



### 【环宇杂谈】

#### 实体经济运转良好时，政府调控楼市还有真动作，但目前经济转型艰难，地方对楼市依赖更大，调控动作基本是掩耳盗铃。

## 南京楼市“闹剧”何其多

李宇嘉

“摁住”北上深之后，南京当之无愧地成为2016年楼市“国之标杆”。7月11日，国际顶级置业顾问莱坊发布的一季度全球150个大城市房价涨幅中，南京以17.8%的水平位居全球第4位，涨幅在国内仅低于沪深，而实际房价水平在国内仅低于京沪深，已经跻身一线城市行列了；今年上半年，南京土地出让金达到779.7亿，位居全国第二，同比增长203%，创7年来的新高，而今年上半年全国10大总价地王中，南京独占5席。

既想让土地卖个好价钱，又怕控制不住地价受责怪。这样相左的目标下，为难的地方政府就想出了奇葩的政策，“熔断”就是一例。土地拍卖“熔断”

始于苏州，但实践证明并非一个好机制。最突出的就是，自己拿不到的地，也不希望别人拿到，于是就有主动触及“熔断”的行为。

7月8日，南京操办了一场被称为“史上最乱、最奇葩”的土拍会。由于“熔断”机制发威，8宗最高限价地仅成交一宗，有5宗地报价达到“熔断”线的一瞬间，10多家开发商一起举牌。而且，还有2宗地因多家开发商“拼手快”，在临近最高限价时，主持人没看清谁先举牌，就连慢镜头回放也没有帮助，最后只好中止拍卖。

南京将土地拍卖“熔断”演绎到了极致，也将其弊端暴露无遗。土地拍卖“熔断”苏州版被证明不成功之后，南京国土部门言之凿凿地表示，“既然苏州实验不成功，那么南京应该不考虑

跟进该政策”。但是，语音还未了，如法炮制后的南京版“熔断”就登堂入室了。目前，南京库存仅够1.5个月消化，已到“抢房”的地步，江苏各地富人奔赴南京买房，调控势在必行。

看似，土地拍卖“熔断”降低了面粉的成本，但“熔断”导致的人为供地减少，加剧了上游供求矛盾，让下游住房销售市场更加火爆，恶化房价上涨预期，面粉降价并未让面包降价。本来，主政者很清楚“熔断”的问题，但权衡上下利益后，就是无法避免类似奇葩政策此起彼伏。南京楼市“新政”的闹剧还不止“熔断”。4月21日，史上最详尽的“房价道杀令”在南京出炉。

南京主城区及江宁、浦口商品住宅项目，开发商申报均价2万元以下的，年涨幅不宜高于12%、2-3万元

的，年涨幅不宜高于10%；3万元以上的，年涨幅不宜高于8%。且不谈“不宜高于”是否等同于“不能高于”，也不谈“行政之手”复归、对市场粗暴干涉，单看这个白黑字的房价涨幅限制明细，掰手指也知道操作中漏洞百出。只要需求足够狂热，通过装修合同、打包车位、预售转现房等，举手之间限价令就被轻松突破了。

再回到年初，2月21日，南京市公布《关于土地出让模式调整的说明》，明确表示今后土地出让将采取“限地价、竞配建保障房面积或资金”的方式，并且全市90平方米以下商品住房占全部商品住房比例不得小于50%。表面看，这是个好消息，如果强制性地要求每个项目配建一定比例的中小户型保障房，市场预期和供求关

系立马改观不小。问题是，过去很多城市也执行过类似政策，但多数在后续没有了下文。而且，执行过程中，细则不明、主政者没决心，难逃变质厄运。

从控制房价，到控制地价，再到控制保障房配建，南京似乎能控制一切，这个楼市的“国之标杆”、这个二线城市的典型，今年以来的楼市调控“肥皂剧”，代表的是近期二线城市调控的普遍态度，即用过去楼市“10年9调”时期惯用但最后证明并无效果的行政措施干预楼市。不同的是，过去实体经济尚好，在楼市调控上还有点真动作，但目前经济暗疮太多，转型之若不愿意吃，对楼市依赖到了难以复加的程度，在调控上掩耳盗铃，从而酿成一出又一出的闹剧。

(作者供职于深圳市房地产研究中心)

## 万科收购战各方应尽快实现妥协

熊锦秋

7月12日万科发布公告，就与黑石交易的相关报道发布声明，称公司尚未订立任何具有约束力的协议，目标公司96.55%股权确定价值为129亿元人民币，本次交易已于2016年6月21日获得本公司董事会审议通过。就笔者拙见，这或许属于反收购举措。

反收购有个焦土战术，焦土战术中又有个虚胖战术，即大量购置资产，资产多半与经营无关或盈利能力差，使得公司资产质量下降；或是作一些长时间才能见效的投资，使公司在短时间内资产收益率大减等。目前还不知道万科拟与黑石交易的目标公司质量如何，但在

此敏感时刻拟推出的交易，不得不让人与虚胖战术联想起来。

按照深交所《股票上市规则》，只有交易达到一定规模方才需要披露，比如交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的10%以上；或者营业收入、净利润等指标占10%以上；也即需披露的交易其指标门槛为10%，而万科公告称目标公司各项指标还不到5%，因此无需披露。另外，此类交易也无需经股东大会审议通过，按《股票上市规则》，需经股东大会审议的交易其门槛设置更高，上述指标需达到50%以上。也就是说，此项交易万科董事会、管理层充分利用了现有规则赋予董事会的权利，而目前宝

能系又还没有进入董事会，因此“虚胖战术”或可比较顺利使用。

值得关注的是，万科复牌后股价下挫幅度较大，宝能系有些账户处于套牢亏损状态，人们关注宝能系是否有爆仓可能。不过，据称潮汕帮抱团声援宝能系，宝能系资金或有后援。

王石对宝能系的收购一开始就表示不欢迎，但宝能系持续增持，甚至提出全盘罢免万科董事、监事议案。但是，一个公司的最主要和最长远的价值，显然就在于管理层的能力，以及长期以来在管理层循循引导下形成的公司文化，全盘罢免万科董事和监事，万科没有了原班人马，万科就可能不再是原来的万科。后来宝能系提出“对万

科管理层保留期待、望优秀者留任”，然而万科高管的态度是“管理层要走就全体离开”。显然，钱并不能买来忠心，也买不来志同道合，宝能的收购给人感觉还主要是把收购作为筹码大战；收购如果离开了对上市公司管理层人心的整合和归顺，难言成功。

目前看，宝能系其实已经非常被动。收购战搞得万科员工人心浮动，甚至影响到万科的商业信用，上市公司业绩要搞上去比登天还难，但要把业绩搞差就是分分钟的事情。宝能系的最大担忧其实就是爆仓，宝能系与万科管理层对战，若万科管理层放任万科走下坡路，业绩暴减，万科股价难免继续下跌，宝能系爆仓风险就可能从

理论转变为现实，现在万科管理层使出虚胖战术或许已经有些端倪。

万科收购大战不能再打下去了，宝能系与万科管理层激烈对抗的结果必然是多输局面。宝能系作为最起码投资一年的投资者，就必须以万科长远发展利益为重，宝能系更应先伸出橄榄枝、更应妥协，要争取做到与万科管理层和睦相处，这不仅是证监会的要求，更是自己规避市场风险的必然内在要求。另外监管部门也要高度关注万科董监高的行为，万科董监高需严格遵照收购法律法规，在任何时候包括收购期间都要严格履行对上市公司的忠实义务和勤勉义务。

(作者系资本市场研究人士)

## 双重标准

木木

在这个世界上，如果也有什么东西是为所有人讨厌的，那么“双重标准”肯定就能算得上一个。即使是那些特别喜欢、也能特别熟练玩弄这东西的人，若有人居然也学会了“以其人之道还治其人之身”之术，这些“老师傅”也必会马上就跳起脚来痛责这样的“标准”了。因此，说所有人讨厌这东西，一点也不冤枉它。

搞双重标准，大约也算得上人类劣根性的一种本能。

当年陆游在《老学庵笔记》中记载了一个故事，“田登作郡，自讳其名，触者必怒，吏卒多被榜笞。于是举州皆谓

灯为火。上元放灯，许人入州治游观，吏人遂书榜揭于市曰：‘本州依例放火三日。’”怎么样？“一登毙百灯”，即使以当代人的眼光审视，如此操作，其想象力也真是够出神入化了。

人类喜欢搞双重标准的原因，无非在“名、利”二字，一旦牢牢把握住了这两种东西，大约人的内心深处就能产生足够强烈的满足感与安全感，这些能够让人舒服无比的感觉一冒出来，其生理机制，估计就类似于吸食毒品之后的状态，让人欲罢不能了。

在人类的世界里，玩“双重标准”玩得最好的，当属宗教了。别管是什么教，搞双重标准都毫无例外地特别娴熟，“四海之内皆兄弟”那一套“和稀

泥”的“泛爱主义”，在宗教面前可行不通，一切宗教的“根本大法”都是，信我的上天堂，不信甚至还诽谤我的，就要下地狱、火狱、十八层地火狱，而且还要永世不得翻身。这无论如何都是挺吓人的事情。如此一路坚持不懈地搞下来，人群就渐渐分化出“你、我”来，哪边儿人数多、更团结，哪边儿就势力大，攫取起名利来，当然也就更方便。

这精髓，其实早已是公开的秘密；有了这精髓的引导、教训，再加上藏在本性深处的小兽儿时钻出来作怪，也难怪许多人就会时不时地祭出“双重标准”的法宝，大喝一声，向对面儿的异类砸过去。在这个“砸过去”的过程中，有人的手法儿就粗鄙不堪，如美

国人那样让人一眼就能看穿，而有的人的技术就特别高妙，异类们已经被砸得趴到泥水里了，估计也没明白到底是怎么回事呢。

无论什么东西，只要搞熟练搞到了极致，最终都能达到艺术的境界，产生相当的美感，搞“双重标准”当然也不例外。有那些宗教摆在眼前，当下喜欢搞双重标准的，也就大有奔头儿，搞来搞去，使劲儿努力，没准儿也能搞出一个什么“教”来。前一阵子，“万科大战”闹得沸反盈天，就足够有警示教育意义。不过从过程及目前的效果看，有些人显然还很需要努力。

比如，安邦举牌这个、举牌那个，似乎从没人质疑过其资金来源是否合

法、用万能险资金买来的股份是否有表决权，宝能刚有样学样，马上就有懂金融的专家和官员站出来提醒“应该查一查资金的来源和合法性”了；别人MBO有可能是侵害国有资产，万科MBO倒有利于公司治理结构的改善了；马老板踢走了葛文耀，没人有质疑，姚员外想动王石了，马上有人跳着脚地为“企业家精神”招魂儿……

看来，有些人还需努力。搞“双重标准”，虽然历史悠久，也看似简单，但要真搞得天衣无缝，搞得观者如醉如痴，不努力、不动脑子琢磨，显然不行；技术不行还硬搞，就难免让人生厌，效果反而很不好。

(作者系证券时报记者)

## 为什么说中国人智商是全球第一

李伟

我曾经问过很多长江商学院的学生，哪个国家的智商最高？有人回答以色列，因为犹太人精明、会赚钱，并产生了如爱因斯坦这样出色的科学家、马克思这样著名的经济学家；还有人回答说德国也很牛，比如近期中国一些地方发生洪涝灾害，大家认为青岛之所以没事，是因为青岛的下水道是德国人修的，心里对德国有一种由衷的仰慕。

那么数据实际呈现出来的结果是什么样？近年来英国的一个心理学家和芬兰的一个政治学家合作研究并制作出了一张全球智商分布图，在这张图上，各个国家的平均智商高低以颜色来区分，颜色越红表示智商越低，颜色越紫表示智商越高，中国在紫色区域。

通过这张图我们可以发现一个很有趣的现象：智商并列第一的是中国大陆、香港和新加坡，第二是韩国，第三是日本，台湾第四，前五名都属于东

亚。考虑到新加坡采集数据时75%的人口是华裔，可以说中国人的智商是全球最高的。当然，也可以说东亚人的智商是全球最高的。

另外一个有趣的现象是：离非洲越远的国家，或者是原住民保存越完整的国家，智商越高。比如北美和欧洲，距离非洲非常遥远。再比如东亚国家，原住民保存比较完整，所以智商比较高。

很多人认为的智商最高的以色列是什么样呢？从图中可以看出，相对于其他国家，以色列的平均智商的确算是高的，但是和中国相比，以色列显然属于第二梯队。平均智商在第二梯队的包括以色列、欧洲大部分国家、加拿大和美国；第三梯队是标注黄色区域的国家，第四梯队是红色区域的中非和南非。

那么为什么说东亚人、尤其是中国人的智商是全球最高的呢？

有一部分人认为东亚人之所以平均智商高，是因为东亚人传统上就有

应试的文化，尤其是中国的儒家传统文化，一是要求读书，二是要参加科举考试。即使是在美国的东亚人，平均智商也是很高的，因为文化的基因还是根深蒂固的，不是一代两代就可以消失的。

但是另外一种更为科学的解释则是基于人类起源的假说。近年来，西方和中国做基因研究的科学家都发现，其实地球上所有人是同种的，是从非洲走出来的，但是，为什么走到中国智商就高了呢？

在远古时代，从非洲走到中国来大概有两条路，一条途径中亚，另一条通过印度、缅甸等南亚国家进入中国。从中亚过来要穿过河西走廊，从缅甸过来要翻过喜马拉雅山，这两条路都很艰难。比如，即使在唐朝时，物产丰富并已经有了例如牛马等一定的交通工具辅助，玄奘在沿着河西走廊穿过沙漠到达印度、并原路返回的壮举，时至如今仍然被世人当做一种奇迹而被记载。

因此中国人智商高在一定程度上

是因为，从非洲走到中国的人群，经历长途跋涉的淘汰，剩下下来的当然就是智商高的。

另外一种和这种解释相关联的现象是：在美国，医生发现东亚人的糖尿病发病率是白种人的两倍，而且即使不肥胖的东亚人也有可能发现二型糖尿病。

为什么会出现这种情况？从非洲来中国的远古人在跋涉的过程中，除了智商低的被淘汰之外，不耐劳的，也被淘汰了，这就意味着，剩下的这些人即使在饥饿的状态下也能长期存活下来，并且可以进行劳动。因此在今天当生活水平提高以后，中国人就容易犯二型糖尿病。

从这两方面来看，东亚人尤其是中国人的高智商还是存在着一定的基因。另外，虽然东亚人的体型比白人略小，但是东亚人的平均大脑容量却比白人要高，这也是中国人、东亚人智商比较高的原因之一。

基于这张全球智商分布图，我们

还可以来探讨一下中国经济未来的发展前景。智商高的国家多是发达国家和发展得比较快的国家和地区，如东亚的日本、韩国、新加坡和香港，其中日本明治维新以后就开始成为发达国家，韩国、新加坡、香港是二战以后才开始崛起，但崛起速度非常快。从这个趋势来看，我们应该对中国的长期发展非常有信心。

另外值得一提的是，近代以来中国有一种很普遍的现象，即崇洋媚外，认为欧美国家之所以比我们富有，就是因为比我们聪明，进而自己看不起自己。这种现象我们称之为逆向种族歧视。

在这张图上，我们可以发现，逆向种族歧视其实很傻。我们不希望别人歧视我们，也不希望自己歧视自己，更不应该去歧视别人。我们应以平等的心态来看待各个民族，既不逆向歧视自己，也不歧视别人。

(作者系长江商学院经济学教授、疯牛直播APP特约主播)



### 【缘木求鱼】

#### 人类喜欢搞双重标准的原因，无非在“名、利”二字。



### 【全球伟观察】

#### 智商并列第一的是中国大陆、香港和新加坡，第二是韩国，第三是日本，台湾第四，前五名都是东亚国家或地区。