

如何破解“鬼城”房产困局？

郭文婧 自由职业者

8月底9月初不到一周的时间内,来自全国政协及国务院政策研究室的两个高规格调研频频造访鄂尔多斯,调研的主题无一例外地围绕鄂尔多斯当前的楼市困局展开。据了解,调研得到的最多反馈是“鄂尔多斯目前的大面积存量房消化至少要三五年甚至更长时间”,各界给出的会诊结果是:大规模“引资”和“引人”。(9月23日《中国证券报》)

“鬼城”是人们对空置率过高、甚至被废弃的城市区域的俗称,有学者根据成因将“鬼城”分为灾难型“鬼城”、衰落型“鬼城”和规划型“鬼城”三种类型。其中,规划型“鬼城”又分为规划超前型“鬼城”、规划滞后型“鬼城”和房地产型“鬼城”三种。我国目前较多是房地产型“鬼城”,核心原因是过分追逐房地产利益,违背城市化规律,目前社会关注的鄂尔多斯就是典型案例。违背客观规律,就必然遭到惩罚,所以不是所有的“鬼城”都能复活。但基于中国目前城市化进程的现状,如果把握机遇,率先而为,一些房地产型“鬼城”复活,也并非完全无望。

从规律上讲,城市化是一个渐进的过程,不可能一蹴而就。城市化进程与产业化发展是密切相关的,只有产业化先行,解决了人们就业的问题,基础设施配套跟上,解

决了人们的生活问题,人们才愿意选择就地城市化,才会经济发展水平提高的过程中进一步促进城市化的加速。所以,破解“鬼城”的思路,并不难,无非是通过创造就业、创造财富、创造消费,发挥货币之水和自然之水的功能,再加一张交通网,“引资”和“引人”。但是,行很难,尤其是我国城市化进程,仍处于人口和产业向大城市聚集的阶段,中小型城市要成功“引资”和“引人”都不容易,以时间换发展的周期会相对较长。

纵观世界各国,房地产型新城成功的开发模式,主要有田园新城、边缘新城、TOD新城、产业新城、行政中心新城等几种,它们共同的特点都是紧密结合自身发展条件和现实状况,实施严密规划、逐步有序地进行新城的开发与建设。我国目前的房地产型“鬼城”,则是超前跑步,因此要短时期实现复活,只以某一种模式为参考进行“先造城后造市”的补课,成功的几率会较低;只有综合学习成功模式的成功之处,系统解决,才能增加新城的吸引力,从而实现复活。

从新闻报道来看,鄂尔多斯大规模“引资”和“引人”,也可谓效果明显。引资方面,市委书记亲自出马,上半年招商引资到位



资金达343亿元,可助力鄂尔多斯全年财政收入维持6%的同比增速;引人方面,包括已陆续搬迁到新区办公的鄂尔多斯市属机关单位干部职工、在鄂尔多斯办学的大中院校和市属中小学学生、引进的工业项目的产业工人、生态移民等已突破十万。但问题是,即使按照鄂尔多斯200万的总体人口规模,忽略目前全市已有住房人口不计,全部转为城镇人口,也只能消化近三年来累计开工施工房地产面积的近一半。而目前的引资,也主要集中在地方政府项目

对接和央企,可持续性令人担忧。

房地产型“鬼城”是因政府逐利而成,也必须以此为突破口,而且要做好较长阵痛期的准备。一是要加大房价的调控力度,让房价从投资属性回归消费、人居属性;二是加大户籍改革、就业、医疗、教育等公共产品的供给,解决人的城市化问题;三是以交通为核心,连接形成真正的城市圈,方便产业和人口的迁徙与聚集。如鄂尔多斯,在本身人口规模有限的情况下,不通过城际快速铁路形成真正的“呼包鄂银榆”城市群,没有高质量的公共服务,就难以让“移民”定居下来,就不可能提高聚集度,不仅解决不了“鬼城”现状,反而可能加剧。

“产城融合”是复活“鬼城”的关键。鄂尔多斯也有大力发展非煤经济的目标,计划到2017年实现非煤产业占工业增加值的比重达到50%以上。但问题是,目前遭遇了资源换项目的尴尬,比如华泰汽车拿走了超过10亿元的煤炭资源、圈了土地,项目却落空了。如何“产城融合”,实现经济结构的转型,这就需要政府有长远眼光,实现传统优势的转化。如鄂尔多斯,一是需要善于将传统煤炭资源的优势转化为低廉的能源价格优势,以吸引和培育新型的企业或

者产业,特别是要走产业集群的道路;二是要学习江浙的成功之道,将羊毛纺织优势转化为产业和商业集聚地;三是要立足消费这一城市的根,加大商业配套建设,利用商业优势吸引入住和移居。

美国著名城市理论家芒福德说,在任何时代,城市都代表着一种文明水平,代表着更有价值、更有意义的生活。古希腊哲学家亚里士多德也曾有一个对城市的经典定义:“人们为了生活来到城市,为了更好的生活而留居于城市。”所以,在复活“鬼城”的努力中,还需要注意弘扬城市特色文化,注重人文价值关怀,在让人们心理、情感和价值上获得更大满足、增强市民对城市认同感的同时,也可以培育和发展城市旅游产业,对增加城市吸引力和盘活过剩房产也是大有裨益的。

已经形成的“鬼城”如何复活,固然令人苦恼,但更令人忧虑的是,在“城镇化”的旗帜下,一些三、四线城市还在前赴后继地奔往“鬼城”的道路上。城市化首先是人的城市化,而非人造的城市化,但人的城市化源于人性,人造的城市化源于权力。所以,要避免新的灾难不断产生,就必须有新的机制强迫政府走出“土地经济”的政治、经济逐利,真正将广泛的公众意见吸纳到理性决策系统之中,返利于民,回归“城市让生活更美好”的初衷。否则,复活众多的“鬼城”,终将成为一项不可能完成的任务。

刘春喜的悲剧要怪谁？

蒋耘军 资深管理顾问

不管以后是否可以咸鱼翻身,但就目前现状而言,刘春喜的投资算是一出失败的悲剧。冤有头债有主,这出悲剧要怪谁呢?

2009年,河南省委、省政府做出了“把兰考建成科学发展先进县”的决定,要求全省县域经济“十强”县市必须在兰考投资一个亿元以上的工业项目。河南新密市积极响应,最终新密市政府和兰考县政府决定引进刘春喜的烟标(烟盒)印刷生产项目——春达彩印。

春达彩印的目标客户是河南中烟公司。但投资2.16亿元的厂建好后,河南中烟一直未认定其供应商资质。由于没有供应商资质,河南中烟公司2011年和2012年的招标,春达彩印一直没能入围,于是整天靠二手单维持生计,近后期于熬不下去了。(9月21日《法制晚报》)

刘春喜当初是为了响应政府号召而投资的。刘春喜为何如此积极响应政府号

召呢?当然是因为觉得有政府这个靠山,生意不愁不红火。他为何会有这个判断,应该是由太多的“政企交游”而获利匪浅的鲜活案例中得到的启示,否则,经商数十年的刘春喜不至于如此幼稚。然而,尽管这一次行政指挥棒失灵了,但我们看到更多的地方政府仍然在极力挥舞着行政指挥棒。所以,我们有必要再次认识到:即便是出于发展经济改善民生的积极渴望、即便是出于大力扶持民营企业的美好动机,政府也要遵循市场经济的规律,只去提供更好的基础设施、更完善的法制环境,并让企业接受充分而公平的市场竞争和洗礼,而不是越位去大包大办——其理由很简单:刘春喜的厂子熬不下去了,悲剧已成为事实了,政府会包赔么?

虽十分同情刘春喜的失败悲剧,但并不是说他自己全无责任。只要一调查就会得知:烟标印刷早就是一个充分竞争、狼烟四起的行业了。而对于充分竞争的行业,行政指挥棒往往是无能为力的,例如行政指挥棒就很包办制衣、家电等行业。

为何投资之前,刘春喜不仔细调查与分析一下(例如采用“波士顿矩阵”),然后再作出投资决策?所以,一方面我们固然可看出:行政指挥棒已产生了瞎指挥的事实;但另一方面,却也可以看出:民营企业家的管理方法,亟待在科学化方面补短板。尤其在全球经济萧条、“中国制造”大力转型的眼下,民营企业家更应注意这一点。否则不难预料,更多的刘春喜会把类似的悲剧一再上演。

厂子熬不下去了,刘春喜只好亲自跑到北京摆摊卖土特产,声称是为了发工人工资、还贷款。然而,几天下来,“挣了500多元”。我就算不怀疑其诚意,但凭这份收入,要发工人工资、还清贷款,谈何容易!所以,我觉得刘春喜似乎再一次走错了方向。

除了河南中烟,其他省份的烟草公司是否可以合作?除了印刷烟标,是否可以印刷其他产品(例如:东莞虎门彩印公司除了印刷烟标,还印刷酒盒等)?……总之,刘春喜的当务之急是:集中精力来处理春达彩印,而不是去北京摆摊卖土特产。

且慢为大气污染损害索赔权雀跃

李英锋 律师

北京市十四届人大常委会第六次会议9月25日对《北京市大气污染防治条例》进行二审,多项更为严厉的修改彰显了北京市治理空气质量“动真格”的决心。二审稿取消了罚款上限,还规定因大气污染受害的市民可提出赔偿。(9月26日《北京晨报》)

北京市的立法意向中提及民众可以因大气污染侵害而索赔,让一些人眼前一亮,精神为之一振,以为又多了一种同大气污染作斗争、维护自身合法权益的有力武器。其实,这一立法动议并不是大胆创新,而是有明确的法律依据。《民法通则》第一百二十四条规定:违反国家保护环境防止污染的规定,污染环境造成他人损害的,应当依法承担民事责任。《侵权责任法》第六十五条规定:因污染环境造成损害的,污染者应当承担侵权责任。《环境保护法》第四十一条规定:造成环境污染危害的,有责任排除危害,并对直接受到损害的单位或者个人赔偿损失。《大气污染防治法》第六十二条针对大气污染危害也做出了类似的规定。显然,不仅北京市民,

其他地区的民众早已有了就大气污染损害及其他污染损害索赔甚至向人民法院起诉的权利。因此,我们有必要让那颗可能略显激动的心平静下来。

即便我们拥有了大气污染损害索赔权,我们也很难将法律的理想照进现实。不争的事实是,由于“起诉难、举证难、鉴定评估难、找鉴定单位难、因果关系认定难、胜诉难、执行难”等七大难题,环境维权诉讼举步维艰。前段时间,浙江温州乐清市北白象镇第九小学因受异常气味影响,19名学生出现流鼻血症状,但有关部门的调查结果只认定学校周边含有有害物质的空气(如铬酸雾、氯化氢等)和新校区教室中甲醛超标,并未确定责任单位。(9月14日新华网)虽然有了舆论的高度关注,有了政府的介入,但如果学生们想要索赔,也不知道该找谁。如果学生们想起诉,更是不知道该告谁。这种尴尬是环境维权索赔难的真实写照。而受到大气污染急性危害、显性危害的人维权索赔尚且如此艰难,受到大气污染慢性危害、隐性危害的人索赔维权就更难了。

由于影响人体健康因素的复杂性以

及污染致害的隐蔽性、长期性,致使围绕损害后果与污染行为因果关系的鉴定极为复杂——在环境污染侵害人身权案件中,不仅需要对接污染程度以及污染物质进行鉴定,同时还需要有医学鉴定来确定原告的身体状况与污染行为是否有因果关系。但由于某种疾病的产生与个体的身体差异有关,同时遗传以及饮食等多方面的因素也可能是造成某种不健康状态的原因,因此鉴定部门一般无法就原告的身体状况与污染行为的因果关系进行鉴定,而无法确定因果关系,法院的审理就存在很大的难度,受害人维权成功的机会就很渺茫。

大气污染损害索赔权,想要爱你实在是不容易。所以,我们现在不能盲目地为大气污染损害索赔权欢呼雀跃,而是应该保持理性甚至焦虑,应该树立打持久战的心态,持续努力,推进法律的不断完善进步,逐步破解起诉难、举证难、鉴定难等“七大难题”,降低维权门槛,提升维权的及时率、成功率。假如有一天,雾霾飘过后,你得了呼吸道疾病,能在短时间内很容易地得到一笔赔偿,那么,大气污染损害索赔权就真正落了地。

的整体观感和公共服务性,负责管理常平公园的城市综合管理局,曾向常平镇政府反映过私家庄园和常平公园“无缝对接”的问题,执法部门也表示会跟进调查。但调查的结果是再无下文。

再者,富豪的私人庄园已经建成了,在公园旁“风景这边独好”,当地的规划、城管、国土等部门,怎么都会熟视无睹呢?明知道在公园旁圈地建私人庄园,是违规侵占集体土地的行为,属于违章建筑,岂能放任不管?何等到网友举报了,媒体曝光了,才姗姗来迟地站出来说是违规行为?难道上述这些管理部门,都慑于其政协委员、商会会长的身份?亦或是与这位富豪之间有一个“君子协定”?上述种种疑问,请当地有关部门厘清,并给公众一个明白的说法。

“上厕所扣工资”是现代版“周扒皮”

万吉良 时评员

位于宝安区沙井街道的源记印刷厂

员工上厕所竟然要扣工资,工厂根据员工上厕所次数、时长等扣款,有专人进行统计。近日,该厂有工人向媒体投诉厂方的“奇葩”规定,并出示了“如厕/厕纸扣款6.35元”的工资条。该厂人事部胡姓经理昨日下午回应称,所扣款项为奖金,目的只是为了减少员工离岗时间。(9月24日《深圳晚报》)

“上厕所扣工资”,从厂方看来,也许他们认为找到了一条“减少员工离岗时间”的有效管理办法。但在我看来,这一“奇葩”规定并不高明,而且有失人性化管理理念。

俗话说“人有三急”,活人不能让尿憋死,上厕所本来是人之常情。可这里的员工却要为去一次厕所付出代价,的确似现代版“周扒皮”。

“周扒皮”是“著名作家”高玉宝老先生笔下的恶霸地主,“周扒皮”为了长工们能多干些活,半夜三更起来学鸡叫让长工劳动。没想到社会发展到今天,还出现一

个比“周扒皮”还过之而不及的管理者,因为就算是“周扒皮”,也没有让长工们上厕所所扣工钱的代价。

据该厂人事部胡姓经理解释,上厕所所扣款项为“全勤及无过错奖”,而李先生所扣的6.53元正是来源于此。这我就纳闷了,员工上厕所犯了哪门子过错,要扣除这一“全勤及无过错奖”?

我倒认为,扣错的恰恰是厂方管理层:一是错在把员工视同奴隶;二是不懂得对员工如何实行人性化管理的艺术。

事实上,作为一个劳动密集型企业,加强对劳动者的管理还是大有学问的,不能钻钱眼里去,制定出一套有违人伦道德的所谓规定,限制员工正常的吃喝拉撒。作为企业,如果真要减少员工消极怠工的个人离岗现象,完全可以在“激励”二字上做文章。比如提高员工工资、福利待遇,重视企业文化建设,探索流水作业按班组核算、按产品批次核算等等一系列作法,我相信大部分员工,也一定会“以厂为家”,而不必靠消极怠工以应对管理者给予的“周扒皮”式待遇。