

“房贷荒”升级释放出什么信号？

龙敏飞 媒体人

房贷已经从一门生意,变成了一种“负担”。11月24日,最新的调查数据显示,根据10月11日-11月11日的样本数据,32个城市中已有17个城市出现暂停房贷现象。记者采访多方人士发现,停贷、缓贷情况基本属实,其主要原因是,中小银行上半年放贷过猛,透支信贷额度,导致下半年“囊中羞涩”,甚至“无款可放”。(11月25日《国际金融报》)

年初,国务院就和各地立下“军令状”,如果一地的房价没有调控好,那么该地的领导将被约谈或问责,在这样的境况下,各地的调控政策正在缩紧。与此同时,征收房

产税的建议也正提上议程,且似乎达成共识,推出只是时间问题。在这样的压力下,银行暂停房贷或拉长房贷周期,其实在情理之中。毕竟,银行并不差钱,之所以17个城市出现暂停房贷现象,就源于银行看空房市。且随着利率的市场化,这足以给地产商警示,楼市风险已经达到临界点。

众所皆知,当前的房地产市场,其实早已产能过剩,鄂尔多斯这样的极端例子自不用说,各地“鬼城”、“空城”的蔓延,足以说明一切。近日,农业银行首席经济学家向松祚引用有关机构的统计数据称,“全国空置住房达到6800万套,总面积近60亿平方米。”尽管这一说法很快被否认、被质疑,但这些人并没有拿出足够的证据,相反,倒

是各地房叔、房姐们动辄就是几十上百套的房子,足以为向松祚的说法提供佐证。至于房地产机构之所以否认与质疑,也源于任何唱衰房地产的论调,都是他们不能容忍的。

一面是房地产市场产能过剩,另一方面则是房地产在转嫁风险给银行。大家都知道,“用银行的钱做中国的房地产”,早已是业内的潜规则。而坊间也有极端的案例,譬如,如果没有足够的市场需求,房地产商就会把价值三四千元一平米的房子人为地把价格调到高一万元一平米,然后卖给自己,由于银行会提供7成贷款,实际上就是房地产商以七千元一平米的房价卖给银行,除去利息成本等,吃亏的还是银行。而

各地为了制造紧张局面、推动涨价氛围,此招自然成为一个选项。

如果这种说法,仅是坊间说辞,那就权当笑话看了。但温州的“断供房”,无疑为这种“猜测”提供了现实注脚。由于温州房价连续两年下跌——温州新建商品房价格比最高峰时下跌近40%,豪宅价格跌幅50%,最低跌幅20%。一些温州房主过去欠下的银行贷款,甚至超过目前房子的卖价,房屋变成负资产,一些房主便选择弃房“断供”(不再按期还银行贷款)。温州市银监局其提供的数据显示,至今年7月,温州全市共发生580例房屋抵押贷款弃房,尽管这个数字不是很大,但房产泡沫带给银行的风险,已经照进了现实。

银行不是傻子,当了冤大头之后,自然会更加谨慎。而当政策调控一波一波来袭时,银行为了规避风险,看衰楼市便成为一种必然。一方面,由于利率市场化,银行房贷一项的盈利水平已经在下降,大幅度降低房贷规模,是在规避风险;另一方面,由于更丰富的高收益银行产品不断出现,导致“以房保值”的策略已经划不来,居民保值避险的需求也会分流到这些产品上。这两种情况的叠加效应,必然会让房地产过剩的情况显性化。此时,房地产市场进入“有价无市”的阶段,其实在情理之中。毕竟,楼市风险的临界点已经到了,是左还是右,还得看银行、房产商、政府这三方最终的利益博弈。

“全裸式黑名单”更利于保障食品安全

苑广阔 职员

兰州市近日发出首份食品安全“黑名单”,除了实名曝光之外,更备注店家所在地址,其中,5名使用回收油脂的老板及厨师获罪判刑。如此“全裸式黑名单”迅速成为市民焦点。(11月25日《新华每日电讯》)

“黑名单”大家都知道是什么意思,但是对于什么是“全裸式黑名单”,想必很多人就会有点不明白。所谓的“全裸式黑名单”,就是对于涉嫌在食品安全方面违法违规的企业、商家和个人,不但要按照国家有关法律规定追究责任,给予处罚,而且对于企业的名称、经营地址等等信息,也同时给予实名制曝光。换言之,就是要让违法违规企业的基本信息在消费者面前彻底公开,迫使它们在消费者面前“裸奔”。

很显然,“全裸式黑名单”是相对于传统的“黑名单”制度而言的。“黑名单”制度作为一种食品安全市场监管手段,其警示与惩戒作用是不容否定的,但是我们也看到了,现在很多地方或部门的“黑名单”制度已经走样变形,沦为形式主义。比如有些地方在曝光违法违规企业的使用,频繁使用“某某火锅店”“某某超市”“某某酒店”等等字眼,本来“黑名单”制度能起市场监管作用的主要原因就在

于曝光,但这也“某某”,那也“某某”,曝光实际上成了袒护,根本起不到市场监管的作用。

这时候,“全裸式黑名单”的价值和意义就体现出来了。看见这些信息全面,有的放矢的市场“黑名单”,商家无处遁形,消费者却可以选择用脚投票,对“黑名单”上的无良企业和商家敬而远之。而消费者这样的选择,无疑是商家最担心,也最不愿意看到的,于是“黑名单”的市场监管作用也就得到了体现。

传统的行政监管制度,对维护食品安全当然也很重要,但是它会受到诸多限制,一是程序上的复杂和繁冗;二是处罚力度不足以给不良商家以震慑。而“黑名单”制度却没有这种限制,它完全可以起到立竿见影的市场监管效果,其对企业 and 商家所起到的警示和惩戒作用,甚至要大于职能部门行政手段。当然关键的一点就是“黑名单”上提供的信息必须是全面的,真

实的,也就是像兰州市食品药品监督管理局发布的“全裸式黑名单”一样。

说到底,“全裸式黑名单”制度,就是政府职能部门负责把违法违规企业的基本信息公之于众,然后借助市场的力量来达到惩戒和规范企业与商家的作用,这无疑称得上是一种低成本但高效率的市场监管手段。而且这种制度除了可以警示企业,规范市场,提醒消费者之外,同时还让监管部门中某些贪图蝇头小利而对违法违规企业和商家“前门查、后门放”者没有了以权谋私的机会,促使行政监督更加公开、透明和及时。



“一房四吃”道出了房价过高的公开秘密

刘鹏 职员

国家行政学院经济学部许正中教授近日接受媒体采访时称:“在现实社会中,确实有政府主导、推动的城镇化绑架房地产的现象,这主要是财政体制造成的。有的地方政府已经准备进行“一房四吃”:“一吃”土地出让金,“二吃”转让住房所得20%的个税,“三吃”房地产税,“四吃”遗产税。(11月12日《人民日报》)

中国房价过高,已经超过了绝大多数老百姓的承受能力,这是不争的事实。尽管房地产业届并不承认楼市已经充满了虚火过旺的“泡沫”,但“泡沫”的存在,显然也已经不以地产商的否认而消失。让房价回归理性,让楼市降温平静,让房地产经济持续平衡的发展,首要任务无疑是认清房价过高的原因,然后想办法为其“降火”。

此前,我们对楼市过热、房价过高开了很多处方,比如抑制投资的限购,比如增加供应的保障房建设等。当然,这些措施都是必要也是必须的,对控制房价过快

上涨也有一定的作用。但不可否认的是,此前的一系列药方,大多是针对是购房人的,均属于治标不治本的权宜之策。道理很明显,住房是生活与生存必须保障用品的属性中,附加在房子上的条件、要求、费用、税收等越多,房子也就必然越贵。

这一点,已经存在于现实中的土地出让金过高,政府卖地财政依赖性过强,以及转让住房所得20%的个税等,已经给出了我们足够的证据,甚至已经成为公开的秘密。比如政府天价卖地,随之而来的,必须是这块地盘上盖起来的楼盘的高价;比如此前我们推出了转让住房所得20%的个税改革,但事实证明,这项措施不仅没有达到控制房价的目的,反而从一定程度上推高了房价,加快了楼市的不理性升温。

专家说,这是一些地方政府对房子的“一吃”和“二吃”,可谓一语中的。同时,也让我们不禁忧虑,接下来还有类似的改革和制度设计,比如“三吃”房产税,“四吃”遗产税,其是否同样会推高房价,继续吹大房地产的“泡沫”呢?显然,答案并不乐观。

一者,房产税也好,遗产税也罢,都无法从根本上增加住房的供应量,无法满足人们对住房的刚性需求,如果总是“僧多粥少”,而且政府和国家还得先在粥锅里“捞一勺”,那房价又岂能不高?

二者,房产税和遗产税都是以房子的价值为征收标的和依据的,交过税之后,持有人持有房子的成本肯定会增加,那么其出售的时候,又岂能不将这些成本加到房子的成交价中去,以转嫁给买房人,这无异于是在间接地推高房价。

无需再重复举证,一套房中,有多少是政府的土地出让金,多少是开发商缴纳的这样那样的费用,多少是国家抽走的税金,甚至有多少是地产商招待、行贿官员的灰色成本,答案都已经非常明显了,房价问题,楼市问题,房地产经济问题,其解决之策,都首先需要回到解决“国进民退”的问题上去,回到解决地方政府与民争利的问题上去,需要加快政治体制改革,解决执政观念和发展观念的问题,需要政府和国家,从一套房子中,少拿一点利益,少“吃”两口税费!

谁能拯救温州制造业？

蒋坛军 资深管理顾问

在近日召开的市委常委扩大会议上,温州市委书记陈一新呼吁:“在我们(制造业)企业遇到困难的时候,需要你们(金融界)伸出一只手来援助,不能见死不救。”(11月16日《中国新闻网》)

从陈一新的焦灼口吻、诸多媒体的报道看来,温州制造业确实到了紧要关头。此时,呼吁金融界伸出救援之手、施降及时雨,其情完全可以理解。金融界若能积极响应此呼吁,不难预料,部分制造业的困境将得以舒缓。

但,金融界恐怕不是不知道制造业所面临的困境,那为何不早点施出驰援之手?——资本有个重要特性:逐利。哪里草美羊肥,资本就会涌向哪里;哪里无利可图,资本就会躲而远之。莫怪资本如此“势利”,若不如此“势利”,那么金融界恐怕早也在等待救援之手了。换言之,洞若观火金融界,不太可能因为市委书记的呼吁,就会变成慈善机构了。若金融界对某制造业企业伸出了救援之手,恐怕只是因为觉得有利可图而已。但可惜的是,利润丰厚的制造业企业,并不多见。制造业企业为何利润稀薄?原因很多,但归结起

来,一是企业自身经营不善、转型升级力度虚弱,所以盈利能力较差;二是税费多如牛毛,大幅削弱了利润。

另外,温州制造业早就开始“空心化”,诸多企业主把他们在制造业所拥有的大量资金用于了炒房产、炒地皮、炒大蒜,炒一切可炒之物。为何热衷于“空心化”,说到底,是制造业自己对制造业没信心。自己都没信心了,金融界或其它行业又怎么会有信心呢?

再有,不少制造业企业主,在生意兴隆的时候,拼命向银行贷款、向亲友借钱、乃至向钱庄筹资;一旦生意不好时,却毫无交代,脚底抹油跑得比兔子还快。如此不值得信赖的信用度,又如何令金融界胆敢施出救援之手?

说一千道一万,若是政府减免了从企业身上所征收的不合理税费,若是企业自身大力升级转型继而利润上来了,若是企业一心一意关注自己的制造业企业而不想入非非了、若是企业严守契约精神讲诚信了、若是……我相信,根本不需要市委书记焦灼的呼吁,金融界或其他行业的投资,定会如潮水般涌来。谁能拯救温州制造业?我们看到了:主要还得靠制造业企业自身的努力。

戏·画·闲·言

“数据打架”真有趣？

吴之如·文并画

《新京报》报道,近日,国家统计局公布GDP数据,31个省份的今年前三季度GDP总和为43.9533万亿元,超出全国GDP总量5.2771万亿元,再次出现“数据打架”现象。中国人民大学经济学院副院长刘元春表示,地方数据注水是最主要的原因。

在常人的眼中,一个统计项目,全国的汇总数据总是等于各省、区、市数据的总和,这样的加法,或许用不着高等数学,一般的小学生,顶多是初中生,都能胜任。但是,这GDP的统计数据却没那么简单,全国的数据绝不等于各地方数据的总和,多少年来情况都是如此,而且一概都是地方数据的总和大于国家统计局公布的全国数据。譬如今年前三季度,31个省份GDP总和就超出全国GDP总量5.2771万亿元,超出量占总量的百分之十几。

看来,某些统计人员还真不是一般的常人,似乎具备了常人所没有的特殊才能。而相关专家则为我们揭示了其中的奥秘:地方数据注水,才是造成此类世界级

神奇计算结果的原因。

地方统计为什么会拼命注水?当然不是统计人员与生俱来的怪癖嗜好。说穿了,不过是为了让各项统计数据与兄弟省份比较起来好看些,使当家公仆的政绩能够打上尽可能多的光彩,不至于太令地方大员尴尬,而影响了日后的升迁机遇和速度。但是,大凡政府部门的弄虚作假,总是要付出代价的,而这种高昂的代价,最后总是由民众来被迫承担。上了年纪的人都记得,半个多世纪前的“大跃进”,连“亩产水稻十三万斤”这样的胡乱吹嘘都上了《人民日报》的头版头条,结局之惨痛,竟是数以千万的百姓成了饿殍!历史的教训若不记取,谁也不能说,某些地方公仆就不会再犯类似的错误。有道是:

“数据打架”真有趣,上报成绩含吹嘘!事实求是不能忘,浮夸误区酿灾区。

从事统计工作的人们,也该比其他行业的人更应讲真话办实事,一是一,二是二,容不得在统计数据中掺杂半点水分。如此,才不至于愚弄百姓、糊弄领导。而领导层依据失实情报作出的决策,很难不失误,最终的苦果,还是要人民来吞咽,岂不悲哉。



为创新人才多提供环境和制度动力

雷泓霁 教育工作者

昨天从珠海市人力资源和社会保障局限获悉,日前,2013年度珠海市产业发展与创新人才奖励申报结束。据统计,全市共有1160余人申报,获奖者最高将奖励50万元。(11月25日《珠海特区报》报道)

为创新者提供重奖,当然很好,笔者还是想到了中国科学院原院长白春礼院士的发言,“尽管我国学科发展取得一些重大突破和重要进展,但是从整体来看,我国的科学技术水平与发达国家仍然存在较大差距,自主创新的环境依然不尽如人意,自主创新的能力依然较弱,特别是在四大领域与发达国家存在很大差距”。创新,除了需要经济鼓励,更需要多提供环境和制度动力。

创新和创造就是特立独行,打破常规,颠覆常理,是对权威的否定和包容,更是一种人无我有的开闢进取精神。但因为这种别具一格、甚至非常另类的行为潜藏

着巨大的科技财富,以及创新梦想,我们的社会、制度环境,应该给予充分包容和谅解。哪怕创造和创新者付出辛苦后,没有得到期待中的成果,我们也应该充分欣赏、积极鼓励,让他们得到足够的社会尊重,给予充分的物质补给。让他们充分品尝到创新的甜头,环境的激励等。这种豁达、开放的创新机制才是创新者善于创新、敢于创造、愿意创新的精神动力和物质保障。

遗憾的是,尽管我们口头上对创新迫不及待,可看看那些创新和创造者在基层的待遇,往往会遭人冷眼、被认为是“疯子”、“有病”,缺乏足够的宽容和谅解。就是在晋升职务中,因为这些创新者“成果不理想”,也往往会被打入另册。倒是那些四平八稳、不愿创新者,因为没有所谓的失误和过错,反而得到更多的社会和制度认同。总之一句话,创新失败后的失败代价和风险,多要创新者自己承担,很少有人和制度为他们积极担当,更没有相应的制度豁免。这种风险较大的环境,抑制了

创新者的创作激情,遏制了他们的创造动力。

特别是当下的教育评价、考试评价中,最喜欢的就是“标准答案”,而不是标新立异、充满个性的回答。对创新和创造的重视度不够。谁要是在课堂上标新立异了,还会受到批评和打压。囿于这种发展环境,人的与生俱来的创新能力,创新意识,也受到极大遏制,我们当下的创新能力不够强,想象能力弱化,与这种教育环境关系密切。

所以,为了让创新者得到激情澎湃的发展动力,应从两方面着手改进,首先,各单位应该出台必要的创新豁免制度,让“失败的创新者”也成为创造英雄、创新标兵,受到人们的欣赏,得到制度的青睐。其次,更要改革当下的教育评价制度,注重多元思维,注重发散性思维,对那些怪诞思维多一些包容和理解。让创造和创新意识永远高高扬起,而不是萎靡不振,创造能力才能得到激活和高度张扬!