

地王再起与产业资本虚拟化

刘晓忠

进入11月以来,全国各地地王再次争相斗艳。这是全球金融危机以来全国各地演出的第二轮地王争霸赛。与2009年那次几乎全由国企唱独角戏不同,这次各路资金同台竞技。在日渐趋严的楼市调控下,地王频现似乎映照出楼市顽强的抗调控能力,让房价的顺势爬升也变得“合乎情理”。

在当前这股地王赛中,尤以温州置信实业公司等数十家工业企业联手以总价37.02亿元、楼面价3.7万元/平米夺下一地块最为显眼。温州刷出的新地王,使地王不再是掌握巨额现金和具有畅通融资渠道者的专利,零散的私人产业资本同样可以通过联合的方式加入到“地王战”之队伍。显然,这反映出房市巨大的喘息空间正形成强大的虹吸效应,使越来越多的工业资本或主动或被动地“荒漠”主业涌入房市。

最近浙江省政协的调研报告显示,去年浙江百强民企有70%涉足房市,今年温州市百强企业中的50多家涉足房市;甚至一些中小企业干脆卖掉厂房,投入到房市洪流之中。温州产业资本的房地产化态势,引发了央行温州支行对温州产业空心化之担忧,甚至警示。

然而,仅凭温州产业资本扎堆房市之状,就生出产业空心化之忧,是为资本厘定出身的武断偏见。私人资本是以产业资本还是金融资本之形态存在,是私人资本的自由。资本形态的动态转换是受市场信号引导的逐利活动,在合法合规前提下,资本总是倾向于向投资收益率较高的领域配置。而且产业资本虚拟化是产业空心化之结果,而非原因,产业资本收益率低而房地产等行业存在扭曲的高投资收益率,才是产业空心化的原因。

当前产业资本之所以倾向于向房地产领域配置,首先乃因为房地产行业相对于其他行业更高的收益率和产业资本日益明显的蚁族式蜗居状态。

其一,当前中国房市的双轨制特征是孕育高收益的主要成因。

一方面,城镇建设用地市场的地方政府垄断性独占与住宅等市场的市场化运营,使房地产领域出现了明显的套利空间。这种套利空间往往通过住房市场的供给管理被层层放大。如土地一级市场的级差地租以类似于税的形式被地方政府拥有,而土地二级市场则基于各种因素的囤积,进一步抬高地价。这种土地市场的双轨制特征使开发商类似于土地掮客,只需竞拍土地就可以坐拥利润,并导致房价走高。

另一方面,当前中国国民收入中政府与企业占比日渐走高,且以投资加出口的增长模式导致政府与企业的收入降低了对国内最终消费的依赖。这种国民收入更多地由政府与企业倾斜所带来的财富和收入集中度,再配以近年来人民币实际有效汇率偏离均衡水平,使巴萨效应在中国发生变异——沿着收入流的这一结构性特征,使巴萨效应长期以房价等资产价格泡沫的形式凸显而出,为房地产高利润提供了需求空间;同时,房价泡沫状态为投资置业者提供了可观的投资收益,从而吸引更多的资金设法投资房产。这也不难理解当前央行的调查报告表示四季度26.1%的受访居民在投资方式上首先房地产之原因。

其二,当前相对较高的产业准入门槛、过度强调规模效应和竟效效应的产业扩展以及创新能力不足等,使产业资本尤其是私人产业资本无法有效通过自身的研发投入独立推进生产经营等技术革新。庞大的私人产业资本蜗居于相对狭小的微利市场空间,使房地产业与其他产业的资本收益差距拉大。显然,当前要素成本上升,私人资本成本传导能力不足,以及最近为遏制通胀所实施的临时价格和交易管制等,进一步加剧了私人产业资本的生存窘境。因此,逐利的私人产业资本自

然就更倾向于挤入即便坐地都能生财的房地产领域。从这个角度上讲,最近中国社科院发出中国经济房地化化和土地财政导致伪城市化的焦虑和警示,并非杞人忧天。

由此可见,只要当前产业资本的蚁族式蜗居状态不得到有效纾缓,更多的产业资本还将涌入房市以追逐制度型套利空间和泡沫化利润。房价也将很难借助针对性的调控而被遏制,毕竟目前的房价走势已呈现出投资需求推动效应,其追逐的投资收益是房价现期与可预见的远期的价差收益,只要这种资金推动型的预期链条没有出现断裂,房地产对经济金融资源的虹吸效应就不会自行结束。

鉴于此,当前矫正房价泡沫、引导房价泡沫软着陆的治本手段是加快垄断行业的市场化改革,清除妨碍产业资本交易自由的各种制度和行政法规,改善产业资本的蜗居状态。同时改革当前房市的双轨制格局,放松小产权房入市,消除业已不合时宜的土地制度给房市带来的政策和市场套利空间。

焦点评论

有此一说

分割租房与站票乘车

房梓

如果将原来的房间分隔成多个小间出租,将会受到最高3万元的罚款。近日,住房和城乡建设部出台了《商品房屋租赁管理办法》,这是在1995年发布的《城市房屋租赁管理办法》后首次出台新政,将于2011年2月1日起施行。

这种禁止分隔租房的行为,本质上和禁止老百姓挤公共汽车本质是一样的。

乍看上去,租房与乘车不搭界,其实就空间利用上还有相通之处。在春运等高峰期,运力紧张时,别说一票难求,就是能混上车弄个站票也难怪可贵,不是公众都喜好这个挤,实则是出行急迫的无奈之举,更是供不应求的别无选择。否则,谁不希望宽宽松松、从从容容出行呢?

租房又何尝不是如此?又有哪个不愿意住得更宽敞、更舒服呢?奈何房源有限,房租随房价一路狂飙,供应紧张、经济的压力,让蜗居、蛋居之类的行为艺术不停上演,而拼居现象则成了租房客们最普遍、最经济的选择。实事求是地讲,拼居与分割租房无本质的区别,都是将空间的利用率达到最高的程度,所不同的

是,分隔后的房间可能空间很小,但就隐私保护方面,无疑还有其有利的一面。

当然,分割房还可能存在一定的安全隐患,这点与站票乘车的挤踏隐患也有很大的相似之处,只是不解的是都是基于特殊的需要,何以会对分割租房课以重罚?也许是由于租房市场秩序混乱,不开设罚款事项不足以显示手段的强硬。

然而,无论是站票乘车,还是分割租房,凸显的都是保障能力的不足。对于分割租房这个本源于租房困难以及房租贵的问题,有关部门不是千方百计地在增加供给、强化保障上面做文章,而是一味地将监管的责任向外推,这显然无助于问题的解决,也难以抑制因房租群体租用最小、最经济住房的冲动。

相反,有需求就会有供给。可以预见的是,这分割租房处罚是一个无法得到很好执行的法律条款,执行得过紧,可能使房租市场产生萎缩,过松则有可能使规定流于形式,如若选择性执行还有可能沦为某些人以公权谋私的工具。制定这样一个没有遵守现实基础的法规条文,无疑背离了立法本身的初衷,是毫无意义的。

元来如此

看得见的 vs. 看不见的

肖国元



亚当·斯密在《国富论》中第一次系统论述了社会经济的组织方法,给人类留下了丰富的经济学遗产。后人归纳出来的“看不见的手”理论是其中之一。所谓“看不见的手”,简单而言指的就是市场机制。相对于政府干预,它是无形的、看不见的。亚当·斯密“看不见的手”开启了经济社会独特的观察视角,成为解剖经济现象的有力工具。斯密之后,“看得见的”与“看不见的”理论进一步发展,其中,比较著名的有法国经济学家弗雷德里克·巴斯夏、美国经济学家亨利·黑兹利特等。

早在19世纪50年代,巴斯夏写过一篇题为“看得见的与看不见的”短文。他指出:在经济领域,一个行动、一种习惯、一项制度或一部法律,可能会产生不止一种效果,而是会带来系列后果。在这些后果中,有些是当时就能看到的,它在原因发生之后立刻就出现了,人们都能注意到它;而有些后果则得经过一段时间才能表现出来,它们总是不被人注意到。

他进而总结道:一个好经济学家与一个坏经济学家之间的区别就只有一点,坏经济学家仅仅局限于看到可以看得见的后

果,而好经济学家却能同时注意到那些只能推测到的后果。这种区别可太大了。因为一般情况都是,当时的后果看起来很不错,而后续的结果却很糟糕,或者恰恰相反。于是,事情经常就是,坏经济学家总是为了追求一些当下的好处而不顾随之而来的巨大的坏处;而好经济学家却宁愿冒当下的小小的不幸而追求未来的较大的收益。

黑兹利特在宣扬自由主义经济学的普及读物《一课之师》中提及的“破窗理论”是“看不见”理论的延续。

自《国富论》以来的两百多年的历史中,虽然世易时移,但主宰人类经济生活的基本机制并没有出现过质的变化。“看得见”与“看不见”之间的冲突有些是源于利益之争,有些是出于政治短视,有些是因为思想观念的冲突。但是,不管何种原因,两者之间的对立以局部与全局、短期与长期、动态与静态之间的矛盾展现在我们的生活中。我们习惯看到一项政策所产生的短期利益,而忽视其长期影响;我们看重政策所带来的局部利益而忽视其整体效果;我们只看到政策的静态效果而忽视其动态变化。这样的现象普遍存在于我们的生活当中,以致“看得见的”与“看不见的”冲突成了永不落幕的悲喜剧。

我国实行市场经济改革以来,市场机制开始发挥其固有的调节作用,但由于对市场经济的认识、理解还处在启蒙阶段,加上复杂利益关系的纠缠,我们在经济决策与利益协调方面,极易陷于“看得见”与“看不见”的漩涡中,兹举若干例如下:

【人民币升值】看得见的是出口商品价格上升、出口下降、出口行业就业减少、外汇收入减少等。看不见的是进口商品变得便宜了,我们可以购买、消费更多更好的外国商品;使用进口原材料的企业成本

下降,利润增加,就业扩大;外汇收入减少带来的通胀压力下降。同样,若人民币贬值,看得见的是出口商品便宜了,出口增加,收入增加,就业增加;但看不见的是进口商品变得昂贵、进口减少、企业成本上升、利润下降、就业萎缩。

【价格管制】通常分两种情形:一是限制最高价;二是确定最低价格。若是前者,看到的是低价;看不到的是供应的短缺、商品质量的下降、排队等候、走后门、拉关系等。若是后者,看得见的是从事该行业的利益受到保护、与此相关的企业收入增加;看不见的是消费者利益受损、市场竞争被遏制、产品与服务质量下降以及资源错配、效率低下。

【限制房价】看得见的是房价被控制在一定水平,购房者似乎能买到便宜的住宅;看不见的是房屋供给量减少、住房质量下降、房地产投资减少以及房地产关联的上下游产品需求的萎缩。

【限制食品价格】看得见的是食品价格被控制在政府认可的水平上、消费者的食物支出减少,宏观上与相关的CPI被固定在一个理想的水平,通货膨胀率似乎不高;看不见的是食品供应的短缺、食品企业生产积极性下降、食品质量下降以及替代品的价格上涨。

【确定最低油价】看得见的是高高在上的油价,石油生产、销售企业的利益得到了保护以及这些企业从业人员高高在上的收入与无穷无尽的福利;看不见的是消费者付出的高昂代价,垄断企业对改善管理、对技术进步的漫不经心以及管理效率低下,乃至进取心的全面消失。

【最低工资立法】看得见的是在职低收入者的收入增加了,他们的劳动似乎得到了保护;看不见的是在职人员工作强度

的增加、其他福利性收入减少、在职培训与再教育被压缩、整体就业市场萎缩以及低技能人员就业可能性大幅下降。

【做大做强国有企业】看得见的是国企实力增强、利润增加、国有经济蓬勃发展、国有资产规模随之扩大以及政府调控实力增强;看不见的是其他经济成分,尤其是民营经济活动空间受限、发展受阻、市场竞争被扭曲、资源配置失衡以及整体经济效率的下降。

【提高税率】看得见的是国家财政收入增加、政府掌握的经济资源增多;看不见的是企业及个人可支配收入减少、企业生产积极性下降、个人消费萎缩以及扩大再生产规模萎缩。

【出口补贴】看得见的是出口产品价格低廉、出口量增加、出口企业利润上升以及与此相关的就业增加;看不见的是外贸公平竞争的环境被破坏、非补贴企业竞争力下降、出口商品结构被扭曲、国内资源使用效率下降。

【进口管制】看得见的是国内企业不受外国产品竞争的影响、经营环境宽松宜人、没有残酷厮杀的场景;看不见的是竞争意识缺失、技术进步动力不足、改善经营愿望不强以及消费者必须面对产品质次价高的局面。

【赤字财政】看得见的是经济活动持续、GDP增长、就业维持在较高水平;看不见的是企业、居民可支配收入下降、经济结构被扭曲、资源效率下降、物价上涨乃至严重的通货膨胀。

其实,经济生活中“看得见的”与“看不见的”困境还有许许多多,也许我们永远也摆脱不了它们的束缚。因此,在厘定社会政策时,偏见、短视与急功近利是最大的敌人。



野蛮拆迁是许多,出台新规不能拖。民房有暖蔽风雨,暴力逞凶藏强硬。拆迁方式需谈判,补偿机制待斟酌。利益纠葛良法断,公平操作是拜伦。唐志顺/图 孙勇/诗

2010证券时报读者问卷调查中奖名单

2010证券时报读者有奖问卷调查活动已于日前截止,感谢广大热心读者的积极参与和献言献策。本报从回收的5000余份有效问卷中随机抽取出了30位幸运读者,并向每位幸运读者赠送一份2011年度《证券时报》。请获奖的幸运读者及时跟本报发行部联系,电话:0755-83501737。谢谢!

证券时报社
2010年12月10日

姓名	电话
陈红梅	1392****733
董中庆	021-56****612
冯晓滨	1319****016
郭家明	1322****206
何顺燕	1342****197
黄俞韵	1353****918
雷煌辉	1892****406
李季平	1393****625
林秀杰	1383****061
刘晓旭	1564****226

姓名	电话
卢建阳	1368****758
曲德章	1390****151
万海涛	1350****188
王桂英	1891****122
王玉英	1580****141
吴佳莉	1524****700
谢卫杰	1874****636
徐健	0755-84****587
姚庆钧	1393****667
曾镇波	1343****661

姓名	电话
周磊	1367****621
邹军	1379****775
陈莉平	1360****554
张沅静	1304****900
陈江强	1367****136
张瑜	1392****406
林伟建	1343****313
付文军	1342****519
毋京生	1381****008
詹华茂	1331****271

证券代码:002480 证券简称:新筑股份 公告编号:2010-027

成都市新筑路桥机械股份有限公司项目中标公告

公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、合同主要内容
成都市新筑路桥机械股份有限公司(以下简称“公司”)于2010年12月16日收到中国水电集团京沪高速铁路土建工程三标段项目经理部发出的《中标通知书》,具体内容如下:
1、中标项目:新建京沪高速铁路土建工程三标段金属插板式声(风)屏障采购项目(PP-08包,FP-10包)。
2、中标人:成都市新筑路桥机械股份有限公司。
3、中标金额:511,419,996元(大写:伍亿壹仟壹佰肆拾壹万玖仟玖佰玖拾陆元)。合同具体金额及执行期限等情况以签订的正式供货合同内容为准。
公司已于2010年12月13日在《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网发布了《关于项目拟中标的提示性公告》(公告编号:2010-024)。
二、交易对方情况介绍
招标人系中国水利水电建设集团公司下属京沪高速铁路土建工程三标段管理单位。
中国水利水电建设集团公司是中央管理的、跨国经营的综合性大型企业,

主要从事国内外水利水电建设工程的总承包和相关的勘测设计、施工、咨询、监理等配套服务,以及机电设备、工程机械的制造、安装、贸易业务、电力、公路、铁路、港口与航道、机场和房屋建筑、市政公用、城市轨道交通等方面的工程设计、施工、咨询和监理业务等。
2009年公司与中国水利水电建设集团公司交易总价为29,153,554.57元。公司与交易对方不存在任何关联关系。
三、合同履行对公司的影响
此次中标总金额为511,419,996元,约占公司2009年度营业收入的50.00%。合同的履行将对公司的经营业绩产生较为积极的影响,但对公司业务、经营的独立性不会产生影响。
四、合同履行的风险提示
本合同履行不存在法规政策、履约能力、技术、产能等方面的不确定性和风险。
特此公告
成都市新筑路桥机械股份有限公司
董事会
二〇一〇年十二月十六日