



【环宇杂谈】

最能反映市场变化的深圳二手住房市场,近期已经出现了明显调整。

深圳房价回调的明斯基时刻正在来临

李宇嘉

对于2015年上半年(主要是4至5月份)深圳房价为何带头暴涨,就连业内专家都称“看不懂”。如果拿供求关系、适龄购房人口、创业高净值人群等原因来说事,这是站不住脚的,因为这些原因放在2011~2014年的任何一年都存在;如果拿货币宽松、楼市政策宽松、刺激改善型需求等原因来说事,也是站不住脚的,因为这些因素在北上广同样存在。

绞尽脑汁,做遍调查,挑灯讨论,我们找到了股市的“财富效应”这个原因。说白了,就是资本市场赚了钱,拿来买房子,也包括支持大众创业、万众创新背景下,通过资本市场获得资金或减持股份的创业老板们。最初,我们不是很相信这一原因,但听专家一讲,

觉得不无道理。目前,深圳本地开户的股市账户数已超过1200万,2014年深圳常住人口仅1077万人,人均股票账户数全国第一。2015年一季度末,深圳新开户超过57万,占广东省同期新开户总数的67%,也是本轮牛市全国新开户最多的城市。

在深圳狭小的空间内,集聚了2000万人口、1000多个产业园区、185.8万户商事主体(每10个人中就有一个老板)。在大众创业、万众创新的激励下,深圳迅速成为互联网之都、创业之都(集中了2/3的私募)和中国的“硅谷”。2014年,深圳市新增中小企业19.6万家,上市备案企业达940家,中小板和创业板上市企业总量连续8年位居国内大中城市首位,通过减持和套现,迅速出现了一批富裕群体,他们也是深圳近期购房的主力。

调查来看,购房者的手法很“任性”,对于高房价有很强的接受能力;操作非常果断,出手毫不犹豫,甚至怕买不到;800万以上的高价住宅在4至5月份成交量上涨超过50%、占比达到20%;拿炒股的手法来买房,优质公共配套区域(福田、罗湖)并没有在此轮楼市火热中被眷顾,取而代之的是带有概念的热点片区,如自贸区、前海概念、福田后花园等等,和炒股是何等的类似;投资性购房占比近三成,而年初仅占一成。

由此,股市财富效应导致楼市的短期购买力迅速提升,这应该是深圳本轮房价暴涨的主要原因,与2007那一波股市上涨行情中,深圳房价领涨全国如出一辙,只不过这一轮股市的财富效应更显著而已。但是,资本潮来也快,去也快,随着财富效应的衰退,

创业板泡沫破灭,前期资金堆积对于房价的推动消失了,而透支性上涨、泡沫化上涨却开始显现。

6月份,尽管数据表现上深圳房价还在上涨,但更多是由于网签滞后而造成的。同时,4至5月份产权登记中心工作量突然放大,每天“放号”数量有限,造成6月份的房价“被上涨”。从6月下旬开始,实际成交量已经开始稳定和缓慢下降,房价涨幅放缓。6月下旬以来,登记中心单日最高成交量已经从4、5月份的4000份下降到目前的3300份。

春江水暖鸭先知,最能反映市场变化的二手住房市场,已经出现了明显调整。进入7月份后,中介店铺的客户上门量,相比5、6月份高峰期骤然减少,业主报价已现松动,特别是前期房价上涨超过40%的区域,如前海、南山南区、坂田、龙华、宝安南区等等。试

想,这些区域半年内上演“破三望四探五”的房价飙涨激情大戏,而公共服务却差得不得了,人才的月收入才1万元左右,这正常吗?可持续吗?

作为先行指标的中原业主报价指数,在7月份的第一周和第二周分别为63.6%和45%,较前一周大幅下降8.3个百分点和18.6个百分点。就如明斯基(Hyman Minsky)提出的“金融不稳定假说”四阶段一样,在市场乱象丛生中,也潜藏着必然下跌的种种迹象,如套取银行贷款买房、概念性炒作、卖家违约案增加10倍、因股市大跌而退房等等。大涨之后必然下跌,在2003至2005年的上海楼市、2007至2008年的深圳楼市、2013至2014年的北京楼市都有先例,深圳这次不会是例外。

(作者供职于深圳市房地产研究中心)



【庄周梦蝶】

王林背后的成功学秘诀,只需要有两个要素,即孵化其神秘圈层的精神土壤,和对于权力、财富的膜拜。

王林背后的成功学秘诀

周凯莉

近日,早已麻烦缠身的“大师”王林在途经江西宜春时被警方带走,此前,王林的关门弟子邹勇疑似被人碎尸并沉入鄱阳湖底,据犯罪嫌疑人供述王林即幕后黑手。随着案情进一步明朗,内情亦被揭出,王林、邹勇之间的矛盾早已摆在了明面上,邹勇因通过王林认识了一高官,从而飞黄腾达,不太把原来的师傅放在眼里。

且撇除这一桩非典型杀人案不说,王林本人便是畸形的当代中国社会除却仁波切之外的“大师”缩影。从媒体流传开来的合影、来自旁人的表述,我们可以大致推断出王林的朋友圈。这一个庞大的从某种意义上对中国政商文艺界精英极具讽刺意味的朋友圈,在显示了当代信仰的迷途之外,更多展现的则是大多数人为了进入非富即贵的圈子

付出的头破血流的努力,而王林“大师”们即是这一种畸形成功学文化的产物。

也许很多人都会提出这个问题,为什么世俗意义上的成功人士,总会率先陷入到“不问苍生问鬼神”的尴尬处境?马云是这样解释的,对未知的探索、欣赏和好奇是他的爱好,“即便是魔幻术,挑战背后的奥秘也快乐无穷”。他还说,“人类很容易以有限的科学知识去自以为是对地判断世界”,“过度的沉溺信仰和迷失信仰都是迷信”。

所谓站得越高,跌下来时,自然更容易摔得血肉模糊。一个世俗意义上的成功者,必然得经过“一将功成万骨枯”的资本原始积累时期,当他躺在金碧辉煌的Stuart Hughes大床上,盖着工薪阶层数月薪水才能承受的丝绒棉被,或许怀里还拥着国际范儿的女明星,他对于过去的空虚,和未来的恐惧,早已无法通过飙车、赌马、夜总会等渠道进行

排解了。他们需要的是,某种意义上精神支撑,支撑他们继续像打了鸡血一样经营自己的商业帝国或者艰难险途,支撑他们永远对金钱、权力、美色等欲望保持正常人的渴求。此时,王林、李一和各类所谓上师,甚至来自泰国的“古曼童”就有了生存的空间。

当然更多的人并非如此,例如邹勇或者其他。他们“信仰”王林,接近王林,无非是为了挤入成功人士的圈层,在站稳脚跟之后,通过乾坤大挪移的资源整合方式,将之成为自身获取阶层提升的利器。还有一些人,虽然自身亦拥有了一定的财富、地位,但在永无止境的欲望驱使之下,必先通过圈层运营,达到进一步的提升。客观地说,上述两种人是王林所苦心经营的圈层中的基石,他们永不满足,像秃鹫一样盯着猎物,也正是他们,孵化了王林这一类号称“大师”实则摘客的生存土壤。

至于王林本身来说,他的极具神秘感的朋友圈,和令人目眩的疑似可以通过中国最顶层圈层的天梯,是通过合影这一方式展现给他的信徒、乃至大众的。合影代表什么?在一般人心目中,合影就是可以宣之于众的、名正言顺的、富丽堂皇的亲密关系!同时,按照社会学的说法,由于名人、权贵占据了社会阶层中较为高端的位置,拥有较大话语权,于是天生具备闪亮的吸引力,在普通民众中具备神秘不可直视的地位,因此,在一般人看来,只要跟名人、权贵沾边,便是与有荣焉,若能合影加以证实,更是确凿无疑的证据。

所以,在中国,合影已然成为一门“包赚不赔”的经济学。在广袤的神州土地上,各大小微企业主的墙上都挂满了各类名人合影,借此抬高自身身价,从而获取经济利益。从某种意义上,正是因为王林热衷于和高官交往,

流出的合影吸引了一大批商人、艺人趋之若鹜。在一些民间流行的“骗术”故事里,骗子也是拿着合影,欺瞒朴实无知的老百姓,让他们心甘情愿地将血汗钱砸进庞氏骗局里。

王林们的“合影经济学”的逻辑十分简单,即和具备利用价值的大小名人、大小权贵合影,一是宛若吸星大法,从合影的名人身上吸入光芒,提高自信心;二是抬高身价,借合影证实自己的说法,建立充满神秘感的社会地位;三是通过合影,取信于人,获取社会上无知之人的利益支持,从而无本万利,达到经济利益最大化。

由上所述,王林背后的成功学秘诀,事实上只需要有两个要素,即孵化其神秘圈层的精神土壤,和神话其本身存在的对于权力、财富的膜拜。

(作者为中国上市公司舆情中心观察员)

人相食:从经济问题到人性问题

王国华

鲁迅的小说《狂人日记》中,狂人打开史书,看到写满了“吃人”两个字。老师们给学生讲课时,将“吃人”解释为礼教杀人、礼教吃人,说封建社会人与人之间的关系是人吃人的关系。这么理解也许有其道理,但事实是,史书中确实记载着好多“吃人”事件,没有隐喻,是实实在在地吃人,张开嘴,吧唧吧唧嚼的那种“吃”。并且,早期的吃人记载多出现在史书的“食货志”中。食货志是干什么的?谈经济问题的。吃人是个经济问题。衣食住行,温饱排在前两位。肉是食物的来源之一。

《汉书》中提到,西汉初年,天下尚未平定,诸侯并起,老百姓无法正常从事生产,饥荒开始蔓延。“凡米石五千,人相食,死者过半。”一石米卖到五千

钱,买不起啊,只好吃人肉。战死的、饿死的、被吃的,天下的人死了一半。这哪里有个问题,米贵,人肉就不贵吗?吃不起米吃人肉,这不合理啊。其实,那时候有一个通行的办法,叫易子而食。自己不忍心吃自己的儿子,那就吃别人的儿子,同时把自己的儿子送给别人吃。从经济角度讲,这是平等交换,没付出成本,又都解决了果腹问题。还有一些“人相食”情况比较复杂,比如偷偷割取死者的肉充饥,杀掉路人吃其肉,军队把俘虏吃掉或者把平民百姓吃掉,唐末起义军黄巢就曾用石磨碾碎人肉充当军粮。自然,也有人花钱去人肉市场上买人肉来吃,穷苦家庭卖掉亲人给屠夫,屠夫将其宰割后零卖。总之,“人相食”让一部分人成为盘中餐,养活了另外一批人。

同样是《汉书》中,写元帝即位,

“天下大水,关东郡十一尤甚”,“二年,齐地饥,谷石三百余,民多饿死,琅邪郡人相食。”琅邪,山东古地名,曾为琅琊国、琅琊郡,范围在青岛东南、临沂一带。到了成帝永始二年,梁国、平原郡又发水灾,“人相食”,刺史、太守等官员皆被问责免职。王莽新朝末年,盗贼群起,官匪争战,将吏乘机做大,为所欲为,横行暴敛,北方边境以及青州、徐州等地“人相食”。

人吃人毕竟不是回事,王莽便派遣官吏奔赴各地,教给老百姓“煮木为酪”,煮木头吃。吃无可吃之际,人肉会上桌。《新唐书》中提到,唐朝末年,全国大旱,冬储蔬菜和粮食全被吃完,贫家用草籽磨面,用槐叶煮粥。虽没营养,好歹可以骗一骗肚子。唐昭宗时,凤翔为梁兵所困,“城中人相食,父食其子”,人饿坏了,动物本性恢复,连易子而食的面具都懒得戴上,直接吃自己的儿子了。

《晋书》中则提到,东汉末年,董卓被设计谋杀,其手下李傕、郭汜自相攻伐,“于长安城中以为战地。是时谷一斛五十万,豆麦二十万,人相食,白骨盈积,骸骸余肉,臭秽道路。”又是粮贵,又是吃人。不过,此前的“人相食”都是简单一句话带过,似乎可证此事之普遍,也可证时人对此之麻木,后人从中读不出时人太多的态度和感受。

而此处的“人相食”有了细节,白白的骨头扔得遍地都是,割下来的肉臭不可闻,画面感强,易给读者带来直接的感官刺激和想象空间,也会让他们心理上产生震撼,并开始排斥和反感此事。读者有空可以读一读纪晓岚著作《阅微草堂笔记》卷二·《滦阳消夏录》中关于“菜人”的章节,再读一读余华的小说《古典爱情》(在网上随时可以搜到),看看“人相食”是一件多么惨烈的事情。血淋淋的,原声再现的细节描述,终于让“人相食”由经济问题变成人性问题。

此后的宋元明清诸朝,“人相食”事件层出不穷,屡见不鲜,但不再出现在“食货志”中,而是出现在零零星星的野史记载中。当政者都学精了,想方设法要把这么黑暗的事遮盖掉。后人只能从民间野史中管窥一二。正史中披露的“人相食”,多是改朝换代后,新朝以此抹黑前朝,佐证自己的正当性,反叛者以此让当政者难堪。通过狗咬狗式的揭发和撕逼,“人相食”这种反人类反社会的事件得以留下痕迹,昭示后来者以此为戒。

(作者系深圳作家)

广发银行 | CGB 智慧金融 广发中国

现在钱存哪里去,广发银行大优惠!
一年期人民币定期储蓄利率上浮 40%

10万元定存 | 一年多收利息800元

2015年9月30日前,10万起定存一年即可享利率上浮40%优惠,该优惠仅限网点办理。更多优惠活动详询网点。

存期	央行基准利率	广发银行上浮后利率	上浮幅度	存款金额(单位)
3个月	1.60%	2.08%	30%	≥5万
6个月	1.80%	2.34%	30%	≥6万
1年	2%	2.6%	30%	≥5万
		2.8%	40%	≥10万
2年	2.8%	3.12%	20%	≥5万
		3.38%	30%	≥30万
3年	3.25%	3.9%	20%	≥5万
		4.225%	30%	≥30万

*以2015年6月28日人民银行存款基准利率及上浮利率计算,实际存款利率以人民币存款基准利率为准。

*本广告不构成法律要约,过查具体内容若有变动,以广发银行最新公告为准;广发银行在法律许可的范围内有权对本业务内容进行调整。

客服热线:400-830-8003 www.cgbchina.com.cn