■买房人说

限价房 价格标准对象界定之困

限价房供给价格如何设定？标准和依据是什么？以何为参照？由谁来主导？是否切合实际？这一切皆不透明。如此事关社会大众之事却关起门来不加公示，不多听取和吸纳一点社会受众的声音，怎么能尽如人意呢？

限价房供给对象的界定过于刻板和保守，未能打破过往保障住房体制、政策的所有樊篱，不仅繁琐而低效，还将引发新一轮地域和群体歧视。

◎章剑锋
厦门大学不动产金融研究中心研究员 房地产事务专栏作家

听闻楼梯响，掉下鞋两只。自2005年夏天“国十五条”推出迄今，酝酿复酝酿，耗去两年多，限价房政策终于在北京、广州两地率先进入实际操作阶段。相比其他城市迟迟按兵不动、坐壁上观的做派，就这一南一北两城的举动，值得一夸。

不过此种夸赞必须有所保留。这倒不是因为限价房被某些饭碗不保者公然指责为有损他们的和谐之故，也不是由于某些精明强干的学院派人士将之指斥为逆社会进步规律而动，是重拾计划经济思维的倒退。而是因为，限价房进行得还不够彻底，不够全面，也不够魄力，落得左右不讨好，以至还没有全面落地就有人跑出来敦促将之取消。

开发商集团反感限价房，尽在情理之中。可假如连供给对象都不能完全心悦诚服地表示接纳，则限价房举措必有需要深入反思之处。就我个人南来北往所见，目前至少有两大问题容易招致非议，也最值得深究：限价房供给价格的设定与供给对象的界定。

限价房供给价格如何设定？标准和依据是什么？以何为参照？由谁来主导？是否切合实际？这一切皆不透明。限价房不是给执行者自己建造的，在拟定具体价格方案之时，关起门来不加公示，不多听取和吸纳一点社会受众的声音，让外界观者如坐云里雾里的做法，必不能尽如人意。因为它不可能客观，更不容易随时接受公众质询。

我注意到，广州限价住宅项目现今每平米卖到了6500元；北京去年的限价房价格是5000多，今年首个限价项目每平米也卖到了7800元，姑且不寻究这些价格到底是怎么酝酿出来的，光就这类数目字本身而言，能否被广为接受还是个疑问。至少媒体是在用“创下最高售价”的字眼来形容这些面世项目的。恍惚间不由疑窦生起，莫非要在商品房领域之外，走另一条限价房的价格竞浮之路？

平心而论，既是限价房，限字当头，理应出现“创低价”的现实才对。如今局面适得其反，此种先例一开，释放出一个极其不好的信息，迫使明智的公众进一步为此担忧：限价房今后可能会引发不同地域间物业价格竞相向上攀逐的坏风气。

价格之外，限价房供给对象的界定过于刻板和保守，它对保障住房体制的条框加以全盘延袭和发挥，未能够打破过往政策的所有传统樊篱，繁琐而低效。就我所能预见，它无疑将引至新一轮存在于政策性住房分配领域的歧视，这种歧视分别涵盖于地域和群体当中。

目前推行限价房的城市，皆严格设定购买门槛，从户均人口结构到户均收入比重、家庭总资产净值，无一不足。联想到在修订保障住房政策之时也是这样行事，可以理解为政策制定者是在接受早前保障房被非保障对象鹊巢鸠占的教训，决心事无巨细详加条框束缚，以免疏漏揽盗。这是知过能改，也是矫枉过正。如果说对于人口结构和户均收入的限制还算可誉之举，那么将购买人的户籍、年龄和婚配作为必要限制标准，则未免干预过甚乃至制造歧视。

以户籍划分为例，非本地户籍者皆不能购买限价房。我不想说这是地方保护主义陋习在政策性住房分配领域的延伸，但它的确是一种对占总需求规模过半数的、对当地经济建设做出重大贡献的外来人口的排挤，这些收入不高的人也许根本就没有要与本地人抢夺有限住房的私心，却不被纳入供给对象之列。这将不可避免伤害到那些对此座城市怀有良好动机和纯朴感情的外来人员的心。

我不主张设置过分苛刻而不灵活的标准，这样的策略是极不可取的。建设限价房和保障住房，其目的是要激活和加强住房市场的需求价格弹性和供给价格弹性，也即要扩大多种类和多渠道的供给，以刺激悬于商品房一线又无可转移的巨大需求量，使购买价格出现竞争性变化。任何人为而毫无根据的购买准入限制，都只能使之适得其反。

需要注意，在拟定具体施策略时，目下全国各地皆唯先例马首是瞻，我担心这样一种分配模式会被竞相传抄和复制，以至最后，限价房在地方层面上只被拿来管管自己的一亩三分地，外来人员则被推来搡去，一概不顾及。

上述两类突出问题，解决办法有之，不难。在价格设定层面，应透明而无保留，注重互动，以便充分照顾到供给对象的需要。一定要明白，限价房是为他们建设的，为此我们必须适时建立价格设定公示办法，让人们明白掏钱，没有顾虑。有顾虑也可及时消除。

还要考虑推行“创低价”的限价竞争机制，让大家以想方设法降低价格、将房子卖得越便宜越引为荣耀，而不是相反。当然，若没有相应的激励，这件事情怕是办不成的。

此外，最要紧的是取消户籍分配限制，掐灭地域和群体歧视的火苗。忠于职守的执行者既然可以想办法在本地户籍人口中实行轮候分配机制，迫于外来人口数量压力导致必然存在的分配瓶颈问题，是不是也可以实行另一层次的轮候？即先满足本地户籍人口的限价房分配，进而解决外来人口的限价住房问题。就算限价房没有外来人员的份儿，则经济房、廉租房等保障住房之中，总该有他们一席之地吧？

■东鳞西爪

旧时，行政机构何止六部

◎周 到
西南证券研发中心副总经理

六部的形成，在我国已有一千四百多年历史。《通典·职官一》谓：“后周之初据关中，犹依魏制。及平江陵之后，别立宪章，酌《周礼》之文，建六官之职。其它官亦兼用秦汉。”《周书·卢辩传》谓：“初，太祖欲行周官，……乃令辩成之。于是依《周礼》建六官。……辩所述六官，太祖以魏恭帝三年始命行之。”魏恭帝三年十二月二十日（557年2月4日），恭帝拓拔廓禅位于孝闵帝宇文觉。因此，史学家一般把六官之建看作孝闵帝宇文觉之父宇文泰对行政机构的改革。《周礼》以天官▮宰、地官司徒、春官宗伯、夏官司马、秋官司寇、冬官司空为六官，这成为隋时吏、礼、兵、度支、都官、工部尚书的滥觞。后世更以六官称六位尚书。此后，六部的名称有所变化，而唐时所改的吏、户、礼、兵、刑、工六部名称，沿用至清末。

不过，这并不意味着隋以来行政机构的设置，只有这六部。清代情况就较为特殊。所谓盛京五部，指为管理盛京（今辽宁沈阳）相关事务而另行设立的户、礼、兵、刑、工五部。这五部行政长官为侍郎，相当于副部级。清雍正八年（1730年），“置尚书领其事，寻省”。这五部因而一度成为正部级机构。此外，院、司、寺等机构也不是六部的下级部门。旧时，立法、行政、司法未实行三权分立。因而，相关机构也隶属于政府。

理藩院和都察院在院级机构中，排名靠前。清时，“理藩院管理院务大臣，满洲一人。特简大学士为之。尚书，左、右侍郎，俱各满洲一人。”“尚书掌内外藩蒙古、回部及诸番部，制爵禄，定朝会，正刑罚，控驭抚绥，以固邦翰”。该机构的职能，与现在的国家民族事务委员会和外交部较为接近。从尚书之上有管理院务大臣的设置看，相当于由国务委员兼任部门行政长官，因而行政级别要高于六部。都察院“左都御史掌察▮官常，参维纲纪”，“雍正八年升从一品”（同上），与尚书级别相同。这一机构的职能，与现在的监察部和最高人民检察院较为接近。

通政使司、大理寺、翰林院、国子监等也是非常重要的机构。“通政使掌受各省题本，校阅送阁，稽▮程限，违式劾之”（同上），为正三品官员。因此，通政使司行使国务院办公厅的某些职能。大理寺卿“掌平反重辟，以贰邦刑”，也是正三品官员。该机构的职能与最高人民法院较为接近。但从行政级别看，通政使和大理寺要比六部低一些。翰林院掌院学士“掌国史笔翰，备左右顾问”，“从二品。大学士、尚书内特简”。因而，翰林院的某些职能与国务院发展研究中心接近。“国子监管理监事大臣一人，满、汉大学士、尚书、侍郎内特简。祭酒，从四品”，“凡国子及俊选以时都授，课第优劣”（同上）。该机构行使教育部的某些职能。僧录司和道录司，则行使国家宗教事务局的主要职能。此外，六部以外的行政机构还有詹事府、太常寺、太仆寺、光禄寺、鸿胪寺、钦天监、太医院等等，不一而足。

北京的西单与新华门之间，有一地名叫六部口。上述情形表明，仅仅依靠六部，政府的职能是无法全面行使的，因而也就不存在六部制形式的大部制。

从机构臃肿程度看，明清两代可算一绝。明永乐十八年（1420年），成祖朱棣“以迁都北京诏天下”，明廷自此在一位国家元首的领导下，有了两套政府班子。“其留南京者，加‘南京’字。”在古今中外行政机构设置上，这算得上空前绝后。当然，南京的那套政府班子，仅仅是摆设。明崇祯十七年（1644年），思宗朱由检自缢于北京。安宗朱由崧随即为南京兵部尚书史可法等拥立。明廷根本不必再新建衙门、选拔官员。这大概是两套政府班子的惟一好处。清廷也有颇具特色的两套政府班子。首先，一般的官职安排中，往往需要满人和汉人一碗水端平。以六部为例，尚书满、汉各一人，左、右侍郎满、汉各一人。一个部内，两位部长、四位副部长。同时有两位行政长官的制度，当然也能办事。圣马力诺共和国就由两名权力相等的执政官，行使国家元首和政府首脑的职责，但任期仅半年，且不能连任。该国于1243年确立的这一联合执政制度，沿用至今。因此，该国一年内必有四位国家元首。因此，圣马力诺共和国居民当上国家元首的概率，要比其他国家居民高得多。但该国并无两套政府班子。其次，清时高于六部的中央政府，居然也有两套班子，而且都设在北京。内阁本来“台辅拱袂”（《清史稿·职官志一》），相当于国务院。但它实行集体领导：“内阁大学士，满、汉各二人。”“大学士掌钧国政，赞诏命，厘宪典，议大礼、大政，裁酌可否入告。”“雍正时，青海告警，复分其职设军机处。”“军机处军机大臣，……掌军国大政，以赞机务。”“高宗莅政，更名总理处，寻复如初。”“内阁益类闲曹”（同上），仅仅是名义上的中央政府，敲敲橡皮图章而已。

唐时，六部的设置已经成熟，因而为周边国家（地区）所仿效。渤海“忠、仁、义部各一卿，……支司爵、仓、膳部，部有郎中、员外；……智、礼、信部，支司戎、计、水部，卿、郎准左：以比六官”（《新唐书·渤海传》）。总体看，其职能要比唐的六部简单。新罗的情况又不相同。如，至新罗太宗六年（659年），兵部令已同时设有三人，“位自大阿▮至太大角干为之”（《三国史记·职官上》）。徐罗伐朴儒理九年（百济扶余多娄五年，32年），“置十七等：……五曰大阿▮”；新罗文武王八年（668年），设“太大角干……于前十七位及大角干之上，加此位以示殊优之礼”。因此，兵部不仅有三位行政长官，而且行政级别可以相差七级。倭大化二年（646年），孝德天皇颁《改新之诏》。此后，形成中务省、武部、治部、民部、兵部、刑部、大藏省、宫内省等八个行政机构。因此，即使是六部的设置，也会根据本国（地区）的实际情况，有所变通。

这就意味着，我们决不可照搬西方国家的大部制。深化行政管理体制改革，必须“正确处理继承与创新、立足国情与借鉴国外经验的关系”。

■彼岸

一个过来人 想对今日留美学生说……

◎袁晓明
管理咨询顾问，专栏作者，现居美国达拉斯市

常读我博客的一位读者最近在留言栏询问：他的孩子什么时候来美国留学为好？那位读者说他的孩子现在上三年级，他计划今后把孩子送到美国去读书，他问在中学、大学、研究生这三个阶段，哪一个更合适。过去一段时间，也常有朋友询问孩子出国留学之事。想来，可能还有不少许多家长也有类似的考虑，故而今天我把我对此的一些看法写在这篇专栏里，供有心人参考。

在我当年出国求学的那个时候，还没有现在这样多的选择，因为那时绝大多数人出国留学都是去攻读研究生的，原因就一个：当时的中国学生几乎都需要靠奖学金才能来美国留学，而只有硕士或博士研究生才能拿到资助。记得我申请出国的时候，打开美国地图去找最偏僻地方的大学，总以为越偏僻的地方的大学应该越有可能提供讲学金，因为申请的学生会更少呀！于是，蒙塔那州、阿拉斯加等地的大学便成了我们那些穷学生一致相中的学校。这种出于文化和经济隔膜而生的念头今天看来多么天真，但的确说明对于我们那一代的留学生来说，经济资助是留学攻读研究生、选择学校最重要的考虑因素。那个时候很少有学生或者他们的家长会把到美国去上中学或大学作为选择。

当年还有一个跟今天大不同的地方，那个时候的留学都是学生本人在筹划和准备，如今则是家长在以极大的精力参与其中。这倒并非完全是因为年龄的差距，更多还是因为如今中国许多大中城市的家庭已经有了更强的经济实力或能拼出全力资助孩子出国留学，所以这些年中国的留洋大学生、中学生的比例越来越大，所花的出国费用也越来越高。虽然至今不见确切的统计数据，但我估计这些年中国学子出国留学费用应该也主要的资金输出之一。要知道，除了缴纳学费外，留学生在美国和欧洲的生活花费可是不小的开支。

20多年前，许多中国留学生揣着30美元就登上了飞往美国的飞机，到学校注册后的第一件事情就是要找一份打工活，中餐馆自然是最先选择、也是最通行的工作场所，买得都是几百美元的旧汽车。那个年代中国留学生们大都经历了异国求学和生活的艰辛，同时也在那样的环境下培养和磨练了艰苦耐劳、坚韧顽强的精神，为以后在事业上的成功打下了基础。因为无论什么时候，无论什么地方，艰苦奋斗、吃苦耐劳都是事业成功必备的素质。如今新一代的中国留学生口揣不知比30美元多出多少倍的钱来到美国或其他西方国家，许多家长更为孩子支付昂贵的大学、私立中学的学费。我并不看低那些愿意为孩子投资教育的家庭，也从未觉得非得要让孩子去中餐馆去端盘子不可，但我总觉得，如今的许多少年留学生，由家里给交学费，自己口袋里还能有大把零花钱，于是可以开着新车，过起舒适的留学生活，却失去了锻炼自己的机会。他们将如何在将来面对事业、工作上莫测的挑战呢？事实上，过去几年来，中国的一些小留学生已经在国外闹出了不少笑话，给家庭添了不少麻烦，他们不珍惜在国外学习的机会，拿着家长给的钱在外面乱花。不管这样的小留学生到底占多数比例，这种现象都是不能不令国人再三深思的。

至于年轻人究竟在哪一个阶段到美国留学更合适，要我说，还是“传统”的方式留学更好，即最好是到美国上研究生，而家里也不需要为此准备多少资金。应该多鼓励孩子自己去申请助学金、奖学金，并尽力争取打工的机会，就是到美国上大学也需要一边打工一边上学。多年前，我认识了国内来的一位小留学生，他在中餐馆打工，自己支付学费和生活费，他先在当地的一家社区大学读书，后来转到州立大学。在美国，先在社区大学读两年是读大学的一条最经济的途径，社区大学的学费更低，但要求成绩优良，才能转入州立大学。那位中国的小留学生就是靠自己的努力走了那条最经济实惠的路，当然他也付出了更多的辛苦，但后来也得到了更大的回报。在我看来，孩子出国留学，家长除了物质上的准备外，恐怕更需要注重在艰苦奋斗方面培养孩子的素质，只是靠大把的资金，即便能帮助孩子完成学业，也难以引导孩子踏上健全的人生之路、成功的事业之路。

■地狱上的繁荣

公民良好行为靠“法”治更靠“教”养

◎冯维江
中国社会科学院研究生院亚太系博士生
日本国际交流基金博士论文执笔者

早先听过一则关于日本人的传闻，说广岛亚运会开幕式结束后，可容纳5万人的体育场不见一点垃圾，让海外媒体惊叹“可敬又可怕的大和民族”。当时只将这类报道认作媒体的一个噱头，颇不以为然。

在日本生活了一段时间，参加过当地朋友组织的一些集体活动，发现每次活动后，他们真是主动将视野之内的垃圾悉数装到垃圾袋里带走。几百人一起生火、打年糕、煮汤、吃饭的山头，在人们离开之际草青木秀。山上连垃圾桶都不需设，当真是片纸不留。我据此推测，有关广岛亚运会开幕式的传闻也不是完全不可能，于是不由得生出些后知后觉的感叹。

感叹之余有些奇怪，这种良好行为的来源何在？按照诺贝尔经济学奖得主道格拉斯·诺斯的见解，“制度是社会的博弈规则，……是人类设计的制约人们相互行为的约束条件”，那么我所见到的日本人遵守秩序、注重环保等等行为理当有其制度根源。

细查之下，果然看到不少似乎可以证明日本为“管制社会”的证据。比如我所居住的地方政府规定，非法投弃垃圾是严重犯罪行为，罪犯将被处以最高5年的徒刑，或最多1000万日元的罚款，或者两罚兼施。从刑期看，非法投放垃圾竟与该国刑法中所载之“过失杀人”或“预备向他国私启战端”的罪行相当。无怪乎乱丢垃圾的犯事率甚至比刑事重罪率更低（日本警察＼2007年违法犯罪统计显示，上年发生的重罪案接近10000件，而非法投弃垃圾案只有5000余件），可谓“牛刀割鸡”之震慑有效的明证。此外，对于公务员之不良行为的惩罚往往更甚，以儆普通国民之效尤。比如滋贺、广岛等地有规定，公务员酒后开车，无论是否发生事故一律就地免职或停职。凡此种种，合乎制度经济学逻辑的推论是，正式制度中的严苛规定所施加给不良行为的巨大成本扭曲了个人的行为，将随心所欲的状态强行规范为循规蹈矩的状态。

那么，是否可以就此认为严峻的法令一定能将人民齐之以刑，让社会臻于善治？恐怕未必。一项正式制度能否以较低成本予以推行并发生效果，还需要审查所欲推行环境之非正式制度或者说人们的观念是否与之契合。如果人们的观念与正式制度的价值取向完全吻合，那么这项制度是能自我实施的；如果多数人的观念与制度的价值取向不相抵触，那么这项制度是可以得到实施的，尽管要为此支付一定的成本；如果多数人的观念与正式制度的取向背道而驰，那么正式制度显然是难以甚至不可实施的。强行施行的后果，要么是令出不行、群起反对，要么是阳奉阴违、形同虚设。所以，简单地用严刑峻法来解释日本人的行为恐怕失之偏颇，还得进一步剖析民众认同法律的其他根源。

社会人类学家中根千枝用“纵式社会”来归纳日本社会的特点，认为日本人把家庭中父母对子女上下关系扩大到社会团体乃至整个社会之中，使得每个人都处在一定的等级秩序的位置上并且产生对秩序的认同。依笔者观察，日本人秩序观念的牢固形成是以家庭教育为起点的，通过每个人在不同阶段所处的种种集体对家庭上下关系的复制和模仿来强化，进而引申到个人对社会和国家的关系之中。例如，家庭中就很强调各人的言行举止应当恰如其分，女孩子应当跪或跪坐（据说这是日本女性多为内八字脚的原因），热水浴也按照固定的顺序（一般是先分男女，再分长幼），等等。进入学校之后首先感受到的“先辈”与“后辈”的关系可以算是家庭中上下关系的复制：“先辈”有责任照顾“后辈”，而“后辈”必须服从“先辈”的指令（日本常见的校园暴力多是先辈滥用权力的结果）。这种“先辈—后辈”关系会一直延伸到打工以及正式就职的领域，在日本的公司中跟“先辈”顶嘴是很不正常的事情，“先辈”欺负“后辈”则如父亲教训子女般天经地义。

应当看到，日本社会这种由家庭教化而成并向其他社会组织渗透出的追求等级和秩序的强烈偏好，本身带有许多可视为“陋习”的因素，但我们对这些情况的分析旨在揭示出严格的法律规范在这个社会能得到较好贯彻的“微观基础”，也即家庭对个人从小在情感、行为规范、责任等“软件”方面孜孜以求、严行不怠的教化，以及这种教化之效果依照人的成长顺序在不同部门（如学校、公司）的复制式扩展。比照而言，我们现在的家庭教育更注重对子女在音乐、美术、舞蹈、英语等技能方面“硬件”的货币投入，而实际上那些无法通过花钱来“委托加工”的品质，可能是促成公民良好行为养成的更为基础性的要素。

有了足够数量自觉守法的公民，法律才拥有坚实的颁行基础。而好公民或者公民的良好行为，并非仅靠政府以“法”治出来的，更主要是靠家庭用“教”养出来的。家齐而后国治，古人诚不欺余！