



【环宇杂谈】

从需求来看,中国房地产市场的增量空间确实还很大,开发商也不用担心需求突然出现“断层”。

房子,90后不可承受之重

李宇嘉

正好在孙燕姿的歌中唱到:“我要一所大房子,有很多很多的房间,一个房间有最快的网路,一个房间有很多的吉他,一个房间有我漂亮的衣服,一个房间住着我朋友和他的爱人……”,这是关于“住房梦”的浪漫表达。说的直白一点,就是“不要金窝银窝,就要自己的狗窝”。只有拥有一个这样的“窝”,才意味着自己告别了漂泊,真正在城市“安定”和“扎根”下来,也才有家庭和蓬勃的事业。

在行为特征、消费倾向、价值认同上,打着浓重时代标识和代际差别的“90后”,会逃脱这一铁律吗?17岁上大学,21岁大学毕业,在踏进“职场”3年后的24岁买房、结婚和生子,这是我国城市每一代新生力量进入社会的

一般节拍。这样来看,在购房人群中,不知不觉的,“90后”已经登堂入室了,而且越往后越成为楼市需求的主力军。那么,“90后”是不是像马佳佳所说的,是“不买房”的笃定者?

近期,网上公布的零点研究咨询集团《2014年大学生生活形态及消费调查》显示,29.6%的“90后”表示,毕业5年内会买房,84%的人表示早晚都会买房,而65.9%的人希望“先婚后婚”。事实上,“90后”买房的这些特征与“80后”,甚至是“70后”也并无多大区别。而且,对于“三十而房”的良好愿望能否实现,“90后”表现得乐观,只有5.3%的人表示“根本没有信心买房”。看来,置业成家是国人共性,“90后”也难逃“购房圈”。

这样来看,被马佳佳吓吓了一跳的万科,犯不着担心“90后”不会买

房。如果说“60后”和“70后”中的绝大部分是幸运的一代,上大学赶在“扩招”之前,就业赶上了“包分配”,进入社会又赶上了福利分房、全民医保和国家养老的话,“80后”确实是相对不幸的一代人,他们进入社会刚好赶上了房改、医改、公务员和事业单位改革等。在这些问题上,“90后”似乎更加不幸,一毕业就赶上了经济长周期下滑,工作不好找、生活物价成本高、房价高不可攀、社会保障全靠自己奋斗。

但同时,“90后”是最纯净的“独生子女”一代,没有经历“70-80后”所经历过的物质匮乏时代和为生计奔波的辛劳;而且,“90后”集父母、祖父母四方千万宠爱于一身,从来没有操心过“柴米油盐酱醋茶”。即使在经济地位上不一定是“富二代”,但主张话语

权和注重幸福感,让他们在思想观念上具有极强的“富二代”痕迹。因此,在住房这个问题上,他们多数相信,自己一定会拥有属于自己的“窝”。而且,“根本买不起房”的比例比“80后”还要低、还要乐观。

这意味着,在我国大城市,房子永远都不是一个单纯“遮风避雨”的住所,更是经济和社会地位的彰显,生活质量和幸福感的标志。无论是“70后”、“80后”,还是“90后”,这一点永远都不会改变。而且,在装修花费意愿的调查上,“90后”为装修准备10万元以上的比例为12.1%,而“70后”、“60后”,甚至是“50后”,有此打算的仅占8%上下。

看来,在住房消费上,“90后”确实舍不得下血本,就像他们“先上车后买”的比例从2007年的2.5%增加到

2014年的12.8%、经济和收入下行餐馆照样火爆一样。这一方面体现了“90后”天然地认为自己将获得体面住房;另一方面,这也体现了新一代年轻人消费理念告别排浪势,彰显个性化、差异化。这也是为何各大互联网公司龙头开发商(如万科)纷纷进军家装市场。

因此,从需求来看,中国房地产市场的增量空间确实还很大,开发商也不用担心需求突然出现“断层”。只不过,长期浸淫网络、彰显个性化的“90后”低头族们,他们的购房需求需要去揣测。在辨别马佳佳后,万科迅速与BAT合作,想必知道马佳佳的观点不靠谱,但通过BAT搞清楚“90后”们在想什么,这很重要。

(作者系深圳市房地产研究中心研究员)



【缘木求鱼】

不自救,人神莫能救之!

教皇的“圣水”

木木

虽然,早就知道,坐镇梵蒂冈的教皇,是这个世界上最有影响力的人物之一,但直到几天前教皇先生访问了美利坚合众国,这种源于书本的认识才一下子变得异常鲜活起来。

让“死知识”活泼起来,还是很需要一些催化剂的,比如,教皇一来访,美国总统——这个世俗世界最有权势的总统——奥巴马,就立刻异常隆重地携上妻女以及副总统还有其他一些大人物,跑到停机坪上去欢迎。总统如此,民众当然也格外热情,据说费城有超过150万人跑到大街上争睹教皇风采(或者说看热闹,大约也没什么不可以)。总之,教皇的影响力到底如何了得,由此就可略见一斑了。

更让人印象深刻起来的,是CNN的后续报道,24日,方济各教皇

破天荒地在美国国会发表演说后,其用过的那个透明的玻璃水杯,连带里面剩下的水——居然还有半杯之多,被来自宾夕法尼亚州的民主党众议员布雷迪(Bob Brady)先生偷偷但迅速地溜上演讲台据为己有了。

更令人啧啧称奇的是,这位布雷迪先生随后还在网上分享了一些很珍贵的照片:教皇喝剩下的水,不但他自己小心翼翼地抿了几小口儿,而且还很大方地让妻子以及女助理分享了些。这显然不像是恶搞,因为照片中的几个人,个个的表情似乎都庄重得很。布雷迪先生应该是个有坚定信仰的方正人士,而且还具有不专美的美德,他随后表示,还要把剩下的“圣水”带回家里,惠泽一下孙子们。

由此可见,方济各教皇不但是颇受贫民欢迎的教宗,而且也很得美国议员的青睐,虽然喝剩下的水被布雷

迪以“迅雷不及掩耳之势”拿回家去“独乐乐”了,但在演讲中,教皇也是得到了美国议员们的掌声甚至起立欢呼致敬的。这就不能不让人感慨。

方济各教皇能够得到贫民民众的欢迎,大约既得益于他亲民的言行,又得益于信众虔诚的信仰。而能让美国议员们起立欢呼致敬,也一定有演讲的魅力。不过,据美国媒体报道,教皇的演讲稿里,似乎也不过是一些放之四海而皆准的大道理,又至于让见过大世面的美国议员们如此激动呢?思来想去,还是弄不太明白,最后也只能归功于宗教信仰的伟力了。

人类的脚步,虽然已经走进了二十一世纪,但宗教意识、宗教情结与千年前的状态相比,似乎也没什么大的改变。这么说,估计就要有人不同意了,也是,毕竟生活在今天的人们,生活的方式、生活的内容以及对生活的

感受和理解,确实与千年前已大不相同,但细细琢磨,生活的本质,别说有天翻地覆的变化了,哪怕说有了实质性的改变似乎也勉强得很。

如此定性,有些人估计想反驳也很难,那位“布先生”大概是最好、也最有力的明证了。当NASA宣布研究人员在火星表面发现了有液态水活动的“强有力”证据的当口,居然还有人把某些大人物喝过的、不可避免地混杂着唾液的剩水,宝贝似的奉为“圣水”,而此人恰巧还是个“为民请命”的代表,不是就能说明一些问题吗?

至于贫民民众的爱戴,就更让人默然。宗教于人而言,说得好听点儿,是托慰心灵的“鸡汤”,说得难听点儿,就是一碗麻醉剂;对困于现实、惑于人生的人们而言,宗教就似乎永远是一个最正确不二的选择。但是,要改变贫穷的命运,把全部希望都寄托在一个年近八十

的老人身上,就有点儿不现实。

不奋斗,再多的祈祷显然也无济于事;而一直起早贪黑地拼命干,却仍改变不了似乎早就注定的命运,大概就很有扪心自问一个“为什么”的必要,而不是钻进“心灵的庇护所”里瑟缩着寻求抚慰。不自救,人神莫能救之!这一点,于普天下的贫民而言,都很重要;于这个世界上的所有宗教而言,倒也相通。

“圣水”不是万能的。不信?难道你没注意吗?方济各教皇躬身走出飞机舱门的时候,面对在舷梯下迎接的奥巴马一家,居然也很自然地摘下了头上的那顶原本“只对天主陛下”的小圆帽。这点儿小变化,或许才真称得上千年间一个稍有意义的不错开端。对此,那位布雷迪议员应该会更为得意,因为,奥巴马用过的玻璃水杯,他也珍藏了。(作者系证券时报记者)



【三国经济】

在接班人问题上,一定要慎重、果断,万不可犹豫不决,朝秦暮楚。

刘表的衰败与公司的长治久安

徐叔衡

大凡做老板的,总希望自己创办的公司兴旺发达,长盛不衰。遗憾的是,总有那么一些公司,其兴也勃焉,其亡也忽焉。在这里,研究一下刘表衰败的教训,或许会有些启示。

荆州刺史刘表,乃汉室宗亲,幼好结交,与名士七人为伍,时号“江夏八俊”。坐镇九郡,兵强粮足,礼贤下士,士归之如水之投东。乱世之中,能把荆州建成一方“乐园”,的确难能可贵,刘表是一个好官。但是,好景不长,就在他过世不久,他的那位蔡夫人和荆州新主,他的小儿子刘琮,就把荆州拱手送给了曹操。不过这位蔡夫人和刘琮也没多活几天,在他们赴任青州途中,被曹操派人追杀。刘表创下的基业就此烟消云散。

要有发展战略,有进取精神,不可安于现状,因循守旧。在群雄并起,诸侯兼并年月,刘表没有自己的战略构想,战略取向和战略安排。当曹操统兵北征时,刘备劝他:“今曹操悉兵北征,许昌空虚,若以荆襄之众,乘间袭之,大事可就也。”刘表回答:“吾坐据九郡足矣,岂可别图?”把刘备的建议顶了回去。认清形势,抓住主要矛盾,确定战略取向,是保证境内安定的前提,但刘表分不清主要敌人和次要敌人,主要危险和次要危险,主要用兵方向和次要用兵方向。刘备平息张武、陈孙举反、平复江夏诸县后,刘表设宴庆功时说:“吾弟如此雄才,荆州有倚赖也。但忧南越不时来寇,张鲁、孙权皆足为患。”全然没有想到,最足为患的人是曹操。

会用人,看准了的人才就要委以重任,放心使用,不可犹豫不决,疑虑

重重。他器重的两个人,一个是蔡瑁,是其后妻之兄,伙同蔡夫人一起算计他,另一个是蒯越,是“降曹派”,与他不是一条心。本来,刘备投奔他以后,是一个可以放手大用的雄才大略之人,还有诸葛亮辅佐,但刘表只是相待甚厚而已,没有委以重任。他的后妻一进谗言,就心生疑虑,把刘备发配到新野去了。刘表与刘备就自己的接班人问题,曹操对英雄评判的议论,被蔡夫人窃听到,便喃喃咕咕,要刘表除掉刘备,“表不答,但摇头而已。”这种暧昧态度,助长了蔡夫人的嚣张。在新野驻屯,刘备一直得不到发挥作用驰骋疆场的舞台,反而遭到蔡夫人和蔡瑁两次暗算,差点成为刀下之鬼。

大局为重,制度为本,不可陷于儿女私情。管企业,理事情,要有章法,要保持制度的严肃性,不搞法外开恩。但

刘表却陷于儿女私情,使制度形同虚设。蔡瑁与程普交战大败,被孙坚杀得尸横遍野,仓皇逃入襄阳。蒯良言谏不听良策,以致大败,按军法当斩。“刘表以新娶其妹,不肯加刑。”严肃的军法制度,就这样被刘表轻轻的一抹,变成了一纸空文。蔡瑁设计除备,伪造刘备反诗,刘表发现其中有诈,不作深究。当收到刘备书札,得知蔡瑁谋害,备赖跃马檀溪得脱时,本来“命推出斩之。”此时,蔡夫人出场哭求免死,刘表也仅仅是“怒犹未息”,孙乾插了一句话,“表乃责而释之”,一点处罚都没有。

在事关长远发展大计的接班人问题上,一定要慎重、果断,万不可犹豫不决,朝秦暮楚。在这方面,刘表犯了大错。刘表已到垂暮之年,来日无多,但在立长还是立幼问题上一直拿不定主意。他征求刘备意见,刘备明确地表

示了态度。但此时,刘表已经做不了主,选拔接班人的问题,被蔡氏家族牢牢掌控,由不得他了。不久,其长子刘琦被蔡夫人逼走。刘表病重,曾派人请玄德来托孤,商议写遗嘱,令玄德辅佐刘琦为荆州之主,却被蔡夫人派人把住两门,不让刘琦进来探视父亲。刘表死后,又假写遗嘱,在蔡氏宗族的策划下,一个年仅十四岁的少年被推到了荆州之主的宝座上。

“眼中形势胸中策,缓步徐行静不哗。”公司老板在日常生产经营和企业建设中,立足企业,关注市场,把握大势,确定战略;建立制度,令行禁止;广聚人才,信任放手;公道公平,不徇私情;接班人选,早作安排,锻炼才干,磨炼意志,历练阅历,铸成大器,做长寿公司的愿望就会更近一步。

(作者系江西证监局前任局长)



在微信的海洋里 采撷最精彩的浪花

从套利型企业企业家到创新型企业家

张维迎

自上世纪90年代开始,公司治理成为一个热门的词,在中国也是耳熟能详。政府出台了大量的文件和政策,都在规范公司治理结构,特别是上市公司的治理结构,但在我看来,所有这些文件也好,背后的理论也好,都有问题。

问题在哪儿呢?问题在于它是一个管理者中心的模型,这个模型把公司治理理解为如何激励和约束经理人的行为问题,也就是怎么让他不偷懒,怎么让他不贪污。这个问题当然重要,但不是最重要的。

企业家才是市场经济的核心。我们需要的是一个企业家中心的公司治理模型。一个有效的公司治理结构,一定要使得最具有企业家精神的人去掌控公司,并且有积极性去创新,去创造,而不是仅仅选一些不会腐败的人就可以。

目前公司治理理论存在的缺陷,导致了我们把过多的精力、法律、政策放在怎么去约束企业家精神,使得公司变得越来越官僚化,而不是越来越充满活力。按照现在的公司治理模型做下去,我想,未来我们公司的腐败可能会少一点,但同时也意味着公司的企业家精神会减少,这时候不可能有

真正的经济持续发展。

中国过去30多年的高速增长,靠的是套利型的企业家,他们发现市场当中有不平衡,就将一帮人组织起来,低买高卖,生产出市场需要的产品,个人赚钱了,社会资源配置的效率提高了,整个经济也就发展起来了。但是套利的机会越来越小。

未来中国经济要持续增长,不可能太高,即使要有5%的增长,我觉得仍然要靠创新,靠创新型企业家。创新型企业家和套利型企业家不一样。套利型企业家从古到今都有,在座的很多都是套利型企业家,但创新型企业家是现代经济才有的。为什么?因为创

新和套利对制度的敏感程度是很不一样的。

套利型企业家在政府最严苛的管制下也会存在。我举一个例子。大家可能听过一首陕北民歌,叫《赶牲灵》,原作者是张天恩,和我是同一个县的。赶牲灵的人,也就是传统社会的企业家,他们把东西从这儿倒卖到那儿就赚钱,所以是套利型企业家。张天恩本人在“文化大革命”时投机倒把,坐了四年牢,那个时候管得那么严,仍然有人要套利,因为有些套利活动可以偷偷摸摸去做。

但创新不一样,创新需要三年五年,甚至更长时间,不可能偷偷摸摸去

干,不可能像套利一样,今天晚上天黑了,偷偷摸摸买进来,明天晚上天黑了再偷偷卖掉。如果没有一个稳定的预期,如果私有产权得不到有效的保护,如果法治不能由口号变成现实的制度,我不认为中国可以转向一个创新的国家。

邓小平的经济体制改革给了人们一定的自由,唤起了套利性的企业家。未来只有进行政治和法律制度的改革,我们国家才有可能产生出真正的创新型企业家。如此,这个国家才真正的有希望。

(作者系北京大学教授)