



【三思而论】

目前底特律房地产市场所谓的“起死回生”，只是由于大量投机资本进入的回光返照而已。

千万别去底特律房地产市场抄底

陈思进

7月24日,美国底特律市府向密西根东区联邦法院递交了第9章破产保护申请。自此,该市府背负18.5亿美元长期债务的破产案拉开了序幕。由于需要向法院提供有关市府财政前景的报告,并可能包含市府计划如何削减开支(比如裁员和重组政府机构)等细节,审理程序相当复杂,欲获得破产申请批准短则数月,长则可能需要数年。

而今年年初,中国人在底特律疯狂买房,因认为该市房价低得“不可思议”,有人甚至购买了几百套房子“抄底”,等待未来的上涨。那么底特律破产将如何影响这个城市的房地产市场呢?“抄底”该市房地产的投资者会否有所斩获?

让我们先来看看当前底特律的市场状况:

底特律,是一座走下坡路已半个多世纪的城市,长期以来被列入美国“最危险城市名单”的榜首,以及商业和职场评比榜单的垫底城市。这在很大程度上要“归功于”该市谋杀案率接近40年最高。

对于底特律房地产在全美受冲击最严重这一事实,公众早已知晓。根据美国人口普查的数据,底特律大都市的失业率高达16%,为全美平均水平的两倍;截至2012年的5年间,底特律居民的平均收入中位数仅27862美元,在全美排名远远靠后。作为曾经的全美第四大城市,底特律的居住人口从1950年的180万,骤减至2012年的70万。

上述可怕数据导致的最直接后

果,就是在只剩下70万人口的底特律,遍布了10万栋被遗弃的空置房。而且还有上万个家庭的房子在等待通过法律途径拍卖。根据全美住房价格指数显示,截至今年4月,底特律大都市区域的住房价格比房地产泡沫高峰期下跌超过65%,比2003年4月还低30%。

然而最近几个月,底特律的房地产市场发生了令人惊讶的现象,越来越多的金融机构——主要是华尔街的金融机构,以及中国和澳大利亚的个人投资者,通过网上搜索,抢购底特律的物业。今年6月份,底特律房屋价值中位数与去年同期相比上升了14%,有72%的房屋交易获得增益,第二季度底特律整体房价比最低时上升了3.3%。

在美国,一些城市的兴旺和发展,

往往取决于某个行业的兴衰,可谓“成也萧何,败也萧何”!底特律是由于汽车业的崛起而崛起,自然也随汽车业的衰败而衰败。在日本、韩国的汽车业的强劲夹击下,底特律的汽车业风光不再,底特律也随之全面衰落。

现在,我们已经看到底特律被削减的公共服务的惨淡面貌;城市里约40%的路灯停止了运作,警察应急的反应时间从平均11分钟增加至58分钟(当一个城市一旦衰败申请破产保护时,其公共服务就会相对变差——因为经费削减了)。

从方方面面的情况来看,底特律房屋价格长期下降无疑是大概率事件,目前该市房价所谓的“起死回生”,只是由于大量的投机资本进入的回光返照而已,千万小心!

最关键的是,不同于中国几乎没有

持房成本,美国的持房成本是相当高的(如交付高额地稅等等)。别说底特律了,就是美国其他地方,从长远来看,投资房产的回报也并不高,常常会“颗粒无收”。这从前120多年来美国房价的走势图中可以看出,美国房价仅仅和通胀率呈正相关(美国120年来的平均通胀率2%上下),而不会随着经济增长和股票收益比例而同步上涨。

因此,底特律的破产对投资房产者的启示是:房子归根到底的功能是居住,是人类最基本的生活必需品之一。如果将其作为投资品低买高卖,往往得不偿失,在美国尤其如此。况且,美国的法拍屋背后往往存在很多猫腻,将其作为投资对象风险极大,甚至会让激进的投资者倾家荡产!

(作者系加拿大皇家银行资深风险投资管理顾问)



【莹语非非】

不妨心怀对大盘蓝筹重新雄起的美好期待,安然于如今的小时代,不纠结,不抱怨。

心怀蓝筹何妨悠游A股小时代

郑莹

《小时代》是部小小的、火红的小电影,沾边的人都会给个评论以示参与。其实没有什么深刻的分析,大部分都是一个词:喜欢,或者不喜欢。仿佛这个结论性的评价就能展示自己身处小时代的滋润,又或者展示自己那心怀大时代的雄伟。

身边一位高富帅发表过一番演说,颇有趣味。该高富帅是半老愤青,我本以为他会厌恶《小时代》这一类型的故事,谁知道该高富帅居然十分淡定,在某次晚餐后直抒胸臆,认为《小时代》很真实,当前每个人都关注

自己,关注独特性,关注极致的个体感受,正是毫无疑问的小时代。但是,历史是轮换的,大时代之后必然是小时代,小时代到了极致之后必然是大时代,不值得大惊小怪。完全不妨碍你心怀千古大时代而悠游于当前小时代。

这番言论映射出一个巨大的画面,令人仿佛遥望到滚滚红尘大时代中尘土飞扬里七情六欲俱全密密麻麻的芸芸众生,该高富帅好比一尊佛像闭目含情,念叨着善哉善哉。

其实这种感觉似曾相识并且反复出现,每当黑色的电脑屏幕通电,开始发光发热后,我们用充满期待和恐惧的敬畏之心打开A股市场的数据

行情软件,立即全副身心跟随着看起来变幻莫测的指数线起伏,跟随着满屏跳动的各种数字指标一起跳动,跟随着一笔笔的买入和卖出的挂单撕斗,谁敢说这个屏幕里投映的不是滚滚红尘的大时代?谁敢说每一个数字和每一笔挂单的背后不是一个完整的小时代?

万物都有其乾坤,相对构成一个整体,不断地时时刻刻按照既定的规则发生变化。这是我们老祖宗在易经里阐明的,是适合这个由太阳、月亮组成的太阳系的法则。我们生活在地球上,生活在太阳系中,自然也适合这个法则。

股票市场,会涨的肯定会跌,会跌

的肯定会涨,一句面上的废话已经包含了股票市场万千道理。

A股市场成立二十余年了,随着中国经济进入转型期,产业格局的调整开始,A股市场的大时代暂时告一段落,而新兴产业的全面崛起,标志着A股市场的小时代正式开启。面对异军突起的新兴产业,各家的股价如打了鸡血一样不断突破心理底线,我等A股众生一边欢愉地参与其中分享崛起的欢乐,一边不断产生一种发白日富贵梦般的恐惧,不断盼望创业板如服用伟哥一般不断上升,又不断担心梦醒时分的一地鸡毛。

从开始纠结醒来离场还是继续发梦,到无力地揪扯着内心扮山寨哈姆雷

特感叹“活着还是死去,这是个问题”,我等芸芸众生就这样小得其所以。

其实,太阳哪一天不升起?宇宙法则不因传统产业还是新兴产业而有所改变,也不因为我等小心灵的忽上忽下而改变,传统产业独领风骚多年,如今回归沉寂一下,让位于新兴产业,很正常嘛。我们不妨心怀对大盘蓝筹重新雄起的美好期待,安然于如今的小时代,不纠结,不抱怨,不恐惧,勇敢学习新兴产业的行业知识,去认识去了解去发掘,还有很多美好的小时代机会在等待着我们呢。

(作者系从容投资联合创始人)



【环保主义】

不只在深圳,只要在中国谈空气污染治理,煤电厂一直是个绕不开的话题。

“深圳不宜建煤电厂”开了个好头

周焯

近日,深圳市规土委在回复郑学定等43名市人大代表《关于撤销深圳能源滨海电厂项目的建议》中明确表示,不在深圳任何地方建煤电厂。在深圳市规划国土委(以下简称深圳市规土委)长达5页纸篇幅的回复中,有一条反对建设煤电厂的理由掷地有声:滨海电厂采用燃煤机组将会对大鹏半岛、甚至深圳的生态环境带来“不可逆转”的影响。

深圳市规土委如此坚定不移地为保护生态环境而对大型污染项目说不,不禁让一直担忧煤电扩张将加重

空气污染的笔者为之叫好。当空气污染成为全民关注的热点议题,治理空气成为政府议程中的重中之重,能否抑制煤电在区域内扩张,积极发展清洁能源,已是区域空气污染治理的核心要务。

事实上,出于保护区域空气质量与预防酸雨污染,珠三角地区早在2009年就率先出台了“不上新的火电厂”的政策,但之后又给上述政策开了个不大不小的口子,即“热电联产”可以除外,即以供热规模确定发电规模的电厂不受限制结果,以供热为名的电厂一直在陆陆续续地新建、扩建。

深圳市规土委亦表示,即使滨海

煤电厂采用脱硫、脱硝等国际最先进的措施,达到滨海煤电厂筹建单位给出的最严格标准,每年也将产生二氧化硫3030吨,烟尘842吨。这两项指标的污染物排放分别相当于2006年宝安区排放量的1.6倍和3.2倍。而深圳刚刚完成对妈湾电厂(深圳市主要排放源)等的脱硫改造。建设新的燃煤电厂对于深圳的减排工作无疑是雪上加霜,对深圳的生态环境恐将造成不可逆转的破坏。

煤电厂不可逆转的深远生态影响,是由它的建设运营方式决定的。煤电厂投资巨大,投资回收期长,因此新建电厂至少会运作40年,带来至少长

达40年的环境影响。根据绿色和平估算,滨海电厂项目如果建成,在未来40年的项目周期内,将会给整个广东省带来1700例过早死亡,新增儿童哮喘1600例和慢性支气管炎2100例。因此,坚决对煤电厂说不,无疑是造福当地百姓的好事。

事实上,不只在深圳,只要在中国谈空气污染治理,煤电厂一直是绕不开的话题。中国目前的能源结构严重依赖煤炭,煤更是消耗了一半以上的煤炭,而电厂烟囱高达200米,废气出气温度超过100度,污染物扩散范围往往可以达到上百公里,造成区域性的大范围空气污染,京津冀地区的大面积空气污染就

是一个突出的例证。

如今,深圳市规土委的“不在深圳任何地方建煤电厂”的坚决表态,可以说是给珠三角其他城市,甚至在全国在空气污染治理上树立了榜样。目前珠三角是全国三大经济圈中空气质量最好的区域,深圳市空气质量位居全国前十。笔者希望,广东省够保持近年来空气持续改善的好势头,成为全国率先全面空气质量达标区域。而广东省的其他城市能否效仿深圳,陆续对煤电这一空气污染最大元凶坚决说不,将决定广东省空气质量的未来。

(作者系绿色和平气候与能源项目主任)



【江湖论道】

在发展物质文明的同时,尊重精神文明的发展规律,鼓励公民勤于思考,自我反省,那么,精神欺骗者生存空间就会越来越小。

大师频出给精神文明建设敲警钟

乔新生

近日,笔者在首都机场航站楼遭遇一位“大师”。他不仅热情地递上名片,而且口中念念有词,认为笔者大富大贵。这使我不禁想起江西那位闹得沸沸扬扬的大师王林。在物质文明如此发达的今天,居然还有人公开兜售拙劣的杂耍游戏,这不能不令人深思。

过去我们强调精神文明与物质文明一起抓,可是在现实生活中,通常把物质文明看作是首要的东西,认为只要解决了温饱问题,就可以在某种程度上解决精神文明问题。事实上,物质文明与精神文明既有联系也有区别,物质文明强调的是财富的积累,强调的是市场经济,而精神文明强调的是精神上的满足,强调的是个体意识。不少富商大贾“不问苍生问鬼神”,到处拜访所谓的大师,根本原因就在于他们虽然实现了物质上的富足,成为财富世界的领袖,但是,他们的精神世界却异常匮乏。当他们遇到精神上的困惑或者家庭遭遇变故的

时候,他们首先想到的是所谓的神仙,想到的是口耳相传的大师,希望在他们那里寻求精神上的寄托,实现心理的平衡。

以往人们总希望通过科学普及,解决精神层面的问题;通过普及科学知识,消除各种怪力乱神滋生的市场。现在看来,这是文明发展的一个重要误区。科学相信的是逻辑的力量,通过对人类已知的真理或者定理的运用,来解决人类发展中遇到的问题。但是,人类的复杂性就在于,虽然可以运用科学知识去识破各种各样的骗术,但却无法用科学知识来解决心理的问题。换句话说,面对心灵的召唤,面对精神上的需求,科学无能为力,人们无法用科学的方式来排解失恋的烦恼,也无法用科学的精神来解决精神层面的问题。正因为如此,世界上著名的科学家,往往都是宗教信仰者。有些科学家甚至将自己毕生的精力用于解决上帝的存在问题。不能说这些科学家没有科学的素养,因为他们在自然科学领域作出了巨大的贡献;也不能说这

些科学家没有道德的感召力,因为他们在现实生活中都是典型的正人君子。他们之所以信仰宗教,甚至试图利用自己的科学知识来证明上帝的存在,就是因为他们在精神领域渴望实现突破,试图用人类已有的知识来证明那些虚无缥缈的东西。

我国宪法虽然明确规定公民有宗教信仰的自由,但是在现实生活中人们往往把宗教与信仰划等号,认为宗教就是信仰或者信仰就是宗教。其实不然,宗教往往是制度化或者约定俗成的信仰,而信仰除了宗教之外还有许多个性化的东西。在现实生活中公民之所以具有信仰上的追求,是因为他们希望改变自己的现状,也希望在精神领域构筑自己的乌托邦。某些传教者就是利用了公民信仰上的需求,向他们灌输一些莫名其妙的东西,从而让他们误入歧途。

我们应该对那些追求信仰的公民保持足够的敬意,因为信仰让他们内心充实,让他们的生活目标更加明确。过去总有人对信仰者另眼相看,认为

他们属于另类,应该被打入另册。这是一种缺乏精神洗礼的表现,也是一种缺乏宽容和包容精神的体现。只有充分尊重每个公民的宗教信仰自由,把宪法的基本原则落到实处,才能让更多的人自觉地审视自己的精神状态,从而在精神领域寻找那些健康的元素,重建自己的精神家园。

对宗教和信仰保持平常心,不是对异端邪说放任自流。世界上绝大多数国家都禁止非法组织利用宗教信仰招摇撞骗,都禁止宗教传播者控制他人的精神。宗教信仰首先是一个精神自我救助的行为,是一种吐故纳新的精神运动。宗教信仰可以让每一个人变得更加纯粹,更加和善,更加和谐。如果有些人或者组织利用宗教信仰活动控制他人的行为,欺骗他人的精神,骗取他人的钱财,那么,司法机关应当予以严厉的制裁。

精神文明建设不是实现精神的一元化,精神文明建设更不是打着破除迷信的旗帜干涉他人的宗教信仰自由。精神文明建设首先是一个尊重公民宗教信仰自由的国民行为,是一个提倡全民自我

反省的健康运动。精神文明建设强调的是自律,强调的是公民精神上的愉悦。如果精神文明建设变成了少数人控制多数人思想的行为,变成了强迫他人接受一种思想或者一种主义的国家行为,那么,这样的精神文明建设就是打着建设的幌子进行精神文明的破坏活动。

在一个多元化社会,出现招摇撞骗者不令人感到奇怪。只要我们把公民的辨别能力,只要我们把物质文明与精神文明之间的关系搞清楚,在发展物质文明的同时,尊重精神文明的发展规律,鼓励公民勤于思考,自我反省,通过比较鉴别接受新的事物,那么,精神欺骗者生存空间就会越来越小,各种各样的异端邪说就会逐渐地销声匿迹。

科学可以带来财富,但却无法抚慰我们的心灵,精神文明的建设需要整个民族反躬自问,如果没有宽松的社会环境,那么,各种各样的精神控制者就会应运而生。科学拯救不了心灵,精神文明建设依靠我们自身的行动。

(作者系中南财经政法大学社会发展研究中心主任、教授)