

克林顿对中国楼市的警告要听

余丰慧 / 文

克林顿警示中国的发展模式，不能走金融业和房地产业泡沫式繁荣的美国老路和覆辙。正如克林顿所言，金融业和房地产业过度发展带来的集中化程度太高，会限制经济的增长。克林顿对中国提出的告诫，还真不能当作耳旁风，还真要仔细聆听！

美国前总统克林顿在出席《财经》年会 2014 发表演讲时称，希望中国经济发展不要走美国老路，不要重蹈美国覆辙。

美国的“老路”、“覆辙”是什么呢？克林顿说，之前美国的经济增长驱动力主要是金融业、房地产业，但这些行业并不提供多少工作机会，大多数的经济收入集中在了少数人手中。克林顿警示中国的发展模式不能走金融业和房地产业泡沫式繁荣的美国老路和覆辙。

美国每一次经济危机、金融危机，每一次经济周期(商业周期)都离不开房地产这个“首凶”。在 1923 年-1926 年间，美国佛罗里达的地价出现了惊人的升幅。房价以每年超过一倍左右的幅度疯狂增长。

1925 年时，仅有 7.5 万人口的迈阿密市居然出现了 2000 多家地产公司，2.5 万名地产经纪人。当时，地价每上升 10%，炒家的利润几乎就会翻一倍。这场泡沫又激化了美国的经济危机，从而引发了华尔街股市的崩溃，最终导致 20 世纪 30 年代的世界经济大危机。

2008 年金融危机也是美国长期以来房地产泡沫导火索引爆的。从 1946 年到上个世纪 70 年代末，美国的住宅价值与 GDP 比例一直稳定在 90%左右。从上个世纪 80 年底中期房地产泡沫又开始泛滥，到 90 年代末期开始被互联网泡沫掩盖一段时间后，2005 年美国的房地产泡沫达到了历史最高点，为美国 GDP 的 172%左右。从 1998 年到 2006 年的 8 年间，美国的房价翻了一番，8 年内住房按揭贷款增长了 150%。最为可怕的是巨大的房地产泡沫与金融纠葛交织在一起后被无限放大，使得房地产泡沫和金融泡沫交替式被吹大，最终使得房地产和金融创造出的怪胎——房贷次级债券爆发危机，即：次贷危机，进而引爆了 2008 年至今还令人胆颤的金融危机。

这次金融危机对全球经济的影响至今历历在目。使得全球经济大幅下滑外，引起迪拜危机、欧债危机等区域性经济金融危机频现。五年后的今天，世界经济至今仍在低谷艰难徘徊，对新兴市场体国家经济的影响还在显现。

从美国、欧洲和日本三大发达经济体发展历史看，每次经济金融危机都离不开房地产泡沫的魔影。只要依靠房地产拉动经济，结果都将出现经济金融危机，最终是两个字——崩盘！世界经济老大的美国如此；曾经的老二日本同样如此。日本之所以被从中国将其从老二位置拉下来，是因为日本房地产泡沫破灭崩盘，中国房地产泡沫泛起。

经济学家、中国人民大学教授黄卫平说的更为尖锐：“这个地球上凡是靠房地产拉动经济的国家结局都是崩盘，尤其当房地产和金融紧密结合成为一种金融衍生工具时，不崩盘那简直就不是经济。世界经济早已把中国的房地产列为崩盘之列。”

中国房地产泡沫的严重程度可以简单用两个指标来说明，一是截至 2012 年

底，全国存量住房约 179 亿平方米，合计总市值约 100 万亿元；如果算上农村房产、小产权房和城市商用房产，总值约 200 万亿元，与 GDP 之比分别为 193.4%和 388%，分别高出美国 2005 年房地产泡沫达到历史最高点 172%的 21.4 个百分点和 216 个百分点。中国的国民产出根本支撑不了如此庞大的房地产价值。二是房价收入比已经高达百分之十几甚至二三十之高，高出美国 5-20 个百分点。今年经济学新科诺奖得主席勒曾直言中国房地产存在泡沫：“中国房地产现在泡沫严重，如果和美国一样泡沫破裂的话，这将会对中国经济产生打击。”

同时，只要依靠房地产拉动经济，金融资源紧随之后是必然的。资本品包括金融资本一个基本规律是，向回报高、赚钱多的领域狂奔而去。只要依靠房地产拉动经济，必有高房价，必有房地产暴利，金融资源等资本品必将蜂拥而至，挡都难以挡住。

金融业和房地产行业泡沫式繁荣带来的负面影响很多。金融业和房地产行

业不仅创造不了多少就业机会，而且，使得吸纳大量资本蜂拥而至，大大减少了资本品在其他领域创造的就业机会。

同时，金融业和房地产业的虚假繁荣结果使得大多数的经济收入集中在了少数人手中，扩大了贫富差距。中国目前存在的巨大贫富差距，与依靠房地产行业赚取暴利的土豪；依靠内幕消息以及 PE 股权投资等在股市里一夜暴富的新贵不无关系。

更加严重的是，正如克林顿所言，金融业和房地产业过度发展带来的集中化程度太高，会限制经济的增长。有一些不平等的现象是必须的，但如果贫富差距太大，国家的发展能力就会受到限制。21 世纪的核心在于如何创造一个有活力、有创造力的经济。希勒说：经济发展的基本动力，来自于人们可以平等地拥有财富。

总之，作为一位目睹、亲历和曾经掌舵美国经济发展，连任过两任美国总统而且成绩不菲的克林顿对中国提出的告诫，还真不能当作耳旁风，还真要仔细聆听！

解决医患冲突真的有那么难

郭凡礼 / 文

既然国内医疗体制不合理是医患关系紧张的重要原因，那么医疗体制改革也就成为众人对缓解医患关系的唯一期盼。其中一项最重要的就是政府加大投入、保证医院的正常运转和医生的正常工资水平。

11 月 6 日上午，深圳再次发生一起暴力袭医案，而这仅距离 10·25 浙江温岭杀医案不足 15 天的时间，而在今年 1 月份更是出现月内四起暴力袭医案，近年来国内暴力袭医案、杀医案发生频率如此之高，已预示着如今国内医患关系紧张程度已经达到顶峰，这也引起了社会各界和政府部门的高度关注。

暴力袭医案、杀医案无疑是负面的，

无论是从破坏社会和谐关系的宏观层面，还是从受伤、遇害或者是千千万万医生的微观层面。逝者留给亲朋好友悲痛和惋惜，伤者或将永久告别医生职业，或许这种不良影响会更加深远，因为凶险的工作环境或致使更多高考学子更改报考志愿，国内医疗行业或将面临后继无人的严重后果。

暴力袭医案、杀医案的密集发生不可避免地引发社会各界对其原因的猜测和解决措施的探讨。原因分析中：医疗资源分配不均，排队时间与看病时间严重不对等；患者对医生和治疗后果高度期望与实际治疗效果不符；医生护士沟通态度不好以及媒体不分事实推波助澜地报道等都是重要原因。当然还有最重要一个或许是上述原因的一个深层次揭露，即国内医疗体制不合理。

调查结果显示，65%左右的被访者认为医疗体制不合理导致了医患关系紧张化。因为现行体制中优秀的医生资源、设备资源均集中在大型公立医院，如此才会导致优秀医院排队时间与看病时间严重不对等；因为现行体制中公立医院不需要面对激烈竞争，所以医生才敢在服务态度上停止不前、甚至倒退；更是因为现行体制中，公立医院外援不足需要创收，所以才会产生过度医疗，患者的怨气也因此在此沉默中爆发。

“头痛医头脚痛医脚”一贯是解决问题的正确方法，既然国内医疗体制不合理是医患关系紧张的重要原因，那么医疗体制改革也就成为众人对缓解医患关系的唯一期盼。其中一项最重要的就是政府加大投入、保证医院的正常运转和医生的正常工资水平。

如此医院不必为创收而过多“剥夺”患者，医生也不必收红包而带着“有色眼镜”诊断、手术。患者不分贵贱、不分身份、不分经济实力均能得到公平、公正的治疗，那么医院与患者之间将是一片祥和之象。

这一改革方向与最近热议的公务系统养廉金制度有异曲同工之处，但实际效果如何恐不甚理想。因为若无严格的监管制度做保障，公务员也好、医生也罢依然会因为贪欲而继续行贿受贿，届时患者依旧得不到公正待遇，那么医患关系紧张依旧。国际上新加坡以高薪养廉著称，国内的养廉金制度也多是由此借鉴而来，但是只学到了皮毛，尚未深入其中。

新加坡的高薪养廉制度是以严格的监管制度为基础，只有监管到位，公务人

员贪污的意念受到约束，此时辅之于高薪，那么公务人员才能做到全心全意为人民服务。所以即便未来国家要在医疗领域施行“养廉金”制度，一定要辅之以严格的监管，否则医院领域行贿受贿的潜规则仍将盛行。

当下个别医院采取医护人员学习武术的方式以保障人身安全，并且这种方式已被同行认可，大有在全国医院行业传播开去之势，这对于国内医疗行业是多么大的一个讽刺，国内的医患关系亟待改善，医疗体制改革是一个重要方面，但是医生和患者的相互体谅也较为重要。医生应重回职业道德规范，以救死扶伤而非获得经济利益为己任，提高服务态度，而患者也应冷静、客观态度对待医生或者医疗事故，双方的互相体谅也有利于医患关系的缓解。

新土地改革试水 农村土地流转或提速

刚刚闭幕的十八届三中全会明确指出，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍，要加快构建新型农业经营体系，赋予农民更多财产权利，推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置。此外，要建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场。

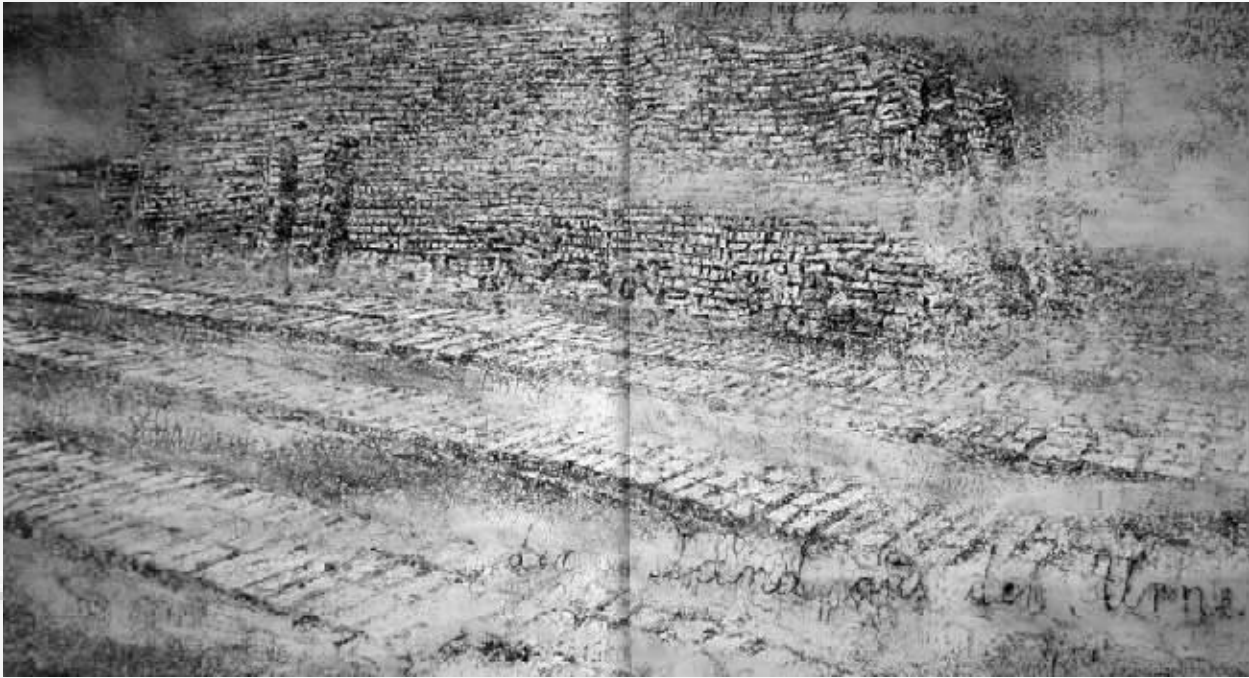
对此，业内人士表示，农村集体用地改革将提速。建立城乡统一的建设用地市场，意味着在打破城乡二元结构的前提下，农村集体用地进行市场化流转空间加大，农民将通过土地流转，获得更多的财产权利。

建立城乡统一建设用地市场

全会提出，“建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场。”并表示，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍。应加快构建新型农业经营体系，赋予农民更多财产权利，推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置。

‘城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍’这样鲜明的观点，在国家公报中明确提出是前所未有的。”国家发改委城市和小城镇改革发展中心研究规划部主任文辉在接受《经济参考报》记者采访时表示，中央已经深刻认识到，我国二元结构带来的矛盾越来越凸显。例如，我国存在城乡二元结构，农村集体建设用地难以自由流转“其结果是，城市建设用地日渐短缺的同时，城乡建设用地却利用粗放，造成大量空闲用地。”

也正因为上述的原因，全会明确提出，将推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置。文辉表示，城乡要素公平配置是破除二元结构的关键，而要素主要是指劳动、户籍、土地等要素。其中，土地要素主要是同地同价同权，这也是“使市场在资源配置中起决定性作用”的重要方面。



值得注意的是，土地同地同价同权意味着，农村集体土地在一定的规划制约下可以自由流转。“现阶段，农村土地在不能自由流转的背景下，价值并不能很好体现。”

农村土地流转已初显端倪

近日，安徽省出台《关于深化农村综合改革示范试点工作的指导意见》，表示将在涡阳县、颍泉区、临泉县、烈山区等 20 个区县开展农村综合改革工作的试点。将重点围绕着市场主体培育、土地市场建设、集体“三资”管理、公共基础设施建管、信息和金融服务等 6 个方面。力争到 2015 年，新型农业经营主体经营面积占承包耕地 50%以上，农业生产的集约化、专业化、社会化程度明显提高。

其中，最引人关注的便是试点地农村集体建设用地可以通过转让、出租等方式进行流转，用于工业、商业、旅游和农民住宅小区建设。

根据《意见》，安徽省将在 2015 年底

前实现农村集体所有的建设用地、农用地、未利用地和农村范围内的国有土地确权登记发证全覆盖，集体土地所有权将确定到每个具有所有权的农民集体。

同时，安徽省还建立了宅基地退出补偿激励机制。建立农民通过流转方式使用其他农村集体经济组织宅基地的制度。土地整治、城乡建设用地增减挂钩腾出的建设用地指标，可按有关规定有偿调剂使用，并积极探索建立农村集体建设用地指标储备制度，盘活农村集体建设用地。并指出，在依法征收农民集体所有土地时，将提高农民在土地增值收益中的分配比例，确保被征地农民生活水平有提高、长远生计有保障。允许集体建设用地通过出让、租赁、作价出资、转让、出租等方式依法进行流转，用于工业、商业、旅游和农民住宅小区建设等。

此外，安徽省还将建立统一的城乡土地交易市场。农村集体建设用地、宅基地、林地使用权、森林和林木所有权、土地承包经营权、建设用地指标、耕地占补平衡指标的转让、出租、入股、抵押等，将逐步纳入城乡统一的土地交易市场。《意

见》指出，将依托国有建设用地交易市场，建立统一的城乡土地交易市场，为土地交易提供场所、发布信息、组织交易等服务。推进城乡统一的土地交易市场门户网站和交易平台建设，逐步实现申请、竞价报名、网上挂牌、在线竞拍、中标公示等全流程在线交易。

安徽国土资源厅内部人士透露，随着城镇化进程的推进，农民外出务工，农民的退出机制建设势所必然。一方面，农村占地面积有增无减，浪费现象比比皆是。另一方面，农民外出打工，由于收入菲薄，难以落户，住房保障难以保证，多居住在工棚、地下室、简易房等地，因此，农民在农村的承包地、宅基地、社员权等财产权益亟须显化，变为可交易的财产，让部分想离开的农民带着“第一桶金”进城。

上述人士指出，基于以上背景，宅基地改革的方向在于体现农民的财产权益，并通过制度创新促成农民宅基地财产权的流转，真正让农民的财产权以“显化”。

事实上，在安徽之前，早有重庆、浙江、广东、湖北等多个省市进行农村土地

流转的试点。《温州市农村产权交易管理暂行办法》规定，自 10 月 1 日起，包括农村土地承包经营权、农村房屋所有权、农村集体经营性建设用地使用权等 12 类农村产权将在农村产权服务机构进行交易。其中，农房可以在县域内抵押贷款，非城镇户口人员可以在县域内参与农房处置。

早在 2008 年，浙江省嘉兴市便开始实施“两分两换”试点，探索将“宅基地和承包地分开、搬迁与土地流转分开，在依法、自愿的基础上，以宅基地置换城镇房产、以土地承包经营权置换社会保障”，从 2009 年开始尝试发放农村土地流转的贷款，成为较早将土地改革与金融领域结合的案例。

土地流转面临政策法规瓶颈

事实上，农村土地要实施流转，仍然面临着土地政策法规瓶颈。农村集体建设用地在我国现行法律范围内并不允许出让或转让使用权。

1986 年颁布，1998 年第一次修订的《土地管理法》第 63 条就明确规定，农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。对此，中国城市经济学会副会长、国土资源部法律中心顾问杨重光在接受《经济参考报》记者采访时指出，放开集体建设用地自由流转的最大瓶颈是法律红线，而所面临的法律瓶颈不仅止于《土地管理法》。

杨重光表示，试点便是踩着“红线”实验，对突破现有的体制进行探索，这也是现阶段试点都仍处于农业人口范围的主要原因。

“未来的土地改革应该是边试点、边修正。”杨重光认为，修正法律法规不是一时解决之事，而且对于其中分歧也较为复杂。因此，一边突破进行试点，通过试点找到解决制约的合理方案，并根据此进行法律法规的修正，“这也是真正的摸着石头过河。”

(来源：腾讯财经)

(本报所刊载文章系作者观点，均不代表本报意见)