【环宇杂谈】

新一轮限价政策吸取了之前的教训，要求地价和房价联动，这其实是要求土地管理部门和调控管理部门的目标要一致。

楼市限价:老政策 新逻辑

李宇嘉

近期,各地楼市密集调控,限价政策重启。相对2016-2019年那一轮限价，新的限价政策还升级了，不仅深圳、成都等热点城市再次启动限价,徐州、湖州、义乌等三、四线城市也开始限价。另外,新的限价政策要求,地价和房价联动限制、新房和二手房价联动限制。因为,地价不限制的话,单纯限制房价会导致公建减配，部分开发项目甚至会粗制滥造，引发后续业主维权;单纯限制新房价格,但二手房不限价,会导致一二手房价格倒挂,倒逼新房涨价。

当“一城一策”取代自上而下的调控布局时,地方政府主动调控、前瞻性调控的动力减弱。所以,面对房价再次明显上涨的形势,调控压力增大,限价可能是多方可以接受的结果：对上面有了交代,毕竟“稳定房价”是长效机制的目标;对下能迎合民意,毕竟限价能减缓买房人的焦虑情绪；对地方而言,限价还能保持楼市的热度,因为限价持续刺激买房的欲望。

业内一直在批评限价政策。但是,当我们越来越强调住房的公共属性和民生属性,限价政策也就变得合理了。特别是，当下各地都在打造民生幸福城市,抢人口、抢人才,都在积极打造“双循环”发展的新格局,促内需、扩消费。花钱的地方越来越多,而地方财政收入增速却降到了低位。既限制价格,又要保持一定的楼市热度，这就是不得已而为之的选择了。

上一轮限价发生在2016-2019年。当时的做法比较简单,要求热点城市的房价保持在2016年10月份的水平。但是,由于前后出让的地价明显上涨,加上楼市调控严格后,正规融资渠道收紧甚至关闸，房企融资转向影子银行,融资成本也很高,前端限制房价的结果,就是开发商将“快周转”做到极致，硬生生将房地产开发变成了流水线作业,粗制滥造、精装修减配在行业大面积出现。甚至,劣币驱逐良币,一些龙头开发商，也不得不放弃产品精雕细琢。

如果精装修减配，甚至粗制滥造等也包不住成本的，就演变为大规模的数据造假,包括“双合同”、延后网签。当限价创造的购房红利太大时,甚至会出现“茶水费”、倒卖房号等。到了2019年,新房市场前端的成本越来越高,市场乱象越来越频繁,后端限价越来越难以持续，再加上楼市调控压力降低,内外经济大环境变化(比如中美贸易战、环保攻坚和清理P2P等等),经济下行压力加大,特别是2020年疫情发生,从2019年底限价政策就开始退出了。

新一轮限价政策吸取了之前的教训,各地调控都要求地价和房价联动,这其实是要求土地管理部门和调控管理部门的目标要一致。过去,这两个部门在调控上的目标是不一致的。

这一轮限价，如果真能将源头上的地价控制住，限价效果要比上一轮要好。当然,前提是割舍掉对土地财政的短期依赖。近期,各地发布集中出让土地的公告,每年3-4批的土地集中出让，有助于降低土地溢价率和地方饥渴式供地。另外,“三道红线”也开始渐进落地，开发商饥渴式融资的冲动也有望得到控制。土地和资金成本降下来了,房价压力就小很多。

不过,限价政策要得力,还得控制二手住房的价格。目前看,除了深圳以外,其他城市对二手房价格的控制力度是非常弱的,甚至连二手住房的价格信息都不掌握。当出现明显的一二手房价格倒挂时,新房限价就会导致“打新热潮”,这反而会刺激楼市向不断上的热度。住房的公共属性突出,限价是合理的,即便国外也对公共产品限价,比如德国将随意涨房价视为违法。

但限价是个系统工程，要统筹规划好,哪些该限(比如普通住房)、哪些不该限(比如高档住房);也要遵从市场规律,与市场价格挂钩,考虑开发商的合理利润,考虑历史遗留问题,不能一刀切。

（作者系广东省住房政策研究中心首席研究员）

【锦心绣口】

可规定，只要交易金额达到上市公司净资产1%,或者交易金额在500万元以上的交易，都必须经股东大会审议通过。

应大幅降低股东大会审议交易门槛

熊锦秋

4月8日风范股份收到上交所问询函，前期公司拟以发行股份及支付现金方式购买“澳丰源”100%股份、未获证监会通过,4月7日公司公告拟以现金方式继续推进收购。上交所要求风范股份补充披露相关事项，核实并补充披露上市公司、董监高、控股股东、实控人与各交易对方是否存在潜在关联关系,等等。

此次收购似乎仍属三高并购,按4月7日公布的收购方案，交易评估基准日2020年12月31日,标的资产的账面净资产合计为1.51亿元,收益法下评估值为4.7亿元，本次总交易价格定为4.7亿元，增值率为210.68%,同时部分交易对手也对业绩作出承诺。

《上市公司重大重组管理办法》(下称《重组办法》)第47条规定,上市公司申请发行股份购买资产，应当提交并购重组委审核。也就是说,不管并购重组规模有多大，但凡发行股份购买资产、就须经证监会并购重组委审核。虽然风范股份收购“澳丰源”不构成重大重组，但由于前次收购方案包括发行股份收购，也需经并购重组委审核。由此本次风范股份收购方案干脆全部以现金分四期支付收购对价,以规避并购重组委的审核程序。

而在笔者看来，此次现金收购也非纯粹的现金收购,按收购方案,交易对手中的部分业绩承诺方，应该在业绩承诺期内(2021年至2022年)将交易价款中1.5亿元专项用于通过大宗交易、二级市场竞价交易、认购再融资等方式购买风范股份股票，这个支付模式与原来发行股份支付模式并无本质区别，只不过操作顺序有所颠倒或延迟一下，最终交易对手获得的交易对价中、还是包括部分上市公司股票。

实质重于形式,笔者建议,无论是上市公司发行股份购买资产、还是交易对手以交易所得现金来购买上市公司股份，但凡涉及以股份支付交易对手，所有交易方案均应报经并购重组委审核通过，要防止上市公司以并购重组交易模式“创新”、来规避监管部门对并购重组的审核监管。

事实上，此次交易方案的交易对价稍微比上次方案下降了10%左右，但或许仍然存在并购标的高溢价等风险。前次并购重组委以“未充分披露本次交易有利于提高上市公司资产质量,不符合《重组办法》第43条规定”为由,拒绝了重组申请;但此次并购标的还是原来那个标的，交易对价也并无大的改变，交易方案似乎仍难充分说明本次交易“有利于提高上市公司资产质量”。

并购交易经监管部门把关很重要，但股东大会的把关程序或许更重要。而根据公告,风范股份本次交易未构成关联交易,亦未构成重大重组,本次交易已经董事会审议通过，无需提交股东大会审议通过。这方面同样可能存在制度漏洞。

按《上交所股票上市规则》第9.3条规定,“交易的成交金额占上市公司最近一期经审计净资产的50%以上,且绝对金额超过5000万元”等五类交易需经股东大会审议通过，其中设置的审核门槛太高。当然对于关联交易,这个审核门槛有所降低，第10.2.5条规定“交易金额在3000万元以上,且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上”的关联交易就需经过股东大会审议。相当多的交易由于成交金额等稍微小一点，达不到需经股东大会审议门槛；而有些关联交易即便达到股东大会审议门槛，相关方面也可能隐瞒关联关系，从而规避股东大会审议门槛。

上市公司通过并购交易等为董监高、大股东利益输送,很可能将每次交易金额都拆得比较细，甚至隐瞒关联关系,由此逃避股东监督。笔者建议,应大幅降低股东大会对交易的审议门槛,可规定,只要交易金额达到上市公司净资产1%,或者交易金额在500万元以上的交易，都必须经股东大会审议通过。对于上市公司日常关联交易,则可设置专门的股东大会审议办法。

（作者系资本市场研究人士）

【念念有余】

防护是我们可以控制、比较擅长之事,是我们可以调动的资源，我们一般会做自己熟悉的那一部分。

主动抓贼与被动防贼

余胜良

近期不少地方都在积极给市民手机安装防诈骗APP,看来政府要下大决心解决诈骗问题。执法部门打击良久,为何电信诈骗者还没被抓光,要用人人防守的办法?

我们经常在新闻里看到犯罪分子伏法，看到诈骗者在一个小屋子里被连锅端。我们看到警匪影视剧里,代表正义的警方铁拳出击，雷霆万钧,将邪恶势力砸成粉末,实际上看来并不这么简单。可能真的有一部分人被抓了,但网络电信诈骗似乎有越来越多的趋势。

这里面肯定有原因。实体诈骗等各色骗术缺少生存土壤，都转到网络上,主要是有些街头骗子骗术失灵,缺少吸引力,还有偷钱包的,甚至拦路抢劫的,还有一些上门偷窃的,也没市场了。记得有一段时间,家家户户都要安装防盗门。那时候防盗门广告占据电视广告黄金段,家家都要买个防盗门,窗户也要装铁栅栏，看着铜墙铁壁跟监狱一样,现在基本上没有盗窃了,防盗门也就没什么销路。除了不用现金,还有一点很重要——到处都是摄像头,不法者很容易被发现和惩治,治安实在是好了不少。

实体犯罪还有一个不好的地方,是有可能造成冲突,本来是为钱而来,最后要是遭遇反抗并被反制，就不划算了。电信等网络骗术不用和受骗者见面，自然没有这个风险，因为不见面,骗子的心理承受力也强了,良心泯灭得可以更彻底一些，网络另一端再悲惨,恻隐之心也不用动。当然还有盯着老人家卖保健品、医疗用品的骗术,各种传销还有生存土壤，这种土壤太深厚了,线下也能活得很好,目前还看不到铲尽的那一天。

还有,从后果上看,诈骗者如果被抓,量刑也不重。量刑中，同样是占有他人财物,诈骗相较盗窃和抢劫最轻。诈骗没有身体上的胁迫，而是智力上的蒙混，通过骗术让对方主动送上财物。法律更看重生命权,财产权次之。

另外,诈骗者数量太多,打击难度太大,需要跨区域甚至跨国,以及不同政府部门、金融机构、企业多方协调,警方往往疲于应付。

如果一个人在孤岛之中，不和他人来往,就不会被诈骗,现在是信息社会,和外界接触频繁,有一个信息能渗透进来，犯罪分子就能短暂洗脑控制心智,这么多年套路没有大变化,上当的依然层出不穷，只要有一部分人持续上当,就会养活很大一批骗子,既然不能主动清理这些毒瘤，就要为可能受骗者的手机上,加装一层防护盾牌。

这一点的确很奇怪，我们一般会认为,进攻比防守更有效,在战争中,有一句话叫进攻是最好的防守。但在实际案例中，我们会发现大家主动防守的案例更多。

我上高中时有一段时间牲畜频频丢失,为了防丢,有人睡在房外。我大学时回老家,村民说有一个杀人狂魔,动辄灭门,恐怖情绪弥漫,过年时天刚暗下来外面就没人了，警察能做的就是上门加固门闩。家里装防盗门,也是一个城堡式的防守。

防守对我们影响深远，北方上点儿规模的村庄都有寨墙寨沟，到现在还是寨墙内一般都还是村中比较高的地方,这些都是合村之力修建,这种规模很难抵抗流寇，一般都是为了防止土匪。城市更是如此,中外皆然,高耸的城墙首先就是为了防御，估计没有城墙的文明早就消失了。城墙,一般都是文明人和野蛮人的分界线。

野蛮人不讲道理，喜欢掠夺他人之物,文明人偶尔出击,经常防守。将对方彻底消灭,和修建城墙之间,哪个成本更低?这个很难考证,估计大家会做相对容易之事,修建城墙。防护是我们可以控制、比较擅长之事,是我们可以调动的资源，我们一般会做自己熟悉的那一部分。

（作者系证券时报记者）

【缘木求鱼】

普通人的自觉，恐怕非把根本希望寄托在他们自己身上不行。

骗子的生灭

木木

不得不承认，骗子的形象在人们的认知体系里普遍存在一种默认模式,即骗子都格外狡猾,手段让人防不胜防,只要被骗子盯上,一般人很难逃脱。这种默认模式显然有问题。

大千世界，手段格外高妙的骗子是肯定存在的,但同样可以肯定的是,绝大多数骗子还是稀松平常之辈。虽然这个结论在逻辑上存在瑕疵——高段位骗子因为很难被抓住，所以其在骗子群体中所占几何实难估计，但本着颇具普适性的“二八法则”考量,绝大多数骗子都可归类于“分母”部分的判断,问题应该不大。

虽然绝大多数骗子的行骗技法平平,甚至手段拙劣,但这仍难阻止许多人产生这样的认知，即几乎所有的骗子都狡猾,几乎所有的骗术都高妙。这种认知的基础,显然存在重大缺失,俗话说得好,“一个巴掌拍不响”,天底下任何一个骗局都是行骗者和受骗者“合谋”的结果。就此而言,骗与被骗的关系，就让人搞不清到底应该归类为悲剧还是喜剧。

前两天,有媒体报道,某年轻女士接到“老套”的诈骗电话,骗子冒充警察,宣称女士涉嫌某个案件,一番“照本宣科”之后,女士乖乖把详细身份信息和银行卡号在假警察处备了案,正待转账划款之时,真警察神兵天降,及时打断骗局，受害者得以避免财产损失。让人比较无语的是,事情即使发展到这种地步,该女士仍懵懵懂懂,似乎仍把握不准电话里的“警察”和面前的警察哪一个是真的。

这些年来,类似的骗局实在太多,给人的感觉是屡打不绝、屡打难绝。这就难免让人有些泄气。平心而论,骗子的手段实在拙劣，为铺垫整个骗局而发明出来的所谓“网上办案”“网上问询”“网上笔录”等,根本经不住推敲,虽然未来科技极度发达了，保不准警察会采取这样的办案方式，但在现实世界、现有技术条件下，全世界的警察,针对涉案人员采取的办案方式,还都是“当面锣、对面鼓”,提供的都是直接上门“服务”,怎么会提前电话“打草惊蛇”呢？对待嫌疑资金,全世界的警察,也都是直接冻结,谁会跟嫌疑人好商好量着请求划转？难道这不是社会常识、不是逻辑推导下的必然结论吗?为什么总是有人排着队老老实实等着让人“骗”呢?

比较妥帖地回答这些问题，恐怕也只能得出一个比较有说服力的答案,即,在这个世界上,不肯动脑子、不善动脑子,甚至根本没脑子的人,实在太多太多,加之贪惧之心太重,心魔常在,一事临头,肯定东西不辨,只能让骗子结结实实地骗。站在骗子的立场上,遇到这样的人而不骗一骗,实在跟暴殄天物差不多。

虽然于许多看似清醒的旁观者而言,这种被害者、这种主动配合骗子的行为，实在愚不可及，但且慢沾沾自喜,如果换个时间、地点、对象以及其他的一些内外条件，这些格外清醒的旁观者，或许也就自然而然成为骗子的囊中之物。毕竟,人世间这样的事实在太多,而且简单归纳总结一下,所有骗与被骗的样貌、双方互动的模式,总归也差不太多，不免时时给人一种身在梦境的感觉。

残酷的现实，其实是给方方面面在连续不断地敲响着警钟:打击骗子,杜绝骗局,还社会、市场一个清清朗朗的环境，把打击力量集中在骗子身上恐怕不行，因为决定骗子生灭的根本力量，在于千千万万普通人的存在状态，只要这些人的自我意识没有真正觉醒,无法真正认清人生、社会、市场等的本质,没有在文化、精神方面实现足以匹配时代的质的进步，骗子就能一直生存并不断作祟。普通人的自觉,恐怕非把根本希望寄托在他们自己身上不行,外力虽可棒喝,人们不配合,就一点儿办法也没有。

（作者系证券时报记者）