

PINGLUN | 评论

1997年中科院经济学博士,1997年攻读中国人民大学博士后,现为中国社会科学院金融发展中心主任,我国著名经济学家。

## 房地产市场应提倡普通商品房

□易宪容

在今年的全国两会上,房地产问题如人们所预料的那样成为焦点问题,这不仅体现为会议代表对房地产问题议论多,而且表现在温家宝总理政府报告中,谈房地产方面篇幅也比往年要多得多,其新的提法与内容也很多。总理报告中所涉及的房地产内容应该是2007年国内房地产宏观调控的重点。

从1998年起,中国房地产市场发展有几年了,取得的成绩很大,但问题也不少。最大的问题就是采取的发展模式,由于没有现成的经验可借鉴,以往只是任由市场走,但是房地产市场的特殊性,使得这种任由市场走的发展模式带来了一系列问题,而这些问题也成了中国房地产市场的发展障碍。比如,居民超前性消费、房地产市场不是消费者的市场而是投资者市场。在这样的情况下,不仅造成房地产市场供求关系不平衡,而且导致了一些投资者借助于国内房地产市场发展模式的不清楚而大肆炒作房地产,使得不少地方的房价在短期内飙升,严重损害了消费者的利益。

针对这种情况,总理报告中明确地提出了要确立“具有中国特点的住房建设和消费模式”的目标。可以说,这个目标的提出对未来的国内房地产市场发展具有重要的指导意义。首先,从这个目标的内涵来看,未来国内房地产市场发展就是要建立一个满足绝大多数民众住房需求的消费市场,而不是一个少数人投资的市场。当房地产市场是一个消费者市场的时候,政府必然会出台一系列政策来保护住房消费者的利益,并采取相应的信贷政策、税收政策来遏制房地产市场投资行为。今年总理的政府工作报告把中国未来的房地产市场发展确定在消费意义上,这对国内房地产市场发展具有十分重要的意义。

总理报告中关于房地产政策的新意,就是强调了未来中国房地产业的发展重点放在面向广大群众的普通商品

住房上。要形成具有中国特色的住房消费模式,也就得生产适应这种消费模式的住房产品。有一段时间,有人借政策弹性任意曲解建设部提出的“90平方米以下”的调控政策,将“90平方米以下”的住房建造成高档住房。现在,总理报告明确了中国未来房地产市场发展的基点。这是任何人都不可改变的重要原则。

同时,报告也表明,普通商品房的生还表现在建立起完全由政府负责的廉租房、经济适用房及限价房的住房保障体系上。目前市场流行的住房保障体系的思路,要建立大量的廉租房来解决城市居民的住房问题,我对此有保留意见。因为,大量的廉租房是多少?它解决的住房对象是哪些人?应该十分明确。按照发达市场体系情况来看,廉租房只是解决那些完全丧失工作能力、残疾人、老人等住房的问题,而且在美国这个比重不会超过总人口3%~4%。假设中国把这个比重上升到10%,那么仍然还有许多民众的住房需要其他方式来解决。

在总理的报告中明确表示了广大居民的住房得通过普通商品房来解决,我们的房地产市场就得生产广大民众能够有支付能力的住房,而不是生产更多经济适用房。既然居民的住房要通过普通商品房来解决,那么在目前中国的土地资源约束条件下,就得减少其他住房的生产,比如在报告中就明确表明要禁止高档别墅的生产,禁止豪华性土地资源浪费等。

总之,在今年的政府工作报告中,对房地产市场的政策有许多有新意的地方,值得我们好好咀嚼消化。最主要的是建立适应国内中低收入民众住房消费模式,让国内房地产市场成为一个消费者的市场;就是要调整房地产市场结构,让房地产市场的产品面对绝大多数民众;就是要遏制房价快速上涨。这些问题都触及国内房地产市场问题的核心,现在就得看政府是通过什么政策落实了。

媒体工作者,曾任《南方周末》新闻部主任,《外滩画报》副总编辑,2003年~2004年美国加州伯克利大学访问学者,现为《南都周刊》副总编辑。

## 蓝庆华：我在暧昧的重庆

□长平

蓝庆华大概没有想到,他会在全国“两会”期间成为一个热点人物。去年9月,当他还在重庆彭水县委书记职位上时,他大概也没有想到,收拾一个写诗“诽谤”自己的本地小文人,竟会成为全国媒体的焦点新闻。

不光是蓝庆华本人,这个新闻从初始到现在,整个重庆官方的应对都有些被动和仓促,甚至前后矛盾,一次又一次地出现“没有想到”的表情。这证明了地方政府思维、判断和处事的模式和现代政治应有能力之间的脱节。

首先,“彭水诗案”本身就是地方政府落后和专制的结果。在现代社会,一个政府被民众批评,是再寻常不过的事。但是蓝庆华和他的同僚们的反应是把秦中飞抓起来,以应当自诉的诽谤罪为名,在没有任何人起诉的情况下动用警力将秦中飞拘留、逮捕并起诉。此事迅速成为全国舆论的热点,那首词大摇大摆地从手机中走上了报纸和网络。重庆市于是派出了调查组,调查组查实后认定,“这是一起政法部门不依法办案、党政领导非法干预司法的案件,最初司法机关介入,源于党政领导指示,对嫌疑人的处理,迎合党政领导意志”。

据报道,“彭水诗案”中,还有领导批示,“出手要狠,效果要好,五天内办结”。目前虽然不知道这个批示是否出自蓝庆华之手,但可以肯定的是,能够对“协调会”发号施令的人,绝非等闲之辈。

调查组的结论得出之后,当地官员也只好认错,放了秦中飞,并给予了国家赔偿。但是,县长周伟对媒体检讨说,这个案子“错在没有集体研究和决策”,真是令人啼笑皆非——正确答案应该是,它错就错在“集体研究和决策”,而不是司法独立依法行事。

不仅认识上模糊,此事的处理上也至今暧昧不明。既然调查组已经得出了如此明确的结论,那么官员问责就顺理成章了。去年12月,蓝庆华被免去县委书记职务,媒体普遍报道为此案的问责结果,并没有谁出来说不是。但是到了“两会”前夕,蓝庆华调任重庆市统计局副局长被媒体质疑时,重庆市委组织部官员答复说,“目前重庆市纪委还在对‘彭水诗案’进行调查,现在还没有定论”,“蓝庆华的工作变动只是换届时期的正常调整”,并明确表示“免职”说没有依据,此案该谁负责还不清楚。

这位官员话音未散,另一个矛盾的说法又出来了。这个最新的说法来自全国人大代表、重庆市委常委、常务副市长黄奇帆,他在“两会”期间的媒体见面会上表示,蓝庆华的工作调动也并不那么正常,“虽然属于平级调动,但两个岗位的重要性完全不同,所以也是一种处理”,并且还将面临党纪处分。他还说,“该官员在把握全局的能力方面还存在较大欠缺,其随意干预司法的行为,说明其依法办事的能力和意识都很有问题”,而且“此事件也反映出蓝庆华心胸狭窄的个性,导致如此严重错误”。

如果真的像重庆市委组织部说的那样,纪委调查还没有结论,黄副市长这些定性的话又从何说起呢?这些前后矛盾的官方言论,都有仓促应付媒体的嫌疑。因为此间媒体报道了参加“两会”的一些人大代表和政协委员对此案的批评,有代表认为,“彭水诗案”堪称现代版的“文字狱”,是粗暴压制言论自由的行为,令司法公正蒙羞。这些说法显然令地方政府感到压力,又把暧昧的处理变得明朗一些了。但他们不知道的是,这些随意变更的信息中包含了更大的暧昧。

# 买好基金，到华泰证券

收益更高，专业团队，精选基金，让您财富快速增值。

更放心：全程专业监控，及时目标收益提醒和市場风险警示，让您收益尽享，风险无忧。

家庭理财规划讲座  
每周六上午9:00

## 南方积极配置基金正在限量 汇丰晋信动态策略基金 预约发售

地址：经三路纬五路交叉路口广汇大厦B座8楼 | 省人民医院西门对面  
乘车路线：42/71/77/80/101路省人民医院站下车  
地址：东明路北6号东明路颍河交叉路口向南200米  
乘车路线：2、42、58、64、65、105、206司家庄站下车