

三四线楼市现崩盘迹象 专家：“救市”是无效药

据经济之声《天下财经》报道，最牵动房地产神经的政策面，近日再次传来调整信号：广东佛山一份试行放宽限购政策的说明在多家网站热传，新规不再要求缴纳社保和纳税证明。而就在本周，安徽铜陵放松了公积金贷款限制，宁波放开二套房购买限制。

佛山传言放松限购 楼市政策城市 10 天 7 个

此前，被传政策松动的城市还有无锡、南宁、杭州萧山、天津滨海，仅仅 10 天时间，楼市政策松动城市达到七个。与以往不同的是，这轮新政涉及目标非常明确，针对的都是限购、限价和限贷等限字政策。

宁波楼市库存高企成交惨淡 部分房企 5 折促销

每平米直降 3500 元到 5500 元，让宁波鄞州区楼盘奥克斯盛世纪壹城 2 期着实火了一把，降价当天，所有热门户型几乎被一抢而空。谢先生当天参与了抢购，甚至没来得及仔细看户型和位置，就迫不及待地交了订金。

谢先生：下订金的时候没有仔细看过，看便宜就随便认购了一套。

记者：能比原来便宜多少？

谢先生：原来均价 20000 左右，现在 14000 到 15000 吧。

宁波东部新城的一个楼盘，平层均价降了近 3000 元，每平米近两万元降到 17000 多，公寓楼更是直接 4.8 折促销。

为什么折扣如此之大？可以从宁波的房屋库存找到答案。宁波新房库存超过 16 万套，按照现在的速度，卖完至少需要三年。中国指数研究院宁波分院高级分析师李晓芸说，迫于库存压力，一旦政策开口子，开发商自然马上降价，目的就是回笼资金。

李晓芸：今年年后就一下高起来了，可见成交是很低迷。迫于成交低迷、库存大压力，开发商就会降价促销。

这种背景下，宁波楼市新政悄然出台：即使购房者宁波市某一区拥有多套房，只要在其他区没有房或者只有一套房，还可以继续购房。

南京楼盘奇葩销售 立定跳远决定优惠幅度

库存压力千钧，房企促销方式也层出不穷，除了常规的打折、送装修、送家具，各种方式频频登场，还出现了不少奇葩促销。

南京一楼盘开发商开出规则：买房人通过立定跳远可以争取 1000 元到 10 万元不等优惠。

这是商铺一个活动，立定跳远，根据距离给不同优惠，两米左右，一般优惠在一万左右，十将是将近三米，这个不是一定要自己来跳，也可以找人来跳。

记者：你们现在认购的人多吗？

置业顾问：现在将近有 300 组了。

记者：你们有多少套房子？

置业顾问：400 多吧。

专家：三四线城市拐点已到 地方政府救市无效

多地限购政策松绑，开发商也费尽心力。相信不少购房者都在问：楼市的拐点要到了吗？是大势所趋还是短期遇冷呢？

中原地产市场总监张大伟和房产专家韩世同的判断都是：三四线城市拐点已经出现。

张大伟：从这点来说，一二线城市不存在拐点之说。对于三四线来说，拐点房价从涨变成不涨或者跌，因为需求萎缩了，这个拐点肯定已经出现了。

韩世同：在我看来，楼市已经开始进入到下行的初始阶段，事实上，涨幅回落就是拐点，就是下降，开发商不要自我安慰。

许多地方政府长期依赖土地财政，财政收入一半以上都来自土地出让金。楼市面临回调压力，是促使地方政府松绑的主要原因。

政府该救市吗？韩世同认为，过去十年，房价经历了一波巨幅上涨，现在下降是合理回归，房地产运行处于合理期间，地方政府实在没有必要出手救市，因为一旦救市成功，地产生商、投资者会立即抛售离开市场，地方政府不如让市场的归市场。

韩世同：楼市下行，实际上放开限购也没有用，一刀切过于简单，虽然信心很重要，但为什么要让人们改变信心呢？还不如顺势而为。

历经“越调越涨”的尴尬后，楼市积累大量泡沫，泡沫迟早会破裂，也许现在正是调整的好时机，不如顺势完成经济转型，降低地方政府对土地财政的依赖。

（来源《中国广播网》文/杜金明 陈蕾）

国土部停发全国宅地供应计划 一线城市将增供

已连续四年对外“张榜”的全国住房用地供应计划，今年国土资源部将暂停对外发布，改由地方自行公布各省供地计划。

此前，该计划的发布时间一般为每年的四五月份。至于明后年是否会重启这一工作，目前尚不得而知。

“这也是顺应当前的改革趋势，部委和地方的关系要理顺，如果是地方的职责就要放权给地方。”一位知情人士对媒体称。

不过，国土部办公厅新闻处负责人则对记者表示，此事目前还不能确定。

此前四年均未完成计划

制定全国住宅用地供应计划的工作始于 2010 年。

为抑制房价过快上涨，当年 1 月份，国务院出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求增加住房建设用地有效供应，并及时向社会公布住房用地年度供应计划。

2010 年 4 月中旬，国土部首次将全国住房用地供地计划对外公布，这一计划总量高达 18.47 万公顷，是上一年实际住房用地供应量的 1.35 倍。这个庞大的计划一度惊动业界，认为其将对平抑房价发挥重要作用。

不过，当年该计划最终完成率不足七成。此后三年情况也基本类似，全国住宅用地供应计划至此已连续四年未能完成。

2010 年全国住房供地计划 18.47 万公顷，实际完成 12.54 万公顷。2011 年计划供应 21.8 万公顷，实际完成 13.59 万公顷。

2012 年住宅用地供应计划为 17.26 万公顷，虽然因上半年土地市场行情不佳，国土部主动将该计划下调至 15.93 万公顷，但最终住房用地实际供应 11.08 万公顷，比 2011 年仍然减少了 11.5%。



2013 年全国住房用地实际供应 13.82 万公顷，达历年最高，相当于前 5 年平均实际供应量的 143%，但仍未完成 15.08 万公顷的年度供应计划。

连续多年不能完成年度供应计划，一方面引发市场关于土地供应不足的预期，另一方面也反映出该计划编制过程较为粗放，地方政府对土地市场变化预判不足。

虽然国土部会在次年年初通报上年度未能完成住宅供地计划的城市，但四年来并没有城市因此受到相关处罚。

国土部土地利用司负责人曾对媒体表示，商品房用地供应量属于“预期性”指标，地方政府计划供应的土地能否最终成交，要看房地产市场行情及开发商的拿地意愿。保障房供地则属于“约束性”指标，地方一定要完成。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌

去年曾在一次论坛上对媒体表示称，有些地方重视土地供应，完成情况就会很好，有些地方由于利益关系复杂，甚至还可能通过控制供应来稳定他们所想看到的高地价。

在该论坛上，某新城开发区负责人还表示，他们每年都控制土地供应，一般每年不会超过 2000 亩。他们之所以控制土地供应，是为了解开发商的楼盘能有更好的投资价值，使房价稳步上升，从而抵御通胀，另外也不造成开发商的恶性竞争。

一线城市将增供

今年年初，国土部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》提出，重点控制东部地区特别是京津冀、长三角、珠三角三大城市群建设用地规模。除生活用地及公共基础设施用地外，原则上不再安排城市人口 500 万以上特大城市中心城区新增建设用

刘汉深谙民不与官斗：公司每个领域都有官员高管

刘汉的“人际关系决定一切学”使他走通官场、银行，所有流通与保障环节，如鱼得水。随着经济实力增长，他的关系网也就越织越大，越织越密。尤其是有了四川省政协常委的身份后，他结交的官员级别已非普通富豪所能比。

一位熟悉刘汉的人对本刊记者评价他是：“利用了转型和改革时期很多不规范的东西，发挥出了他的天赋，达到了极限。”他曾被评四川省改革开放 30 年的标志性人物，这与起诉书对比有些反讽的称号，确实标记着一段历史——刘汉的机会，刘汉的手段，还有刘汉的眼泪，实在是个说来话长的故事。

“四川首善”的称号 将被“最大的黑社会”所取代

4 月 14 日、15 日，在连续两日的庭审中，法庭就起诉书所指控刘汉串通投标、非法经营、开设赌场等罪名进行调查和举证质证。为了证明自己不会为金钱去做违法犯罪的事，刘汉在庭上多次陈述，还为自己以前在赌场一掷万金、糟蹋金钱的行为表示后悔，情绪激动，几度落泪。

刘汉被控 14 项重罪，包括涉嫌组织及领导黑社会性质组织罪、故意杀人罪、妨害公务罪、开设赌场、非法经营、强迫交易……这是 424 名警察、花费 200 多天，在四川、贵州、海南、内蒙古、云南、上海、深圳等省市区以及香港、澳门等地，调查 1000 多人，调取证据资料 1 万余份，最后形成 800 多本卷宗来证明的定罪。他旗下的公司已大多被查封，四川

省政协委员的称号也被取消，孩子寄养在别人家中。四个兄弟姐妹因为不同程度涉案被关押，只有一个 70 多岁的母亲在海南，已经一年多没有回四川。如果上述控罪成立，他的所有财产将被没收，“四川首善”的称号也将被“最大的黑社会”所取代。

刘汉否认绝大部分控罪，处心积虑地为自己辩解。庭审时他总是随身带着起诉书，常常用笔记录着，在法庭上的发言也比其他被告更踊跃。尤其是在 4 月 19 日——庭审最后一天，他在法庭上花了 140 多分钟做自我辩护。除了停下来喝一口水，他直接按时间顺序滔滔不绝地讲述着自己记忆中的创业经历。语速不快，眉头紧锁，给人感觉有点诚恳，甚至艰难地讲述着。

北京尚权律师事务所律师张青松此案中担任刘汉的代理律师。在和张青松谈话时，刘汉说他最佩服依靠自己奋斗的人，他在庭上的申辩也强烈地传达了 this 信号——“我觉得他的陈述无非是想讲他原始积累的过程是付出劳动的，他的个人辩护很充分地表达了自己的想法。”武汉大学法学院教授洪浩对本刊记者回忆。

“人际关系决定一切学” 使他走通官场

在资产壮大的过程中，刘汉并非一只闯进瓷器店的莽撞公牛，即便在最野蛮生长的时代，他还是表现出了了解规则的精细、等待机会的耐心，以及利用规则的精明。这规则本身就是中国特色，并不透明的市场经济中的机会。在采访中，不同采访对象都提到他熟谙规则、利用规则的能力。当说到与京城富豪袁宝璜颇具争议的期货之战时，一位曾参与这次期货交易的专业人士第一句话就是：“那次就该他赢。”“他不是修改规则，而是利用规



●4 月 16 日，湖北省咸宁市中级人民法院就刘汉等 10 人案进行法庭调查。图为在法庭受审的刘汉

则。”一位官员向记者回忆与刘汉的接触，提到刘汉给他留下最深的印象是一句话：“他说‘民不与官斗，我懂这个道理’。我当时想，噢，刘汉还真明白这个道理。”

其实如何，与官员交往就是刘汉深谙的规则。官员为我所用、为我调度是他非常擅长的方法。他每进入一个领域，公司高管名单中就会出现该领域的官员。随着产业扩大，高管名单成员也由前成都联交所总裁、前证监会[期货部]副主任、前中期公司总裁，直到后来的前省委书记他那里、前省办副主任。他的很多朋友都记他事，除了他出手大方，还因为他有想法。他要靠这些人去帮他做大，但他也给这些人一个事业的版图，给一个比较自在的机制。”一位前任政府官员对本刊记者说。

刘汉的前妻杨雪曾向警方这样供述刘汉与官员的交往之道：“刘汉会带我一起跟他们吃饭，向他们赠送黄金、翡翠等贵重物品，价值几十万甚至几百万元，有时候还会通过赌博向他们行贿。”

但与官员交好的方式远不仅止于此。一位知情人士告诉本刊记者，他通过向滇池保护基金捐款 1.2 亿元，获得了与云南省官员

地。

此规定被一些市场机构解读为 500 万以上特大城市可能减少房地产用地供应，进而可能影响房价走势。

对此，国土部规划司司长董祚继曾解释，生活用地、公共基础设施用地不仅不在这个范围内，而且还会优先保障，比如房地产用地，2014 年还将增加。包括 500 万以上人口特大城市还要增加，而且是主要增加的地方。

去年年底，国土部专门召开部分城市房地产调控座谈会，国土部副部长胡存智在会上表示，房价持续较快上升、供需紧张的城市，要继续增加住宅用地供应。各城市特别是四个一线城市要调增并公布住房用地供应计划，以过去 5 年实际供地平均量为标准，持续增加住宅用地供应，保证一定的增幅。

北京在 3 月底已经公布 2014 年国有建设用地供应计划，总量为 5150 公顷，其中住宅用地 1650 公顷，与去年持平。但商品住宅用地供应比 2013 年将多出 150 公顷，至 1000 公顷。

上海市房管局局长刘海生 4 月参加“2014 上海民生访谈”节目时也称，上海目前没有研究新的房地产调控政策，仍将严格执行现有政策。“对投资、投机性的需求还是从严控；对有居住需求的还是要加大供应，包括普通商品房的供地。”

3 月下旬，广州市国土房管局发布《2014 年广州市经营性用地供地蓝皮书》称，2014 年广州住宅用地计划供应量 6.66 平方公里（其中商品住宅用地 5.27 平方公里，保障房用地 1.39 平方公里），略高于 2013 年实际供应量 6.49 平方公里，比该市前 5 年住宅用地年均供应量（5.52 平方公里）增加 20.7%。（摘自《第一财经日报》文/刘展超）

坐上同一张桌子的权利，并用一顿价值上百万的宴请来表达他的财力和对官员的尊敬。他接受一位阿坝州领导的力邀，去投资环境尚不完备的阿坝投资，但换得的是这位领导给他介绍更高层的关系，使他的官场网络从川内辐射到北京。

刘汉是在完成了权钱交易基础启蒙后，凭借他在交易原则上的天赋走上越来越宽阔的财富积累之路的。他的“人际关系决定一切学”使他走通官场、银行，所有流通与保障环节，如鱼得水。随着经济实力增长，他的关系网也就越织越大，越织越密。尤其是有了四川省政协常委的身份后，他结交的官员级别已非普通富豪所能比。但刘汉之深谙规则，又意味着和官员的交往并非那么赤裸裸的权钱交易。刘汉在自辩中说：“我给官员们行贿，我都交来了，我没有和他们有权钱交易，那是礼尚往来感情交往，我以前不认为那是犯罪。”赠予巨额“人情往来”的财物，却不直接与项目挂钩，让给予和收受财物的双方都置于一个相对安全的境地。

有关黑社会的指控中，刘汉唯一承认的是因弟弟刘维而犯下了窝藏罪。刘汉说，在因涉嫌参与枪杀陈富伟被通缉后，刘维躲藏在刘汉的一处僻静的院落中，其间他去探望过他，给他钱物，并在某年的除夕夜，以省政协常委的身份给四川省公安厅电话，让刘维有了回家吃年夜饭的权利。他拒不承认他与刘维之间有更深层关系。

一位熟悉刘汉的人对记者评价他是：“利用了转型和改革时期很多不规范的东西，发挥出了他的天赋，达到了极限。”他曾被评四川省改革开放 30 年的标志性人物，这与起诉书对比有些反讽的称号，确实标记着一段历史——刘汉的机会，刘汉的手段，还有刘汉的眼泪，实在是个说来话长的故事。

（节选自《三联生活周刊》）

华为和老干妈坚持不上市为何赢得掌声？

华为的任正非和老干妈的陶华碧，这两位成功的企业家提出共同的理念——不上市。理由刚好相反，《金融时报》报道，任正非近日在伦敦的一个新闻发布会上对记者表示：“事实上，（公众）股东是贪婪的，他们希望尽早榨干公司的每一滴利润。而拥有这家公司的入则不会那么贪婪……我们之所以能超越同业竞争对手，原因之一就是没有上市。”陶华碧说得更绝：“我坚决不上市，一上市，就可能倾家荡产。上市那是欺骗人家的钱，有钱你就拿，把钱圈了，喊他来入股，到时候把把钱吸走了，我来还债，我才不干呢。”

两种截然相反的理由，奇怪地赢得一致的掌声，人们为有中国企业家终于不愿上市而感动莫名，这种古怪的企业家是稀有动物。同时，投资者幸灾乐祸地看待有些公司取消上市，为香港股票市场的公平拍手叫好，你可以上市，但你不能引诱、强迫投资者以高价购买。

投资者需要有效率而诚信的公司，任正

非与陶华碧两者兼备，迄今为止没有产品质量丑闻、高管不诚信等信息曝光。

两家企业是中国制造业的典型，也是市场化的典型。笔者曾经询问离开华为的高管，没有人抱怨，相同的赞誉是，中国最具有国际市场色彩的公司，一切以前线销售为指针，中国有众多国际化公司，但国际化到真正与当地水乳交融，如麦当劳、丰田一样融入当地体制与文化，华为是第一家。

1987 年华为创立时，初始投资仅为 2.1 万元，2013 年，华为营收超越瑞典公司爱立信，跃居全球最大电信设备制造商。当年利润同比激增 34%，达到 210 亿元。自 2011 年利润大幅下滑以来连续第二年录得强劲增长，营收增长 9%，达到 2390 亿元，基本与前一年持平。华为希望 2018 年营收达到 700 亿美元，实现年均增幅 15%~18%。这是个艰难的目标，取决于国内的 4G 投资，与华为移动终端能否占领市场。

华为有正确的激励机制，由制度而非个人担保机制的执行力。公司员工利益共享、风

险共担，今年 3 月，华为首次揭开持股面纱，《金融时报》披露，华为 150000 名员工中，有 80000 人加入了持股计划，该计划当前对于公司股票的定价为每股 5.42 元。去年每股分得的红利为 1.41 元，相当于以当前的价格买入将获得 26% 的收益率。自该计划于 1997 年引入以来，华为为股票价格的上涨幅度已经超过了五倍——同期深圳股票市场的涨幅为 250%。

华为还有准金股制度，任正非仅持有华为约 1.4% 的股份，但他享有公司一票否决权，以保卫改革效率。这与美国撒切尔夫人时代的国企改单异曲同工，其增长都是真金白银实打实的增长。1998 年产值 5014 万元，

老干妈则以另一种方式闯进国际市场，这家公司符合巴菲特喜欢的公司类型。

处于四面丛林的传统制造业，老干妈坚守现金为王、现货现款原则，绝不玩提前确认收入、赊销那一套，其增长都是真金白银实打实的增长。1998 年产值 5014 万元，

2013 年产值 37.2 亿元，15 年产值增长了 74 倍。1998 年上缴税收 329 万，2013 年上缴税收 5.1 亿元，15 年间增长 155 倍。与其财务原则对应，是其不上市、不贷款、不融资和现款现货的经营原则，固执到近乎偏执的理念，一分钱一分货，没有大经销商拥有特权。

这家传统企业没有向海外并购，而是保持产品风味虏获顾客的舌尖，随着华人走遍全球，老干妈自然而然地走向了国际。老干妈固执并不保守，为了保护品牌公司全部注册商标达 114 个，一年花去 2000 万元以上打假，有公司官网，在网上行销全球。

坚守原则绝不妥协，真金白银不糊弄消费者与投资者，当一家企业吝惜向公众出售股权而宁愿自持，一家公司宁愿拒绝领导建议上市的关怀，谁都知道，这意味着最了解公司的内部人士给予公司高估值。这一传统诚信理念，与目前上至成风文化相映成趣，激发出公众发自内心的追捧。

（摘自《每日经济新闻》文/叶恒超）