

今日视点

观点圆桌

“国11条”能带来楼市拐点吗

高校“炒地皮”赚哪门子钱？

□徐经胜

为遏制投资性购房和房价过快上涨，国家在一个月之内5次调控房地产市场。随着“国11条”政策的出台，楼市“拐点”论再次成为人们关注的热点问题。无论老百姓的感受还是现实要求，人们都盼着楼市“拐点”早点到来。

从普通消费者的消费能力看，楼市“拐点”应该尽快出现。目前的房价已远远超出人们的承受能力是不容忽视的现实。国际上一般用“房价收入比”来衡量房价的合理

性与消费者的实际购房能力。按世界银行的标准，发达国家的房价收入比一般在1.8倍~5.5倍，发展中国家合理的房价收入比在3倍~6倍。目前，全国的房价收入比已远远超过6倍。国家统计局的数据显示，2007年，全国城镇居民人均可支配收入为13786元，2007年住宅销售平均价格为每平方米3655元，“房价收入比”已远远超过泡沫

严重时期的日本。从考虑国家经济安全看，楼市“拐点”也应该尽快出现。2009年12月5日的新华每日电讯报道，时

下北京、上海、深圳的许多楼盘空置率接近50%。有学者甚至表示，经过这一轮的上涨，中国房价的泡沫已经极其严重。而国际惯例是，商品房空置率为5%~10%是合理区，空置率为10%~20%是危险区，空置率在20%以上就是严重积压区。按照这个惯例，我国一些地方的房产泡沫的确已经相当严重。一旦房产泡沫破裂，将对我国经济产生极其不利的影响，而“拐点”的尽早出现，能够逐渐释放房产泡沫。

当前，随着“国11条”政策的出台，楼市已经有所反应，“拐点”

能不能来还有待观察。2010年1月11日，中原地产发布上月二手住宅指数月报，调查数据显示，京、沪、穗、深、津五大城市二手房住宅市场成交量正在全线溃退，深圳下跌幅度最大，达到21.55%，北京次之，为21.38%。北京、深圳和天津三城市的成交量下滑幅度均超过20%，而且租金回报率再创新低。五大城市中仅有广州租金回报率超过3%，其他城市均不足3%。

希望随着“国11条”等条款政策的进一步落实，“拐点”苗头将越烧越旺。

【新闻焦点】河北省秦皇岛市燕山大学西扩，征用3700亩土地，其中大部分是当地农民的集体用地，有的村庄90%土地被征用。4年后，农民发现部分土地被变更性质后高价出让。当初每亩的补偿为6万元，但征地后土地出让金为每亩130万元，这样的对比让村民无法接受。

土地“变性”不公平

大学教育用地通常是划拨土地，是打着公共利益的旗号征来的，而不是买的，向农民“买地”的钱也不叫土地价款，而叫补偿款。即便是公共利益，也不能以牺牲农民利益为代价，这中间存在制度设计上的不公平，需要纠正。

——论者瞿方业

戕害大学精神

大学没资格炒地皮，低价征用的土地是用于学校扩建的，而不是用于炒高的，大学将土地用作他途，就已违法。将校区扩建用地变更为住宅用地，更不合法。这块土地应该被国家没收，大学沦为赤裸裸的利益主体，戕害大学精神。

——论者王石川

别总拿“扩建”牟利

土地并不是高校和地方政府私有，土地属于国有。不能让高校打着扩建规模的名义，大赚土地钱，让当地农民受伤，让国家遭殃。

——论者白东河

热点纵论

撼山易，撼“随心所欲收费”难！

□许斌

搜索了半天，终于可以确信，不是媒体犯了错误，将去年的新闻又拿出来刊登了一遍，而是同样的故事又发生了。

本月11日，武汉市民丁先生到武汉市房产管理局档案室复印自己的《武汉市存量房买卖合同》，被告知：复印两份4页纸的房产买卖合同，加盖公章，须缴纳120元，名为档案证明费与档案保护费。而

半年前，武汉市民姚先生在武汉市江岸区房产局复印《房地产交易课税价格结果报告单》，8张纸，花了119元，名为咨询服务费。

两件事之间，也不是完全没有区别，主要区别在于：此前，姚先生缴纳的是没有典章制度依据的费，是房产局随心所欲收的费；现在，丁先生缴纳的却是有制度依据、被物价局批准的收费。

咨询费也好，证明费或保护费也罢，是公共服务部门应该收取的

吗？既然公众已经承担了依法纳税的义务，那么，公共服务部门怎么还能够以提供公共服务的名义另外收取高昂费用呢？究竟是什么依据使得这样的复印费成了合

法收费？撼山易，撼“随心所欲收费”难！因为你躲得过咨询服务费，躲得过档案证明费，却一定躲不过被批准通过的“随心所欲费”。

《今日时评》欢迎投稿

我们的联系方式：登录洛阳网(www.lyd.com.cn)点击“文字投稿”；电子信箱：lywbpl@tom.com；信寄新区报业大厦《洛阳晚报·今日时评》版。

洛阳网
WWW.LYD.COM.CN
 ——洛阳人的网上家园
 点击生活 服务无限
 地址：洛阳新区开元大道报业大厦22层 广告热线：0379-65233618