



【环宇杂谈】

这边权威人士“要防范楼市泡沫风险”的喊话余音未了,那边“地王潮”已成星火燎原之势。

“地王”制造的房子是用来住的吗?

李宇嘉

政策的“小船”说翻就翻,这边权威人士“要防范楼市泡沫风险”的喊话余音未了,那边“地王潮”已成星火燎原之势。据CRIC统计,今年以来重点城市“三高”地王已达到74幅,4月以来的一个半月就占近70%的数量。上一个“地王年”的2013年,也仅仅拍出了60幅地王。

5月18日,苏州出了个“禁地王”的奇葩政策,同一天在上海郊区,一个叫周浦镇的地方,一块四周都是农田的宅地,被知名央企以楼面价4.4万元、溢价率近400%收入囊中,创上海外环史上地价新高。要知道,周边在售房价才3万多,而这个地价要放在一年前,只有在上海内环才能看到。还要

交代的是,这个地王是在一堆“不能”的限制下诞生的,如不能有三层以下联排和别墅,15%的面积需自持70年,自持住宅面积不能境内转让,不能成立独立商业公司,不能做商业……

拍地会后人有人算了,若扣除5%的保障房和15%的自持面积,可售住宅楼面价达5.45万,未来拿出来的房子要卖到7-8万元,这意味着上海郊区这个小镇未来房价至少要翻一番。不计成本

地王年年有,今年大不同。这一轮“地王潮”发轫于江浙,近期开始向内地二线城市传染。一线城市缘何只有上海风头最劲?无他,北京、深圳近期并无地王出让,国家要求重点城市增

加地供应,预计北京、深圳只会迟到、不会缺席。事实上,2015年,让北京丰台变为“藏台”的“5万+”、“地王潮”余热未散。面粉继续贵过面包,除此之外,溢价率普遍超100%是另一奇观,可见“抢地”之盛景。上面讲的上海和南京地王分别吸引37家和23家开发商,算是新纪录了。

地王制造者中,央企或国企的身影最活跃。“不差钱”是他们的标签,“抢地”也在南京上演,5月13日,南京拍出三个“地王”,南京房价有望望北上深,第四个进入“10万+”时代。地王年年有,今年大不同。这一轮“地王潮”发轫于江浙,近期开始向内地二线城市传染。一线城市缘何只有上海风头最劲?无他,北京、深圳近期并无地王出让,国家要求重点城市增

加地供应,预计北京、深圳只会迟到、不会缺席。事实上,2015年,让北京丰台变为“藏台”的“5万+”、“地王潮”余热未散。面粉继续贵过面包,除此之外,溢价率普遍超100%是另一奇观,可见“抢地”之盛景。上面讲的上海和南京地王分别吸引37家和23家开发商,算是新纪录了。

地王制造者中,央企或国企的身影最活跃。“不差钱”是他们的标签,“抢地”也在南京上演,5月13日,南京拍出三个“地王”,南京房价有望望北上深,第四个进入“10万+”时代。地王年年有,今年大不同。这一轮“地王潮”发轫于江浙,近期开始向内地二线城市传染。一线城市缘何只有上海风头最劲?无他,北京、深圳近期并无地王出让,国家要求重点城市增

去产能加速的背景下,房地产托底和腾挪是何等重要!由此,即便地王看上去不计成本,但毕竟可以激励去库存、缓冲产能过剩、稳定抵押物价格。

去产能加速的背景下,房地产托底和腾挪是何等重要!由此,即便地王看上去不计成本,但毕竟可以激励去库存、缓冲产能过剩、稳定抵押物价格。

作为地王“爱好者”,融创孙宏斌也看不懂近期地王潮,但他一手制造的楼面价7.4万元的农展馆地王,近期以北京壹号院这个高大上的名字,30万元/平米的天价入市了。当初,钓鱼台七号院15万元/平米,都令人咋舌,30万的房价是高还是低呢?北京和上海等大城市已划定城市空间,土地卖一块少一块,2015年被称为“顶豪”元年,北上深豪宅成交翻了1.5-2.5倍,很多人看好地王。但权威人士说了,“树不能涨到天上,房子是用来住的”,地王一再刷新房价该如何解释?

(作者供职于深圳房地产研究中心)

心如死灰才能去产能

余胜良

今年大蒜上涨,明年会不会引起众多菜农改葱为蒜呢?应该不会。

因为菜农知道,明年大家都种蒜,有可能就血本无归了。

菜农也不是一开始就知道别人种蒜发财,自己种蒜就赚不到,很可能也跟风,发现有时候也能赚到钱,但大多数时间会亏得很惨。

猪肉从去年开始就在上涨了,今年还涨个不停,被称作“会飞的二师兄”。猪产业链比较长,母猪繁育要时间,小猪长大也需要时间,但也用不了多长时间,如果大家都养猪,二师兄很容易掉下来。

经历过好几年旷日持久的亏损,那些热爱养猪事业的专业养殖户对自己的手艺也绝望了,中间借着反弹重操旧业的,发现亏得更多。

这么长时间的猪行情,那是由旷日持久亏损换来的。

那些退出的人,再也不回来了,这就是去产能。

就是政府有补贴也视而不见,坚决离开,才是真的去产能。

以前政府有补贴,大家都冲着补贴来,猪肉价格高了,政府就给母猪补贴,看起来好像能赚,等猪肉价格下跌补贴取消,发现那点补贴的钱像约饼。

中国联合钢铁网上月底调查显示,68座高炉已恢复生产,估计产能达到5000万吨。中国小型钢铁厂的产能利用率从1月的51%提高到58%。我的钢铁网另一项调查显示,大型钢铁厂产能利用率已从84%提高到87%。

一季度钢价上涨,钢铁行业日子又滋润了。滋润的日子能持久吗?

从复产数字上看,这种日子持久不了。去年钢铁行业产能利用率为

64%,还有很大潜力可挖,钢价继续上涨,钢铁厂继续复产,一直会等到钢价下跌为止。

为什么那些停产的钢厂不能像菜农一样,继续停下去呢?

这就是从业者经验不同。菜农已经多次遇到复产不赚钱,反反复复,多少次菜价低到运价还顾不上烂在地里,在田头喝农药的新闻也有过。

蔬菜增量已经很小,而中国基建队钢铁行业拉动却很大。中国去年钢材需求量下滑,为近21年首次。钢厂已习惯一个蒸蒸日上市场,中国近年对钢材需求旺盛,困难时期停产,马上迎来新需求,就跟房地产行业一样,恒大也遭遇过困境,后来摇身一抖就精神起来。

钢铁行业这几年业绩不好,不是因为需求不行,而是供给太旺盛。供给暂时压缩一下,说不定就又等来下一

轮经济刺激。

所以钢厂停产产能未真正离开,而是随时都能激活,行情一来,一触即发。他们会成为行情最大掣肘。

有人指责这些复产产能,认为正是这些产能让好不容易恢复的景气又烟消云散了。这种指责毫无道理,凭什么让这些企业,让这些资本丧失机会,让靠国家资金支撑的企业白捡便宜,这有什么公平可言。

一个产业在高速发展的间隙期,或者高速发展之后刚停下来,就让游戏玩家离开,是不现实的。

钢厂不是没有菜农拎得清,而是新进入者没有经历过真正的大萧条,反复的萧条。

只有等到衰落持续相当长一段时间,钢材需求不增长,从业没了希望,就跟散户炒股,一买就跌一卖就涨,彻底没了信心,或者本钱亏光,就

会离开。

这个时间点是:哀莫过于心死。去产能应该是资本主动行为,主动选择退。如果政府看行业不景气,告诉一些企业说你没有资格玩儿了,你退出成全其他企业吧,这就不是市场行为,也起不到竞争作用,只会养活一帮庸货。

去产能的最终结果,是潜在从业者被吓怕而退出,有些行业值得投资,是因为玩家都已少,市场筛选到了极致玩家。

菜农没办法预测明年市场情况,他们往往会种好几种蔬菜,可能有的会赚,有的会赔,但会很稳定,这就是分散风险的方法。

这就是他们被吓怕之后的选择,这种选择也保证一种蔬菜供应不致过多或过少,保持市场均衡。

(作者系证券时报记者)

整治忽悠式重组还须多管齐下

熊锦秋

据称,在上交所即将发布的停复牌新规中,将通过分阶段细化披露等手段严控以推高股价等为目的的“忽悠式重组”;若上市公司因涉及重大资产重组进行停牌,必须按月持续披露重组标的的具体细节。笔者认为,要严打“忽悠式重组”,还需从多个角度从根上着力。

忽悠式重组的一个主要表现,就是有的公司在公布重组预案并复牌后股价大幅上涨,大股东等借机减持,随即宣布重组失败,有的公司甚至如此循环往复。在笔者看来,之所以上市公司重大重组愿意长期停牌,一个原因是重组方案难以及时拿出来,另一方面就是停牌时间越长,等于重组的“广

告效应”时间越长,越可让投资者在潜意识里忘掉上市公司“不堪过去”、迎接上市公司“崭新未来”,由此长期停牌犹如一个加压打气的“高压泵”,让散户买气逐渐累积,复牌后只要轻轻一拉就可连续涨停。

整治忽悠式重组,必须完善股票停牌制度。目前,忽悠式重组所依托的重大重组停牌制度依然没有根本性变革,只要上市公司提出继续停牌申请,仍可能一而再、再而三延期复牌;但重组最终未必成功,这其中既包括客观原因,也可能包括“忽悠”原因。

相较于A股市场,境外市场的股票停牌制度主要有四个方面的特点。一是停牌次数少,比如纽交所自2001至2002年18个月的时间内平均每家公司上市公司每年只停牌0.1044次,A股

上市公司停牌频率则是这些数字的几十、上百倍。二是停牌时间短,在成熟市场,股票停牌对于在交易时间发布价格敏感信息而实施的停牌,停牌的时间都很短;而A股市场重大重组停牌往往长达数月甚至数年之久。三是强制复牌制度。A股市场名义上也有一些强制复牌制度,但很少执行,尤其是碰到上市公司正在孕育重大不确定性事件时,交易所更是不敢下手。四是长期停牌导致退市,比如香港主板上市公司长期停牌,但未采取足够行动以争取公司股票复牌,那么可能会导致摘牌,目前A股这方面还是空白。

维持股票正常交易和保持一定市场流动性,是股票内在价值的重要组成部分。一个市场如果不能交易、或者成交极其清淡,那么投资者需要用钱

就可能低价甩卖资产。为此要对随意停牌、长期停牌现象严格限制,要建行之有效的强制复牌制度,即使上市公司不能发布重组方案等重大信息也必须强制复牌;对在境内外多个市场上市的公司,要建立同步停牌制度,不能A股停牌、境外市场照常交易,这是对A股投资者一种变相的利益侵害。

要整治忽悠式重组,还须严打市场操纵。重组并购资产需要付出对价,且卖方往往居于有利地位,一般来说并购对被并购公司的股东有利,对主并购公司的股东不利,成熟市场上市公司并购对股价甚至是负面影响。比如2013年微软并购诺基亚,微软的股价呈下降趋势。A股市场不要过度担心重大重组对上市公司股价的刺激作用,理论上讲更多是副作用,即使可

能产生内幕交易,深挖严抓内幕交易是正道,靠停牌来防内幕交易则得不偿失;目前A股重大重组复牌就暴涨,这背后多是市场操纵在作祟,要加强这方面的针对性执法打击,同时要通过宣传教育改善A股市场投资土壤,要扭转散户“天上掉馅饼、不劳而获、快速暴富”的投机赌博心理。

要整治忽悠式重组,还要建立重要股东以及董监高承诺不减持制度。无利不起早,一些上市公司之所以忽悠式重组,主要因为大股东以及董监高是利益中人,可以借重大重组消息在股价炒高后溜之大吉。为此,应要求重要股东(甚至前十大股东)以及董监高承诺:在上市公司运作重大重组直至该重组结束期间不交易本公司股票。

(作者系资本市场研究人士)

好人小韩

李劲

大家都说:小韩这个人挺好的。小韩是一个拉零活儿的司机,以前开一辆破卡车,每天守在新安五路和宝安大道的路口处,等着拉货,瓷片、门窗、家具、冰箱、花草、建筑垃圾,有啥拉啥,风里雨里,不辞辛苦。我们有时候送货,如果不出广东省内,也找小韩,一晃快十年了。

记得最初认识小韩的时候,好像是帮我们搬家。我跟他说了,我要搬家……没等我说完,小韩就把车打着了,说:俺跟上你走。小韩干起活来生龙活虎,力拔山河,不停地用手把汗珠子甩在地上。干完活,我们要给钱。他说:不用啦。吓我一跳。我说:必须给钱,你

说多少吧。小韩红着脸说:那你看我给。我给了钱,小韩都不看,一把揣进口袋。我太太说:小韩老实,是好人,以后有零活儿就找他。公司定期清理一下内务,都会叫来小韩。

后来,找小韩干活儿的人越来越多,他就贷款买了一辆新的更大的卡车,请他弟弟开,小韩的媳妇跟车装卸,儿子也辍了学,干起活。大家跟他开玩笑:小韩发财啦。小韩笑得合不拢嘴,他眼前展开了一幅生活越来越美好的图景。可是,问题也随之而来:一家人关系总处理不好,弟弟不认账,经常开错车,吃罚单,媳妇抱怨,和弟弟口角,弟弟跟嫂子顶嘴;你去球,老子在县里开车,哪里见过那么多路标?一家人话不投机,动不动就吵架。小韩的儿子不听话,晚

上打游戏,白天打瞌睡,一顿饭没肉就不吃。小韩这个烦呀。以前每次拉完东西,他总帮客人扫扫地,清理现场,后来,这个节目取消了,每天蓬头垢面,早出晚归,多拉快跑还贷款。有一次还贷款晚了半个月,他被罚了2000元钱。几年下来,小韩头发都斑白了。大家叹息:小韩变了。

有一次,小韩去广州为我们的客户送设备,回来的路上,轮胎“咚”一声爆掉了,还好小韩控制住了车,没出大事。下车一看,每个轮胎都磨秃了,露出钢丝,爆掉的轮胎成了碎片,洋洋洒洒一路。同事大骂,说轮胎磨成这样,早晚爆胎,你怎么不换?在高速路上爆出这么多碎轮胎,多危险,你缺不缺德?小韩

不吭气。同事还爆了个猛料:这家伙车不买保险!从那以后,我们拉设备再也不敢找小韩了。

有一回,公司运杂物,小韩的弟弟开车过来,车停在门口,臭不可闻。一问,他说,这段时间在帮一个湖南的老板运酒楼的潜水油。另一回,公司有几辆过期的纸张粘合剂,要扔掉,联系好了要运到公明一个处理站,找小韩运过去,小韩答应了。过了一段时间,同事们嘀咕:有人在工业园排水沟旁倒了一些胶水,把附近几棵大树都烧死了,有些树叶枯萎了,有些树叶上起了水泡,树叶也会疼呢。物管员破口大骂。我拿起电话问小韩,果然是他干的。他吭吭哧哧地说:公明太远了……我想要那几个桶……就倒在地上,想

着下雨就冲走了。好不容易处理完这件事,我们决定再也不用小韩了。大家说:小韩真变坏了。后来听说小韩弟弟参与制售潜水油的团伙,被抓了,车也没收了。可想而知,小韩的美好生活的愿景遭到了灭顶的打击。

一个淳朴的农民,进了城市,慢慢改变了,被迫放弃原有的乡土文化,像孤儿一样无所依靠,因为软弱或无知而做了傻事,因为生活压力而把自己置于危险的境地,为了追求幸福,却可能失去一切。即使他得逞于一时,却成了危险因素,不是无意识地祸害别人,就是无知地祸害自己,好人成了坏人,又有何益?未来中国还有两亿农民要离开土地进入城市,如果都成了小韩,那就惨了。(作者系深圳企业高管)



【锦心绣口】

整治忽悠式重组,必须完善股票停牌等多项制度。



【言无不劲】

未来中国还有两亿农民要离开土地进入城市,如果都成了小韩,那就惨了。