



【莫名其妙】

深圳已成为各路资金安全着陆的“海绵垫”，外围虎视眈眈的资金和投资客还有很多。

深圳楼市急需一次降温

李宇嘉

深圳楼市疯了,这事众人皆知。国家统计局发布的数据显示,2015年12月,深圳房价同比上涨47.5%,实际房价水平上涨60%多,部分区域翻了一倍。近期,网上关于在深圳买房“走进高富帅”、“迎娶白富美”的故事和段子有很多。甚至,因房价一涨众山小,貌似深圳的地位也开始爆棚了,比如“北上广深”的座次要重排了,深圳要吞并惠州成立直辖市了,房价折射深圳崛起和香港衰落等。

关于深圳房价暴涨的原因,报道可谓连篇累牍,不外乎深圳有人、有钱、有产业、有故事。2016年,深圳楼市向左还是向右?从近期论坛和研讨会传出的信息看,几乎是清一色的看多。经济学家金岩石近期放出“狂言”,

未来五年内,以前海为中心的30平方公里,看不到每平方米30万元以上的天价就是深圳开发者的耻辱。民间拥趸者最多的任志强,近期对深圳楼市发话了,高房价是深圳核心竞争力的体现,深圳2015年上半年高科技行业就业人口增加90%,房价不涨才怪!

2015年12月,国家统计局数据显示,深圳房价环比上涨3.2%,在各大城市中依旧鹤立鸡群,看来房价上涨的步伐并未放缓。新年伊始,深圳楼市热度依旧,新房成交周均1500套左右,环比增幅在10%以上,成交均价探至4.7万,再创历史新高。笔者也认为,综合政策面、资金面、市场坚决“看多”、“做多”的情绪来看,至少2016年上半年,深圳房价惯性上涨还将持续。

《这次不一样》是一本研究800年金融跌宕起伏规律的畅销书。该书作者指出,每一次资产泡沫破灭前,对于泼冷水的人,拥抱泡沫的人都认为,“这次不一样”,但历史上金融危机发生的原因都惊人的相似,即人性的贪婪。在深圳买房,带来的不仅是财富效应,还带来了面包、爱情和梦想。草根层面,“房价不会下跌”,“买到即赚到”、“再不买就更买不起”等观念已深植人心。深圳核心竞争力、庞大的刚需“接盘侠”已封死房价下跌空间的理念也深植人心。

指指也算得到,目前的房价已经将刚需彻底抛弃了。现实中看到,除了少数“换房需求”外,目前楼市已成为投资客的“接龙游戏”。链家地产发布的楼市大数据显示,深圳二手房市场投资客占比已达到30%,但奔着投资而买房的比例远高于此,新盘上市手中持多个“房票”的购房者多得去了。

链家统计显示,为获得购房资格或享受首套房优惠而离婚买房的占比,在2015年达到了45.2%。近期,投资深圳楼市升级了。首先是出现了“买房票”、“养房票”的怪诞现象。据悉,2015年初私下成交的“房票”价格是8000元,到年末已涨到3万-5万元;其次是杠杆率抬升,出现了通过消费贷款、民间借贷凑首付或支付房款,通过众筹买房等“加杠杆”现象。有人甚至将本轮深圳楼市称为“杠杆牛”。事实上,“加杠杆”本质就是“次级贷款”,即给不符合房贷条件的人发放了贷款。

投资要看收益率,目前深圳房屋租售比在2%-3%,靠租金回收投资是不现实的。这意味着,投资客看重的是房价上涨的增值收益。说白了,就是“博傻”,期待有一个新傻子从你手中

把这个房子高价买走,与炒股如出一辙。但是,见开刚需、见开改善型需求,靠投资客支撑的楼市,你认为它能狂奔多远呢?当收入下降不足以支付还款,当房价预期减弱抛盘增加时,会有什么发生呢?

目前,资金面趋宽松,叠加资产配置荒,深圳已成为各路资金安全着陆的“海绵垫”,外围虎视眈眈的资金和投资客还有很多。“去库存”上升为国家战略,“稳增长”占了上风,保障房周期太长,“逢拍地,必地主”,房价上涨似乎难挡。但是,如此下去,于老百姓、于企业、于政府、于民生、于经济、于社会,没有一点好处,这时候降温还来得及,千万不要等到积重难返的最后关头。

(作者系深圳市房地产研究中心高级研究员)

把这个房子高价买走,与炒股如出一辙。但是,见开刚需、见开改善型需求,靠投资客支撑的楼市,你认为它能狂奔多远呢?当收入下降不足以支付还款,当房价预期减弱抛盘增加时,会有什么发生呢?

目前,资金面趋宽松,叠加资产配置荒,深圳已成为各路资金安全着陆的“海绵垫”,外围虎视眈眈的资金和投资客还有很多。“去库存”上升为国家战略,“稳增长”占了上风,保障房周期太长,“逢拍地,必地主”,房价上涨似乎难挡。但是,如此下去,于老百姓、于企业、于政府、于民生、于经济、于社会,没有一点好处,这时候降温还来得及,千万不要等到积重难返的最后关头。

(作者系深圳市房地产研究中心高级研究员)



【说法不武】

加大对干部档案造假的惩处力度,提高造假的违法违规成本,补齐审核监督的制度短板,在网上公开接受群众的监督。

让干部档案“整容术”无计可施

刘武俊

媒体近日报道,中组部为贯彻落实全面从严治党、从严管理监督干部要求,在全国部署开展干部人事档案专项审核工作。截至目前,420人因档案造假受到组织处理或纪律处分,186人因档案问题被记录在案。

近些年来,干部档案造假乱象频频曝光,猖獗程度令人大跌眼镜。比如,江西省原副省长胡长清东窗事发后,学历造假的真相也随之公开。其档案中的“北京大学函授毕业证书”和“北京大学法学学士学位证书”,竟然是从街头小贩处买来的。河北石家庄“骗官书记”王亚丽,初中未毕业,一路欺骗,最终升迁至共青团石家庄市委副书记,其档案中除了性别是真的,其身份、年龄、履历均涉嫌造假。

干部档案造假的歪风邪气之所以

长期存在且在一些地区和部门非常突出,究其原因,主要就是干部档案造假的成本太低,而潜在的收益颇丰,对档案造假者的处理往往手下留情、留有余地甚至网开一面,未能形成有效的震慑。《党政领导干部选拔任用工作条例》明确规定:“不准涂改干部档案,或者在干部身份、年龄、工龄、党龄、学历、经历等方面弄虚作假”。新修订的《中国共产党纪律处分条例》也增加了一项条款:篡改、伪造个人档案资料的,给予严重警告处分;情节严重的,给予撤销党内职务或者留党察看处分。档案造假一旦被组织发现,通常只是批评教育、记过等处分。近些年来对造假官员的处理,最常见的处理方式也就是免职,鲜有移送司法机关处理的例子。如此低廉的违法成本,自然难以封堵住官员造假的捷径。

治理干部档案造假乱象,就必须

依法依规严惩干部档案造假者,该撤职的撤职,该降级降级的降职,该开除公职的就坚决清理出公职人员队伍,该追究法律责任的就坚决移送司法机关,整治干部档案造假不能“整而不治”,决不能避重就轻、姑息迁就,以纪代法。每发现一起造假都要全程倒查,不仅要严惩造假当事人,而且也要严肃查处给造假放“绿灯”或者疏于管理的相关责任人。

治理干部档案造假乱象,就必须实现干部人事档案审核常态化,构建常态化的“监控器”和“防火墙”。中组部开展干部人事档案专项审核,是给干部档案来次“大普查”与“大过滤”。但这只是阶段性动作,若要让造假者无法“易容”,下一步还需针对档案造假设立常态化的“监控器”和“防火墙”。整治干部人事档案造假,亟待补齐制度短板,弥补制度漏洞。这就要

求对于干部人事档案的审核常规化,实行“凡提必审、凡转必审、凡进必审”,对于干部档案进行全面无遗漏地从严从实审核查,确保让任何存疑的档案信息被筛查出来。

治理干部档案造假乱象,就必须下决心推行官员人事档案公开化和透明化,将锁在档案室和文件柜里的干部人事档案向群众公示,在政府网站“晒”,接受全社会监督。建立领导干部人事档案网上查询系统,广大干部群众都可以上网查询每一位领导干部的人事档案,对有疑问的干部档案可以及时提出质疑投诉。“阳光是最好的防腐剂”,官员信息公开是政府信息公开的题中应有之意,把官员档案和履历“晒”在阳光下,接受公众监督,让造假者无处遁形。同时,在干部选拔任用工作要加大“晒评于民”的力度,把知情权、参与权、选择权和监督权真正交给群众,不断增强

干部选任工作的透明性。

治理干部档案造假乱象,还有必要从技术上阻断造假的黑手,推行干部档案数字化,积极推进干部档案数字化建设,为防范档案造假增设“监控器”和“防火墙”。目前,绝大多数省市实现了省管干部档案数字化,市、县两级和中央单位也在加快建设步伐。一旦将干部档案数字化,想要随意涂改纸面上的档案信息几乎不可能了。

干部档案不只是一定要锁进档案柜,更要锁进制度的柜子里。遏制干部档案造假乱象不仅要出重拳,更要出组合拳。唯有管齐下,切实加大对干部档案造假的惩处力度,提高造假的违法违规成本,补齐审核监督的制度短板,在网上公开“晒晒”接受群众的监督,才能从根本上遏制干部档案造假乱象,让造假者无处遁形。

(作者系《中国司法》杂志总编)



【曾哥说事】

根据精算平衡原则,制定更加合理的费率,具体是升是降还真不好说。

医保缴费需要提升吗?

曾福斌

随着城镇居民和农村居民基本医疗保险制度的合并,作为“五险一金”重头之一的医保改革也拉开帷幕。近期,关于提升城乡居民个人缴费比重的消息和研究职工退休继续缴纳医保的舆论,很容易让人误解为医保费率要上涨了,其实不然,2016年中央经济工作会议重要任务之一就是降成本,包括降低社会保险费,研究精简归并“五险一金”。

同养基本老保险一样,中国的基

本医保也是多轨制,对于不同人群,如城乡居民、企业职工、公务员事业单位员工,有不同的基本医保制度。对于基本医保费用的调整,也要区别看待。

国务院不久前发布意见,要求合并城乡居民医保,提升个人缴费比重。

实际上,生老病死对于一个群体来说,遵循自然规律和大多数法则,因此不管是居民、职工还是公务员,在同一时期的人均医疗费用支出应该都不会相差太大。当然,个人因为体质、年龄、工作强度、环境等的不同,医疗费用会大不一样。所以为体现风险共担及公

平,从整体上说,每个人的基本医保缴费比例应该是一样的。

目前,我国的城乡居民基本医保,更准确地说,是对低收入、无收入群体的一项类“福利制度”。从城乡居民基本医保基金收入来源看,根据2014年决算数据,80%以上是财政补贴,不到20%是个人缴费。这在当前经济增速下行压力大,财政收支矛盾严重的当前,适当提升个人缴费比重,是维持基金稳定运行的内在要求,也是个人在享受国家相关民生保障时应当承担的一部分义务。

而对于城镇职工基本医保来说,不管是当前基金收支情况看,还是从为企业减负方面看,目前来说都没有提升费率的理由。

根据社保决算数据,2014年城镇职工基本医保年收入7854亿元,其中缴费收入7464亿元,支出6532亿元。当年收支结余1323亿元,年末滚存结余9183亿元。而企业每月为医保支出的成本为该员工社保缴费基数12%。

相对于提升费率,目前更重要的可能是理顺基本医保制度,提升基金的统筹层次和管理的精细化程度。同

时与医疗、医药体系联动,提升医疗服务质量。目前,我国的基本医保仍有许多需要完善的地方。如覆盖人群不够广,相对于基本养老还有近2亿人的差距,各地骗保、套保现象屡屡发生,医保资源被部分人过度使用,跨地医疗报销不够便利等。

所以,对于职工医保来说,现在谈提升费率未免武断,一切还得在各方面制度理顺后,根据精算平衡原则,制定更加合理的费率,具体是升是降还真不好说。

(作者系证券时报记者)



【第三只眼】

我国的家庭养老和机构养老正在逐渐暴露其短板,而社区养老在我国尚未进入可行阶段。

打开养老这扇门

田田

怎么才能打开这扇门?卫生间屋顶的防水层让这间不到三平方米的屋子显得更加逼仄。白炽灯在白色瓷砖上反射出刺眼的光,除了明晃晃的镜子,毫无用处的马桶和一窗台洗发水,没有一样能用得上的东西。洁具?这种腐蚀性制剂要想融锁芯……“熔断”?是不是15分钟出不去卫生间就永远不能出去了,我脑海里的恶搞闪过深深的恶寒。

不过就是上班前上个厕所,随手带上的卫生间门就这么毫无预兆地打不开了。我以每分钟40到50下的速率向下转动门把手,已经持续这样的白痴动作5分钟了,但锁芯没有丝毫要让步的意思。在这个星期一的早晨,尽管我因为室友提前把我叫醒,向她表达了婉转但铿锵有力的质问,但在

两分钟后,我就被锁进了厕所。此刻她并没有站在门外又蹦又跳,或者一带门扬长而去,而是给物业打电话叫来了保安,我已经差点没趴在马桶上痛哭。

“你赶快起床,快一点儿,里面锁着个人呢!”尽管保安连个螺丝刀都没有,能做的就是帮我打个开锁电话,他这么对着电话一喊,我在门里面都忍不住笑了。我脑子里快速闪现最近看过的美剧场景,那些受难者不是被埋在玻璃棺材里被虫子啃,就是压在汽车底下在沙漠中等待,而我最多只不过在第一个工作日就因为错过打卡时间而迟到。

好吧,如果他们就是现在的我,会怎么做?我放下从门缝里递进来的水果刀,重新看了一圈卫生间,拉开了之前唯一没看过的洗手台抽屉,找到了更加没用的东西——满满一抽屉而

膜。我总希望自己能够像美剧里的警察,高喊“LVPD(拉斯维加斯警察)”一脚踹开门,但是此刻,我已经盯着门把手什么都没做快两分钟了。

“你用这个试一下能不能撬开”我低头,看见门缝透进来的又一样工具——一把勺子。这几乎可以令人发笑,如果算上之前因为刀柄过大被门卡住的一把菜刀,我手里现在的刀叉勺子几乎可以开饭了。一个头发凌乱、一身睡衣的人,拿一套刀叉津津有味地站在厕所里,画面实在太美。

但如果我真是一个独居的老人呢?没有力气呼救,站不了多久,拿不到手机,甚至没有人递给我那可笑的刀叉。根据专业的研究机构调查显示,2006年我国城市老年人空巢家庭(包括独居)的比例已达49.7%,大中城市的老年人空巢家庭(包括独居)比例更高,达到56.1%。专家预测,50年后,我

国老年人家庭的空巢率将达到90%。而这些独居老人缺乏日常的儿女陪伴照顾,大多还忍受着各种慢性病的威胁折磨,这让他们的生活随时随地都处在高危的环境当中。

上网一搜就知道独居老人死在家中无人知晓的案例挺多。媒体报道济南两个月内已经发现8起类似事件。他们几天几个月甚至六年后被发现死在家中,还握着筷子,还躺在床上,还看着电视,他们根本用不着像我一样被锁进厕所,就这样孤独终老。

所以难怪国务院都要出来说一说养老服务业的发展,完全依靠个体家庭资源已经不能满足老龄化时代汹涌奔来的养老问题。根据社科院发布的《中国养老全发展报告2015》,各个省份城镇职工基本养老保险制度参保人数继续保持增长,但企业部门缴费人数占参保职工人数的比例不断下降,

从2006年的89.98%下降到了2014年的81.19%。按照专家的预测,2037年之后,养老保险基金当年收入将小于当年支出,且收支赤字有逐步增大的风险。这说明,别说个体家庭在养老上心有余而力不足,就连国家这台大机器,也在养老上面面临着捉襟见肘的实质性问题。

在目前世界流行的三种养老方式中,我国的家庭养老和机构养老正在逐渐暴露其短板,而社区养老在我国尚未进入可行阶段。我国养老服务中,90%为居家养老,6%为社区养老,4%为机构养老。全国各大城市养老院的“一床难求”已经表明机构养老的困难所在,中国目前每千人只有25张床,十三五时期拟规划每千名老人养老床位达到35至40张,共700万,而目前床位缺口有300万左右。

(作者系资本市场研究人士)