



【环宇杂谈】

在货币大周期宽松叠加鼓励老百姓加杠杆的情况下，楼市景气向上是必然的。

一线城市楼市调控的“新逻辑”

李宇嘉

近日，一线城市楼市调控政策终于“落地”了。作为2015年楼市“标杆”和2016年楼市“标杆”的深圳和上海，相继发布了紧缩性的楼市政策，收紧了限购政策，降低了贷款的杠杆水平。当大家都在猜测北京是否要“接力”沪深时，笔者认为，我们更需要考虑的是，政策对楼市的态度是否扭转？楼市未来会如何走？

沪深楼市政策“落地”，可以用“难产”来比喻。深圳楼市暴涨了一年有余，今年2月份的房价同比上涨了57.8%；上海楼市在2015年紧随深圳，春节前后的暴涨势头一点也不亚于深圳。“沪深楼市要调控”，这一消息在春节前后就口口相传，“两会”上管理层和沪深城市的主政者也明确

表态。但是，“只听楼梯响，不见人下来”，这在过去楼市“10年9调”时期是很罕见的。

正当大家以为调控将沦为“空调”时，调控不期而至。那么，此次调控的逻辑是什么呢？笔者认为，在国家去库存战略、投资发挥稳增长关键作用的大环境下，一线城市楼市要发挥领头羊的作用。因此，即便2015年深圳楼市火爆，但由于北上广楼市不温不火，二线城市楼市没有全面回暖，三四线城市依旧挣扎在去库存泥潭中，此时管理层不可能收紧深圳楼市政策。

但今年春节后，特别是3月以来，二线城市全面回暖，重点城市（如南京、杭州、合肥等）相当火爆，70个大中城市房价数据显示，2月份代表性三四线城市房价也开始上涨。也就是说，在一线城市带动下，二三四线城市

楼市全面回升，这集中体现在去年一直处于“冰冻”状态的房地产开发投资触底回升。1-2月，房地产开发投资同比增长3.0%，增速比去年全年提高了2个百分点，也是2013年2月以来首次回升，单月也告别了2015年8月份以来连续5个月负增长。

此时，若沪深等一线城市楼市继续火爆，一方面会恶化已经明显抬头的楼市投机炒作行为，据悉深圳二手房投资客占比达到30%，不利于国家对这些城市寄予厚望的经济转型进程；另一方面，一线城市楼市火爆，会产生明显的资金“虹吸效应”，不利于二线城市回暖和三四线城市去库存良好势头的保持。因此，对于上涨明显的沪深楼市，适时采取抑制政策降温是必须的。

但是，集中了全国新开工、库存近

70%的三四线城市，去库存依旧步履艰难。不仅库存仍在继续攀升，销售回升也基本拜政策刺激所致；全国楼市开发投资触底回升还没有形成趋势，一线城市的带动作用还不能立马卸下来。同时，2015年以来沪深楼市快速回升，借助于金融杠杆的投资性购房比例很高，如果采取急刹车式的降温，会产生类似于股市的降价与去杠杆的循环。

更重要的是，2016年经济工作的重点是去产能、去杠杆和稳步推进地方政府债务置换。由此，稳定房价的战略意义很重要。房价稳定了，开发投资就稳定了，去产能就不会造成经济台阶式下滑；房价稳定了，地价就稳定了，制造业和地方政府去杠杆就不会形成“资产价格下跌——去杠杆”的恶性循环；房价稳定了，地方财源稳定

了，推进与银行谈判的债务置换就顺利多了。

因此，我们看到，沪深本轮调控政策特别“温和”，在控制占购房比例65%-80%的户籍居民购房需求上，降低购房杠杆率上，显得特别谨慎。特别是深圳，由于担心政策太猛使得处于高位的量价出现明显下跌，政策更加温和。笔者认为，前期房价上涨太快，需求明显跟不上，短期调整是毫无疑问的。

但是，在货币大周期宽松叠加鼓励老百姓加杠杆的情况下，楼市景气向上是必然的。在经济结束“过渡期”、“阵痛期”之前，楼市托底功能不变，货币政策收紧概率不大，楼市景气周期也就不会结束。在这一过程中，需求端的抑制，仅仅是一个短期脉冲。

（作者供职于深圳房地产研究中心）



【经济钩沉】

出粟赏爵破坏公平，虽解一时之需，却属饮鸩止渴，并不值得称道。

宋朝赈灾小考

王国华

农耕社会的中国，靠天吃饭，水旱不均，经常闹灾荒。这种情况下，如何救灾考验着历朝历代的统治者。北宋三百二十二年是中国历史上少有的具人文情怀的时段。虽是专制制度，但从宋太祖赵匡胤开始，太宗、真宗、英宗、神宗及以后的各个皇帝，大多仁慈为本，关心下属和民众，体现在救灾上，便是实行了一系列操作性强、较为人性化的措施，有些至今仍堪揣摩。

解决灾荒问题说到底还是解决吃饭问题。为此，最直接的办法就是直接发放粮食。景德三年（1006年）3月，真宗皇帝下令开封府、京东西、淮南等闹饥荒的地方开仓赈贷，不分“主客”，流入灾民和本地灾民同等待遇。此外，还要让存粮流动起来，鼓励民间借贷。天禧元年（1017年）5月，殿中侍御史张昞奏请安抚京东灾民，出发前提了个建议：倡导保有存粮的家

庭将之借贷给乡邻，秋收后按民间惯例连本带息收回。如果借贷者出于各种原因还不上，由官方负责赔偿，用政府信用解决出借者的后顾之忧。这一建议获得批准。

免征粮食运输中的车船税。宋朝初年设置了一种名为“力胜钱”的税种（即对运输谷、盐的车船所征的税），该税种从一开始就遭到各种各样的反对。苏东坡写过一篇著名的《乞免五谷力胜钱札子》，苦口婆心地请求取消这个税种。他说，“谷贱则伤农，太贵则伤末”，谷价的平稳，就是靠舟车运行，从贱处运到贵处。古人知晓其中利害，所以从不向他们收税，而我们宋朝这么干了，将来的史书会重重写上一笔“收五谷力胜钱，自皇宋某年始也”，丢人，掉价，耻辱，咱们可不能这么干。熙宁六年（公元1073年），朝廷曾免征力胜钱，鼓励南粮北运。但在整个宋朝，力胜钱时征时免，并无定制。一般都是在饥荒年免除，给饥饿中的

人们一点小小的安慰。

兴修水利与募民扑捉蝗仔。熙宁五年（1072年）遭遇饥荒，皇帝下诏司农寺（掌粮食积储、仓廩管理及京官禄米之供应等事务）出常平仓粟十万石，拨至南京、宿州、亳州、泗州，让当地官员招募饥民疏浚河流。饥民有活干，有饭吃，可以有尊严地活下去，顺便解决当地的大型工程。第二年，又下诏说，从今开始，遇到灾年，除了正常的救济外，可以核算一下各地有哪些农田水利方面的活，需要多少劳力，统一规划，赐以常平仓里的钱粮，招募饥民，以制度的形式将这个办法保留了下来。此后屡次重申，也多次照办。比如元丰元年8月，青、齐、淄三州发水，流民所到之处，各地方官大量招募少壮者参与政府工程，以工代赈，一时民心安定。

景祐元年（1034年），皇帝下诏指出：去年飞蝗为患，所至遭殃，恐春夏之交大量滋生，可令百姓到田中攫

取蝗仔，一升蝗仔给豆五升。康定元年（1040年）又下诏，天下诸县，凡攫取蝗仔者，可给米豆三升。蝗虫是除水旱之外的重要灾源之一，防患于未然，早已是朝廷的国策。宋太祖时，就出粟赏爵的价码越来越高，回报越来越小。如大中祥符九年（1016年）给出的价码是：“二千石与赈助教；三千石与大郡助教；五千至八千石第授本州文学、司马、长史、别驾”，南宋乾道七年（1171年），湖南、江西大旱，给予捐粮者的回报是：“一千五百石补进义校尉；二千石补进武校尉，进士与免文解一次；四千石补承信郎，进士与补上州文学；五千石补承节郎”。宋沿唐制，官员每日领“日历书”，自记政务大事及功过以备考核政绩，称“书历”。如果劝谕本地富户捐粮成功，允许写入“书历”，作为政绩上报。

还有一种相对极端的做法：出粟赏爵，其实是赤裸裸地卖官买官。太宗淳化五年（994年），通令遭遇水灾的诸州军县，本地有物力的富户如果愿意将自己多余的粮食拿出来赈贷，可以根据捐助多少赏赐爵位：一千石赐爵一等，二千石给予本州助教的名分，三千石给予本州文学名分，四千石给予大理评事。当时朝廷初立，百废待兴，捐粮得到的回报比较优厚。以后出粟赏爵的价码越来越高，回报越来越小。如大中祥符九年（1016年）给出的价码是：“二千石与赈助教；三千石与大郡助教；五千至八千石第授本州文学、司马、长史、别驾”，南宋乾道七年（1171年），湖南、江西大旱，给予捐粮者的回报是：“一千五百石补进义校尉；二千石补进武校尉，进士与免文解一次；四千石补承信郎，进士与补上州文学；五千石补承节郎”。宋沿唐制，官员每日领“日历书”，自记政务大事及功过以备考核政绩，称“书历”。如果劝谕本地富户捐粮成功，允许写入“书历”，作为政绩上报。

还有一全职主妇，家有价值千万房产，光房租就月入几万，抵得上普通小白领年薪，她征信良好，她想利用车行的贷款优惠政策，换一辆百万豪车，哪知申请贷款时，却被银行拒绝，理由是她没有固定工作，不能提供单位收入证明，哪怕她摆出六张鲜红的房产证，还有存折上几百万现金的银行流水，统统不行，因为她只是个全职太太，没有社会身份。

妈妈们扎堆的地方。世俗社会并没有提供全职太太与她们的“文友、摄友、麻友、歌友”等异性深入交流的机会。人性的复杂、男女的差异、感情的多元与流动，都被全职太太这个身份人为框定，限制在一个特别的圈子里。

她们自己也没能拓展出足够丰富和多元的社会参与度。曾有一全职主妇，家有价值千万房产，光房租就月入几万，抵得上普通小白领年薪，她征信良好，她想利用车行的贷款优惠政策，换一辆百万豪车，哪知申请贷款时，却被银行拒绝，理由是她没有固定工作，不能提供单位收入证明，哪怕她摆出六张鲜红的房产证，还有存折上几百万现金的银行流水，统统不行，因为她只是个全职太太，没有社会身份。

美剧《绝望的主妇》直接以中产阶级全职太太作为创作和表达的对象，对她们的生活与精神状态做了很好的诠释。无论是社会还是全职太太个体，如果都能从个体尊严出发，听从自己内心的召唤，在法律框架内做自己最想做事情，不论是成为女官员还是女航天员，还是成为全职太太，都应该视为女人能够独立选择的一种道路。山口百惠在事业如日中天的时候，突然退出娱乐圈，嫁给三浦友和，回归家庭，面对外界的沸沸扬扬，她在自传中这样说：“我想成个像空气一样的妻子，不给丈夫和孩子添麻烦的那种妻子是我的理想……”她只不过找到了想要的东西，并用今后所有的人生去完成它。

（作者系深圳杂文家）

中产阶级全职太太的生活形态与困境

马虹玫

“全职太太”和“中产阶级”，三十年前没有这两个词。现在的“全职太太”，以前统称为“家属”，主要是指无工作无收入，依靠丈夫养活的“妻子”，家属这个词强调了语义上的依附性，也反映了夫妻人身关系的从属性。

与有工作有收入的女性相比，家属在社会上和家庭中地位低下，被提及之时，人们语气中总有一种微妙的“心照不宣”，这当中包裹着偏见、歧视的内核。

从旧时代到新时代，经过疾风骤雨的运动，女性社会地位有了很大提高，“女人能顶半边天”的口号，也从那时开始流传。既然说运动，自然总有些用力过猛，猛到完全忽略女性的性别属性，造成其地位的自相矛盾，一方面，宣扬女人的坚强独立能顶半边天，各地树立起大批“女拖拉机手”、“女飞行员”等“铁姑娘”模范，似乎在强调男女平等；另一方面，作为“家属”的女人们，由于缺乏应有的社会保障，在家中常处于弱势地位，忍气吞声服侍丈夫，时刻担心被丈夫抛弃，失去生活来源。社会保障的缺失，个体能力的差异，单一的社会结构本来就不能给她们提供足够的、多元的谋生机会。

让我们回到现在，情况好些没有？当然好多了，首先社会层面终于从人性本源深处，认可了“男女有别”，女人也无需为了证明什么，去挑战自己的女性生理极限；其次，社会更加多元开放，评价一个女人的维度也更加宽泛，女人可以按照自己的意愿选择想过自己的生活。

以上对“全职太太”进行了简单梳理，接下来该说说“中产阶级”了。毛泽东于1925年对当时社会的

各阶层作了分析，将中产阶级划分为民族资产阶级。其后几十年的经济快速发展，中产阶级的概念有了“公说公有理婆说婆有理”的边界争议。西方研究机构认为：一个典型的中产家庭人均可支配年收入在2400—16000美元之间，目前约有7500万到8000万中国家庭符合这一标准。

“幸福的家庭都是相似的，不幸的家庭各有各的不幸”，中产的门槛是统一的，但具体到每一家，还真是各有各的风貌。

她们的生活状态既有极其相似的地方，比如经济优渥，有房有车（多套多辆），在一定程度上掌握着家庭财产收入的分配。不同的状态更多体现在夫妻关系所能达到的情感层次，全职太太本人对家庭的经营能力，包括家庭资产的增值，家庭精神生活的营造等方面，是她们生活形态方面的主要差异。“全职太太”本身的素质、能力、受教育程度、丈夫给予的自主权等，形成了其家庭更加个性化的生活状态。

不同个体的全职太太，面临着同样的生活困境，总体来说，就是“缺乏精神生活方面的出路”，在女性自我开发以及创造未来生活多样性、丰富性方面缺少足够的施展空间。

一、保障与尊严，两者息息相关。保障来自于家庭收入，有没有足够的钱维持体面的生活；保障也来自全职太太自身，她们各自的素质、治理家庭的能力、（曾经的）成就，掌握的决策权，她们和丈夫的感情关系，这些都决定了保障是否具有可持续性，这是她们保障的底气和来源。

一旦双方感情破裂，或者丈夫外遇，遭遇破产，投资失误，企业裁员，突发重大疾病不能继续工作等状况发生，将会使她们的生活失去保障，继而

失去尊严，L太太经常攒私房钱，这种做法，是一种没有尊严的做法，但攒下钱又是为了保障自己在遭遇意外时“有尊严”地生活，还大概也算一种悖论吧。

能力强的全职太太，不仅在婚姻中经营感情，更懂得经营资金资产，物化婚姻生活带来的感情回报和物质回报。曾为公司中层的W太太全职后，利用丈夫的收入理财、买房，四五年下来，丈夫的现金收入，在她手上了十几倍收益，这种全职太太就有足够的生活底气，来面对外界羡慕嫉妒恨的眼光。

前文说到，当今社会的多元化，提供给全职太太们更多的谋生机遇，G太太通过美食技能加入互联网社交工具，吸引粉丝教授她们做菜，满足她兴趣爱好同时，也间接体现了她的个人价值。

全职太太豪宅名车，衣饰精美，这是她们生活保障的外在体现；孩子出息，丈夫不找小三不出轨不同办公室恋情，对她体贴有加，床上床下生活和谐，简直就是神仙眷侣，这是她们尊严的体现。

二、全职太太社会地位的丧失或者缺失。

这一条，从过去的“家属”时代延至今，也是全职太太被主流世俗社会歧视的主要根源。从社会功利心的角度出发，人们总爱攀比人与人之间的社会地位、经济地位、社会名望。人们一方面羡慕中产阶级的全职太太们不用工作就享受了较高的生活水平，一方面又在不知不觉中，把全职太太的生活窄化，“只会围着菜场商场转，为了丈夫孩子失去自我”，这是给全职太太们贴的形象标签，不得不，杀伤力挺强。

三、全职太太的自我角色焦虑。

同样作为“中产阶级”全职太太，有的人安然享受自己的状态，有的人却充满焦虑，享受者可以理解为“想法不多”的现实派，焦虑者却更为复杂，这焦虑来自外部世俗社会的压力，也来自她们的内心。特别从职场转入全职太太，有一个非常大的落差，需要她们自己去克服。乙太太离开单位回归家庭，很长一段时间毫无自信，从前很少做家务的她，回到家庭，等于一切重新学习，每天在家里忙忙碌碌，担心被老公嫌弃，被世界遗忘。

中产阶级全职太太们，比同样全职的底层妇女，更在乎自己言行，生怕一不小心让家庭和丈夫丢了面子，“她们必须道德完美”！这是她们的一种自我约束，更是社会评价体系给中产阶级全职太太套上的紧箍咒。社会各个角落“红袖箍老太太”们的存在，她们不仅检视社区安全，也知道德探照灯一样，全年无休打探着全职太太的个人生活。女教师、女厨师、女护士、女清洁工等都能在自己的节日里，获得关注，并享受职业带来的荣耀，我们的全职太太却散落在各个家庭角落，忍受着自我身份认同的焦灼。

四、有限的社会参与度。

在“家属”时期，她们在社会参与度方面几乎为零，现在呢，只要全职太太有爱好特长，并且愿意持续参与，可以通过互联网完成这种社会参与。H太太，她的摄影爱好支撑她保持了和摄影圈子的互动，并且得到了丈夫的理解与支持，这对她是一种精神层面的支持与鼓励，让她的全职生活更加饱满立体和丰富。

绝大部分的全职太太，她们的社交领域和圈子，仅限于孩子家长、插花、剪纸、家政，几乎都是同性的全

妈妈们扎堆的地方。世俗社会并没有提供全职太太与她们的“文友、摄友、麻友、歌友”等异性深入交流的机会。人性的复杂、男女的差异、感情的多元与流动，都被全职太太这个身份人为框定，限制在一个特别的圈子里。

她们自己也没能拓展出足够丰富和多元的社会参与度。

曾有一全职主妇，家有价值千万房产，光房租就月入几万，抵得上普通小白领年薪，她征信良好，她想利用车行的贷款优惠政策，换一辆百万豪车，哪知申请贷款时，却被银行拒绝，理由是她没有固定工作，不能提供单位收入证明，哪怕她摆出六张鲜红的房产证，还有存折上几百万现金的银行流水，统统不行，因为她只是个全职太太，没有社会身份。

美剧《绝望的主妇》直接以中产阶级全职太太作为创作和表达的对象，对她们的生活与精神状态做了很好的诠释。

无论是社会还是全职太太个体，如果都能从个体尊严出发，听从自己内心的召唤，在法律框架内做自己最想做事情，不论是成为女官员还是女航天员，还是成为全职太太，都应该视为女人能够独立选择的一种道路。山口百惠在事业如日中天的时候，突然退出娱乐圈，嫁给三浦友和，回归家庭，面对外界的沸沸扬扬，她在自传中这样说：“我想成个像空气一样的妻子，不给丈夫和孩子添麻烦的那种妻子是我的理想……”她只不过找到了想要的东西，并用今后所有的人生去完成它。

让我们带着爱与平等的视角，去了解中产阶级全职太太，以及她们参差多态的幸与不幸！

（作者系深圳作家）



【思想如虹】

无论是社会还是全职太太个体，如果都能从个体尊严出发，听从自己内心的召唤，在法律框架内做自己最想做的事情，不论是成为女官员还是女航天员，还是成为全职太太，都应该视为女人能够独立选择的一种道路。