

房产新政缘何频频“失灵”

□ 郑传海

2011年3月16日,国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》,从2011年5月1日起,商品房销售必须明码标价。对违反明码标价规定未执行“一房一价”的房地产开发企业,将处以每套房5000元罚款。这一新政和前期颁布的其他新政一样,在各地频频遭遇。有人怀疑中央政府这只有形的手已经在房地产市场失灵了。笔者认为,关键还是政策生成和执行过程中出现一系列问题造成的。

首先,两头热中间凉,中间执行环节给力不够。近年来,针对房地产市场出现的价格虚高的状况,中央政府审时度势,相继通过金融、税收、限购和其他行政手段,调控房地产市场价格,每次调控新政的出台,都是中央政府体察民情,顺应民意,规范市场秩序的得人心之举,深受普通百姓的欢迎和拥护。每次新政出台之后,众多百姓都盼望房地产市场虚高的价格和炒房现象很快得到遏制,不为买房背上沉重的负担。而地方政府普遍是羞羞答答,下不去手,或嘴上喊坚决执行中央政策,执行的时候却敷衍塞责,生怕当地的房地产市场变冷清了,影响GDP的上升;或仅仅通过媒体“打雷”,做做样子给人看,始终不想动真的,更舍不得“下大雨”……

其次,喊得紧抓得松,职能部门不愿配合抓落实。如同其他政策一样,中央政府出台的调控房产新政,也是一项系统工程,有涉及到土地、建设、税务、银监和房地产局,以及劳

动保障等政府职能部门的,也有涉及到金融业的,要落实好这项政策,离不开政府各职能部门的通力合作和行业企业的积极配合,有一个政府部门不愿意协同行动,一个行业所属的企业不愿意联动就会大打折扣。中央政府要求各金融单位在规定的时间内提高房贷首付比例,并且对贷款购买第二、三套商品房的人,还要

提高贷款利息,同时,要求确认购房者提供是否有固定的职业和是否交纳了社保基金等手续,有的政府职能部门和金融企业不是认真执行中央政府的政策,而是帮助购买商品房的人出主意,想办法,甚至采取各种非法手段,与中央政府的政策玩游戏,致使中央政府关于调控房地产市场的各种政策在一些地区如同一纸空



“堵路”不如“禁生”

□ 张俊杰

长城网报道:石家庄市70万电动自行车多数“超标”。对很多收入不高,但出行距离不近的人来说,骑电动自行车出行显然比骑自行车轻松得多。根据规定,最高时速大于20公里、整车重量大于40公斤的电动车将面临禁止“上路”。这就意味着省会石家庄70万辆电动自行车绝大部分将“被

禁”。(据5月30日长城网)

生活中许多现象真是让人哭笑不得,一边是国家、省、市不断出台新规,高喊“超标”电动自行车禁止“上路”;一边,生产厂家又在源源不断地向商家提供货源。这种尴尬现象,犹如超生游击队不断繁衍没有指标的“黑娃”,一旦降临人间,是不是该硬性断奶,乃至扼杀?显然不是。违法、违规产生的“小精灵”一旦被扼杀,将

会殃及社会。从法学原理角度分析,“两弊相遇,取其轻;两利相遇,取其重。”于是乎,这些“黑娃”的父母交几个罚没款就可以万事大吉。这就是2009年国家标准委发布的电动自行车标准搁浅至今的根结所在。

相对于石家庄70万辆电动车“被禁”,小城老河口市早在前年就出动公安、工业和信息化、工商、质监部门“堵路”,通过以旧换新、折价回购、

发放报废补贴等方式,处理过这些“被禁”电动车。据民间人士调查后发现,这些“被禁”的电动车又流入外地市场,继续“大行其道”。诚如超生游击队一样,“东方不亮西方亮,南方还会出现一个红太阳”,不从根本上节育断其生路,“黑娃”就会继续出世而存在。这个道理其实大家都明白,业内人士认为,要管住骑车的,必须先管住生产车的,这才是根本。

随着人们物质文化生活水平的提高,旅游已经从原来贵族消费的产物,逐渐回归成为大众日常休闲文化消费项目,普通百姓也纷纷把旅游作为休闲度假,陶冶性情,开拓视野,改善生活的重要组成部分。然而,要真正把它作为大众日常休闲消费的文化项目,还需要——

吸纳大众参与以提升景区美誉度

□ 郑媛媛

中国旅游日于今年5月19日首次亮相,全国各大景区争相推出各项优惠措施,趣味活动,共庆旅游业这一重大节日。在中国旅游日当天,前往湖北武汉、荆门、十堰等地84家景区著名旅游景区旅游的游客,享受到了免费游。

随着人们物质文化生活水平的提高,旅游已经从原来贵族消费的产物,逐渐回归成为大众日常休闲文化消费项目,普通百姓也纷纷把旅游作为休闲度假,陶冶性情,开拓

视野,改善生活的重要组成部分。对于“5·19旅游日”这天免费开放景区的84个旅游企业和湖北省来说,却意义深远。

回馈游客得人心,旅游竞争又一鲜。同商家经销商品一样,旅游企业要想赢得游客,首先得有旺盛的人气作支撑,没有人气,就没有财气。当下,已经温饱的国人开始把旅游作为休闲度假,陶冶性情,开拓视野,改善生活的重要组成部分。各地更是纷纷集聚人力、物力和财力,大举开发和整修旅游景区,并且不惜重金,利用各种媒体,通过各种形式

宣传各自的旅游景区特点,目的就是为了让吸引公众的眼球,吸纳游客。湖北84家旅游企业把投入广告的宣传费用和平时的经营积累用于回报游客,以免免费游的形式吸纳游客前往旅游,邀请游客亲身体验和品味景区的风景和特色,堪称旅游竞争又一鲜。

提升旅游景区的美誉度。湖北省政府和84家旅游企业在“5·19旅游日”免费迎接天下游客,就是告诉人们,旅游并不是贵族消费的产物,也是大众日常休闲文化消费项目。冲着免费去景区的,绝大多数是收

入低的老百姓。“5·19旅游日”游客免费游,就是要通过吸引更多的百姓参与到旅游休闲活动中来,借此提升旅游景区的美誉度和吸引力。

吸引大众参与其中,提升公众文明健康的旅游素质。“5·19旅游日”免费开放游,引导更多的老百姓走进旅游景区分享和品味旅游成果,在分享成果中提高全体公民的旅游意识,开拓民众文明健康、和谐友好、珍爱环境、珍惜资源的视野,在旅游中学会分享,在旅游中学会呵护,在旅游中学会包容,促进人的全面发展与自然的和谐相处。

经适房不“廉价”的背后猫腻

□ 刘敬文

河北邯郸经济适用房的售价高于商品房,且在无施工许可的情况下预收购房款。当地物价局官员表示,经适房价格是由国家决定的,政府无需对外公开价格成因。(6月9日《中国青年报》)

2009年1月,邯郸在预收8万购房款时,当地房价最高也就在1700元到2000元之间。而2010年3月公布的经济适用房价格,有1750元/平方米和2050元/平方米两个不等的标准,竟然比商品房还贵。

当王金梅找到物价局,要求把经济适用房的成本公开,物价局却说全国涉县物价局都没有公开经济适用房成本,这是政府的潜规则,不需要公开。

截至5月底,今年1000万套保障房建设任务的开工率才是32%,各地政府无不以缺乏资金为由,推



脱责任。但邯郸本来就是预收的房款,开始建设的时间还是2009年,为了解决低收入阶层住房问题的经济适用房,怎么就比商品房还贵了呢?这算哪门子“廉价”?很可能是当地政府以建设适用房为名,搞房地产开发为实,无耻地攫取商业利益。

这必然辜负中央政府的良苦用心。当然,背后有见不得人的勾当,当然会拒绝公开经济适用房成本。但即使不公开,搞房地产开发评估的都能算出大体的成本。行业内知情人说,正常情况下,一般砖混结构的成本在900元/平方米,框架结构

的为1200元/平方米。那么,这八九百块钱的差价,难道就是政府操办适用房的收益?政府是否也要把自己定位成企业,本来便民利民的民心工程,还要获取一定的收益吗?

倘若地方政府的行为,都以能否给自己带来利益为目的,而不是想着怎样更有利于为群众,那肯定难以贯彻好中央精神,也丧失了自己的合法性。长此以往,必然不利于地方的稳定。

当前,民众要求公开经济适用房成本,政府再“捂”,必然有损自己的形象,还不如及时亡羊补牢,把适用房价格降下来,让群众真正得实惠。当然,还必须弄清这其中的差价到底去哪了?被挪用了,还是被某些官员贪污了?政府必须给个明确的说法。对于相关的负责人,必须进行问责,倘若牵出来一批贪污腐败来,更应依法严惩,才能以儆效尤,这必有利于全国保障房、适用房建设的顺利推进。

走出去用“分摊法”化解风险

□ 传海

国外频发的战乱给我国企业上了一堂深刻的“国际贸易课”——如何加强“走出去”过程中的风险管理,学会运用“分摊法”化解经营风险?

一要虚心借鉴海尔和其他跨国公司的成功经验,把自身的产

品、技术优势与当地的人文优势、资源优势相结合,加强与当地企业和群众的合作,实施本土化经营,寻求双赢或多赢,借此赢得当地企业、百姓和政府的大力支持和拥护。二要遵循比较利益规律,科学把握产品定价尺度。参与国际市场竞争,讲究的是比较利益规律。给自己企业的产品量身定价的时候,要准确把握进口国消费市场产品价格信息和市场行情,产品定价万万不能伤害进口国企业的利益,对进口国企业产品形成冲击,影响进口国行业企业的生存和社会稳定。另外,发达国家和跨国公司都想方设法通过参与或控制国际标准的制定,力求将本国或本企业的发明专利变成国际标准,并通过标准建立起贸易技术壁垒。我国的建筑工程设计标准和设备材料标准自成一体,尚未与国际市场接轨。要改变这一现状,必须加强对不同地区“国际标准”和专业执照、企业许可、人员注册资格等制度的研究,加强对拟计划进入国家和地区市场领域的相关信息、体制和机制的研究,积极寻求中央政府和行业协会的支持,建立和完善参与国际竞争相适应的体制机制,积极主动地进入第三国申请注册技术标准、专业执照、技术和管理人员资格手续,填补技术、证照鸿沟对企业的伤害,化解和防范由此生成的风险。

在目前和今后相当长的时期内,我国企业海外市场掘金,更多地倾向于选择中东、中亚和非洲等地区。这些地区市场进入门槛低,发展机会多,竞争压力小,资源能源丰富,但政治局势和社会治安隐患较大,一旦出现政局不稳,社会动荡,带来的经济损失非常惨重。

首先,要加强对诸如《国际经济法》、《国际劳工法》、《国际反垄

断法》、《国际金融法》、《国际投资法》、《区域经济法》、《世界贸易组织法》和《产业安全研究》等国际法律法规的学习和研究,熟练掌握国际法律法规,利用国际法律法规保护和救济企业“走出去”需要解决的生产安全和资本营运安全问题。其次,要加强对《境外投资管理办法》和中央政府与各个国家签订的双边投资保护协定的研究。双边投资保护协定是东道国与投资国之间订立的,确认了国家有关外贸立法的有效性,旨在保护外国投资者权利、促进国际的双边条约。目前,我国商务部联合外交部已与130多个国家和地区签订了这个协定,在双边协定机制条件下,当协定国一方发生风险时,海外投资保险公司在向被保险企业先行支付损害赔偿,东道国将按照协定对损失企业的保险方进行补偿。认真学习

和消化投资协定内容,正确使用不同保险险种,用好、用活投资协定分摊各种风险,使在境外投资经营的企业的合法权益和资本不受损失或最大限度地减少损失。再次,要加强与商务部、外交部等政府部门和中国进出口信用保险公司,以及银行业的沟通,及时掌握各个国家和地区的商业信息和各种风险信息,通过采取及时有效的应对策略,切实有效地防止因为对东道国和地区的政治经济不稳定、体制机制不稳定、人文环境不熟悉、自然资源匮乏、地质灾害频发引发的风险,把这些因素造成的各种伤害和损失降低到最低限度。