景点限客流:“涨价”是恶办法

据媒体报道:“十一”黄金周期间,仅故宫5天便接待游客46万余人次——日均客流接近10万,远远超过其最大容量6万人次,如何在满足民众的旅游需求和文化遗产保护取得平衡成为一道难题。北京一文化遗产单位负责人表示,“协调客流和文物保护之间的矛盾,可以通过价格杠杆的方式”。

限制诸如故宫这样的重要文化遗产的旅游客流,确实非常必要、也非常迫切。但是,文化遗产单位提出的“通过价格杠杆”的限制客流方式,显然不是一个好办法———不仅不是好办法,在我看来,甚至可以说是恶劣的办法。从现有的经验来看,这一办法根本不足以起到降低客流的作用。事实上,这些年,打着“保护”的旗号,全国各地的景点门票普遍“涨声一片”,许多门票价格涨了一倍不止,但是客流却并没有真正减少多少。

更重要的是,以涨价作为限制客流的手段,根本违反、背弃了这种资源的公共公益属性。毫无疑问,目前我国包括故宫在内的绝大多数文化和自然旅游资源,均是全民共有的公共资源,利用这种资源收取高价门票、为少数地方部门牟取私利,于情于理显然都说不通。

因此,即便涨价和高价门票,确实能起到限制客流的作用,那么这种限制也是极其不公正的。因为一旦如此,实际上也就意味着,个人的经济收入水平成了限制客流的唯一标准———有钱便有资格享受“老祖先留下来的”资源,而没钱则没有资格享受。另一方面,在现行缺乏公共监督制约的景点资源管理体制下,门票价格再高、收入再多,恐怕只会助长某些部门的既得利益,而不会自动转化为资源保护的投入。

公正合理的限制客流,绝不能简单地借助所谓“价格杠杆”、通过涨价来实现,而只能是以时间为坐标来操作。比如,可以借鉴自然资源保护过程中的“禁渔”“禁猎”做法,为景点也设定一个谢绝游览的“禁游期”;再如,在景点游览开放期间,严格依据科学制定的最佳旅游容量,按时按量限制游客进入。以故宫为例,其最大容量为6万人次,若每天开放10小时,每小时的游客数量就应限制在6000人以内,一旦达到则不再放人进入。 (张贵峰)

二次调控“掌嘴”之后接着打哪儿?

据报道,十一长假前三天,北京市房地产交易管理网数据显示,全市新建商品房(不包括经适房和限价房)网签总量为360套,与今年中秋节相比下跌了近44%;全市二手住宅网签总量为27套,相比中秋跌幅超过90%。

9月29日,国家多个部委再次对楼市调控发力,贷款购买商品住房的最低首付比例从两成提到三成、加快推进房产税改革试点也在计划之中。

赶在国庆长假之前发布调控信息,对房地产界金九银十这个传统“收获季节”的作用,无非是“一巴掌掴在脸上”。

五一期间,房地产也挨了一掌,第一次调控就很给面子,巴掌打在“屁股”上,疼,但对身体没伤害。

这几个月,房地产人没管住“嘴”,看着强大的购买力而不能迅速抬升房价,地产大佬们疼在心里,废话自然就多起来。

第一次调控实施了几个月,房价没见大幅降低,有人就调侃:“调控VA市场经济”。言外之意就是,房子涨价是市场经济,调控是行政干预,按西方经济学理论上写的,这调控将收效甚微,并散布“楼市调控会影响经济增长”,想依此唬住决策者。

在房价稳中有涨的时候,又有人出来说,这叫“报复性反弹”,透露出对几个月调控的强烈反感和复仇心理。不仅如此,“回暖”一说,自从第一次调控以来,业界人士一直试图将其变为现实,并始终挂在嘴边。

从9月初,中央媒体连续半个多月痛批开发商的逆市操作,新华社、人民日报发表评论提醒房地产业界不要炒作“回暖”和放大“刚性需求”,并警告说不排除有新的调控政策出台。地产商却给这些声音一个评价:“狼来了。”

9月29日这一巴掌,不打在脸上,还不知道您能说出什么呢!

十一期间,几乎所有北京市民都收到了不同内容的房产短信,这些都是二次调控之前,房地产人士特意为十一黄金周准备好了的,“十一期间万人看房成交100亿”、“黄金周前三日某某楼盘成交200套”等等。可能是9月29日之前的策划,事先买断了广告资源,尽管那三天没出那些事儿,这交了钱的广告,不发也废了。假如不是放假前两天来了新政,不知有多少人就“大拨轰”跟着交了定金呢。

虽然说“打人不打脸”,但对于惹是生非还“嘴欠”的,掌嘴是必要的。

嘴巴也打了,再淘气怎么办?

请大家注意9·29新政,它不仅打了,还预告下一次打在哪儿:“加快推进房产税改革”是不折不扣的“打人警告”。

(蒋举)

“百分之零点几”无法抑制房价

据报道,国庆前夕,楼市调控“新国5条”颁布后,“一惊二叹三纠结”成为不少购房者的心情写照:没买房的想着房价是不是会降;正在买房的担心会不会被高价套住;而买了房的则在琢磨,未来会不会征收房产税?

而最近,网上就流传着这样一条计算房产税的公式:有业内人士猜测,房产税税率为0.3%-0.4%,如此计算:假设房子买的时候总价220万元,如果每年房产税率0.4%的话,一年就要交上8800元,相当于很多人一两个月的工资。

最终房产税是否会像传言中的税率这般设置?如此税率又是否真能抑制住投资性住房需求,起到合理调控房价的作用?

笔者认为,这个税率可信度还是比较高的,基本的思路就是低税率,也就是刚开始试点的时候,税率不会定的太高。1986年的房产税是1.2%,现在如果是零点几的话,还是有一定的可信度。从合理性上来讲,关键是房产税究竟是干什么的,征税的目的是什么,如果是为了平抑房价,这个税率显然是太低了,如果是为了完善房地产的税收体系,这个比例放到全球也不是很高,而且我们现在根本不知道是按照原值还是按照评估值来进行征税,所以在很多主要因素不明确的情况下,评价它的合理性没有多大的意义。

如果我们按照目前的税率把房产税看成是抑制房价,抑制投资投机的一个工具,增加持有者的持有成本,这么一个比例可能起不到多大的作用。如果CPI是3%以上,房价的涨势不会低于3%。如果一旦房价的涨势超过1%,意味着持有房产人是有利可图的,这是一个很简单的常识。也就是说只要每年房价的涨幅不超过1%,这个税收本身基本上就失效了。

为什么要征房产税?征房产税的目的是什么?这是一个什么样的改革?跟房地产有关的其他税收逐渐地是否取缔,或者说是跟其他税收之间究竟是一个什么样的关系,这是一个整套的配套变革。如果说我们现在把这些大家都非常有疑问的东西,不讲清楚的话,可能推行的时候,不论是民众还是业界,大家都是想不清楚的。这些问题必须搞清楚,只有搞清楚之后,试点也好,推广也好,才能起到一定的作用。

(马光远)

房价大幅涨跌是做梦

许多人都在问,未来中国的房地产市场走向何方?打个比方说,现在的房地产市场政策就像六月天,一天三变。“但有一个不变,那是房价上涨一定是投资者主导的,而投资者是以货币为支撑的。”

没有杠杆就没有市场,而关注房地产市场,不应该关注供需关系,而应该关注杠杆与货币,杠杆的撬动点就是贷款、融资市场和货币政策。

美国在金融危机时期,有些城市房产市场冻结。与美国房产市场冻结无杠杆不同的是,中国是政府逼迫式的无杠杆,比如最新的第三套房不放贷、二套房贷利率1.1倍、限制融资等,中国正处在利用政策“去杠杆化”过程,这会导致房价下降,但不会急剧下降,因为中国的杠杆是无证券化的,一旦房价下跌,银行的坏账会增加。

据调查,中国的灰色收入有5.4万亿元,45.9%的人反对房产税,这些人都是拥有两套房或更多的,中国的房价是投资决定的,而非供需关系。未来十年,由于中国的货币发行量超过了美国,灰色收入的存在以及城市化造成溢价,都会导致房价继续上升,但急剧上涨的黄金期已经过去,所以说急剧上涨是做梦,大幅下跌也是做梦。

而政府应该做什么呢?除了关注低收入家庭的住房问题,政府甚至应该关注中等收入人群的住房问题了,上海某教授的博士生,都主动要求延长在校时间,因为他们走上社会,就业难,住房更难。

中国包袱多,国家大,医疗、就业问题都待解决,中国解决住房难问题,路还很长。

(叶檀)

专家观点 | ZhuanjiaGuandian

房地产投机者即将被“煮熟”

上海又到了一年一度的吃蟹季节。

中国的房地产投机者正如冷水中的螃蟹,他们将被煮熟,但是却毫无察觉。

4月,我曾承诺读者说,当中国房地产泡沫破裂时,我将通知大家。市场现在已经到顶。今年剩下的几个月中,市场将逐渐呈现下滑趋势。当出现人民币重新估值反预期和资本流出——估计在2012年——市场将以更快的速度发生通货紧缩。

中国已经进入房地产熊市,且至少将持续5年。大城市中的平均房价可能将回落五成或以上。土地价值的回落幅度将更大。在房地产泡沫最大也最疯狂的浙江,房价将可能回落八成或更多。

幅度为何会如此之大?当泡沫缩小,价格必须下降到收入与回报能够互相支持的水平。就中国的房地产市场而言,这意味着租赁收益——目前小于3%——必须上升至5%或更多,并且每平方米单价应不多于两个月的平均工资。

地产泡沫逐渐缩小的过程可能持续许多年。上世纪90年代,日本日经股价指数在崩盘后依然膨胀了2年时间。它并没有一下子崩溃,而是每年下降8个百分点,一直持续了20年。台湾的泡沫与日本类似,维持缓慢下滑一直到中国内地的市场复兴。

1998年,中国曾经出现一波很少有人注意到的房地产泡沫。随后3年中,上海的房价下跌了2/3。广东和海南星星点点地分布着尚未竣工的楼房。更近期的一个例子是,自2005年5月至2006年年底,上海的房价下降了1/3。许多城镇开发项目都半途而废了。

我认为,目前的泡沫始于2007年年初,为快速货币扩张和人民币升值预期所推动,也将遵循同样的轨迹。然而,最近一些动向改变了我的看法。这一泡沫可能不会突然结束,而是将慢慢缩小。之前,我曾认为政府将在四季度放松信贷紧缩政策——这将导致新一轮房价上涨。泡沫可能会在2011年下半年或2012年出现大爆炸。

政府并没有放松二套房及三套房的信贷限制。由于大部分潜在购房者属于限制内购房且均需依赖贷款——并不是所有人都拥有充足现金——房地产市场无法继续上行以释放所有的本能冲动。那些名下拥有两千万套空置房的房产商将变得更穷,甚至破产。梅赛德斯奔驰汽车的销量可能将下降。但是中产阶级将拥有更强的消费能力——因为从投机者手中购房的成本降低了。

为了防止房产紧缩影响投资,政府必须马上调整银行资本。政府拥有所必需的资产负债表和智慧。过去十年中,中国的房地产市场表现强劲,消费力却相对较弱。未来十年中将可能出现相反的状况。

房地产投机者正如冷水中的螃蟹,他们正在被烹煮——不过比较聪明的那部分人仍然有时间逃离这种“慢火锅”局面。 (谢国忠)

民间藏医学的千古传奇 雪域俄色 现代文明病的古老克星

炉霍雪域俄色茶 产于青藏高原东南缘的四川省甘孜藏族自治州炉霍县霍尔章谷地区,是生长在海拔3000米至3500米之间的野生俄色树的一年生嫩芽,经现代工艺加工精制而成的雪域天然绿色药食两用健康饮品。

俄色树是在无任何污染环境中自然生长的野生绿色无公害药食两用植物,为雪域高原地区独特的稀有树种。在霍尔章谷地区,许多树龄已达百年甚至数百年。千百年来,生活在高海拔、高寒地区的藏族同胞,为维持体能的需要,以牛羊肉、酥油奶制品等高脂肪、高蛋白食物为主要食品,多年大量食用高脂肪、高蛋白食物,很少患有高血压、高血脂、高血糖等相关疾病,就是饮用了“炉霍雪域俄色茶”的缘故。当地藏族同胞发现“炉霍雪域俄色茶”较一般的茶更能强身健体,具有神奇的功效,被视为珍贵饮品。但由于制茶用的原材料“俄色树”只在高海拔的鲜水河流域地区生长,产量稀少更显弥足珍贵。因此,长期以来,“炉霍雪域色茶”在藏区仅作为接待贵宾、节庆活动和专供土司、活佛以及贵族阶层的奢侈饮品,它的神奇药用功效被录入了最具权威的藏医学著作。

通过茶马古道专家殷晓俊先生公布的一组百年川藏茶马古道老照片,考证出千年以前,藏区就使用“俄色树”制出俄色茶(“炉霍雪域俄色茶”的前身),填补了藏区无茶的历史。

“三高”者喝了再说!

温馨提示:低血脂,低血压者慎用!

冲泡方式:每日2次,每次2g

公司地址:四川省炉霍县新都镇建设路99号
电话:0836-7322817 0836-7326817(F)
手机:13508293002 13548409866
Http://www.xyesc.com
E-mail:tubu@xyesc.com

全国订购热线:400-88-71733

炉霍专卖店:四川省甘孜州炉霍县商业街95号 电话:13550458696
康定专卖店:四川省甘孜州康定县光明路9号(州政府门口) 电话:0836-2872777
泸定专卖店:四川省甘孜州泸定县泸桥镇宏城商楼11号 电话:0836-3127988
成都专卖店:四川省成都市武侯区外双楠青信路1号附6号 电话:028-87031888
上海专卖店:上海市卢湾区泰康路308号 电话:021-64669341
深圳专卖店:深圳市福田区八卦1路盛世阳程花园2号楼裙楼107号 电话:0755-22311911
云南专卖店:云南省丽江市缘古城停车场二楼东面12号 电话:13880003950

生产许可 QS5103 1402 0004
本企业通过ISO9001:2008国际质量标准认证

随着现代人们生活水平提高,生活环境的变化,“三高人群”(高血压、高血脂、高血糖)等现代文明疾病的患病率以惊人的速度快速增长。据调查:近年来我国糖尿病患者已超过四千万,有1.8亿成年人血脂异常,“三高人群”已呈年青化趋势,治疗虽有一定的疗效,但同时也存在一定的毒副作用。

经农业部食品质量监督检验测试中心(成都)检验结果报告:俄色树“炉霍雪域俄色茶”的制作原料中,各种人体所需营养物质含量丰富,其中:蛋白质25.7%,不溶性膳食纤维17.9%,碳水化合物44.8%,维生素C257.4mg/100g,维生素B2072mg/100g,维生素E83.5ug/g,钙0.56%,铁337mg/kg,锌38.9mg/kg,铜17.7mg/kg,硒0.12ug/g,β胡萝卜素7.0mg/kg,经有关部门研究证明,“炉霍雪域俄色茶”中含有大量类黄酮物质。

现代药学研究证明,俄色树的叶、芽制成的产品“炉霍雪域俄色茶”的有效成份是天然食品的组成部分,是一种很好的天然抗氧化剂,具有降血压和降血脂、降血糖的功效且无毒副作用,有着良好的使用安全记录,对“三高”有神奇的效果。

□ 编辑出版:经理日报社 □ 发行:全国各地邮局(所)均可收订 □ 国外发行:中国国际图书贸易总公司