

惩治房产暴利罪 保护消费者合法权益 健康市场经济

■ 李云龙 江西省社科院法学教授,江西省犯罪学研究会会长

一、国家调控政策不能遏制房价上涨,助长开发商牟取暴利的思想。

1、调控了买房人,而放任开发商牟取暴利思想。

2010年为了坚决遏制城市房价过快上涨,国务院发布了《国务院关于坚决遏制城市房价过快上涨的通知》,2011年国务院办公厅又下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,简称“国八条”二套房贷首付比例提高到60%,本地二套房和外地一套房家庭都限购,商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。国家出台一系列调控政策,提高按揭比例,对银行发放贷款限制,一句话只调控了买房的人,进一步限制买房人买房,而放任卖房的人牟取暴利思想。2013年2月20日《新闻五条例》规定“对于二手房交易征收差额20%个税”严格按照征收的20%计征,这实际上增加买房人经济负担。买房人需求数量大,不能用价格限制买房人买房。几次调控政策以及最近国务院颁布的征收二手房20%征收并没有抑制高房价。据2013年2月25日《信息日报》刊出“广州房价十年涨幅261%,力度远高于全国水平”,《江南都市报》2013年2月26日刊出“南昌市商品房均价2003年为2400元/平方米,到2012年底在8000元/平方米,十年涨幅高达233%,远高于全国涨幅水平。”

2、现有房产调控政策,无法抑制房价上涨。

物价部门、房产部门对房价监控,计算成本和税收和利润,限定一个价格不准上涨,上涨就惩罚。

我们房地产市场房价越来越暴利高价,这远高于其他发达国家的房价,原因何在?我们土地是国有土地,土地所有权掌握在国有者手中,主动权在我们手中,不像其他国家土地权掌握在私人手里,要买土地要经私人者同意。私人者又可以哄抬物价,牟取暴利,国家无法控制。而我们出让土地费,费用成本、国家税收在房产占的比例不高,国家有权控制房价,对卖房者完全有权控制,对卖房者的房价牟取暴利情况完全可以掌握。国家可以对房地产开发商征用土地出让费、建筑成本税务实际数额进行评估鉴定,对卖房者牟取暴利进行监控是完全可以做到的。我们的调控政策为什么没有控制住房价,现在有些城市仍在上涨,因为我们的调控没有调到实处,对卖房者及房地产开发商不进行监控;我们的物价部门、房产部门不去监控房价,不去调整、纠正市场不轨的行为——国家调控政策是失败的。物价部门、房产部门应该到实地计算成本和税收,对获利数额进行标价,让其公开销售价格,如开发商任意涨价要严厉惩处,没收非法所得。

二、调控政策、银行按揭20年规定,使城市买房人深受困境,背上沉重的债务。

政府为了调控房价,各地采取经济适用房或保障性住房,对经济困难户进行保障供应。这种政策也不平等,居民困难户标准也不一样,很难掌握。困难户可以买便宜房价,比较富裕户轮不上,就去买高价房,显示公民之间不平等。大家都是去坐等当贫困户,那怎么发展市场经济?一个国家公民实行两种房价政策,对一个国家对公民实行两种房价政策,对一种手段。

按揭贷款20年归还,贷款40万元,分20年归还,承担20年银行利息近40万元,加上贷款本金45万,一共承担债务80万元。这种贷款使人民走向困境,使城市买房人陷入债务深渊;买一套房贷款40万,又要给银行利息40万,双重债务落在买房人头上,使买房人背上沉重债务20年,抬不起头,以致影响社会安定。

为什么社会上讲买一套房须当20年“房奴”,因为这种按揭政策,是让人民过少吃俭用、极度困难的生活。旧社会地主逼债,如电影《白毛女》写的杨白劳躲债,地主也只是到了年关才逼杨白劳还债,而现代“房奴”的境遇,显得比杨白劳还恶劣——20年的债,年年都要还。借40万贷款,银行利息40万,80万元沉重的债务,一个公务员要工作20年才买得起一套房,有的公务员一辈子也买不起一套房。这样的暴利房价,又是谁拿去了?有人美化房地产商“对城市发展贡献大”,这种说法不正确——房地产这种暴利,给城市公民带来灾难。房地产商是既得暴利者,因为城市的房子是劳动人民创造的,不是房地产商的功劳。

三、房地产商暴利十分严重,严重侵害消费者权益,影响社会稳定。

改革开放以后,我们的房地产市场才得以发展,群众对买房的需求不断增大,这也使得房价无法很快降下来;此外,由于我们放弃了对楼盘价格的监控,取消了政府对于房价的管理,这使得一些房地产商乘机暴涨房价,以牟取暴利。

我了解到的情况是,据南昌市房产信息表明:南昌市红谷滩区域一个楼盘,在2006年的时候房价每方4500元,一套100平方米的房子总价为45万元,10层楼房共计20套房总价就达900万元,这样一幢楼共三个



单元算下来约为2700万元;而这个楼盘到了2010年的时候房价涨成了每平方米1.25万元,这样10层楼20套房算下来总价变成2500万元,三个单元总价为7500万元。两项比较,仅从该楼盘这4年的房价上涨情况来看,卖房者共非法获取暴利4800万元——这只是这几年我们的楼盘涨价获取暴利的一个简单例子。在2006年南昌市商品房成本价格仅需每平方1250元,即便加上政府的税收及开发商的合理利润,民众应该该花约每平方米1600元的价格就可以买到这样的商品房,而卖房者却能以此获取8倍以上的暴利,而且暴利的基数很高,是以1000元为基数,不是1元、2元为基数。我们政府房地产税收占利润的14%,比例不高,大部分利润为房地产商以及提供按揭的银行占有。

据南昌市民房管部门的统计数据也显示,2000年南昌市内平均房价为每平方米1510元,2001年平均房价为每平方米1640元,2002年房价每平方米2321元。以南昌市青山湖地段的一个楼盘为例,2003年其多层入市价约为每平方米2000元,到了2012年该地段的房屋均价已涨成了每平方米13000元至15000元。

这种高房价让买房者深受其害。以南昌市一个科级干部为例,他一般每个月月薪为2000元左右,10年收入也就24万元,如果要购买一套100平方米的房子,按照目前南昌市至少每平米五六千元的均价来计算。需要贷款20年,他也就等于给房地产老板打工20年,并且这20年还要省吃俭用才能还清贷款。买一套房,要当十至二十年的“房奴”,比比皆是,我周围就不乏这样的“房奴”。我认为,这种严重的暴利的房价上涨给人民群众的生活带来很多不方便,这种按揭制度对社会的危害也很大。难道不是不法房地产商在非法获取暴利么?难道危害了消费者的合法权益,扩大了贫富差距。

四、房地产暴利是腐蚀政府官员的温床。

上海市业主论坛《楼市话题》2013年6月3日刊出:“1.杭州市副市长许迈永,利用担任萧山市副市长,杭州市西湖区区长、区长、区委书记,杭州市副市长等职务上的便利,为浙江坤和建设集团股份有限公司董事长李宝库、浙江开氏集团有限公司等十四个单位或个人在取得土地使用权、享受税收优惠政策、承揽工程、解决亲属就业等事项上谋取利益,先后多次索取、收受巨额贿赂,还收受违规返还土地出让金,共计受贿人民币7100余万元。”“2、江苏苏州副市长姜人杰贪污受贿1.0852亿、港元5万、美元2万元。姜人杰利用负责城建、规划、房地产开发等工作的职务便利,帮助他人保留已被确定取消的土地开发项目、进行土地所有权置换、介绍工程业务及结算工程费用等,为他人谋取利益,先后非法收受他人贿赂,共计人民币10857万元、港币5万元、美元4000元。”“3、吉林省松原市国土资源局局长陈建设贪污受贿上千万元。陈在土地出让、工程发包、安排工作等方面为他人谋取利益,先后收受有关人员款、物折合人民币1305.08万元。”由此看来,个别房地产商成为腐蚀政府官员的最大温床。

五、房产开发商、卖房人占有大量财富,国家、政府财富比例不大。

我们国家房地产市场发展不久,私人公司、股份公司在1993年12月公司法出台。1994年7月5日通过《中华人民共和国城市房地产管理法》才有城市房地产开发。房地产市场发展不久,房产开发商占有大量财产,就可看出开发商获取了超额利润。

据《理财周报》《3000中国家庭财富榜》信息:房地产再次成为2012年《3000中国家庭财富榜》的主题。总榜单前10名家族富豪中,5位来自房地产行业,房地产占据半壁江山,总榜单前15名中,8位来自房地产,甚至超过半壁江山。

2012年上述8位房地产家族富豪总计2027.92亿元。2012年7月上半年中国财政收入10672亿,8位房地家家庭财富2027.92亿元,8位房产个人收入财富占有很大比例。

依据《理财周报》的《3000中国家庭财富榜》显示:2012年房产个人财富排名:吴亚军龙湖地产董事长404亿元;许XX恒大地产家庭财产339亿元;杨XX碧桂园地产个人财产227亿元。

据了解,江西省奉新县2008年财政收入为3.7亿元,2009年财政收入是5.0018亿元,2010年财政收入为3.44263亿元,2011年财政收入为9.08亿元。从南昌市区区财政收入表来看:新建县财政收入15.87亿,南昌县2009年财政收入24.1亿,2011年财政收入为15.89亿元。这也就说明,一个县50万人的收入却不及一个人公司,一家民营企业超过了几个县财政收入。国家财富掌握在人民手里,还是少数几个房产开发商手里,这不是很清楚了吗?

六、建立房产价格监督制度,对房地产商获利情况进行监管。

市场经济发展,很多国家对商品价格的监督建立了法律制度,规定房产商品的成本价格要向消费者报告;在国外,房地产商要向买房者报告所售楼盘的成本价格、每平方交税情况以及获取利润的情况。

房地产也是商品之一,德国商品价格法对于房产商品价格就有规定,商品要显示公平,就是要向消费者报告,在买房前,房地产商就应该向购买者报告清楚,使其买得放心。

还有一些国家建立了房地产供给保障法,对城市房产供给完善保障规划。在保障法中对价格、信息、成本、税收、利润,基本做了规定,对房产商所获利润进行监督。有些国家的法制很完善。房地产本来就是属于急需的商品,所以我们目前很有必要完善市场经济的法律制度。

当前,我国亟需修改价格法,建立房地产价格监督管理制度。现在的物价部门对粮食、食品管理得很紧,而对房产价格不管、不查,放任自由价——这是城市的大商品。急需商品放任不管,就会助长牟取暴利的思想。建议将房价纳入商品价格调控设立最高销售价格,建立完善经济刑法,对市场经济进行监督管理,完善刑法,增设暴利罪条款,对哄抬房价的暴利行为给予刑事处罚。

国外在放开房地产市场的同时,同时完善经济刑法,对房地产市场进行调控,对出现捂盘等哄抬房价的行为进行严厉打击。国家再在这方面考虑,房价也许会越来越暴涨,利润流向个人手中,人民群众是要受其危害的。

在市场经济条件下,国家应加大调控,参考药品监管,建立房地产价格监督管理制度,将房价纳入商品价格调控,设立最高销售价格,对市场经济进行监督管理,从根本上抑制房价。

七、吸收国外立法模式,建立经济刑法制度,增设房产暴利罪,惩治暴利犯罪行为。

很多发达国家,建立经济刑法制度,增设暴利罪,惩治牟取暴利行为,抑制高房价。

德国刑法291条暴利罪:①利用他人处于困境,缺乏经验,缺乏判断能力或严重的意志薄弱,让他向自己或第三人就下列事项予以允诺,给付之间显失公平,处3年以下自由刑或罚金刑。

②情节特别严重的处6个月以上10年以下自由刑,具备下列情形之一的,一般认为情节特别严重:1.行为致他人陷于穷困的;2.以实施本行为为目的;3.使自己获得通过汇票获取暴利性财产利益的允诺。

瑞士刑法第157条暴利罪

①利用他们的困境、从属性、不知情或判断能力低下,让他人为自己或第三人给付财产利益或允诺给付财产利益,而此等给付或

为给付的允诺显失公平的,或者购得具有暴利性质之债权且将其继续转让或索要债权的,处5年以下重惩役或罚金刑。

②行为人为此职业的,处10年以下重惩役。

奥地利刑法第155条“物品暴利罪”

除第154条规定的情形之外,职业性地利用他人的困境、弱智、无经验、缺乏判断能力,让他向自己或第三人给付物品或其他给付,允诺或提供自己给付的价值明显不相称的财产利益的,处3年以下自由刑;

①财产严重损害不特定多数人的利益的,处6个月以上5年以下自由刑。

②暴利性使用转入其手中的此等债权,处与前款相同之刑罚。

③在上述所有情形下,除科处自由刑外均可同时并科360单位以下日额的罚金刑。

房地产开发商利用他人在困境当中,判断能力低下,哄抬物价牟取暴利,给付商品价格显示公平,使他们的正常生活处于危难之中,我认为就已经构成暴利犯罪,应当给予处罚。

八、应该如何界定暴利罪,暴利罪构成要件。

1、暴利的概念

“暴利”一词在《现代汉语词典》中的解释为:“用不正当的手段在短时间内获得的巨大利润”,而经济学上有人将“暴利”称之为“超额利润”;从法律上讲,暴利就是经营者采取价格欺诈和价格垄断等非法手段,牟取高于平均利润,严重超过消费者购买力的各种不正当行为。

某种商品或服务的投资回报率10%以内属微利,在10%—20%之间属中利,在30%—50%之间属重利,投资回报率为50%上则属暴利。

有的将2009年的市场大蒜半年上涨20倍认为是暴利,我认为不是暴利。为什么不是暴利?大蒜每斤价格以0.5元计算,后起点数以元为基础计算,每斤计算20倍也不过10元。而房产的暴利十分严重,不是以1元为基数计算,每平方米房价是以1000元、1万元为基数计算,涨10倍、20倍,100平方米房价为100万元、500万元,这才是暴利。我们到菜市场买点蔬菜萝卜,涨了一点价,是每个以1角、1元计算,(经营者)不可能(是)暴利者。基数低的利润起价,不可能发展成暴利,比如上述西瓜每斤1元5角,即便暴涨5倍,也就6元5角一个。房产价是每平方米1000元至5万元起步,暴涨10倍,每平方米1万至50万元,100平方房价就是100万至5000万元,这

才是暴利。

刑法增设暴利罪,还是处于一个设想阶段,具体获利多少才构成暴利犯罪?目前,我认为以控制商品西药价格为标准,包括成本、税务、利润。生产西药提价不能超过50%,也就是说,除去买地成本、利润成本以及国家的税收,开发商获得的利润不能超过50%。比如说某套房子的成本加税收是2000元/平方米出售,那么开发商可以再进行加价15%,商品房出售价只能2300元/平方米,超过50%就算重利,就应以暴利罪惩罚。

房产暴利的概念:房地产商经营违反公平交易原则,利用他人困境、急需,给付的房产的价值明显不相称,超过法律法规所允许的合理限度的超额利润,使消费者的权益受到极大的侵害。

房产暴利罪的危害:通过行为导致他人的经济困难,不仅侵犯社会主义经济秩序,而且侵犯公私财产权,使公民购买高价房,导致他们的经济困难。一个公民、公务员购买一套房,背债20年,使他人一辈子为还清房贷而当“房奴”。

2、房地产暴利罪立案标准

首先,有关部门要求颁布行政法规,专门针对暴利行为制订《制止牟取暴利的规定》。意在维护市场经济秩序,保护消费者合法权益,打击暴利违法行为。在行政法规上,对商品房同一地域、同一时间,相同规格作出符合市场房价标准(的规定);对平均的利润率、平均的房屋建筑成本、合理利润,作出统一标准的规定;对于超额暴利标准作出规定。对房产暴利,倾向某种房产商品服务的投资回报率10%以内属于微利,在10%—20%之间属于中利,在30%—50%之间属重利,而投资回报率在50%以上属于暴利。对于利用他人困境、急需,销售显示不公平房产,使买房人处于非常困难中,对于这种严重侵犯消费者合法权益,干扰社会主义经济秩序,依照房产暴利罪惩治。

对于获利暴利经营商,首先由行政部门或物价部门及城建部门给予行政处罚。

房产暴利罪:利用他人处于困境、急需,严重侵犯消费者合法权益,使消费者处于非常困难的(境地),(属)严重侵犯社会主义经济秩序罪,处五年以上有期徒刑,处日罚金。有的消费者买一套住房,省吃俭用还要背20年债务,这种房产暴利行为就要严厉打击。

对于获利暴利经营商,(若)没有造成消费者严重困难,一般由行政部门处罚即可;(若)造成消费者合法权益的重大损失,要以暴利罪处罚。

新兴市场应借鉴美国压力测试经验

■ 吉莲·郁蒂 英国《金融时报》专栏作家

五年前的2月25日,阵以待的美国财政部(US Treasury)宣布,将对美国大型银行进行“压力测试”。这一举措意在打消市场对财务稳健的金融机构稳定性的疑虑,并迫使实力较弱的金融机构修补自身资产负债表。

一些学者仍在质疑这一测试是否足够严格。存在争议的地方包括,现代银行究竟需要多少资本,以及如果出现新一轮金融危机,合理预期的资产价格跌幅将有多大。但有一件事情是明确的:压力测试在帮助投资者重新树立信心方面惊人地有效。

2009年2月,银行股票价格大幅下挫,美银美林进行的一项调查显示,投资者对于全球银行业的状况是如此紧张,以至于半数投资者对银行股的资产配置权重低于银行类股票市值占市场总市值的比重。但如今,28%的股票投资者超配了全球银行业;在此前的一年里,美国银行股股票的涨幅高达35%。这是这项调查自十年前启动以来最为乐观的读数,也是所有股票板块当中最高的“超配”比例。五年前曾经引发市场恐慌的股票现已成为了投资者的最爱——受欢迎的程度甚至超过了科技类股。

从中我们可以总结出好几条经验教训。其一是一些投资者情绪可以按照一种剧烈的周期变化。另一点是市场参与者已经摆脱了危机心态的掌控。

目前投资者不仅仅是对与银行有关的领域抱有更加乐观的判断,现如今,全球最受股权投资青睐的地区是欧洲:所有基金经理中约有1/2的人都想超配欧洲地区股票,因为他们认为欧洲股票市场的价值被低估了。德意志银行进行的另一项调查结果与此一致:超过1/3的对冲基金经理明显认为,欧洲是最令人兴奋的投资目的地。而其他地区在投资者眼中则日趋黯淡。约有1/3的基金经理目前低配新兴市场股票,对于新兴市场的悲观程度创下了历史纪录——并与2009年2月的情况形成了鲜明对比。当时约有1/2的基金经理选择超配新兴市场。投资者认为,目

前影响新兴市场增长的最大威胁来自中国,这一曾经的市場宠儿。这一反转令人吃惊——虽然眼下可能使人感到痛苦,但也让人看到了新兴市场人气重振的希望。如果投资者情绪在过去五年中一直如此剧烈地上下波动,那它可能比大多数人当前预计的更早重新回升。

如果你回头审视一下银行股市场人气的变化轨迹,你会看到部分人气回升可以归功于美国经济增长势头走强。近期欧洲经济形势持稳同样产生了重要影响。但图表显示,市场人气和股票价格的转折点出现于2009年2月。这表明,富有公信力的压力测试,加上调整银行资本结构的举措,能够组成强有力的政策工具。这对欧洲而言具有很强参考意义,因为欧洲到目前为止的压力测试一直公信力不足(虽然瑞银(UBS)董事长埃克塞尔·韦伯(Axel Weber)等人坚称,将于今年晚些时候进行的第三套压力测试将比以往更加严格)。

还有一条适用范围更广的经验:当投资者情绪低落时,果断而可信的政府政策有时可以成为强有力的市场转折点。判断哪些事件将引发这种市场情绪变化绝非易事;五年前一些市场观察家怀疑美国的压力测试能否产生效果,因为华盛顿方面在此前数月一直不愿承认银行问题的搞得“一团糟”,并反复将摸清相关情况的努力推后程度。市场上也有人担心金融危机可能进一步加剧。

但随着新兴市场的动荡加剧,投资者以及20国集团(Group of 20)的部长们或许可以好好思考一下这一教训——并追问如果要让一个(或多个)新兴市场国家政府重复同样的政策手段需要什么条件?是否有可能拿出另一套实实在在的政策改革措施,并用于扭转市场情绪?如果答案是肯定的,2014年等同于压力测试的政策手段将会是什么呢?

不要期盼短期内就能得到答案;否认问题以及互相指责是很多新兴市场国家当前的主旋律。但不要忽略未来几年出现引发危机的可能性。市场动荡的解药有可能和引发动荡的原因一样出乎大家意料。(FT 中文网)