

房企“低杠杆模式”在“松绑调控”中迎来契机

■ 郭文婧 自由职业者

8月1日，中国指数研究院发布7月份百城房价指数，全国100个城市新建住宅平均价格为10835元/平方米，环比上月下跌0.81%，这也是继五月、六月以来的第三个月持续下跌。从涨跌城市个数看，100个城市中76个城市环比下跌，仅24个城市环比上涨。在这之前，降价、房地产商资金链断裂跑路的新闻已不时传来。对于楼市的未来走向，房地产商内部也出现了明显的分化，一方面是以万科为代表的唱空，认为“房地产行业已进入下半场”，另一方面是以任志强为代表的“2014年不买房就需再等30年”。

焦灼时刻，房地产商对政策的任何风吹草动格外敏感。一方面，越来越多的城市加入了“解禁限购”的行列，仅7月，就有包括济南、海口、杭州、石家庄、武汉、苏州、徐州等十多个城市松绑了限购政策，国内涉及限购的46个城市已经有近六成松绑。另一方面，从5月至今，央行、银监会先后表态强调“要合理确定首套房贷款利率水平，及时审批和发放”，要“大力支持首套住房需求，抑制投资和投机性的住房需求”，加之中央“保持适度规模的货币供应和财政支出”、“适时适度预调微调”的表态，以及营改增试点或将扩至房地产的消息，让部

分房地产商认为“2014年楼市有可能迎来迟到的春天”。

但不可忽视的是同期的另两个消息：一是银监会发布的2013年年报显示，房地产贷款风险控制效果显现，近两年“不良”均出现“双降”，并表态“房地产开发贷款没有任何讨价还价余地”；二是7月30日至8月1日，《人民日报》连发三文，分别强调“房地产行业进入调整，市场开始回归理性”、“楼市调整更趋健康”、“楼市限购政策短期不会全面解禁”。这些信息似乎在说明，房价目前走势“尽在掌握”，全面救市的可能性很小。

实际上，5月29日，住建部已表明了未来一段时期政府可能的调控局面：“加强市场监管、做好应对方案”、“不打压、不刺激”、“尊重市场规律对房地产市场调整的作用”，“地方根据自身情况制定针对性政策的权力也将得到尊重”。住建部的表态，进一步重申了“分类调控”、“市场分化”的基调，全面“刺激”的可能几乎不存在，过热的城市将继续严格调控，过冷的城市“限购松绑”的微刺激也是可能的，最终让房价在平稳调整中回归市场理性。

长期以来，中国房价的几乎单边上涨，主要靠三个因素支持，一是宽松的货币政策，二是投资性、投机性、腐败性需求；三是地方政府的土地财政依赖。但是，这三大基础都已经不存在。李克强总理多次表示“不

会为经济一时波动而采取短期的强烈刺激政策，而是更加注重中长期的健康发展，努力实现中国经济持续健康发展”，因此“适时适度预调微调”，也只是“定向降准”，“全面降准”的可能性不大。“构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”总方向，以及中央加大反腐力度，不动产统一登记制度的即将推出，官员抛售房产的消息，进一步加剧了房价走势的预期。至于地方政府土地财政依赖的问题，试点地方政府债券自发自还，就是解套的一种信号。

房产属于大宗商品，价格预期会对一定时期的走势产生几乎决定性作用，多数时候都是“买涨不买跌”，投资性、投机性需求更是如此。尽管受到“解禁限购”等利好消息的刺激，但据莫尼塔房地产跟踪数据显示，7月全国58个城市商品房交易量周环比下跌了6.8%，并出现了一线城市微涨、二、三线城市下跌的分化情况，一二三线城市成交量环比分别上涨了3.4%和下跌了8.7%和7.8%。作为风向标的北京，7月31日的消息说，位于亦庄区域的合生世界村新推公寓，单价9800元/平方米入市，成为北京主城区内第一个房价“破万”项目。这实际上说明，房价的趋势并没有出现逆转，广大的购房者仍然还在观望，难言房价已经“触底”成功。

楼市总体预期仍然是下行，更重要的是，此次楼市变化是首次出现的非政策因素导致的市场萧条。那么，如果楼市轨道真的已经变化，此次调整的周期就会较长，深度也可能要比2008年那次大，房地产市场大起大落的一幕很难重演。即使房价的走势还未真正进入下降通道，再度大幅上涨的空间也不大。7月29日，《人民日报》在发表《年中经济形势述评：动静自如看调控》的文章，强调“缓中趋稳，动力大于压力”总体判断的同时，更强调在改革关联性和耦合性愈加受到重视的今天，要“保持调控定力，重塑地方发展路径”。

即使中国人的住房观念不改变、我国城镇化的推进必然引发对房地产的需求，房地产行业的未来仍然乐观；但关键是我国房地产企业在“拿地必赚”的经营思维下，目前普遍采取的是高杠杆模式，除少量资金是自有之外，主要靠银行贷款、预售资金、影子银行、海外融资。虽然高杠杆模式有利于迅速扩张规模，但对成交周转的要求很高，成交量上不去，就成了房地产企业的梦魇，资金链断裂的压力进一步加大。只要成交量不迅速恢复并保持，房地产企业的分化重组就不可避免。目前，越来越多的城市的楼盘加入降价的行列，还只是刚刚开始。小的房地产商跑路、中型房地产商破产、大型房地产商兼并重组，分化洗牌必将顺势到来。

维护我国社会稳定的客观需要，加上我国的居民资产中，房地产占比还只有47.9%，尤其是按揭负债仅占居民总资产的10%左右，所以“楼市崩溃”的可能性目前几乎不存在。然而，我国金融系统的“去杠杆”效应，经济总体上进入转型升级调结构的攻坚阶段，房价连续上涨10多年并创历史新高对居民住房支付能力的透支，目前新建商品住宅库存总量创下新高的现实，都决定了即便是大房企，目前普遍采取的是高杠杆模式也将难以继为，房地产业转型升级不可避免。因此，无论房地产企业采取何种转型升级路径，但实现低杠杆模式，都几乎已经成了唯一选择。

目前，在购房者观望情绪越发浓烈的背景下，调整债务期限和利率，主动权已经不在房地产企业手中，变债务融资为股权融资也不容易，资产证券化也可能难以卖一个好价格，那么，剩下最可行的道路，就是放缓扩张的步伐、打包出售部分资产、以价换量回笼资金。在这种情况下，只有那些看得准、实施坚决的企业，才能断尾求生，才有可能去享受下一轮的盛宴。在全面深化改革“使市场在资源配置中起决定性作用”的背景下，地方政府直接参与房地产行业分化重组的可能性越来越小，那么，在目前楼市“松绑调控”的氛围中，成交量的分化，就为那些有远见的房企提供了“断尾求生”的契机。

还有多少可能会“爆炸”的中荣公司？

■ 刘鹏 职员

截至8月4日早，江苏“昆山8·2爆炸事故”已造成75人死亡，185人受伤，伤者被送往南京、上海、昆山等8市15个医疗机构治疗。目前，相关方面已基本查实，此次中荣金属制品有限公司爆炸为重大责任事故。（8月4日央视）

中荣公司的爆炸事故，再一次印证了海恩法则的准确性，同时也提醒我们，切莫忽视重大事故发生之前的轻微事故、未遂先兆以及事故隐患。拿中荣公司为例，轻微事故并非没有，两个月之前的除尘设备起火，

就是对该公司的最大警示；而未遂先兆以及事故隐患更是举不胜举，比如未经培训的工人，比如除尘设备的“不起作用”，比如有人投诉污染，比如有员工出现尘肺病情，比如中层管理者不敢进入车间，比如厂房未按标准建设，比如检查“做做样子”等等。

纵观以往类似事件，我们不难发现其中一些惊人的相似之处，比如都有生产经营管理者薄弱的安全意识作祟，都有缺失的制度规定影响，都有松懈的管理措施推动，都有相关监督管理部门走过场、“做做样子”的监督管理造就等等。诸多因素综合作用之下，不爆炸是偶然的，爆炸等显

然才是必然的。

相关工厂黑心，相关监督无心，以及有可能导致的恶果，最让我们揪心之处莫过于：相关隐患明明存在，但就是引不起重视。在有着“世界最大代工厂”称谓的中国，还有多少可能会爆炸的中荣公司？还有多少员工与中荣公司的工人一样，身处危险中，用生命的代价谋求生存的机会？我们又该如何治理这样的黑心工厂，该如何解除这些工厂内员工所处的境地存在的危险？相关法律、规定、制度，何时才能真正发挥作用，而不是形同虚设？这些，显然才是最值得我们追问与关注之处！

农地入市当以做好用途管制为基础

■ 堂吉伟德 职员

作为全国土地改革试点城市，深圳“土改”已经进入快车道。深圳市规土委前日公布《关于促进安居型商品房用地供应的暂行规定》及《深圳市机构养老设施用地供应暂行办法》征求意见稿，允许农村集体用地以公开招拍挂方式入市，用于盖安居房、办养老机构。（《南方都市报》8月6日）

深圳试点，全国样本。农地入市作为土地改革的重要内容，趋势无可阻挡。特别是随着城市化和工业化发展的快速推进，“无地可用”已然成为众多城市发展的瓶颈，在所有土地已经“国有化”的情况下，深圳市探索农地入市，既有其特殊性，也有极其重要的样本意义，其运作模式可为土地改革提供借鉴。

依据现行《土地管理法》规定，农用地也就是集体用地只能用于农业生产，非农用地的范围也仅限于农民宅、基地，乡镇企业用地、乡村公共设施和公益事业用地。若要在农用地上盖安居房，办养老机构，建医院和学校等，并不符合现有的法律规定。不改变时下的城乡二元土地结构，不改革所有制管理的方式，农地入市就会遭遇法律障碍。当前的问题在于，以所有制结构为形式的土地管理，少生了极大的利益鸿沟，土地收益的大部分被政府所占有，农民从中受益过少，也无法实现以土养老。

同时，农地如何入市也应有明确的规范，否则就可能引发一些地方借机大肆圈地，违规占用农地。我国人多地少，坚守耕地红线十分重要，故而一直以来都实行最严格的耕地政策，农用地转为非农用地要经过严格的审批，农地入市自然也要受严格的限制，否则就宁缺勿滥。毕竟保护耕地红线，避免出现粮食危机，也是政策层面必须坚守的底线。大量的违法征地和拆迁事件说明，对于农地入市必须持以审慎的态度。此外，农地入市必须保障农民最基本的权利，在土地收益上不能处于弱势地位，这些都是农地入市后必须面临的问题。

但逐步放开“农地入市”，建立城乡统一的土地管理制度是改革的方向，也是破解土地所有制困局的必然路径。在鱼与熊掌之间实现兼得，稳妥推进农地入市，维护正常的土地市场秩序，就必须以用途管制为基础，把握好“公益性用地优先”的原则——土地能否进入建设用地市场，不能以所有制为准，而应根据其规划用途决定。也就是说，只要是符合规划内的公益性用地，无论其土地是国有性质，还是集体性质，都可以通过划拨方式用于建设，然后给予农民足够的补偿；如果涉及到经营用地，则在农民自愿的基础之上，以招挂包的形式，以市场化的方式出让，从而实现利益均沾，各方受益。农地入市改革意义深远，深圳试点也责任重大，突破土地国有化困局，用途管制当是核心原则。

戏画闲言 监察科长卖假证

■ 吴之如·文并画

《经济参考报》报道，安徽省蚌埠市质监局特种设备安全监察科科长周成民，与徐州一家中介公司老板刘某暗中勾结，形成了办证、卖证“一条龙”，制卖特种设备操作证2600本，获利63万余元，刘某获利7万余元。

由正规的政府质监部门内的官员悄悄卖出的“真的假证”，无疑比之街头巷尾的野路子“办证”团伙炮制的假证更具有欺骗性，流到社会上往往畅行无阻。也正因为此，这个周科长卖出的两千多本证书，就替一大批未必合格的人员披戴上合法的外衣，送上了特种设备的操作岗位。谁能保证这些虽持有证书却不具备起码的相关专业技能和操作资格的人员操控起特种设备时，不会发生质

量安全问题甚至潜伏巨大的事故隐患呢。一个贪官中饱私囊而弃守安全大关时，将给社会带来怎样可怕的危害甚至灾难性后果，真是难以想象。有道是：

监察科长卖假证，“特种设备”照逞能；管他安全藏隐患，囊中暴满最销魂。贪官居然卖假证敛财，是时下官场腐败的一个离奇怪象。可怕的是，如此恶习，不只是令一些公仆蜕化变质，更让政府的信誉遭受毁灭性损害，使得民众对政府的信任度大幅跌落。检察机关在接到相关举报后，全力侦查此案，正是落实中央反腐败精神的积极态度。一个市局的科长，官职不大，与腐败老虎相比，不过是一只小小苍蝇，却敢于干出如此胆大妄为的贪腐之事，若不依法严处，则党纪国法无以立威，法治将成虚幻的摆设，遭祸无穷。



被公关的检查是违法生产的帮凶

■ 李英锋 律师

8月2日7时37分，江苏昆山中荣金属制品有限公司发生爆炸，伤亡惨重。而以中荣的生产环境，按政策其早该被叫停整改，但每每面对相关部门的检查，中荣都蒙混过去。在中荣工作了9年的员工李婷回忆，安监等相关部门一年会检查三四次。中荣的应对方法如下：一、检查当天，至少减少一半工作量。有时，还会让工人等到检查组快进来时再开工，如此粉尘量会减少；二、提前一晚突击清理，清扫除尘机，打扫车间卫生，还会喷水保湿；三、经常来检查的工作人员比较熟悉，会动用一些“公关手段”。中荣公司中层吴燕飞也证实了上述手段。（8月4日《新京报》）

中荣公司的安全隐患就在明处，显而易见，比如，铝镁粉尘严重超标，抛光车间不允许开窗通风，抛光工序常常伴随着火星四射，打磨机打火，电线冒烟，工人在距车间五

六米的厕所里抽烟，甚至把打火机带进车间，在车间抽烟，没有必备的粉尘密度检测仪器，没有安全员，除尘设备陈旧，效率低下，作用有限，在两个月前，还曾起火……对这些隐患，如果监督部门能有暗访，能多听听员工的意见，能有不提前通知、出其不意的检查，能有不讲情面、不被公关、真刀真枪的检查，那么，中荣公司的安全隐患根本就逃不过检查的眼睛，而如果监督部门再依据检查结果要求并督导中荣公司进行整改，那么，安全隐患就能得到遏制甚至排除，事故就能够避免。令人痛心、愤慨的是，监督部门的检查被企业摸准了脉，被企业精心准备、粉饰的迎查轻松蒙蔽，被企业的公关牵住了鼻子，最终导致接二连三的检查走了过场，成了睁眼瞎，成了企业表演的配角。

从刑事角度、作风角度而言，被公关的检查不仅涉嫌失职渎职，还很可能涉嫌受贿，最起码也涉嫌违纪；从安全生产的角度而言，被公关的检查配合企业演了一

出彼此心照不宣的双簧戏，冠冕堂皇地制造了一种企业太平的假象，掩盖了问题和隐患。可以说，被公关的检查是对企业违法生产行为的变相认可，甚至是保护，这种认可和保护欺骗了公众，让公众失去了应有的警惕和监督，也纵容企业处于一种麻痹状态，使企业失去了必要的纠错整改动力，一把丢了很多纠错整改机会，被公关的检查无异于企业违法生产的帮凶。

安全生产隐患猛于虎，被公关的检查则为虎作伥，助纣为虐。我们要全面及时地揪出并整改企业的安全生产隐患，要提升安全生产的水平，要降低事故发生率，就必须先大力整肃检查之风，向被公关的检查开刀，加强对有关执法检查者的监督，敞开举报渠道，一旦发现检查者被公关，依法依规严格追究责任。同时，进一步健全完善执法检查制度，使各种检查更加科学高效，扎紧检查制度的篱笆，让企业公关和检查者的被公关无机可乘、无隙可钻。

汽车行业反垄断的“蝴蝶效应”

■ 江德斌

日前，上海江苏的物价和反垄断部门对奔驰上海办事处进行了调查，奔驰是否存在垄断行为正在调查取证过程中。与此同时，上海发改委对克莱斯勒、湖北物价局对奥迪的调查已接近尾声，两家企业均存在垄断行为，近期将会进行处罚。国家发改委称对汽车业的反垄断调查始于2011年底，目前已对日本12家企业实施汽车零部件和轴承价格垄断案的调查工作，并将依法进行处罚。（据8月6日新华网）

我国目前已经初步构建市场经济机制，自由、公平、竞争的理念，逐渐深入人心，亦获得社会的认可。但之前由于制度的欠缺，导致许多行业饱受垄断之苦，堵塞了行业良性竞争和创新精神，整个社会亦承受了巨大的成本，反垄势势在必行。而近年来反垄断指向各个行业，越来越多的垄断企业遭到处罚，凸显反垄断已经步

入常态化。

近期各地汽车反垄断调查信息密集发布，涉及到诸多国际汽车品牌巨头，市场影响力非常大，进而引起公众的集体关注。根据发改委的表态，部分车企存在横向限制、纵向限制以及滥用市场支配地位等涉嫌垄断行为，基本已经定性，结下来说看处罚力度如何了。而从过往的经验看，汽车属于高价消费品，行业规模较大，利润率较高，反垄断罚金恐将超过奶粉、液晶面板、黄金等行业，开创一个新的罚款纪录。

国内汽车行业垄断带来的后果，就是汽车价格不合理，特别是进口汽车利润畸高，销售价格比国外高出数倍之多，零配比远远超出合理水平，导致消费者的利益遭受侵犯。而在发改委的反垄断大棒砸下来后，在汽车业扇起了一场“蝴蝶效应”，被调查车企纷纷降价示好。

可见，反垄断的威力非常大，涉案企业

降价乃是顺应趋势，以此向发改委示意认罪，试图减轻潜在的处罚压力。当然，汽车反垄断最大的受益者，自然是国内消费者，可以更低的价格买到进口车，维修方面也能省下不少钱。同时，由于反垄断倒逼进口车企降价，放开对经销商的价格约束，未来零售环节也面临最激烈的竞争，相关服务也将随之改善，消费者真正成为上帝。

不过，对于国产品牌汽车来讲，反垄断就是一把双刃剑，虽然可以藉此打击不公平竞争，但也会造成市场竞争走向白热化，迎来最残酷的淘汰战。由于进口汽车具有技术、品牌、服务等方面的优势，反垄断促使价格下降后，对消费者的吸引力将更大，在同等价位水平，消费者很有可能倾向选择进口汽车。如此，国产品牌汽车必须面对现实，加快提升自身技术水平，打造良好的品牌形象，把服务质量做好，用品质赢得消费者的青睐，非不是单纯的低价格。