

主编:肖国元 | 编辑:钟恬 | Email:scb@zqsbs.com | 电话:0755-83513149

2011年 11 月 12 日 星期六

■周末随笔 | Weekend Essay |

住宅70年产权与糟糕的房地产投机潮

黄家章

当你投资一幅齐白石的国画作品时，如果卖家跟你说：且慢，你投资的仅是齐白石的画，而画的宣纸只有70年的租让期。对此，你肯定会感到荒诞和不可思议，有哪一幅国画能够离开宣纸而存在？是的，这一幕并不是现实，而是笔者设想的一幕。但当你试图在国内投资即使是由贝聿铭设计的一幢房子时，这种荒诞和不可思议将立马出现——你投资的只是这幢房子，而承载这幢房子的地只有70年的租让期。换言之，这块地在70年后是随时可以收回的，即使地上立的是贝大师的建筑作品，一到时限，就可以拆掉，让该地第N次地又成为新的一张白纸，然后又重新建起新的建筑，循环往复无穷尽。

住宅70年产权在上世纪80年代的提出与实施，在当时是思想解放与大胆实践的结果。它改变了改革开放前30年对土地无限期且无偿拨付进而无流动的困局。1987年12月，深圳市首次公开拍卖一幅使用权为50年的8588平方米地块，成就了内地近40年里土地拍卖的第一槌，土地使用权的买卖得以开展。其后经历了90年代的市场经济大潮，尤其是房改，国内房地产市场如火山般勃发，成为了支持经济高速增长的支柱产业之一。过去十年里，出现了几倍到十倍涨幅的房地产投资，成为了先富者与中产者热衷的重头戏。

然而在住宅70年产权的前提下，所谓的房地产投资说却是大可存疑的。因为投资要义之一是对所有权的投资，现在的“房地产投资”是投资神马？就是那数千百块砖和一些钢筋混凝土构成的几十或几百平方米的空间？地不能投资，房就能投资？这里只有房产，无地产。地是皮，房是毛，过去在战争或动乱年代，是皮之不存，毛将焉附？现在是和平与发展年代，却又有有一个70年产权的紧箍咒。皮之不长久，毛又如何能长久？投资的另一要义是时间，就是要天长地久地持有那些物有所值，尤其是物超所值的资产，按巴菲特富有洞察力的夸张说法，就是持有直到永远。从这个角度看，从郁金香到普洱茶等等曾经出现的古今中外的狂热，都只是投机而非投资，投机性越大，泡沫也就越大。小学生都明白，永远与70年彼此有着云泥之别。所以，国内的房地产投机虽不如战争年代那样只争朝夕，但在这场击鼓传花的游戏种，投机者总是要力争在70年内把这终会倒霉的“花”传给下一个接手者。这里没有投资只有投机，而且是一种糟糕的投机——当下出现的退房潮、筹划的“以房养老”难以着手等乱象，就是直接的表征。

什么是投资？巴菲特、李嘉诚们的投资成功，绝不在于买房。巴菲特是除了满足自住之外就不再多买一套房；李嘉诚的成功更是建立在卖出千套万套住房的基础上。他们聚积财富投资成功的一条根本秘诀，在于对优秀的股权进行投资，而且要在这些优秀股权的股价被低估时集中买入，在它们的股价被高估时有序分批地卖出。内在的原因，在于优秀的股权有主动的内生性增长，而房价只可能享有被动的水涨船高式增长。

当前房地产市场只有投机，这仅是我们时代投资的乱象之一。乱象之后，还蕴涵着大大小小的问题，如，为什么住宅是70年的产权？而不是50年或80年、100年？答案或许仅是当时决策者们拍脑袋的决定。更根本的问题在于，就所有权而言，土地权归属全体人民，但全体人民并没有因这项所有权而得到直接而具体的分红收益；反之，全体人民却要在个人消费地产时，一次性地缴纳土地租借金。问题因此成为了至今无解的悖论。没有解决的问题终归是问题，带悖论的问题更是问题堆里的重中之重。为什么“居者有其屋”是一项自古以来就被不断提及的追求？答案或是“有恒产者有恒心”。现实更具体的问题是，建在70年租让期土地上的房子，是不是“恒产”？

媒体曾报道，国内一客户在2010年为办投资移民，到香港买了一个40多平方米的单位，他去律师楼签署文件时，买卖合同共有73份，前71份记录着这块地从1893年以来的历次产权变迁，他签署了第72份，第73份是所有文件的清单。他第一次感受到自己的买卖参与到了历史当中，“我看着合同里写着999年的权限，999年我不知道是什么概念，但那厚厚一沓文件记录的是100多年以来的产权，这让你非常踏实”（《三联生活周刊》2011年10月13日）。香港的房地产市场有投资也有投机，这种市场化的自由买卖之所以能穿越逾百年的时光，后面有着999年的期限作为根本支撑和完备的法律制度作为保障。

较之曾有的政策多变期，国内住宅70年产权的时间考量与制度设计已经拉长，这是一种进步。只是与类似999年产权的制度相比较，70年产权在今天凸显的更根本问题在于，我们这一代人，是否应该为民族未来的百年乃至千年作筹划与思考？是否准备为此做一些或许能为万世开太平的有益探索与作为？住宅70年租让期的土地制度，并不能让国人诗意地栖居在这片古老而曾经多灾多难的大地上，显然有待改进。70年不是百年大计，70年折腾一次，按国人现在大约73岁的人均寿命来算，每一代人毕生都至少要经历这样的一次折腾，为此将会付出不出的经济与社会成本。十年树木，百年树人。树木与树人都离不开土地，土地应该为树木，尤其是为树人服务，这就要求土地管理有一种好的制度，好的制度应该不折腾，能经历千百年的时光考验。

现在是底部吗？

旧莱刀

闲来翻看K线图，看到沪指去年收盘在2808点，今年不狠努一下力的话，收阴线的概率还是蛮高的。如果收出阴线，年线就是两连阴了，这种情况，有沪指以来出现过3次。1994~1995年那次后出现了一轮大牛，2001~2005年间出现过两次，随后出现了更大的牛。这次又如何呢？

看着K线图，无端想起了很久以前看过的，似乎是但斌同志写的一篇用波浪理论去诠释中国历史发展阶段的文章。咂摸一下味道，确实，中国的历史发展和A股发展之路共同之处确实很多，都是在曲折之中艰难上行；而且，正如每一次太平盛世的出现，都建立在“一将功成万骨枯”的大乱世之后。每一次牛市也都是踩着大熊的尸体才得以光临，这两者都极其完美地演绎了“福兮祸之所伏，祸兮福之所倚”的辩证法。

那么，回顾历史上盛世出现前的背景，会有助于我们寻找A股的底部吗？搞不懂，不妨八之卦之，聊遣行情平淡时之无聊。

大家都清楚，汉人古代历史中，出现过4次大的文明高潮期，分别是汉、唐、宋、明。汉唐公认，宋明是否为文明高潮期存在争议。但窃以为毕竟在那个时期，汉人主要聚居区大体得享太平，对乱多于治的汉人来说，归为文明高潮期应不为过。如果这样分类，大体可以对应A股4次级别较高的牛市行情了。那么在这4次大级别行情之前，存在什么样的基础呢？

一、人口急剧减少。《史记》说，汉初，户口可得而数者十二三。秦朝户籍人口大概有2000来万。也就是说，汉初人口缩减到了600万左右。杜佑的《通典》佐证了这种观点。这正是秦朝短短十几年大兴土木以及5年左右楚汉战争的贡献。汉末毫不逊色，曹大人有诗云，白骨暴露野，千里无鸡鸣。宋明亦然。可以说，中国历史上每一面王朝的大旗，无不由我等屁民的鲜血所染。所谓英雄一朝拔剑起，苍生又逢十年劫。

二、经济极度凋敝。又是汉初，秦时尚有国力兴土木讨四方，到汉初匹马百金，天子不能具舆马，而将相或乘牛车。普通百姓生活如何自不待言。放在很长一

个周期来说，我们先祖的生活就是一套杯具，和打无法存盘的游戏一样，好容易积累下来一些或金币或积分，然后哗啦啦死机了，一切推倒重来。

三、原有规则会被打破，新规则会向底层略为倾斜，以求换取社会的稳定。由于每一次大乱世的来临，莫不因社会各阶层对原有游戏规则高度不满，期待能够出现新规则来改变生活。秦朝砸烂了大批贵族的特权，权力高度集中，对普通百姓压榨过度，以致出现了一批普通人再遵纪守法也无法正常生活的畸形状态。汉朝豪强垄断权力，曹魏虽改革出九品中正制，但依然是上品无寒门，下品无势族。因此注定了只能是过渡政权，一直持续到隋唐推出科考，才逐渐使社会底层寻找到一条相对公平的出路。唐朝中央弱、藩镇强，以致祸乱不绝；宋明则致力于削弱枝干集中权力，通过吸收大量平民进入执政阶层以增强执政机构的合法性，使得在野蛮的草原文明冲击下摇摇欲坠的农耕文明，仍能绵延不息。总体来看，每一次推动社会剧烈变革的主因，或为普通人生活无以为继，或为普通人缺乏政治上的想象空间，也就

是海瑞所说的，百姓口小，过客气大。而在剧烈的乱世震荡后，新的执政者吸取前代教训，往往会做出一些政策调整，这样，勤劳的先祖在一张白纸上又可以绘就新篇章了。

A股的底部不也是如此构筑出的吗？一、参与人数剧减，尤其是活跃账户缩减更为明显。这从每次熊市末端的开户数、活跃账户数、成交量、换手率中可以清晰看出。二、市值大幅缩水。与古代历史的无数次推倒重来高度相似，A股的牛市行情，也几乎都建立在对财富的毁灭式缩水基础上。近如2008年一年沪指深跌65%，远如沪指1994~1995两年跌33%，大批一元股甚至“仙股”出现，平均股价降到5元以下，平均市盈率也随之下降到20倍甚至以下的水平。三、股市政策的适度调整。远的高度政策市就不用说了，2006年的超级行情，不正是建立在对价式股改彻底改造A股市场结构的基础上？同时，市场的走强，往往离不开供给政策的调整，包括对新股发行量的控制、增量资金供给的增加，以及相对宽松的资金背景等。

那么，现在符合这些条件吗？各位看官不妨自己数数看。

先买车，当“拜房教”的叛徒

孙勇

几天前，一个亲戚来我家做客。谈到房子问题时，他感叹，现在的很多年轻人潇洒得很，房子还没买，却先买起小汽车来，这让他搞不懂。我笑道，时代在变化，年轻人的消费观和价值观也肯定会随之而变，更何况上帝并没有规定买车和买房哪个在前哪个在后。

到底应该先买房还是先买车？这个问题若是放在十年前，先买房恐怕是当然之选。而眼下，在买房和买车发生冲突时（住要原因自然是买者钱不够多），越来越多的人选择了先买车，这些人主要是80后或90后。当然，“官二代”和“富二代”是不在其中的，他们有能力将买车和买房同时搞定。

有房才能安居，安居才能立业，才能组建家庭生儿育女。这是中国人传统的住房观。随着住房商品化运动的展开和“炒房热”的兴起，房子的投资功能也受到了国人的追捧。居住功能和投资功能合二为一，进一步巩固了房子在国人心目中的神圣地位。然而，物极必反。房子在成为少数人的掌上明珠时，也成为大多数人肩头的沉重大山。“房奴”、“蜗居”和“蚁族”等创新词汇的出现，就是“拜房教”兴盛之下民生图景的真实写照。

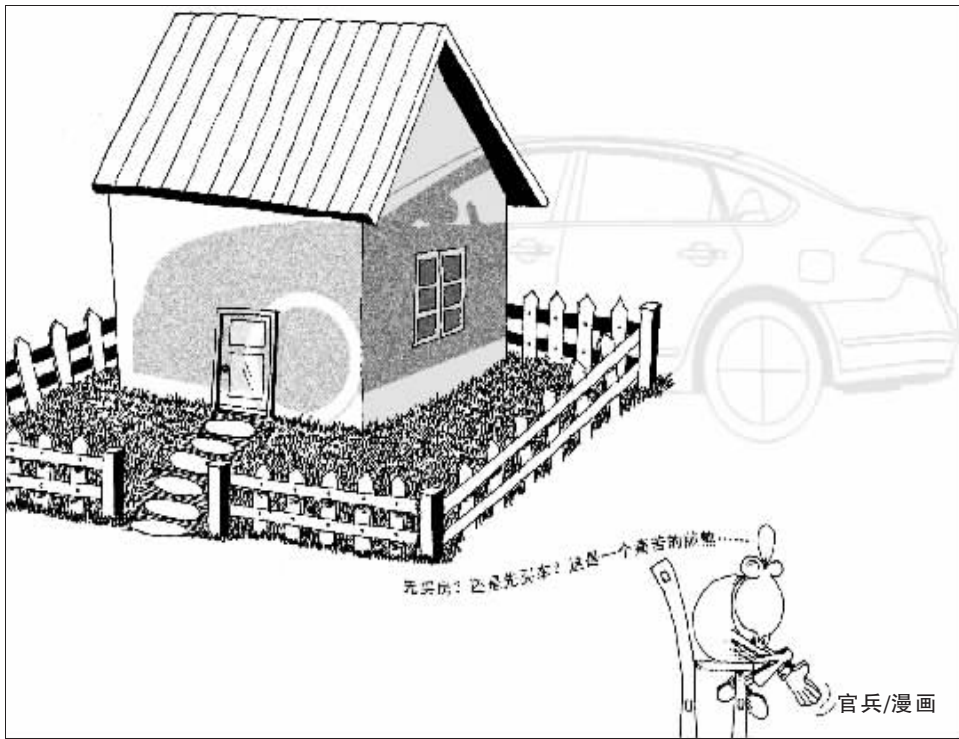
所幸的是，并非所有的老百姓都甘愿做房子的信徒和奴隶。日益觉醒的年轻人

开始向“拜房教”发起挑战。“先买车”就是针对“拜房教”的时代反动。或者说，在钱不多的情况下毅然决定先买车的年轻人，是“拜房教”的叛徒或反动派。他们的出现，让我觉得眼前一亮！

叛徒或反动派们用行动证明：不当房奴当车主，生活照样能幸福。至于房子嘛，租着住就行了。将来若有闲钱，再买房子也不迟。相比之下，那些殚精竭虑、精打细算、厉行节约、成天想着要买房的人，活得多累！

有人说，买车纯属消费烧钱，买房不仅是消费还是投资。此言差矣！因为，买了车之后，车主不仅拓展了生活半径，看到了更多的人生风景，而且节省了出行时间，腾出更多的光阴做自己喜欢的事情，这就相当于延长了自己的生命，而生命是最宝贵的，非尘世间任何物质财富所能比拟，所以说，与房子相比，买车是一种更有远见更有智慧的高级投资。

年近40的我，最近也在考虑买车。上周，我去驾校参加培训，发现到场的几百人几乎都是年轻人，尤其以80后居多。交谈得知，他们中很多人并没有买房。“先买车潇洒一下”是他们的口头禅。说这话时，他们的脸上洋溢着轻松和自信，这让我心中生出一种莫名的温暖与感动。这种感受，我久违已久了。因为，每当与同龄人或长辈交谈时，他们张口闭口都是房子，这种单调的话题在我四周形成无形



的墙，让我备感压抑与无聊。

或许可以这样说：房子是固定的车，车子是流动的房，两者各有自身不可替代的价值。能够同时拥有房子和车子固然好，但对于大多数中国人而言，这种两全其美的事毕竟难以一蹴而就。因此，“先买车还是先买房”将会作为一个真问题而长期存在。当然，无论选择何者为先，都自有

其道理。

不过，我却有一个“私心”：希望先买车的人能多一些，再多一些。在这个越来越钢筋水泥化的都市丛林时代，那些敢于先买车的年轻人，将给我们的生活带来更多元、更丰富的启示与点缀。这个看似小小的优先之选，正在吹响打倒“拜房教”的时代号角，朋友，难道你不觉得它动听吗？

老有所为 经验智慧不可低估

汤亚平

2011年8月6日，对林勋准和他创立的互联网来说，应是一个值得铭记的日子。

一场在深圳举行的“互联网创新暨互联网信息发布会”活动，宣告了被命名为“互联网 V1.1 版本，包括互联网概念及其两个应用载体——“国际聊天室(360iachat.com)”和“互联网国际翻译手机(IL phone)”的IL体系正式问世。

坦白说，这次以林勋准为主角的深圳市创新互联网研究中心及深圳市企业信息化协会主办“互联网创新暨互联网信息发布会”活动，其阵容谈不上强大；所吸引到的深圳本地媒体的报道，无论在篇幅还是评价上都不算高调。这反而增添了笔者对这位老有所为的信息技术专家的关注。

然而，低调发布并非内容不重要。全球人口在今年10月31日达到70亿。地球人口分布于200多个国家和地区，

共2500多个民族，操5000~7000种语言。妨碍不同国家和民族自如交往的最大障碍是语言不通。尽管国际社会尤其是联合国高度重视国际语言互通，数十年从多方面做出巨大努力，但迄今未能提供一个整体解决方案。借助于国际互联网技术的应用普及，参与了中国第一代计算机研发的老科技专家林勋准，在他退休后经不懈努力，经过十几年的时间，终于发明出一套简单易学、依托互联网并建立于多学科基础的“互联网(Interlanguage IL)”体系。

触发林勋准灵感的起步点，源于1992年第25届巴塞罗那奥运会后的一次西班牙之旅。该届奥运会大量并且成功地使用了各类图形符号。林勋准强烈地感受到，要解决国际间语言互通，需要定制一种易于全球共识且能人机共识的简单语言。经过努力，他研究出一套可借助纸和笔，用包括图形、文字、编码等语素，以表格句式型组成的书写语言

进行互动交流的IL符号语言。这种符号语言在性质上属于一种符号通讯系统，是人类最易共识、最小化且结构完整的语义表达书写语言系统。

这套系统不仅好容易记，而且能够描述从一般会话到商务洽谈、情感及其强烈程度的表达，甚至思想观点交流这种纯粹抽象化、哲理化的内容。正如同聋哑人之间使用手语交往和在军队中采用旗语一样，符号语言系统的好处正在于可避免对科技的过分依赖，它符合于后现代社会中人类对本体价值的反思和技术异化倾向的担忧。

要换个角度看，作为一个完全在退休后独立研发的成果——互联网 V1.1 版本的推出，在相当程度上驳斥了所谓退休人员知识老化、思想跟不上时代发展的陈词滥调。在信息行业这个被公认为高速运转、犹如逆水行舟的领域，尤其在基本没有研发经费支持的条件下，于退休后取得重大突破，是常人难以做到的，需要有雄厚扎实的理论知识和实践经验积淀。林勋准只

是证明了老科技工作者是财富这一真理，希望社会各界懂得他们的经验结晶和智慧不容低估。

接下来，成果突破应用和产业化的难题更大。互联网体系只有通过建立“全球互联网标准组织”以推动ILP国际性地位的确立，才能够真正破除语言国界藩篱。诚如这位老者自己所言，要达到这一足以让每个中国人之为之振奋的目标，无论如何是难以“由我个人，甚至仅依靠几个行业协会，或数家大型企业的努力”所能够推动的，它必须纳入国家战略发展层面考量，通过国家行为的政府引导、产业跟进，再辅之以全球化背景下的国际协调来综合发挥作用。

一位明眼人坦言，像林勋准这样虽曾官至厅局级，但如今早已是平头百姓的个人发明成果，能否引起相当级别的决策层给予足够的重视，能否被纳入引导国家实现战略性跨越的宏观考量范围，仍然是一个难以让人释怀的纠结。