在几个城市开始试点的传言,有些却实实在在让买房人很受伤,比如说中国银行对房贷一刀切的加息。在“第二次房改”的呼声越来越强烈的今天,对楼市展开新一轮调控,已经没有什么悬念,问题的关键在于:如何在平抑房价的同时,避免误伤那些自主型购房者?如何尽快形成统一的政策指向,避免一些金融机构在政策未明的情况下过于功利地伤害普通购房者?下面这篇文章,或许可以提供一些有益的思考。

》今日视点

首套房贷款也加息,银行太不厚道

无论房地产新政多么严厉,都不应该把棍子打到首套房购房者身上。因为,房地产调控就是为了遏制房价过快上涨,让更多的人买得起房。

然而,近期中国银行作出的对存量房贷进行加息的政策,却让我们又一次感受到了什么叫无理的一刀切。因为,按照该行规定,对首套、二套、三套及以上的房子利率浮动比例分别调整至基准利率的0.85倍、1.1倍和1.2倍。(4月26日《京华时报》)

该行解释说,这是因为七折房贷已不能创造盈利。中行的加息行为,如果在其他银行之间形成连锁反应,不仅会给已经进入寒冬的房地产市场又一次沉重打击,对首套房购买者的影响也很大。

七折房贷是国家为了应对金融危机的冲击,实现“保增长”需要而出台的一项特殊政策、刺激手段。对所有买房人都加息,对首套房购买者来说,无疑是雪上加霜,部分购房者极有可能因此而无力偿还本息,出现断供现象。

不错,随着经济的进一步复苏,刺激经济的政策早晚都会退出。但有一点必须清楚,那就是不管刺激政策如何退出,在目前的情况下,都不应该对首套房购买者进行加息。因为这是解决当前住房问题的一项民生政策。

按照有关人士的测算,七折房贷给银行业造成的利息损失约在700亿左右。从表面看,银行是

给购房者让利了。但不要忘了,在应对金融危机过程中,银行10万亿的天量放贷,又得到了多少回报呢?受损也好,得益也罢,不都是为了应对金融危机吗?

银监会日前明确要求,银行对个人房贷必须实行差别化政策。对首套房购买者继续享受七折优惠政策,就是当然的差别化政策,这一点,银行不能蒙着头假装不知道,银监会也不能任由银行一刀切地加息。(谭浩俊)

》视点链接

有关部门近日连番出招打压炒楼,一招比一招凌厉。此举牵连甚广,市场也出现了众多传闻及猜测,在这种情况下,有关部门调控楼市必须增加政策透明度,避免政策混乱造成不必要的震荡。

调控政策最明显的是在贷款环节。银行严格执行房贷差别待遇,亦收紧第二套房定义,以家庭为单位,首付由四成增至五成,按揭利率不得低于基准利率的1.1倍。第三套房标准更为严格,部分地区停批第三套房贷,目的都是针对非自住的房屋投资及炒卖。

楼市调控政策不能让人猜哑谜

连环出招对楼市炒风确实起到震慑作用,但亦由于出招过于频繁,市场未能全面消化,同时引起更多会不断有限制措施出台的揣测,市场传闻不绝,令外界产生更多的疑问。楼市调控政策若不

能增加透明度,势必引起更大的政策混乱的指摘,不利于房地产市场平稳地进行自我调整。

市场日前传闻北京、上海、重庆及深圳将作为征收物业税的试点,第三套及以上住房定性为经营性住房,纳入房产税征收范围。

有关开征物业税的消息,由于涉及新税种,需要立法及人大通过,短期实施可能性不大。与此

同时,又有传媒吹风,政策应集中于房产税调整方面,扩大征收范围,以遏制自住以外的房产投机炒卖之风。政策消息乱飞,令市场无所适从。

有关部门严厉打压楼市炒风,很应该,但政策必须增加透明度,及作出具体、清楚的解释,才可避免政策出现混乱及不连贯的情况。(新月)

》热点纵论

“流动人口围起来管”是哪门子经验?

前两天刚看了一部法国电影,名字叫做《第十三区》(也译作“暴力街区”)。不妨顺手给大家摘录一段电影简介:2013年,一堵墙把落后地区与其他地区隔离开来,那里没有法律,没有制度,逐渐被黑社会控制,政府也拿他们没办法。后来,政府为了遮丑,想弄一个大规模杀伤性武器将其从地球上抹去……

之所以提到这部电影,是因为我看到了一则类似的新闻:北京警方准备在部分流动人口较多的村庄建围墙,实行封闭式管理模式。按照封闭式管理模式,这些

村落将建围墙、安街门、设岗亭,封闭一些不常用的路口,对村内的人员和车辆实行持证出入的措施,将原本开放的自然村,经过合理改造,上升为封闭式社区。

(4月26日《新京报》)这多像一个现实版本的《第十三区》啊!不同的是,电影中的“第十三区”,是自然形成的,是政府没有办法管理、引以为耻甚至想抹去以“遮丑”的,而这次是北京警方主动“试点”设置,并引以为豪、作为流动人口管理经验

而大张旗鼓推广的。两相比较,怎不让人尴尬!

流动人口多的地方,治安情况是要复杂一点,这跟人口数量、教育素养和历史背景都有关系。改变这种现状,需要政府旷日持久的制度管理和法制教育,而不是把他们“圈”了事。

你把他们用高墙围起来、用街门堵起来,用电子眼拍下来,外面的人眼不见心不烦了,上级政府耳根清净了,可真正的矛盾“遮”得起来吗?恐怕是自欺欺人吧。

偌大的北京城,全国所有城

市的首善榜样,竟然要给这些饱经风霜的城市“候鸟”们建立一个“第十三区”,让他们“小事不出村,大事不出镇,矛盾不上交”,这和一个城市、一个国家的文明进程,岂不是背道而驰?在全国中小城市都在拆围墙、透文明的大背景下,来建这些封闭式围墙和街门,是不是一个绝妙的讽刺呢?

北京警方因治安问题把这些村落用高墙和街门围堵起来,难免会让这些流动人口备受歧视和压抑,那么,他们的尊严和自由如何安放?(刘克军)

》相关评论

原以为围墙式管理是北京警方首创,结果发现浙江台州市椒江区等地早有类似举动。

围墙式管理其实就是防范控制型管理,这一管理模式早已不适应现代社会。人们的共识是,对流动人口管理要向服务型管理转变,即管理者要在就业、医疗、教育、计

那一面无视人尊严的权力围墙

划生育等方面,让流动人口与户籍人口享受同样待遇和同等权利,以人性化的管理方式化解各种社会矛盾,并以科学方式培养流动人口自我管理意识,而不是动不动就想当然地建围墙、安街门,把流动人口当“囚徒”看待。

围墙式管理的实质就是权力

管制,城中村的围墙就是“权力围墙”,即掌权者不是从民意、民生出发,而是按照自己意愿强制式管理流动人口,自认为筑一道围墙不但节省了警力,而且降低了发案率,他们忘了流动人口的尊严。管理流动人口,我以为人性化是唯一管理方式,重管理轻服务的思维该改一改了。

围墙式管理不仅仅让流动人口难堪,而且是我们这个社会的裂痕。期待北京有关方面推倒已建的围墙,多为流动人口构筑社会保障屏障——保障屏障才是我们这个社会真正需要的“围墙”。(冯海宁)

》中国观察之鲁宁专栏

中国在世行“增股扩权”有利民生



在世行“增股”,表明中国对全球经济影响力持续增强。投票权占比直指话语权大小,往后世行再作重大决策,中国的“声音分”和“态度分”双双加重。更重要的是,由于世行的贷款侧重于改善民生,中国在世行“增股扩权”,即意味着利用世行贷款改善国内民生的可能性大大增强。

4月25日,中国在世行“增股扩权”获两项“收益”。早前的另一项“收益”是,北大经济学家林毅夫出任世行首席经济学家兼世行副行长。

“增股”指中国在世行的股权(注资额度)份额上升,一举成为第三大股东国(仅次于美日);“扩权”指中国在世行重大决策时的投票权占比由以往2.77%提升至4.42%,排名由世行成员国中并列第七一举上升为第三。

世行类似于一家世界级的超级股份制公司,成员国皆系公司

股东。在世行“增股”,表明中国对全球经济影响力持续增强。投票权占比直指话语权大小,往后世行再作重大决策,中国的“声音分”和“态度分”双双加重。

但世行不是传统意义的商业性“开发银行”,它由184个成员国组成,主要为发展中国家提供各类无息、低息建设贷款,针对具体发展项目提供各类技术支持,专注于对欠发达国家的扶贫开发。任务性质决定世行性质,它的存

在和发展不以赢利为目的。

江苏及南京市皆与世行有缘,系世行在中国放贷服务最早的优质客户之一。仅以南京为例,20多年来,成功的合作项目已接近20个,范围涉及环保、基础医卫、基础教育、市政基础设施等诸多民生改善领域。世行最新与南京的合作2009年启动,包括城市供水系统扩容和城市污水处理两大类,仅投资5亿元人民币的铁北污水处理一期工程,世行就提供了近1/4的美元低息信贷……完全可以这么说,对南京而言,世行的每一笔放贷,对南京市民都意味着某一领域或环节的民生有所改善。

中国与世行合作分两个阶段,前25年,世行共向中国放贷385亿美元,为国内250余项重大工程建设提供资金支持,受益资金全球第一。近5年,世行贷款着重于中国城乡环境治理、生态复

原、西部开发、扶贫脱贫,所受益资金总额在同期同类项目中仍居发展中国家前列。中国与世行并无特殊关系,要说缘分,就是中国特有的发展模式和发展成就深深打动了世行管理层,并对全球经济发展走向产生着广泛深刻的影响。

用世行的钱利率低,还款期限长,中国的国家信誉,使世行对中国情有独钟。“转型中国”在资金使用过程中也有一些问题,但透过世行与中国长期交往,国人切忌把存在的问题绝对化,矮中取长,争取更“长”,那才是国人应当具备的认识论和方法论。

“增股扩权”为中国加入世行30周年纪念日讨了彩头。吉祥话不说也罢,但有一点国人应予正视,没有32年持续改革开放,哪有中国今日在世行地位提升?

(作者系资深时事评论员)

》公民发言

清理高考加分该有时间表

教育部的加分规定只有14种,全国各省、市、自治区却有近两百种的加分规定,而有些省市自定的加分规定有违国家政策。教育部表示,对于高考加分政策实施中存在的非规范、不合理甚至腐败现象,必须认真清理,逐步减少奖励性加分项目。

(4月26日《法制晚报》)

在细则明确的过程中,逐步规范和清理高考加分项目,应该有个具体的时间表。特别是在个别省市、自治区加分规定乱象严重存在的情况下,规范和清理高考加分项目,应该严格遵循这样的原则:比如说,加分项目什么时候减少到多少项;再比如说,什么时候将加分项目全部取消。

去年的重庆高考状元民族造假事件,以及浙江高考航模加分等事件,再次让大家看到高考加分政策的扭曲。但依照现实,“一刀切”地取消包括烈士子女加分在内的高考加分项目,并不现实。在这种情况下,教育部要清理加分项目,第一步应该做的,就是收回加分项目的决定权。比如说,既然教育部的加分规定只有14种,那么,就不应该继续让五花八门的地方加分政策继续存在。

在这方面,教育大省山东已经走在了前面。今年起,山东已经全部取消省内制定的加分等照顾性政策。山东省可以如此决然,其他地方也没有拖下去的理由。一些省市和地区之所以迟迟不愿清理高考加分项目,关键原因还是权力操纵规则。一刀切地取消省级及其以下的高考加分项目,应该有个明确的时间表。比如说一年两年,比如说三年五年。有了时间表,大家可以对比着监督,有关部门也不敢拖拖拉拉。具体的做法,山东经验就是很好的参考。

(李记)

》公民发言

阶梯电价不能自说自话

国家发改委内部已经批复居民阶梯式递增电价调整方案,将在二季度择机公布。此前工业用电价格已先于民用电进行了调整,每度上调2.8分钱。

(4月26日《北京商报》)

就我的生活经验来看,阶梯电价如果设置不当,基本用电量标准设置过低,就会增加很多城市家庭的电费开支,到最后成了变相的电价大幅上涨。

尽管经济回稳向上势头正在不断巩固,但居民未来收入仍然充满不确定性。而且当下自来水涨价、成品油涨价,天然气涨价,充满涨价火药味的氛围已经让人倍感压抑。如今,居民用电又将变相涨价,多种生活必需品吹响涨价集结号,普通消费者生活压力突然增大。

对于经济殷实的家庭来说,每度电涨几分钱,不会对生活质量造成影响,他们该怎么用还会怎么用,对节约电能意义不大。但对于普通人和穷人来说,电费一涨,他们除了降低生活质量外,别无他法。所以说,居民用电的价格阶梯如何搭建,如何减少政策调整对中低收入群体的影响,需要周到细密的设计。

最起码,有关方面在实行阶梯电价改革之前,必须要考虑地区差别、城乡差别,综合考虑家庭人口等因素,在充分征求和吸收社会意见的基础上,合理确定标准。如果像现在这样,一切都闷在罐子里面摇,然后突然有一天告诉大家要实行阶梯电价了,那么,人们感觉有关部门与供电企业关系暧昧,恐怕也不是瞎发牢骚了。

(胡艺)