



【环宇杂谈】

香港房价挤掉一些泡沫对金融机构是危险的,但底层民众无尊严的住房现实则倒逼港府要让房价跌一跌。

# 房在囧途,香港楼市重现1997?

李宇嘉

香港楼市迎来“寒冬”。中原地产统计,1月份香港物业成交约3500宗,这是1991年1月以来的最低数。去年四季度以来,数位地产大亨对香港经济前景担忧,半山豪宅折让挂盘、大宗工商物业低价“抛售”频频发生。另外,2003年以来连续飙涨12年,涨幅达到3.7倍的房价似乎也要掉头向下了,私人住宅价格指数在2015年9月份达到顶点后,四季度下跌了8%。楼价下跌,香港股市和汇市同时受挫。开年以来短短15个交易日,恒指累计下跌3500多点,创两年来新低;港币对美元也突然转弱,一度逼近7.75-7.85的法定汇波动区间上限,港元也跌至2007年以来的新低。

全球经济和金融市场风风雨雨,背靠的祖国大陆正处在“稳增长”和“调结构”的艰难平衡中,香港不会贸然放弃联系汇率制度。拥有1.6万亿港元银行资金、3500亿美元的丰厚外汇储备,港府像1997年那样誓死捍卫港元汇率是毫无疑问的。但是,金融危机后,美国率先复苏并加息,两地劳动生产率的差距扩大,联系汇率制度下货币政策不独立的弊病暴露。

既然货币之间相对价格无法调整,就只能通过资产价格“通缩”来实现。1997年香港楼价、股价齐跌就是这样的。因此,此轮股市和楼价调整在预期之中。而且,2014年以来,“沪港通”和A股泡沫已让香港基础货币飙升,而近期沽空人民币的资金纷纷借道香港,但遭到中国央行狙击后开始

退出。因此,不能不承认资金流出香港,短期拆息上升也是必然的,银行、地产等对资金和利率非常敏感的板块将预期下行。

1997年金融风暴后,恒指和香港房价一直到2003年4月和8月才触底,如果参照1997年,房价下跌或许刚刚开始。而且,随着自由收紧,全球经济动荡,美联储加息,过去12年推动香港房价上涨的一系列动力,如大陆买家、超低利率等因素将不复存在,楼市为悲观笼罩或许不是短期的。瑞银证券、里昂国际等研究机构预测,2016年香港房价会下跌10%左右,到2017年,香港房价将下跌27%。

政府手中有足够的手段来刺激楼市,香港政府只要把2012年—2013年间推出的多项“辣招”(15%的买家

印花税、20%的超额印花税)取消后,来自大陆的海量买家和避险资金自然会推高房价上去。目前,从控制资产过度“通缩”和捍卫联系汇率制度来说,未来有必要托底港股和楼市等资产,但近期梁振英政府已经明确表示,“辣招”把外来需求、炒家和投机者挡在外面,政府无意撤“辣招”。

未来,即便房价继续下滑,笔者预计港府撤“辣招”的可能性也不大,主要在于近年来,香港居民对于政府在住房、收入等民生上抱怨有加。香港人均住房面积仅16平方米,为全亚洲乃至世界人均居住面积最小的城市,超过一半的私人住宅面积少于50平方米,甚至还有20万人居住在“劏房”(相当于内地的“隔断房”),人均面积仅7.5平方米,只比香港惩教署监狱

囚舍的人均标准高27%。

国际调查机构Demographia的数据显示,香港楼价中位数相当于港人每年收入中位数的19倍(港人俗称“痛苦指数”),这是该调查11年以来的最高值。

过去十几年,对香港楼市而言,确实有多重利好,如背靠大陆、人民币升值,而全球量化宽松导致流动性进入东亚等新兴经济体,借助香港这个中转站进入内地是常规途径。但现在看,这些利好都褪去甚至逆转了,香港房价或许要挤掉一些泡沫,这对金融机构来说是危险的,但底层民众无尊严的住房现实及强烈诉求则倒逼港府要让房价跌一跌。对待楼市上,未来港府或者就陷入这样左右为难的困境中。(作者系深圳房地产研究中心研究员)



【月薪一族】

打开红包,里面只有一张纸,上面写着“带薪休假两周”。这是年终奖?王磊不敢相信自己的眼睛。

# “诱人”的年终奖

闫玲月

辛苦工作了一年,终于盼到公司开年会,王磊并非期待年会那顿大餐,而是期盼年会上发放的年终奖。月薪既不算多,年终奖就成了年终岁尾少不了的安慰。

年会选在了一家大酒店吃自助餐,席间穿插大家的即兴表演。每个人都热情高涨,老板还借着酒兴唱了一曲腾格尔的《天堂》,说自己是地道的蒙古族,热情豪放,可大家怎么看都觉得不可信,仅凭瘦小单薄的身材,就见不到一点草原汉子的影子。

激动人心的时刻到了,老板说,今年的年终奖不同以往,既然我们是做广告策划的,那年终奖也要有点创意才好。台上有一个红色的抽奖箱,大家每人上去抽一个红包。

《步步高》的音乐响起,王磊心中默念“老天开眼抽中大红包”,随着大家走向抽奖箱。伸出一只手在抽奖箱里打捞辨别,凭手感判断哪个更厚些,貌似都瘪瘪的,难道红包里没有现金?来不及多想,后来的同事都在催他,又不是选老婆,干嘛摸来摸去下不了决心啊。王磊只得将离手最近的一个红包抓出来。红包是封着的,上面写着“各取所需,祝你好运”。

今年的年终奖到底是多少钱,怎么还各取所需呢,也不知老板葫芦里卖的什么药。王磊刚要打开看,老板马上大声宣布,红包要回家才能打开,王磊的手只好收住,再看大家的红包,都是薄薄的,估计里面不是现金,到手的红包还不让看,这也太折磨人了。碍于情面,谁都不好意思马上打开红包,于是大家继续喝酒吃菜唱歌玩笑。

上了地铁,王磊迫不及待地打开红包,里面只有一张纸,上面写着一句话,“带薪休假两周”。这是年终奖?王磊不敢相信自己的眼睛,将这张纸左右看看,没错,这就是老板口中的创意年终奖。一分钱没有,回家怎么和女友交待,她还指望用这个年终奖买件新大衣呢。

别的同事会抽到什么样的年终奖呢?王磊拿出手机看微信群。这个群里都是同事没有老板,平时大家在群里吐槽打趣也不担心会让老板知道。群里早就炸了锅一般,各种表情齐聚一堂,抓狂的,扔炸弹的,流泪的,咒骂的,难过的。再看,有人说抽到泡面两箱,想让我变成木乃伊啊!有人说抽到老人手机一部,父母都嫌这手机差。女同事孙倩说,我才难为情呢,居然抽到的是成人用品,大家追问是什么,她发

了一张图片,原来是杜蕾斯,惹得男同事大笑,问她打算和谁用,要不要大家帮忙分担一些。孙倩连男朋友都没有,抽到一只杜蕾斯怎么消化啊。小张抽到的更奇葩,竟然是免罚单,迟到早退十次可免于扣罚当月工资。老李说,你们的都还不算太离谱,我的才是欲哭无泪,大家好奇问他抽到什么了,老李答,一箱卫生巾。王磊当时就笑岔了气,老李50多岁,老婆根本不用不上卫生巾了,家里也没女孩,这一箱东西送人都怕难为情。

该如何与女友解释,王磊忐忑不安地进了家门。菁菁一脸幸福上来就抱住他亲了一口,王磊更担心了。亲爱的,你猜我们公司年终奖发给我什么了?王磊才想起今天菁菁公司也开年会,看她那么兴奋估计奖金不少,王磊悬着的心可以放下了。还用问,当

然是奖金了,5000还是8000?不对?还能是1万?

菁菁张开手,亮出一把车钥匙。你们公司奖励你一台车?王磊的眼睛瞪得比牛眼还大。是奖励我一年的使用权,而且还报销油费哦!王磊抱着菁菁转了好几圈,正发愁没钱买车,天上就掉下来一台车。菁菁听说他抽到的只是半个月带薪休假,也没失望,反而开心地笑,那正好,我们可以开车回老家办婚礼,再来个自驾游蜜月旅行。

王磊将菁菁的年终奖在群里晒出,惹来一片羡慕嫉妒恨,说他讨了个好老婆,大公司就是不一样。后来群里同事们打算各取所需,交换年终奖,老李将卫生巾给孙倩,孙倩将杜蕾斯给小张,小张将免罚单给老李。只有王磊是坚决不换,他还要幸福二人行呢。(作者系深圳小说家)



【商兵布阵】

工厂生意差,订单少,手中10多套房产,卖出几套,减轻还贷,还可剩余一些资金,留作工厂现金流运作。

# 卖房记

周家兵

前不久我在深圳买房,因为现场抢购者太多,我下单未成功,于是把这段“买房未遂”的经历写成《买房记》,发表在《证券时报》上。一位做实业的朋友——李总看后,大为感慨,因为他是卖房的。李总给我讲了他这几个月的卖房经历。

2015年9月份,李总决定卖出深圳坂田片区的一套90多平的三房两厅。在深圳一品牌房屋中介公司挂牌,一周不到,就有意向买家。买家说不用看房,已经很了解这个片区的房子了,响当当的大品牌公司开发的小区,户型都方正实用。买家交了10万诚意金,接下来就签署了二手房买卖合同,约定了首期款、贷款、过户等大致时间

点。一切都算顺利。

李总想,现在工厂生意差,订单少,手中10多套房产,每月还贷压力大。目前坂田片区房价都涨到5万了,升值近10倍。卖出几套,减轻还贷,还可以剩余一些资金,留作工厂现金流运作。再说这几年,全家老小都是勒紧裤腰带过日子,工厂赚的钱,都是想着扩大生产规模,增添或更新生产设备。老婆看深圳房价一直涨,才瞒着自己在深圳惠州东莞买了一共十几套房。惠州的房子,2014年底才全部处理掉了,差点套手里了;涨是涨了,问题是涨的那部分钱,只能抵银行利息、物业管理费、这个税那个费杂七杂八的一大堆都记不得的费用了。

说回深圳坂田片区这套房,首期款按时交了。接下来办理银行贷款,这

节骨眼上出问题了。卖主开始说出差外地,后来卖家中出了点变故,再后来房子你放心,我肯定是买了。李总和中介都多次催他,人家态度非常好,语气也软和,根本就不像赖账的人。后来多次跟进后,中介找上门去,买主男的说,名下有几套房,没有购房资格。这不,正忙着把自己名下的房产和房贷全部过户到老婆名下,然后再搞个离婚,有购房资格了,他立马办理银行贷款和房屋过户手续。

李总无奈地说,你说这是什么事嘛?去年9月份到现在,坂田片区的房价又上涨差不多20%了。我暗示他,他说按照双方签订的合同来。仔细一看合同,在双方约定的条款里面,有一些模棱两可的内容。首期款他是在双方约定的时间支付的,银行贷款和过户

的时间是相对而言的,也就是说,过户的时间是从银行办好贷款开始计算。现在问题卡在办理银行贷款这里。经过多方沟通,找相关部门协调,也花钱请了律师一起咨询调解。买方认为他没有购房资格和不能贷款均属于政策方面原因。相关部门、律师、中介都偏向双方协商解决。李总说,对方一直态度非常好,也在积极想办法。做生意,和气生财。我小心试探着问李总,这房子可以不卖给他吗?李总回答说,我们都不专业,问题就是在合同的约定上,如果主动毁约,要支付他已经缴纳的款项的50%作为赔偿,首期三成,按这个比例算下来这几个月上涨的都给他了。我说:那房子是你的啊!李总苦笑说:是啊!几个月折腾下来,房子还是我的房子,却白白给人家好几十万!

接下来怎么办?我替他着急。李总说,对方电话里说有两个解决办法,一是等他办好离婚手续,立马就办理银行贷款和过户手续。第二就是对方再找一个有资格的买家来买这套房。价钱由他和下一个买家谈,但是李总要积极配合办理相关手续,等办理好后,他会从这几个月上涨的部分中,拿出20%作为对李总的酬谢。

李总摇摇头说:老周啊!你不知道,原本跟我一样着急的中介,现在也不催了,而且还倾向于第二种解决办法。我怎么隐隐感到这里面的水好深啊。

末了,李总问我,我在深圳还有几套房想卖,你要买的话,我优惠点给你都可以,咱们朋友多年,只要“爽”,不麻烦就好。(作者系东方华策公司总经理)



【经济钩沉】

开始时,三仓的收粮和放粮各有针对性,后来由于互相调来调去,在一般百姓眼中,已经没什么差别了。

# 宋朝的三仓

王国华

三仓,指义仓、常平仓和广惠仓。宋朝的三仓,在历史上占有一定地位。

义仓,又名义廩、社仓,是一种由国家组织、以赈灾自助为目的的民间储备,亦即官督民办。义仓一般在县一级政府所在地,社仓一般在村镇设仓。隋朝开皇年间创立,此后各朝断续地沿用。粮食来源原则上出于百姓。秋收季节,各家各户根据自家情况,分别上交一定数额的粮食,储存起来,凶歉时再发放给百姓。有的朝代则以赋税的形式强行征收。北宋建隆四年(963年),太祖赵匡胤下诏兴复义仓。岁收二税,每石别收一斗,这就属于强行征收了。

常平仓,顾名思义,设置该仓以平

抑物价为目的。在丰收年买进粮食,荒歉年低价卖出。其与义仓的不同之处在于前者是民办,后者为官办。常平仓前期也有设立,到了宋朝,又有恢复和创新。宋太宗淳化三年(992年),始置常平仓于京畿。景德三年(1006年)后,除沿边州郡外,全国先后普遍设置。启动资金为本该向上供应的钱款,各州按人口多少酌留两三千贯至一二万贯为余本,每年夏秋谷贱时,以高于市价三五文的价格买进粮食。为避免奸商无底线地抬高价格,扰乱市场秩序,谷价高涨时,则减价出售(所减不得低于本钱)。如果存粮三年未经出粟,即回充粮廩,易以新粮,使常平仓的粮食不至腐烂坏掉。有的常平仓具有很强的自我造血能力。淳熙八年(1181年),浙东提举、著名理学家朱

熹上表讲述自己的成功案例。他说:乾道四年(1168年),本地百姓生活困难,经过请示,得到常平米六百石,夏天收粮后马上发放给缺粮群众,受益者冬天连本带息偿还。此后逐年致效。以有利于民众为原则,歉收时利息减半,如遇大灾荒,则连本带息都不追讨。经过14年的经营,原从常平仓借的600石谷米全部归还,且用息米造仓三间,储米3100石,作为社仓经营,不复收息,每石米只收三升米的损耗费用。因此,在他管辖的范围内虽遇凶年,百姓也没有饿死的。中央政府对朱熹的做法大为赞赏,并做了推广。

广惠仓是始于宋朝的一种官办粮仓,初设于嘉佑二年(1057年)。以前,一些地方的绝户田(即全家人亡后,无人耕种的田地)都被地方官卖掉,卖田

的钱去了哪里,不得而知。祖密使韩琦建议,以后这样的田地都留下来,招募农民耕种,将收获的粮食存放在固定仓库里,用来资助城中无以自养的老幼病残。建议被采纳,以后遂成定例。此类粮仓被命名为广惠仓,由提点刑狱司(俗称“提刑官”)管理,年底将各类进项与花销上报三司。广惠仓将原先灰色地带的收入纳入阳光管理,规定城中人口不到万人的,留田租1000石存入仓中,其余上交;超过1万户,留2000石;户2万留3000石,3万留4000石,4万留5000石,5万留6000石,7万留8000石,10万留1万石。如果还有剩余,田地可以卖掉。州府设置出纳两人,每年10月按例检视,将有资格领取者的名字一一登录在册,从11月开始发放,三天给一次,每次给米一

升,儿童半升,到次年2月止。

开始时,三仓的收粮和放粮各有针对性,后来由于互相调来调去,在一般百姓眼中,已经没什么差别了。又由于同属司农寺管理,广惠仓经常与常平仓相混,共称为常平广惠仓。

有了这些粮仓,饥荒年自然就有了物质保障。皇祐年间,郟州知州刘夔打开粮仓赈济饥民,百姓全活者甚众,盗贼衰止。神宗即位以后,河北诸路水灾旱灾连年不断,不断发放广惠仓粮食赈济灾民。但是,由于执行者本身素质不同,执行的标准和力度亦有不同,其效果反差很大。《宋史·食货志》上也认为三仓设立的出发点虽好,“然事久而弊,或移用而无可给,或拘催无异正赋,良法美意,胥此焉失”。

(作者系深圳作家)