

**【环宇杂谈】**

**“房地产交易不创造GDP,却要大量货币支持”,这是监管层对地产过度金融化、泡沫化的警惕。**

# 谁给了地市“神买”的胆儿?

李宇嘉

你很难想象,有一天“秒拍”神技竟然会被应用到标价以亿元为单位、需十分谨慎的土地市场。近日,“新一线”城市东莞,土地市场连出“秒拍”宗地,其中5月16日沙田镇商服地块,从开拍“落槌”共计耗时29秒,并且还创造了一项新纪录,即在短短的10秒内,竞得者居然连续出价18轮,将最高限价、最高自持比例如广场喷水般地推至极限高位。

大家很好奇,这位神奇的竞得者是谁?就是年初喊“拿地要小心”,话音未落就在地市挥斥方遒“神买”的TOP4那位。但凡他看中的地,半个月前就要锁定,这边土拍市场刚落槌,那

边贷款、信托、前融批单等,都来了。据悉,这位“神买”在主流金融机构都挂上了战略合作的专家号,各大金融机构都在候着,随时装满“钱袋子”。钱袋充裕,粮草才能先行嘛!

还有一位过去一直低调,但最新晋级“神买”的闽系房企,怀揣着496亿现金,并以连续4年6%以下综合融资成本的身段,不仅在“招拍挂”市场上频频举牌,还屡屡出手并购其他房企的核心资产。最近,他还耗资近80亿元,收购了深处交易所问询漩涡的老乡的7个项目,记得4月初,彼时土地市场刚开始升温,关于“降准资金到底有没有流入楼市”,业内争论很大。

当时,有2篇文章,诞生于最著名的2个地产研究院,信誓旦旦地说,地

市火热,缘于房企经营现金流改善及预收款增长,而并不是融资环节“加杠杆”。但当我们发现,1-4月商品房销售额增速相比去年同期、去年年底都下降,而房企到位资金增速(8.9%)比一季度增长3个百分点,4月份百强房企二线城市拿地创新高,我们不得不相信“大河涨水小河满”这个道理。

4月金融数据发布的第三天,银保监会给地产“去杠杆”的23号文新鲜出炉了,直指违规融资的“老套路”,比如土地融资、“四证”不全的融资、花样翻新的影子融资、虚假按揭、违规挪用等。紧接着,违规“输血”房地产的罚单接踵而至。不出所料,当“去杠杆”稍有停顿遇上楼市转机甫一出现,早已潜伏并伺机的各路资金,便轻松顶翻了

松动的枷锁,乱象一如从前。

2019年,“资产荒”已被预期,楼市在两个维度上受资金青睐。一是“抢人口”、都市圈、“强省会”等多重红利加持,楼市蛰伏了2年多的东部二线热点城市,如苏州、合肥、南京、厦门、东莞等;二是TOP类房企。楼市“强者恒强”的它们,是偿债能力最强的“大白马”。去年底以来,各大银行争着抢着和他们签订各种战略合作协议,纳入贷款“白名单”。

这两类受到资金的追捧,因为它们代表着未来的增量楼市,也是符合政策导向的宝贵增量。未来,增量人口和城市化都由它们来承载。当红利是确定和看得见的,“赶快吃并吃完”就是最佳选择。加上各地监管尺度不一,

突破管制的“拿地前融”也大胆出道,2018年底松绑的信托充当了先遣军。今年一季度,地产类信托募资增长25.71%,3月房企信托融资暴增382%。

近日发布的央行一季度货币政策执行报告,对楼市有个新鲜表述,“房地产交易不创造GDP,却要大量货币支持”,这是监管层对地产过度金融化、泡沫化的警惕。未来的地产融资,有真实资产支持的,无论“四证齐全”的土地,还是产权清晰的证券化、真股权融资,抑或真实的首套或改善需求,都可以获得资金支持,这是货币政策之于楼市的底线,也是“稳地价、稳房价、稳预期”对金融政策的诉求。其他的,都要倒在毒辣老到的调控指挥棒下。

(作者系资深地产研究人士)

**【念念有余】**

**新产业大多在城市周边,或者在城市周边,所以城市越来越繁荣。**

# 财富爆炸和技术进步

余胜良

二战之后,西方国家纷纷放弃殖民地,殖民者不仅搬回了母国,连殖民地的人们也到宗主国寻找机会。

教科书上的理由是,二战之后交战国力削弱,自顾不暇无暇他顾,殖民地找到了独立的突破口。其实还有很多原因,比如从经济上考虑,殖民统治无利可图,还不如认真发展母国经济来得实惠。

殖民统治结束后,穷国和富国的差距不是缩小,而是增加了。

原因很简单,那就是人家发达国家持续掌握创新主阵地,多数发展中国家还在种植和畜牧的初级阶段。

做个对比,就知道两者创造的财富差距有多大。

一个年收入10万元的深圳白领相当于拥有100亩田地的小麦产值,

如果算净利润的话,那么两三百亩的土地,每亩地获利300元,大概才能获得一个城市白领的收入。

在深圳一套价值500万元的房子,需要花费农夫种植相当于300亩地50年的收益。一个人为什么可以创造出先贤数百人的财富?这些财富从哪里来?

假设以前农耕时代,社会整体GDP相当于农产品产值的三倍,那么现在就是千倍万倍。而欠发展国家还停留在原来三倍的阶段。

层出不穷的新增产业新增了财富和机会。不要说腾讯华为阿里这样的企业,连汽车、房地产、钢铁、建材这些产业以前也没有。中国赚钱能力超强的银行,200年前还不存在,券商、基金公司也是如此。

股市里经常炒作概念,有些产业还处在试验阶段,就有概念股被炒作,

有些只有一点点成绩,就被估值数百倍之高。这就是资金在寻找一些方向,这些方向代表了新增财富和机会,谁能占得住,就占住了一个金矿。

就像树木有年轻一样,财富也有自己的年轻,比如人类历史上的大多数时间,拥有牲畜和谷物的数量就是衡量指标,《史记》记载范蠡经商致富,卜式放羊致富。大航海后,全球贸易打通,船运工具和金矿成为衡量工具,到了恩格斯的时代,纺织业令人瞩目,到了卡耐基时代,钢铁石油成为聚焦点,汽车、电脑产业发展起来,手机和移动互联网发展起来,未来不知道还有多少新机会。

人类固守了以前的财富,比如史记记载的畜牧业,因为需求量大增,产业规模也高很多倍,阿根廷、澳大利亚等国家,在农业、畜牧业上有拓展,规模化种植和养殖。

但是这些产业在整个经济体中的比重在降低,以前曾在就业中占据主要位置的纺织产业,也没消失,规模还有扩大,只不过更加集中和专业化,但是因为在整个财富格局中占比不高,已难以成为媒体和公众聚焦点。比如革命导师恩格斯的家族产业也是纺织,那时候是先进产业,可是现在纺织行业已很难引起兴趣,前几天全世界最大的纺织企业缔造者山东魏桥集团张士平去世,民众就不怎么关心。

早期的产业都和活命有关,是财富年轮的里层,后来发展起来的产业和活得更好有关,在财富年轮的外层。外层当然要比里层面积更大。

这些新增的财富给了我们自由,以前只有少数人才能去旅游,现在基本上都可以出去旅行一番,以前坐火车要准备很多天的饮食,现在基本上

都敢于在车上消费。

新产业大多在城市周边,或者在城市周边,所以城市越来越繁荣。全世界最发达的国家,都是新产业发达的,穷的国家基本没有新产业,只有农产品种植和简单的商贸。

在中国农民家庭拥有的财富,绝对是高速增长,但横向比较其实边缘化,所以要走出农村,到城市去谋得一席之地。

传统行业改头换名,有的时候做点创新,就能爆发出巨大的财富机会,比如优衣库和西班牙的ZARA,还有做家具的宜家。

没有什么资源的国家如日本,可以领先全球,那些资源很好的国家,照样受穷。稳定靠质量,繁荣靠增量。如果一个国家没有新增产业,没有办法和全球接轨,那就衰落了增量。

(作者系证券时报记者)

**【缘木求鱼】**

**耐得住寂寞的心态,才是做学问、搞事业的正道。**

# 到底应该从哪个角度观察“南阳神车”?

木木

“加水就能跑”的“神车”,在南阳转了一圈儿之后,不出所料,舆论大哗。绝大多数围观者的第一反应都是——又一个骗局和闹剧。有人还翻出25年前热播的《我爱我家》里“葛优”的那段著名的“水变油”的台词,既干脆且形象地给“南阳神车”定了性。

这也难怪。“水变油”或者类似的什么东西,几十年来,时不时地就跳出来在国人眼前走一圈,吓人也好,恶习人也罢,或者仅仅是“逗你玩”,时间一长,次数一多,人们对此的免疫力当然就越来越强。绝大多数围观者能有如此反应,就足为明证。这大约应该算是一件好事——人们的脑筋越来越复杂,当然也就越来越难骗。

这当然算是一个不错的观察角

度,有如此难骗的围观者,于中国的未来而言,肯定是好事,因为质疑从来就是得出真理的必要条件。除此之外,可观察、可议论的角度还挺多。比如,那个面对质疑语焉不详的“神车”“作俑者”庞青年,明明被多地法院列入失信被执行人名单——据说高达20多次,却为何还能从从容容“闯荡天涯”、还能赢得一地主政者的信任?也真是让普通人不解且无奈——普通人即使的一长,次数一多,人们对此的免疫力当然就越来越强。绝大多数围观者能有如此反应,就足为明证。这大约应该算是一件好事——人们的脑筋越来越复杂,当然也就越来越难骗。

再比如,南阳主政者对“神车”的深度参与、前后措辞不一、事情闹大之后的迟纯反应……也很让人好奇。能主政一方的人,肯定都足够聪明,决不会被“葛优”那样的忽悠蒙蔽住心神,能一而再、再而三地亲自上阵支持,肯

定有支持的道理。这当然是从积极的一面看,如果从不那么积极的一面观察,可议论的东西就更多。《人民日报》25日就发表微评论:不容忍水变油式的闹剧,公帑必须花在刀刃上;对“三拍”干部——拍脑袋决策、拍胸脯保证、拍屁股走人——要提防。

从这样的角度观察、提醒,在当前的传播特点下,当然就对各地的主政者有了积极意义。“行棋之前看三步”,除了自己多想想,还要借助方方面面专家的头脑帮自己多想想,“多想想”也不能只想于己有利、与自己相同的观点,多听听不同意见、不同的声音,才能把事情考虑得更周全。只有这样,事情推出并引起“爆棚”之后,才能反应迅速、对答如流,让人信服;还什么都不是什么呢,就着急忙慌地满世界瞎嚷嚷,围观者马上就联想到“居心不

良”几个字,也怨不得人家。

还比如,随着南阳高新区管委会“官宣”的推出,新的观察角度马上就出现。原来,“南阳神车”的大名叫“车载水解即时制氢能源汽车”,核心技术是“铝合金粉末+催化剂+水”反应制氢,由湖北工业大学董任节教授为首的团队研发,已取得10项相关专利。因此,与其说“南阳神车”“加水就能跑”,倒不如说“加铝才能跑”更准确。

虽然还有“制氢成本昂贵”、“合适不合适”、“为什么不直接建氢气制备站,汽车来了直接加氢”等疑虑,但这套新提法,似乎在科学原理上是能说通了,明显比事起之时庞青年们的说辞更有亲和度。当初,为什么不能如此直截了当呢?从这个角度观察,也由不得人们浮想联翩;如果有人“胡思乱

大约也没什么好办法不让人家想,比如,事情之所以搞成这个样子,估计“发起”各方都需要一个“抓手”,没“抓手”,所有的事情都不太好办。

从目前的情形看,似乎确实不能简单地给“南阳神车”归类到“水变油”之类的骗局里去。“神车”到底将行往何方,肯定还需耐心观察。当然,跟“神车”有关联的方方面面,显然更需要耐心;没耐心,就免不了被“打脸”——或快、或慢但躲躲不掉,那就样貌难看了。

最近这段时间,华为的芯片特别引入瞩目,其中最让人印象深刻的,是人家开始搞芯片的时候,没搞什么大动静,而且默默无闻地一搞就是十几年二十年,如果没有被打压,估计还要默默无闻下去。这种耐得住寂寞的心态,才是做学问、搞事业的正道。

(作者系证券时报记者)

**【小菜一碟】**

**为政者,虽有富民之愿景,亦须广开言路,兼谨慎以明察。**

# 史记·庞氏青年传

蔡江伟

庞氏青年者,1958年生,浙江台州人。行为张扬,长袖以善贾,少便有所成。然庞氏喜钻营,好噱头以画饼,誉之毁之。

1979年,籍改开春风,庞氏设工厂,以造胶袋为业,复数载,扩其经营,改弦橡胶。又数载,易辙而造车,名曰“青年”,乃携手德国尼奥普兰,事豪华客车,攻城略地,声名渐起。

2008年,金融海啸,波及四海,有美企通用,身陷困顿,欲借萨博以纾困,引意向中企无数,青年亦竟购之,事虽未成,竟声名大噪,为庞氏张扬铺垫。

2010年,青年官宣,乃相与宁夏,

共襄大计如斯:斥267亿,于石嘴山基地,专事造车。更称年创利税百亿,消息甫出,世人雷动。然庞氏所图,所配之煤矿也;造车云云,画饼充饥耳。复3载,未见只车落地,煤矿却已易主,庞氏获利10亿而去。2011年,辗转内蒙鄂尔多斯,以斥资90亿投产莲花为饵,更放言年销500亿,利税则半之,当地再以煤矿与之。再3月,庞氏重施故技,相约煤矿31亿售于吉企亿佳合,收定金2亿而遁。亿佳合怒,对簿公堂,竟无果。

庞氏好噱头,虽所获甚巨,然经营平平,渐有困顿之象。及至2014年,陷停产之境,更涉诉无数。再告布局氢能,张扬之风不减。2017年,有司张榜

骗补者,青年在列,然上榜者众,青年竟因其小而震惊世人。

2019年,有河南地市曰南阳者,携手青年,负“水制氢”之技,以水注车即行,震惊寰宇。人皆疑有违规律,媒体乃纷赴南阳,目光眈眈,下笔霍霍,见诸报章者,不知凡几。庞氏强辩曰:水制氢者,非水变氢也;置有特异之物,乃催化剂,投于水而置入器,乃有反应,待氢出而生成,可驱车而行;此等特技,原有专利背书,断无虚假;所生之水,吾可饮之。众人问之:成本几何?庞氏环顾而言他:循环回收,不论成本,无蚀本之虞;有左近小厮抢白:5倍于油矣!众人再问:路程几何?庞氏答曰:以水1斤,可行1里,此车所负,

总约600余斤……人再问,庞亦应之,面不改色,言之凿凿。

呜呼!夫诸葛造木牛流马,今青年以注水驱车,古今辉映也。此举世难题,竟轻松得解。羡煞旁人,雷焦众人?然以庞氏所为,欲使人信之,必先自信矣!

左史问曰:此寡信之徒,何以四处得道?

答曰:政绩所系,GDP也。各地竞争无序,乃有招商引资,优惠政策,纷乱而出。尤以贫苦之地,心更切切;然机会寥寥,若有项目,如久旱之甘霖,弗敢挑剔?虽庞氏寡信,以公帑为谋,亦不足惜。

左史问曰:低劣之术,竟以信之

者众?

答曰:所谓“民科”,仍有市场,昔日“水变油”闹剧,沸沸扬扬。纵伎俩低劣,以此欺世盗名,屡有得手。更兼孰真孰假,何人在意?公众而非与事者也。与事者所趋,利益也;利益加持,如皇帝新装,无人戳破;术虽低劣,可为藉口也。

左史问曰:何以解?答曰:GDP之于政绩,必要非充分也。信用者,羽毛也;失信者如失羽毛,断不可交,犹以公帑与事者,严禁于事前,严查于事后。为政者,虽有富民之愿景,亦须广开言路,兼谨慎以明察。

(作者系证券时报记者)