

成交骤降 上海楼市调控初显成效

□本报记者 蔡国兆

“国六条”及作为“国六条”实施细则的九部委意见出台后,上海楼市出现了成交量骤降的局面。与此同时,1至5月上海房地产开发投资出现近年来的首度下降。有业内分析人士称,将这两方面的情况结合起来考虑,可以断言宏观调控对上海楼市已初显成效。

九部委意见出台后,上海新楼市签约套数急剧下滑。据搜房网统计,6月的第一、二周,上海新楼市日平均签约套数在四五百套。到6月14日,上海新楼签约达到近期低点275套。此后,上海楼市就难拾升势,签约量一直在三四百套附近徘徊。与5月上中旬日签约八九百套相较,目前上海新楼市签约套数只有其三分之一,市场之冷清可见一斑。

与此同时,上海楼市的供应量与均价也有下降。15日,上海商品房成交均价仅为7266元/平方米,为近三个月来的最低点。分析人士认为,房地产新政造成的观望是促成上海楼市走低的重要因素。

中国指数研究院华东分院副院长陈晟对记者说,新出台的“国六条”及配套措施在业界反响剧烈。九部委意见中包含的8条硬指标量化了“国六条”政策中的各项要求,成为下一步各地政府和房地产相关企业行动的确切指南。

中国指数研究院对56家房地产企业的调查显示,对于九部

委意见中包含的8条硬指标,开发商普遍认为“90平方米以下住房占项目总面积七成”对市场的影响最大,有超过五成的受访企业选择了该项。其次是“购房不足5年缴纳营业税”和“居住用地七成用于中低价位户型”的规定,选择这两项的受访企业均占受访总数的一成左右。

“上海楼市正在消化政策,静待地方细则的出台。目前市场出现的成交跌势与等候调控政策的具体化指标出台有密切关系。”陈晟说。

对于宏观调控是否已经产生初步效果这一问题,上海市统计局17日发布的数据为判断提供了另一重要依据。

上海市统计局称,2006年1至5月,上海市完成房地产开发投资453.33亿元,比去年同期下降0.2%,占全社会固定资产投资比重也由去年同期的35.8%下降到32.9%。

这是上海市房地产开发投资自“十五”以来的首次下降。基于“国六条”及九部委意见出台后开发商的反应及近期市场投资、成交表现,业内人士认为,宏观调控对上海楼市已初显成效。

但也有专家认为目前投资出现下降并不能说明问题。“上海需求萎缩很厉害,在这种情况下,投资下降是正常的。调控能否收到成效还要看下一步的措施。而且目前上海中心区域的楼盘还是有许多投机者控盘,上海楼市问题还很大。”上海房地产业界独立评论人士顾海波说。



看房者多多,下单者寥寥,上海楼市近期成交量下降明显 资料图

深圳开发商近八成报批项目被毙

□本报记者 柯鹏

由于大多数地方政府尚未出台针对“国六条”及其细则条款的地方规章,不少开发商的楼盘报批项目都未跨过“90平方米户型需占项目面积70%以上”这道门槛。

昨天,记者获得最新消息,在刚刚过去的一周里,深圳市规划局共接受商品住宅审批案14宗,其中11宗因为没有满足“国六条”中这一“小户型比例”而未获得批准。也就是说,有近八

成商品住宅项目规划没有得到政府批准,而无法按期开工建设,这些未获批准项目的比例创造了深圳有史以来的新高。

深圳半求工作室调查显示,这11个未获批准的项目初步核对其建筑面积大约为90万平方米,相当于深圳全市全年销售量的1/10。由于这些项目将重新调整规划,预计起码要耗费3个月的时间,才能获得开工许可。

具体来看,未获批准的项目中,南山、宝安、龙岗各三个,福田两个,南山、宝安、龙岗受到的

影响最大。而获得批准的3个方案,一个是关外宝安的中户型楼盘,一个是皇岗口岸的小户型楼盘的后续,还有一个是福田侨香路公路项目,都满足了“国六条”中“90平方米户型需占项目面积70%以上”的规定。

深圳的房地产业内人士表示,鉴于目前建设部对于“国六条”及其细则的解读依然较为不明朗,各地的细则有些无所适从而不能顺利出台。“这可能影响到未来的楼市供应,应该引起政府和市场的重视。”

■专家观点

施永青:二手房价或降15%

□本报记者 唐文祺

新一轮宏观调控政策的效果已经开始显现,记者的调查显示,目前有意购房者的看房量、有意卖房者的放量以及成交量,均出现较大幅度下滑。昨天,香港中原集团主席施永青在接受采访时表示,预计此轮宏观调控的成效将在6月下旬表现得更为明显。未来两个月,内地二手房市场的整体房价可能会下调10%至15%。

施永青认为,去年深圳市场产生的投机现象较多,因此对宏观调控反应特别敏感。相反,去年受到上一轮宏观调控影响较大的上海市场,本轮调控反而影响相对较小。“虽然北京和广州市场的挂牌均价出现了轻微上升,但预计未来两个月内将难逃下跌命运,可能连豪宅也不能幸免。”他表示,“根据去年宏观调控对上海市场影响情况的经验来看,可能

在未来两个月中的整体二手房价会下调10%至15%。”

可能还会有后续调控

施永青认为,中央对房地产市场调控的决心很大,但目的是为了保持稳定。然而,如果没有产生相应效果,不排除未来中央会推出新的调控措施。

施永青说,“我个人认为解决资金过多的最佳方法是引导他们重回实体经济,设法让更多社会基层也可以分享经济增长的好处。”

别墅市场调整渐趋明显

□本报记者 李和裕

“国六条”及其细则一出,不少别墅开发商便指出,基于发展经济型住房的调控基调,别墅市场内的结构调整也趋于明显。

“今年的调控直指住房供应结构调整,对新政的理解反映在别墅市场上,就是经济型、易居型的别墅产品正逐渐成为市场主打。”在昨天的一场内部别墅研讨会上,北草国际地产机构总经理施根贤表示。

“调控形势下,产品定位提前吻合市场新动向有必要。”上海万科房地产集团的一位副总

理表示,万科正在上海莘闵别墅区旁建造的白马花园就被规划为传统公寓与情景花园洋房并存的综合性项目,并准备以每平方米5000元起的低价取胜。该负责人还表示,越来越多的开发商在根据调控大势进行产品调整。

来自上海荒岛房产工作室的统计显示,在供应萎缩的5月,上海联排别墅成交面积也达到13.1万平方米,比4月增长27.18%;同时,在供应减少、成交放量的情况下,上海联排别墅成交均价回落至8758元/平方米的水平。

中国正在为反垄断法难产付出代价

□魏也

据昨天的《21世纪经济报道》披露,《反垄断法》(草案)的审议从6月23日的全国人大常委会第二十二次会议议程中拿下,不上会审议。为什么要拿下?全国人大常委会人士谨慎表示:“《反垄断法》争议大”是原因之一。但随后,全国人大常委会办公厅新闻发言人闾珂又表示,将如期对国务院提请审议的反垄断法草案进行初次审议。

《反垄断法》是规范市场行为、维护竞争秩序的基本法,在市场经济国家享有崇高地位。早在1987年8月,国务院法制局就成立

了反垄断法起草小组,但时至今日,反垄断法的出台依然面临诸多阻碍因素。需要正视的是,如此拖延正在使我们付出代价:

在我国一些靠行政权力占据市场垄断地位的企业,力阻《反垄断法》出台的同时,外资企业正在以迅雷不及掩耳之势,迅速蚕食中国市场,并在许多领域占据了垄断地位。据有关资料显示,目前,国际啤酒巨头已几乎把中国啤酒企业市场份额瓜分殆尽;可口可乐通过品牌战略,已使其饮料、浓缩液在内地市场占有很大份额;内地大型超市的80%以上已被跨国公司纳入囊中……

而且,跨国公司大肆进行

“试图垄断中国市场的恶意并购,一些工程机械、电器等行业领域的骨干企业,龙头企业相继落入跨国公司手中。而我国企业在海外的并购行动,则屡屡夭折。究其原因就在于许多国家有健全的《反垄断法》而我们没有。比如,德国有《反对限制竞争法》、美国有《克莱顿法》、日本有《禁止垄断法》。由此导致的一个结果是:人家的大门有《反垄断法》护着,我们难以迈进,而我们的大门外则没有一个长驱直入。

显然,国内一些企业为了己之利阻碍《反垄断法》的出台,已经在事实上损害了整个民族利益,并且正在继续给我们带来

损害。比如,水泥行业。尽管水泥行业长期以来盲目投资、恶性竞争,产能供过于求,成为中国政府重点宏观调控的行业,但在一些产能过剩地区(如北京),水泥价格仍然上涨30%。原因就在于全球建材巨头法国著名建材集团拉法基拥有多家中国公司,在当地市场占有率达到70%,它凭借垄断地位控制了市场价格,而为之埋单的只能是中国的消费者。

由于《反垄断法》缺失,中国消费者承受了双重痛苦:一方面,借助行政权力掌控市场的国内垄断巨头们,不断通过涨价对国内消费者进行掠夺。另一方面,跨国公司通过并购等方式,在许多领

域取得垄断地位,并凭借垄断地位操纵价格,榨取中国的消费者。

如果说,过去出台《反垄断法》因遭到国内垄断巨头的抵制而难产的话,今后出台《反垄断法》的难度将越来越大,因为在反对者之中,将有越来越多的跨国家公司加入其中。因此,倘若立法机关不能排除异议,走出既得利益者和相关利益集团的阴影,《反垄断法》出台之门有可能被封死;假如立法机关向利益集团和跨国公司妥协,出台的《反垄断法》很可能是残缺的,也难以发挥应有的作用。我们不仅需要尽快出台《反垄断法》,更需要一部完善的《反垄断法》。

银监会健全突发事件应急处理体系

□本报记者 唐昆

近期,中国银监会制订2006年突发事件应急处理工作计划,旨在进一步健全银行业突发事件应急处理体系,及时有效处理银行业重大突发事件。

银监会称,2006年将以突发事件应急处理平台建设为重心,突出重大突发事件处理流程和重大突发事件应急预案演练两个重点,着力建设重大突发事件预案体系、应急处理信息体系和应急处理队伍。

银监会要求,各派出机构和银行业金融机构必须按照《银行业突发事件应急预案》和《银行业重大突发事件报告制度》的要求,做好突发事件的处理与报送工作,研究

制定重大突发事件处理问责制度,明确处理责任。

工作计划要求,银监会突发事件应急处理领导小组成员单位制定所监管机构突发事件应急预案,详细的突发事件操作程序和预警指标,加强信息系统建设,并与非现场监管工作结合起来,在“1104工程”中增加突发事件应急处理预警体系项目。

机关各部门、各银监局应明确突发事件应急处理责任部门,确定主要工作职责和联系人,要按照国务院应急办有关要求,做好各银监局以及整个银行业突发事件应急预案演练工作。同时,要求各银行业金融机构也进行预案演练,并做好演练工作总结和突发事件分析研究统计工作。

国资委:央企可设风险管理机构

□本报记者 卢晓平

国务院国资委20日公布了《中央企业全面风险管理指引》。其中规定,具备条件的企业,董事会下设风险管理委员会。企业总经理就全面风险管理工作的有效性向董事会负责。

国资委有关负责人指出,随着经济全球化的发展,企业在市场竞争中将面对各种各样的风险,如何辨识、评估、监测、控制风险,已成为大家共同关心的热点问题。在一些发达国家,风险管理的理念、技术和手段,已经应用于企业战略制定、投融资决策等,而在我国,风险管理是企业管理体系中的一个相对薄弱环节。风险意识不强,风险管理工作薄弱,是企业发生重大风险事件的重要原因。

指引借鉴了发达国家有关企业风险管理的法律法规、国外先进的大公司在风险管理方面的通行做

法,以及国内有关内控制度建设方面的规定,对于中央企业建立健全风险管理长效机制,促进企业稳步发展,防止国有资产流失,保护投资者利益,都具有十分重要的意义。

指引指出,企业开展全面风险管理要努力实现以下风险管理总体目标:一是确保将风险控制在与总体目标相适应并可承受的范围内;二是确保内外部,尤其是企业与股东之间实现真实、可靠的信息沟通,包括编制和提供真实、可靠的财务报告;三是确保企业遵守有关法律法规;四是确保企业有关规章制度和为实现经营目标而采取重大措施的贯彻执行,保障经营管理的有效性,提高经营活动的效率和效果,降低实现经营目标的不确定性;五是确保企业建立针对各项重大风险发生后的危机处理计划,保护企业不因灾难性风险或人为失误而遭受重大损失。

中国探月工程首席科学家表示

中国2007年将发射月球探测器

□据新华社电

中国科学院院士、中国探月工程首席科学家欧阳自远20日在贵阳举行的学术报告会上透露说,2004年经国家正式立项的中国月球探测计划一期工程——绕月探测工程目前进展顺利,2007年将如期发射首个月球探测器。

欧阳自远说,中国的绕月探测工程将完成4项科学任务,即测绘

月球表面的三维影像,探测月球上14种有用元素的全球分布,通过探测月表微波特性并估算全月球土壤厚度以及对距离地球40万公里的地月空间进行环境监测。

围绕探月的4项任务,中国月球探测各大系统和有关部门正紧张而有序地开展,经过几年努力,目前进展顺利。装配在卫星内的各类科学探测仪器已经正式交付。

贪官外逃为何能轻易得逞

□魏铭

福建省工商局局长周金伙外逃一事,成为近日媒体关注的焦点。据最新一期的《财经》报道,在福建当地,多数人对周金伙被查并不意外。但仍对其成功外逃深感震惊。“不意外”是因为周金伙从台江区区长升至宁德市长任上,均有不同程度的经济问题,还与此前宁德地区曝出的多起贪官勾结案均有牵连。“深感震惊”是因为,在已经被“盯上”的情况下,他竟能成功脱逃。

贪官外逃,不仅给我们造成了重大经济损失,也严重损害了我国的声誉。外逃贪官有多少?新华社的一则报道称:“据不完全统计,目前已有4000多名贪污贿赂犯罪嫌疑人携公款50多亿元在逃。其中,有的已潜逃出境,造成国有资产大量流失,使一些国有企业、企业难以后继,社会危害十分严重。”

问题是,从2001年1月开始,最高人民法院和公安部就曾联合召开电视电话会议,部署追捕在逃贪污贿赂等职务犯罪嫌疑人。战战兢兢,何时至今日,仍不断有贪官成功外逃?事实上,许多外逃的贪官在老百姓中的口碑相当不好,群众的举报信接连不断,却依然阻挡不住这些贪官步步高升的步伐。如果群众的举报受到重视,贪官早在出逃之前就会被绳之以法了,怎么可能还持续升官?周金伙被市民称为“流氓区长”,在涉及诸多经济问题的同时,依然始终官运亨通,这正常吗?

因而,我认为,对于贪官外逃这一大问题,应两手抓:一手抓领导干部的任免,将贪官在外逃之前就驱逐出干部队伍。一手抓“封堵”,最大限度地堵住贪官的外逃之路。

一些贪官外逃之所以在问题重重下依然官运亨通,其中一个重要原因在提拔、任免干部的上级领导没有把好关。他们或者出于受贿的腐败原因,或者出于权力斗争的原因,将那些有问题的干部放到了重要位置上去。对于这种用人失察行为,应该予以严惩。《党政领导干部选拔任用工作条例》第65条明文规定:“用人失察失误造成严重后果的,应当根据具体情况,追究主要责任人以及其他直接责任人的责任。”如果用人失察追究制度严格执行,许多贪官的升迁之路或许就不会那么顺畅。

而且,高官外逃,都不是在瞬间完成的。《国际先驱导报》曾刊文指出,贪官外逃一般要经过转移资产——家属先行——准备护照——猛捞一笔——辞职/不降而别等过程,其出逃准备过程至少需要一年时间。那么,在这个漫长的时间内,我们的司法部门能否提前发现蛛丝马迹,将贪官外逃的路线给堵死?

据报道,周金伙的妻子在周担任台区区长时,就已经拿到了银行卡。这条至关重要的信息,为何就没有引起有关部门的注意?对于周金伙外逃,《财经》是这样报道的:近年来,福建省纪检部门曾多次找周金伙谈话。至6月2日,周在福州被中纪委人员谈话后,找借口返回家中,即逃外逃。实际上,这种情况已经发生多次,即贪官在感觉“不妙”后迅速外逃。既然已经发现问题,为何没有做好监视工作呢?这不能不说是个漏洞。

从转移资产到家属出国,再到“不降而别”,无论贪官如何掩饰,都必然会露出蛛丝马迹。如何事先发现这些蛛丝马迹,并尽快采取针对性措施,堵住贪官外逃之路,值得有关部门认真加以研究。

起点不公是最危险的不公

□时寒冰

最新一期的《学习时报》刊登了中共中央党校2006年春季学期进修一班学员的一项课题研究成果,本课题由财政部副部长楼继伟执笔。该成果指出,目前中国收入分配不均,更为严重的是起点不公平。

对于这个研究结论,笔者深以为然。起点不公平乃是最大、最危险的不公平,因为起点不公将衍生出一系列不公——过程不公、结果不公和机会的不公等等。而且,起点不公还将容易构成一种恶性循环,将这种不公无限延续下去,直到碰到公平、公正这条制度构建的线

为止。世界银行在《2006年世界发展报告:公平与发展》中指出:因为经济、政治和社会不平等往往存在长期的代际自我复制,因此机会和政治权力不平等对发展带来的负面影响,其伤害性更大。

起点不公恶性循环的表现之一就是代际转移。《中国青年报》转引自《当代中国社会流动》中的统计数据表明,父亲具有权力资本的那些人,其子女成为干部的机会,是非干部子女的2.1倍——这种权力的“代际转移”,构成了起点不公的另一个循环。而另一项研究则证明,近年来,城市贫困问题并没有因为我国经济高速增长而有所减轻,相反

表现出明显地加重,因为贫困也在部分地发生“代际转移”——贫困的“代际转移”既是起点不公的结果,又构成了新的起点不公。

许多起点的不公都是由制度设计本身造成的。比如,人身损害赔偿城乡“同命不同价”,是由司法解释所造成的不公,这种以法的面目所形成的不公虽然广受诟病,但至今依然顽强地存在着。再比如高考招生制度,享有最多教育资源、接受最好教育的北京等地的招生分数线,比一些中西部贫困地区的分数线还低。这等于是将包括起点不公在内的诸多不公因素叠加在一起,造成了更大的不公。这种由

制度所形成的不公,往往更难以逾越,危害也更大,更为持久。

需要澄清的是,贫富差距未必会激起人们的仇富心理——只要富人是靠合法的劳动致富,只要富人的财富不是靠掠夺他人而来,贫富差距并不像一些学者想象的那么可怕。真正可怕的,在于机会的不平等,因为,机会的不公平更容易使人产生掠夺感,这种掠夺感在贫富差距拉大的时候往往表现得更为清晰和沉重——这是对建设和谐社会威胁最大的潜在破坏因素。

从起点不公,到过程不公、结果不公和机会的不公,不仅创造了仇恨和矛盾,也造成了整个社会效率的低下。因为,当起点

公平、机会公平的时候,每个人都可以通过合法劳动获取财富,享受事业成功带来的喜悦和幸福感。人人追求效率必然导致整个社会效率的提高。反之,在一个不公的环境之中,那些有权力背景的人,通过不法手段更容易获取财富,这必然促使更多的人效法,从而,导致法制遭到践踏,公平遭到破坏,道德遭到唾弃,腐败大行其道,不仅加大了社会运行的成本,降低了社会运行的效率,也很容易使社会陷于混乱和动荡。

政府不仅要研究、正视目前中国收入分配“相当不均”,尤其起点不公等问题,更应认真研究、及时解决这些问题。