

房价离“理性回归”有多远？

——“把脉”新一轮调控背景下的楼市

“咨询的多,出手的少,炒房客更是看不到了。”10日,上海中原地产长宁区一门店的负责人这样描述开年以来的生意。当日,国务院办公厅下发的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(下文简称“国11条”)全文公布。

新一轮楼市调控正处“进行时”,相关部门、各地政府陆续推出配套实施措施。近期,不少城市楼市成交量明显回落。与此同时,“地王”仍在推陈出新,信贷及资本对楼市偏好一时难改,观望氛围逐渐浓厚。楼市调控面临“窗口期”,房价离“理性回归”有多远?

调控逐渐“发力” 楼市初现变化

上海“网上房地产”显示,元旦3天假期内,全市一手商品住宅累计成交仅186套。4日、5日,虽然回升至400多套,但与去年底动辄七八百套的日成交量相比已是大幅回落。



上海中原地产人士认为,近日楼市“降温”,有天气寒冷等因素,但根本原因还是:新一轮调控政策逐渐“发力”。继去年12月国务院常务会议决定终止营业税优惠、提出楼市调控4条措施后,相关部门、各地政府陆续出台具体措施。日前下发“国11条”更是再度奏响调控强音。

——严管“地根”。2009年12月17日,财政部、国土资源部等5部委要求“开发商拿地分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过1年,首次缴款比例不得低于全部出让款的50%”。

——抑制投机性购房“动真格”。“国11条”要求,二套房贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。

——对自住型及改善型住房继续鼓励。相关信息显示,今年实际供应量和开工量均有望明显增加,供求紧张局面将得到一定程度的缓解。

——保障性住房建设“加鞭”。住房城乡建设部明确表示今年将进一步加大保障性住房建设,其开工建设的套(户)数比2009年增加三分之一。

此外,住房城乡建设部和不少地方政府还强调切实加大对违法违规、囤地不建、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的查处力度。

新老问题交织考验调控

“成交量下来,但价格并没有下

跌。”上海中原地产一家门店的负责人说,现在形势不明朗,开发商、屋主和买房者都在观望,“很难说今年一季度以后房价是跌还是涨”。

上海永庆房屋副总经理陈史翎说,既要鼓励居民合理购房需求,又要遏制房价继续上涨,“本轮调控所承受的压力估计超过以前”。

统计数据显示,截至2009年8月,当年保障性住房的投资仅完成23.6%。此外,普通商品房开工量虽有所增加,但其“存量”难以迅速扩容。多位业内人士担心,房地产短期内仍将是买方市场,在此情况下,增加的契税等交易成本最终可能转移给购房者,从而抬高房价。

另一方面,“地王”依然在推陈出新。2009年12月22日、23日,广州、上海即先后诞生总价、单价“地王”。广州成交的地块出让价高达255亿元,由3家上市房企联手获得;上海拍出的地块楼板价超过3.2万元/平方米,被具有央企背景的地产“大鳄”摘下。

一知名港资房企负责人说,经过2009年的销售回款、股市融资、银行授信等途径,不少大型房企的资金实力已“深不可测”;提高土地出让首付款,可能会对中小型房企抢地有所抑制,但对那些地产“大鳄”的约束力有限。他说:“当开发商在抢夺‘地王’之时,老百姓对房价上涨的预期可想而知。”

“银根”方面,不少业内人士指出,在保持货币政策连续性和稳定性的前提下,地方政府和银行很难对房

地产贷款踩“急刹车”;房地产开发贷和房贷仍将是银行“欲拒还迎”的优质产品。

瑞银集团中国经济研究主管汪涛认为,中国经济未来很可能会投资增长过快、资产泡沫扩大。这一风险的大小与流动性过剩的情况和银行贷款增速的变化密切相关。

宏观经济、地方政府对房地产的倚重短期内难以摆脱。据了解,来自房地产业的收入占据了许多省市2009年新增财政收入的半壁江山。

让房价回归理性需根治楼市“顽疾”

冰冻三尺,非一日之寒;房价之高,非一日之涨。根治房价过高问题,也非一日、一年之功能够实现。

国务院总理温家宝不久前接受新华社记者专访,谈到当下房价上涨过快的问题时说,只要政府有决心解决这个问题,不是头痛医头、脚痛医脚,而是经过深入调查研究,统筹考虑各方面的情况,制定长远的规划和政策,使我国的房地产有一个稳定发展的局面,这是可以做到的。

针对去年以来新出台的不符合调控要求的地方性房地产政策,住房城乡建设部明确要及时进行清理和调整,采取针对性措施,遏制房价过快上涨,促进房地产市场健康发展。有的地方领导明确表态,过

高的房价、地价不仅不利于民生,对城市的可持续发展和财政收入的平稳增长也都有极大的危害,必须研究制度性举措,克服对土地收入的偏好。

易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭分析,要使房地产步入“稳定成熟”的状态,需要打破多重“藩篱”;要“调理市场”,保持适度的房地产投资规模,实现住宅供求总量基本平衡;要“完善制度”,建立健全信息透明、交易安全的房地产登记体系;健全住房市场监测制度,加大对项目开发进度、住宅供求和价格变化、投资投机行为的监测力度,完善土地供应机制。

专家还建议,应把为房地产“减压”和为民生“加码”结合,提高房地产税收、土地出让金等政府收入中用于保障性住房的比例。例如,2009年海南省把新增财力的78%和市县上缴土地出让金的85.5%投向民生。

中国人民大学财政金融学院教授安体富也指出,“实施物业税等政策将对房价的非理性上涨起到抑制作用,但要严格细化规定,如不要增加普通百姓的负担,而对别墅、高级住房、闲置住房则可以实行高税率等等”。

此外,还应加强政策引导和监督,要密切关注房地产市场变化,严格执行有关房地产信贷政策,要着力优化信贷结构,落实有保有控的信贷政策。
(据新华社电)

“中国最疯狂敛财的校长”为何状告网站？

近日,曾被多家网站称为“中国最疯狂敛财的校长”的河南省新蔡县弥陀寺乡中心学校校长曹鑫,以网帖内容严重失实、网站拒绝删帖侵犯了自己的名誉权为由,将发帖人及拒绝删帖的廉政维权网、西部农村网告上法庭。

该新闻经媒体刊登后,引起网民及社会强烈关注。网帖反映曹鑫疯狂敛财的内容是否属实?互联网时代,网站应该怎样对帖子内容进行把关?帖子出现失实,应该由谁来承担责任?针对社会关心的诸多问题,记者专程赶赴河南省新蔡县,对此事进行了独家调查。

匿名网帖让他成为“中国最疯狂敛财的校长”

在河南省新蔡县弥陀寺乡中心学校,校长曹鑫告诉记者,2009年9月下旬,他的一个亲戚突然打来电话,说在网上看到了反映他经济问题的帖子,上面不仅列举了他疯狂敛财的许多事例,还把他称为“中国最疯狂敛财的校长”。曹鑫听到这个消息,赶紧上网搜索,发现自2009年8月份以来,一个题为“中国最疯狂敛财的校长:曹鑫”的帖子开始在网上传,并已被全国10多家网站转载。

通过搜索引擎和已被曹鑫下载并公证的网页,记者看到了这个曾让曹鑫感到“天旋地转”“不敢出门”的帖子。该帖不仅显示了曹鑫的个人资料及任职履历,而且详细罗列了他的9种“敛财手段”。

比如:把全乡10多名优秀青年教师派到其办的私人学校任教,其私人学校90%为公办教师;以办乡中心幼儿园名义,逼迫各小学校长及老师“入股”,少则每人千元,多则上万元



曹鑫校长站在校园里

并许以高息;以接送幼儿园学生为名,购买轿车一辆,实际上成了校长的私人专用车;向各小学强行摊派自己印制的粗劣试卷及教辅资料;向全乡中小学强行摊派绿化苗木草皮、栏杆、展窗等,品质低劣价格昂贵;向上级虚报多报学生数,套取国家大量教育经费及“两免一补”资金。

此外,该帖还列举了曹鑫在公开场合辱骂教师、向老师摊派招生任务等“恶劣行为”。

曹鑫告诉记者,他看到帖子后,感到十分震惊:他原来在乡初中担任校长,2008年4月才开始担任乡中心学校(中心学校负责管理全乡中小学)校长。任校长以来,他工作尽职尽责,经济上对自己严格要求,所有支出都由集体会审会签,他个人不签字,没有在下属小学吃过一次饭,也没有向下属中小学推销过任何东西,何以竟然成了“中国最疯狂敛财的校长”?网站怎能让人这样胡说八道?

纪检调查网帖失实

发现网上的帖子后,曹鑫立即向弥陀寺乡主要领导和县教育局相关负责人作了汇报。并表示自己从来没有利用职务便利为个人捞过好处,愿意辞职接受调查。

虽然县乡领导对曹鑫表示信任和肯定,但是转载这个帖子的网站却越来越多。

无奈,曹鑫只好让家人和自己一起,逐一给刊发该帖的网站打电话,发传真,要求网站把帖子删除。但是,不少网站却以种种理由拒绝删帖。

为了证明自己的清白,10月9日,曹鑫向新蔡县纪委和县教体局写出书面申请,要求对互联网上反映自己的经济问题进行立案调查。

在新蔡县纪委,记者采访了负责调查此事的监察二室主任徐晓峰。据徐晓峰介绍,纪委接到曹鑫的书面申

请后,非常重视,立即安排相关工作人员组成调查组,用近一个月的时间,对网上反映曹鑫的9个问题进行了认真调查。

徐晓峰说,经过调查,没有发现曹鑫个人有经济问题,帖子内容与事实严重不符。

采访中,徐晓峰告诉记者,调查不仅没有发现曹鑫的经济问题,相反还发现,由曹鑫担任校长的弥陀寺乡中心学校账目比较规范,收支管理也很严格。学校卖废品、旧报纸等收入的几十块钱,都入了账。“这在一个地处偏僻的乡镇学校,十分不易。”

县纪委调查结束后,曹鑫又向有关网站打电话,告知调查结果,要求他们向纪委核实后将有关自己的帖子删除。这一次,大部分网站都将帖子予以删除,部分网站虽然答应删帖,但要求曹鑫交纳删帖费。个别网站仍然对曹鑫的合法要求置之不理。还有一些网站,今天删除后明天再挂上。

在多次沟通无效之后,2009年12月,曹鑫将拒绝删帖的西部农村网(陕西)和廉政维权网(湖南)及发帖人告上法庭,要求他们立即删除侵权文章,为他恢复名誉、赔礼道歉、消除影响,并赔偿经济损失。

建立网络内容失实责任追究制度已刻不容缓

曹鑫状告网站侵犯名誉权一事经媒体披露后,引起了社会广泛关注。

西部农村网总编辑王辉在接受记者电话采访时承认,他们网站有关曹鑫的帖子是从其他网站转载的,网站自己没有再作核实。

王辉说,互联网是一个容量很大的虚拟空间,如果要求网站对网上的

每一条内容都进行核实,目前还不可能做到。所以,网站的一般做法是,如果有人提出异议,且能提供相关部门证明,他们才会删帖。“如果谁让删就删,互联网就没有意义了。”王辉说。

廉政维权网一位姓何的负责人告诉记者,他们网站有关曹鑫的内容,也是从别的网站转载的。接到曹鑫提出异议的电话后,他们已经通过跟帖的办法,发表了曹鑫为自己辩白的内容。

郑州大学法学院刘德法教授认为,国务院颁布的《互联网信息服务管理办法》明确规定,互联网信息服务提供者不得制作、复制、发布、传播含有侮辱或者诽谤他人,侵害他人合法权益的内容。如果网站因为容量大而放弃必要的核实和把关义务,则很容易因为侵权而受到法律的追究。

刘德法教授表示,随着互联网的发展,网站内容把关人角色意识淡薄,部分网络媒体为吸引眼球而刻意追求新奇怪异,故意耸人听闻以制造轰动效应等原因,已经使网络媒体的公信力大打折扣。由此而引起的失实和侵权事件也屡屡发生。因此,完善互联网管理机制,建立网络内容失实责任追究制度,已经刻不容缓。

(据新华社电)

