

锐评



小产权房让参建者“吃不了兜着走”

■ 特约评论员 江金祺

近日,华远地产董事长任志强炮轰小产权房,称其转正“想都别想”。话音刚落,就招致群情激愤,甚至有人骂任志强是“黑心开发商”。但随后,国土部和住建部联合发出紧急通知,要求坚决遏制违法建设、销售“小产权房”。

可以说,这一次又被“任大炮”言中了。此事件之所以这么引人关注,只是因为小产权房太牵动人心。据不完全统计,全国将近 70 亿平方米的小产权房,足以让政府、集体土地所有者、开发商、小产权房购买者以及商品房购买者,因巨大的利益博弈而咬紧牙关。

其实,治理小产权房的声音在 10 年前就有了,比如 5 年前,时任国土资源部副部长鹿心社曾对外表示:集体土地流转的实施细则将出台,国土资源部将采取措施,严禁小产权房进一步发展。

然而,你说你的话,我建我的房。即使是今天,仍有许多小产权房正在火热建造中。人们似乎都在赌,赌政府不会拿“权力”之剑砍向“民生”之树,毕竟,70 亿平方米的房子,如果每套按 100 平方米计算,至少有 7000 万套小产权房,也就是牵扯到近 7000 万个家庭的利益。

从新一届政府正在大力开展的党的群众路线教育活动中,我们确

我们确实不难想象,如果对小产权房搞“一刀切”会引发一种怎样的后果,但同时,政府也绝不因为照顾一部分人利益而伤及更多数人的利益,毕竟,国家法律对小产权房早已定性,既然违法,就一定要有人为此承担后果。

实不难想象,如果对小产权房搞“一刀切”会引发一种怎样的后果,但同时,政府也绝不因为照顾一部分人利益而伤及更多数人的利益,毕竟,国家法律对小产权房早已定性,既然违法,就一定要有人为此承担后果。谁来承担现在还没有定论,但可以肯定的是,不能让既得利益者坐享其成。

这里的“既得利益者”无疑主要是指小产权房的参建者,一是出借土地的当地村镇组织,二是房屋的建设单位。当然,这里所谓的两个主体,实际运作中绝大多数是两块牌子、一套人马。至于随后的购房者,“明知不可为而为之”参与交易并不当得利,这部分人是否因此会承担连带责任,这是后话,姑且不论。

很显然,第一个挨板子的人,极有可能就是小产权房的开发者。虽然

方式还不清晰,但从既有的做法中我们能看出,以下三种或是未来的杖责方式。

首先是经济处罚。目前业内讨论较多的一个案例是,南京小产权房七彩星城项目,开发商补交了一个多亿土地款后房子获部分转正。不过,南京市的这一处理方式遭到了部分业界人士的质疑。国土部 2011 年 4 月曾规定,已经建好或者售出的小产权房,不得办理土地登记,不允许以任何方式补办土地审批手续。除此之外,在北京、海南、浙江等地,直接拆除建成的但还没出售的房子,以此惩处有令不从者。

第二,行政处罚。以北京为例,该市已经认定的小产权房多达 83 处,涉及土地面积 5000 亩,为此该市住建委等多部门此前已联手清理整治小产权房。类似的清理是以区

县政府为责任主体,以乡镇为清理整治单元,对利用集体土地违法建设、销售或变相销售住宅,开展清理整治,对在建在售“小产权房”的参建企业,以资质核查的方式,如发现问题,最严厉的将做出撤回资质的处罚。

第三,追究刑责。这种处罚也已在北京首先开例,北京风景伟业房产公司因为擅自在房山区建设并销售“青龙湖庄园”别墅,且在政府部门明令禁止的情况下仍然继续销售,包括法人代表在内的相关负责人,被检方指控犯有合同诈骗罪。此案的公诉,使首例因建设、销售小产权房的刑案公之于世。

当然,对参建者的处罚并不足以完全解决小产权房的后遗症,也就是说,众所关注的小产权房“转正”问题悬而未决,至此,官方的任何表态都很慎重,或许,“分类解决”是一个可以尝试的解决办法。

首先,对于符合城乡统筹发展规划且未占用耕地的不应强制拆除。而对违法占用耕地的小产权房,可采取两种方式:一是对于通过占补平衡的方式要求开发商和农村集体组织开发出相同数量、质量的耕地;二是对某一时间节点前的小产权房,将其转为经济适用住房或者廉租房。当然,不论是哪种解决方式,涉事方都需要承担相应的责任。

(作者系知名媒体人)

读懂三中全会 对外开放理论新意

(上接第一版)

在当时的历史条件下,通过对外开放来促进外贸发展,促进利用外资,从而充分利用国际国内两个市场两种资源,这是我们的主要目标。经过 35 年改革开放,我国对外开放水平和国家整体经济实力已经大大提高。在新的历史条件下,我国对外开放显然需要有新的更高的目标。

值得注意的是,决定明确提出“以开放促改革”。这是新历史时期我国对外开放的新目标。“以开放促改革”是《决定》对我国 35 年对外开放实践的一个深刻的总结,也是一个重要的理论创新。

35 年来,我国的改革是在对外开放的条件下进行并取得成功的。通过对外开放我们营造了改革的外部环境,找到了改革的参照系,吸纳了改革所需各种资源,引进了改革的外部动力,从而促进了我国经济体制改革的不断深化。

通过对外开放,我们获得了经济全球化时代经济体制改革的良好国际环境,并且与全球各个经济体互动合作,从而成功地营造了和平崛起的外部条件。

通过对外开放,我们找到了社会主义市场经济体制改革的参照系,并且成功地把国外的规划、经验和教训变成了改革的借鉴,从而在比较短的时间里初步建立了市场经济体制。

通过对外开放,我们吸纳了国内发展所需要的各种生产要素,并且成功地把这些要素与国内的资源整合,从而成长为世界第二大经济体。

通过对外开放,我们也引进了来自全球的竞争和压力,并且成功地把来自外部的压力变成了改革的动力,从而促使我国经济体制不断完善和发展。仅以 2001 年入世为例,按照世贸组织的规则,我国一共修改了 2300 个中央层面法规和 19000 个地方层面的法规。没有入世的压力,没有把这种压力变成动力,我们很难想象能够进行如此广泛如此深刻的改革。

通过“引进来”和“走出去”扩大开放

一方面,《决定》提出“放宽投资准入”,包括统一内外资法律法规,保持外资政策稳定、透明、可预期。推进金融、教育、文化、医疗等服务业领域有序开放,放开育幼养老、建筑设计、会计审计、商贸物流、电子商务等服务业领域外资准入限制,进一步放开一般制造业。另一方面,扩大企业及个人对外投资,包括允许发挥自身优势到境外开展投资合作,允许自担风险到各国各地区自由承揽工程和劳务合作项目,允许创新方式走出去开展并购投资、证券投资、联合投资等。

对外开放的一个新重点是建立自由贸易试验区。事实上,自由贸易试验区名为“贸易”,实则主要涉及投资的开放。《决定》提出要建设好上海自由贸易试验区,强调建立中国上海自由贸易试验区是党中央在新形势下推进改革开放的重大举措,要切实建设好、管理好,为全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验。在推进现有试点基础上,选择若干具备条件地方发展自由贸易园(港)区。

可以想见,上海自贸区的试验将为改善中国投资环境和扩大内、外资准入提供经验。

通过加强国际经济合作扩大开放

近年来,国际上贸易和投资保护主义抬头,扩大开放必须打破保护主义,必须与各国、各地区开展全面的投资和贸易合作,构建更加开放的国际经济合作架构。

《决定》提出,“加快同有关国家和地区商签投资协定,改革涉外投资审批体制,完善领事保护体制,提供权益保障、投资促进、风险预警等更多服务,扩大投资合作空间。”

“加快同有关国家和地区商签投资协定”,其中包括拟议中的中美双边投资协定。今年 7 月,中美第五次战略经济对话结束。作为对话成果,中美双方认识到制定一套包括开放、非歧视和透明度等高标准的双边投资协定对双方都是重要的。经过九轮技术性讨论,中国同意与美国进行投资协定的实质性谈判。该投资协定将对包括准入环节的投资的各个阶段提供国民待遇,并以“负面清单”模式为谈判基础。显然,给予外资准入前国民待遇和采用“负面清单”管理模式是今后我国对外开放的新举措。

“加快自由贸易区建设”是全会决定中提出的另一项加强国际经贸合作的重要举措。当今世界,由于 WTO 多回合谈判停滞不前,不少国家和地区在积极探索建立双边和区域自由贸易区,例如美国正在推动的 TPP(跨太平洋战略经济伙伴协定)、TTIP(跨大西洋自由贸易协定)谈判。在这种情况下开展国际经济合作,我们在坚持 WTO 主渠道同时也要更加积极地参与相关的自由贸易区谈判,例如 TPP 等区域自由贸易区。

《决定》提出:“坚持世界贸易体制规则,坚持双边、多边、区域次区域开放合作,扩大同各国各地区利益汇合点,以周边为基础加快实施自由贸易区战略。”最后,“形成面向全球的高标准自由贸易区网络”。这是一个对外开放与合作的宏伟目标。这一目标充分体现了中央扩大对外开放的决心与信心。

通过内陆沿边开放形成全方位开放新格局

早在 1993 年十四届三中全会决定中就提出了实行全方位开放的问题。当时提出“继续推进经济特区、沿海开放城市、沿海开放地带,以及沿边、沿江和内陆中心城市的对外开放”。20 年来,我国内陆沿边开放取得很大进展,但是与沿海开放发达地区相比还有不小的差距。

此次《决定》进一步扩大内陆沿边开放。《决定》提出:“抓住全球产业重新布局机遇,推动内陆贸易、投资、技术创新协调发展”,同时,“加快沿边开放步伐,允许沿边重点口岸、边境城市、经济合作区在人员往来、加工物流、旅游等方面实行特殊方式和政策。建立开发性金融机构,加快同周边国家和区域基础设施互联互通建设,推进丝绸之路经济带、海上丝绸之路建设”。内陆沿边开放的目标是“形成全方位开放新格局”。

(作者系商务部研究院研究员、北京新世纪跨国公司研究所所长)

访谈



未来每个人的房产肯定都要公示

——访北京理工大学经济学教授胡星斗

■ 本报记者 蒋皓

近日,在国务院常务会议决定整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度后,许多人从中读出了“反腐”及“控房价”等效果。对此,《中国企业报》记者采访了北京理工大学经济学教授胡星斗,请他谈谈对这一制度的看法。

《中国企业报》:在您看来,推行不动产统一登记制度能否达到反腐及控房价的效果?

胡星斗:不动产统一登记其实已经进行很长时间了,全国的房地产也在联网。未来每个人的房产肯定都要公示,无论是官员还是普通民众都要登记在案。拥有大量房产的人可以被很快确定,从这个角度来说,这项制度对反腐的助力作

用不容小视。通过推进不动产信息公开查询,能有效抑制一些群体利用不正当方式获取多套房的行为,对类似“房姐”、“房叔”肯定会产生巨大的震慑力。

当然,建立不动产统一登记制度,其作用并不仅有利于反腐及控房价。不动产过去是由不同部门分别监管,统一登记整合了不同部门的职能,也是“大部制”的一个需要。不动产登记制度能够保障房屋等不动产的交易安全,减少欺诈行为,还有利于摸清全国房地产市场的基本情况,有利于宏观调控。可以说,这项制度是一举多得。

《中国企业报》:这个制度的推进将对企业产生哪些影响?

胡星斗:从表面上看,这个制度对房地产企业并不是一个利好消

息,房地产的暴利时代或将终结。当然,也应看到,推进该项制度对企业来说更多是积极的一面。比如一个企业的土地使用权在北京,海域使用权在深圳,采矿权在新疆,要把这些整体打包抵押,现在需要到每一个部门去办一遍登记,非常辛苦,但将来到一个机构就可以办好。同样,和它做交易的人或者提供贷款的银行,要查它的信用状况,对于不动产这一块,只要得到权利人的授权,到“不动产登记局”去查就可以了。

《中国企业报》:这个制度跟三中全会《决定》提出的“房地产税”有什么样联系?

胡星斗:建立不动产统一登记制度有利于房产税的推进——房产税执行的前提之一便是拥有不动产统一的登记信息。但征收房产税是

个系统工程,税率、增收对象如何制定,还需要考量。同时,是按照价值量征税还是面积征税,都需要测算和调研。例如人均 80 平方米,三口之家 240 平方米,240 平方米之外就可以收房产税,我想这个是比较合理的。

美国人、日本人平均 40 岁买房,而中国人则在 20—30 岁就买房了,比发达国家提前了十年。国外出台的房产税导致养房负担重,但他们没有把房子留给子女的概念,很多外国人到了退休年龄就把房子抵押给银行,自己住进养老院。而中国人家观念重,房子都留给了子女,这个国情一下子难以改变。因此,房产税征收时,必须设定一定的免征额,避免增加一些低收入群体的税收负担。

三中全会为非公经济带来发展契机

——访北京市产业经济研究中心主任张一平

■ 本报记者 董秋彤

十八届三中全会指出市场在资源配置中所起的决定作用,同时也表明公有制经济和非公有制经济都是我国经济社会发展的重要基础。

显然,非公经济再一次被放到一个重要的位置。日前,《中国企业报》记者就相关问题采访了北京市产业经济研究中心主任张一平。

《中国企业报》:十八届三中全会再次明确了非公有制经济的重要地位,对非公经济的解读到底有着什么本质的不同?

张一平:非公经济在整个国民经济中的位置,包括国家对非公经济的重视程度,在认识上有个逐步提高的过程。从“有益的补充”到“鼓励 and 引导”,再到“两个重要的组成部分”,非公经济的地位已经明显上升,非公经济的面面盖的也更广泛。

有统计显示,全国中小企业共 4300 万家,其中 99%是非公经济;全国非公经济企业 4000 多万家,其中 99%是中小企业。也就是说,不论从哪个角度来看,非公经济已经成为整个国民经济的主体。

《中国企业报》:那么,为什么非公制经济在发展过程中却经常感觉不顺畅,它被那些条件所制约?

张一平:在国家的架构上,对于国有企业的管理、监督包括服务是有一套很严谨的体系的,但对非公经济则没有这样一套体系。比如北京的一些非公经济企业虽然发展得不错,但有时依然会跟我们抱怨,说企业现在一不缺钱、二不缺市场、三不缺人才,缺少的就是法律、政策和企业公平准人的经济环境。建立起这样一种环境对非公经济是至关重要的,因为它恰恰是包括美国在内的成功的关键点。

以美国前总统里根为例,他在上世纪六七十年代任加州州长时所实行的政策,至今仍被加州沿用,而且至今仍然带动着包括硅谷在内的加州经济的发展,为此他多次当选为各类最出色经济人物。里根在加州营造了一个市场环境,政府没投一分钱,也没出什么文件,采取的办法就是公平准入,就是打造一个服务性的政府,而这件事情就让加州至今受益,不仅聚集了一大批企业,而且诞生了像微软、苹果这样的全球顶尖大公司。所以我们应该借鉴发达国家成功的经验,在市场资源配置上建立起一套公平有序的市场体系,促进非公经济的发展。

《中国企业报》:可以说,本届三中全会为非公经济的腾飞打下了坚实的基础,在这个机遇面前民营企业应该注意些什么?

张一平:虽然我们提倡政府转

变职能,但民营企业自身也要转变观念,不能再习惯于依赖政府做主导的角色,不能还像过去那样凡事“找市长不找市场”,处处希望政府支持自己像支持国有企业一样。应该制定长远的战略决策,强化自己的市场承受能力,向市场要效益。

其次,民营企业要戒除贪大求快的毛病,实事求是,少做超出自己资源掌控能力的事。过去很多民企贪大求快,一味地扩张,一旦企业出现了问题,不仅自己陷入困境,连政府也绑架了进去。此外,很多民企家长制很严重,缺乏民主和科学的决策,对人才缺乏吸引力,而这些恰恰是国有企业的优势,民企在这方面应该向国企学习,而此次三中全会所制定的积极发展混合经济的精神,虽然不是特指公有制和非公有制企业之间的“混合”,但无疑将对双方都是一个促进。