

财苑社区

发现 关注 分享 互动 <http://cy.stcn.com/>

主编:肖国元 编辑:陈英 Email:scb@zqsbs.com 电话:0755-83509452

■周末随笔 | Weekend Essay |

我们的保障房跑哪去了？

郭施亮

随着十八届三中全会召开的日期临近，一系列涉及社会民生的问题备受媒体关注。近日，管理层针对保障性住房等民生问题发表了重要的讲话，并强调“十二五”将建设城镇保障性住房和棚户区改造住房 3600 万套，到 2015 年全国保障性住房的覆盖面达到 20% 左右。

何谓保障房？其实是指地方为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、价格等因素的住房。在中国，虽然有着人多地产的优势，但是人口过多，且普遍生活水平低下是制约社会发展的重要因素。根据不完全的数据测算，当前中国有 70% 以上的常住人口属于中低收入家庭，而随着近 10 年国内房价的持续高涨，住房难已经成为困扰着亿万人生活的社会问题。

实际上，国内房价的持续飙升已经不能以单纯的供需关系得以阐述。自 2004 年 8 月 31 日以来，国家规定所有的经营性用地必须采取招标拍卖或者挂牌的方式公开交易。随着相关规定的深入开展，多年来政策的扭曲促使原有的条款难以有效执行。于是，在土地转让交易的时候，更多地常常以拍卖的形式进行，进而助推了拍卖价格的飙升，也为后来的房价起飞奠定了制度性的基础。

住房，本是生活的必需品。如今，却成为百姓的天价奢侈品。

针对日趋严峻的社会民生问题，国家也开始着力建设保障性住房，拟为中低收入住房困难的家庭提供住房。不可否认的是，国家的保障性住房工程为全国部分住房困难者提供了极大的帮助，也在很大程度上推动了当地的相关产业发展。但是，在全国保障性住房的加速推进过程中，却存在着一些不为人知的问题。有的时候，一些急需保障房的人无法得到住房，而一些存在利益关系的人却能够轻易取房。于是，不少人感慨：我们的保

障房跑哪去了？

纵观中国的保障性住房建设，笔者郭施亮认为主要存在以下几点问题。

第一、保障房的专项资金出现被挪用的问题。近年来，国家针对全国的保障房建设工程投入了巨额的资金。可是，在保障性住房建设的进程中，部分地区出现了挪用资金的现象。以去年 6 月的审计情况为例，累计约 30 亿元的保障房专项资金被截留或挪用。

第二、保障房的违规使用。一般而言，保障房分为廉租住房、经适房、公共租赁住房以及限价商品房。而上述的各种住房基本为中低收入住房困难者提供。不过，在保障房分配的过程中，却存在着不少的漏洞。有的时候，中低收入住房困难者难以取得住房。相反，部分家庭条件优厚者却能够顺利取房。按照去年年中审计结果显示，全国约有 4400 多套廉租住房被违规使用或者另作他用，另外有 4200 多套廉租房分配给不符合条件者居住。

第三、部分保障房的建设质量差。由于保障住房的建设利润率很低，因此不少地方对保障房的建设质量不予重视。据媒体调查发现，部分地区的保障房质量不达标，存在偷工减料等问题。

第四、住房公积金支持保障房建设的问题。实际上，住房公积金是职工个人所有，不应该受到任何人的侵犯。然而，近几年的一些政策却违背了个人财产不可侵犯的原则。2011 年 4 月，住房公积金贷款支持保障性住房建设已经进入正式操作阶段。自此以后，住房公积金贷款支持保障性住房建设已然变成了常态，且相关的试点也逐步扩大。另外，不可忽视的是，在公积金支持保障房建设的过程中难免会出现资金挪用等现象。

笔者认为，全国保障性住房建设是一项利国利民的工程，这一点是值得肯定的。不过，在保障房建设的过程中，更应该加强监管，对骗购保障房、挪用建设资金等现象给予严惩，让真正需要保障房的人最终得到住房。

别让坏情绪破坏了你的交易

付建利

学会控制情绪，这不仅是在做人的大准则，也是交易中应该做到的。

投资者大多有这样的切身体验：如果在狂躁、懊恼、苦闷或者是患得患失的情绪中交易，大多会以失败告终。反之，当投资者在平静、理性的情绪中交易的时候，犯错的概率就会小很多。对投资者来说，要取得交易的成功，学会控制自己的情绪是很重要的。一步。

学会控制情绪是一个人成熟的标志。人生充满无数的不确定性，面对突发而至的事件，或者是和别人闹矛盾了，有的人就怨气冲天，气不打一处来，如此这般，人际关系会很差。所谓能生慧，一个不能“定”的人，想要在冷静中处理问题，几乎是不可能的。而对于做交易的人来说，要么是盈利，要么是亏损，盈利则喜、亏损则怒，如果有这样的心态，交易前的情绪就带有很大的“不定”性，这就容易陷入情绪化的交易之中。

在情绪化的交易里面，投资者很容易陷入“赌”的心态之中，如果亏了，恨不得重仓一只股票

后全部捞回来；或者通过重仓某一只股票实现发家致富。但从经验来看，把全部或者大部分资产重仓在一只股票上面，企图扭转乾坤的投资者，最终没几个有善终，大部分都被“拍死在沙滩上”。交易发生后，股价上涨，情绪型投资者很容易见好就收，结果卖掉之后股价继续往上爬；股价下跌，情绪型投资者又很容易割肉离场，然后寻找新的“牛股”，然后被套、再割肉。如此循环往复下去，交易者的情绪越来越差，结果当然也是越来越差。

大部分交易者都这样认为：交易就是为了赚钱。初一看上去，既然炒股，当然是为了赚钱。其实，交易是在做减法，交易行为发生之前，交易者应该不断地做减法，包括个股的精选、海量信息中寻找核心信息、交易策略的制定等等。也就是说，交易是不断排除不确定性的一个过程。在这样一个过程中，交易者必须保持足够的理性，只有在冷静和理性的情绪中，交易者才可能最大限度地接近市场的本质，而不是被情绪牵着鼻子走。

学会控制情绪，不仅教会我们如何做人与出事，更教会我们如何做交易。

黄兆隆

近期，关于阿里巴巴上市选择地的传闻络绎不绝，先是阿里巴巴与港交所相互强硬表态，并隔空放话，随后市场冒出阿里巴巴去美国、甚至国内 A 股上市的消息。在笔者看来，这些眼花缭乱的传闻不过是一场精心布置的局，阿里巴巴最终还是会选择香港联交所上市。

这是笔者的个人观点，早先笔者与证监会的人士交流过：阿里巴巴与港交所之前的唇枪舌剑，更像是利用舆论的一场议价，双方各放风声，试探底线。这中间有两个参考指标，马云并未最终表态放弃香港，港交所行政总裁李小加也并未咬定不改上市规则。那么剩下的就是“要价、砍价”的过程。

在这场舆论交锋中，港交所以中小投资者利益为重，摆明态度。阿里巴巴则从制度创新谈起，说明变革必须呼应时代潮流。期间，也传出阿里巴巴去美国或

者 A 股上市的消息，但这更像是烟雾弹。以 A 股为例，一则，阿里巴巴并不符合国内的上市交易规则；二则，国内 A 股并未开闸，与阿里巴巴的上市节奏并不符合。

登陆美国股市同样也有困难，首先是，美国投资人曾因马云未经董事会分割支付宝资产而不满，这就意味着阿里巴巴因信用记录不佳存在道德风险，投资人会否买单需要考验；其次，利益相关方均希望能够获得一个较高回报，登陆美国就必须与大机构投资者达成共识，阿里巴巴现有的股东就必须分润手中的股份，意味着股份计划分配要重新安排，于现在阿里巴巴而言则很难实现。

回到阿里巴巴与港交所的接触来看，阿里巴巴早期上市计划就是选定港交所，各种准备都已完成。目前，陷入僵局的谈判必须要有一个契机。我个人觉得这个契机已经若干信号显示

出来：第一个是美国证监会为“众筹”模式修订互联网企业融资规则，为香港提供借鉴改革互联网企业上市规则的刺激因素。二是港交所李小加对外称会认真考虑对符合创新型公司的申请者修改上市规则。有迹可察的是，李小加在最近发言中，表示会尊重并保障互联网公司创始人在公司内部的权益，相较之前，态度有所转变。换言之，若港交所真正要拒绝阿里巴巴，那么这番发言毫无必要。

推动阿里巴巴回流香港上市有内外在的因素。外在因素，即关于优秀互联网企业流失海外，无法被国内投资者分享的议论早已有过，港交所也因为保守流失了不少好企业。李小加的发言正是为了掀起改革上市规则的讨论。李小加了解香港上市规则并不能因为一家公司而改变，因为董事会很难批准，但其本为媒体出身，了解舆论力量，如果引发一场声势浩大讨论，恰恰能凝聚成改革的共识，为下一步引入这类企业预

热。毋庸置疑，香港政府对于阿里巴巴是欢迎的。早前香港财政司司长曾俊华就表示，其个人对是否应当修改现行上市规则持“开放态度”。

内在因素而言，阿里巴巴引入的国家队股东以及博裕资本等权贵色彩明显的投资人会成为一股影响最终局势的力量。这些利益一致的股东在上市选择地上必然会达成共识，香港恰恰符合他们的要求：高估值、退出很容易、资金方便回流内地。那么，目前陷入僵局的谈判就为其提供了协调的机会，推动双方各做退让。

这是一场三方共赢的谈判。大讨论之下，港交所稍作修改规则，烙下与时俱进创新的标志，吸引更多像阿里巴巴的企业来上市，而阿里巴巴稍作退让，重新界定股与权的对应，也能留下尊重规则和小投资人利益的美名。以此看，双方名利双收，何乐而不为？而阿里巴巴的投资人自然很愿意推动双方达成共识，因为这样才能保障其顺利获得高估值回报，赚得盆满钵满。

■唇枪剑雨 | Chen Chunyu's Column |

大平台重压之下 小商家各寻生存之路

陈春雨

11 月 11 日，本来是个普通的日子，但因为这天的日期里面有连续四个“1”，加上剩男剩女的现象日趋突出，因此被网友戏称为“光棍节”，而电商的加入则赋予它更多含义，现在已经成为名副其实的购物狂欢节。

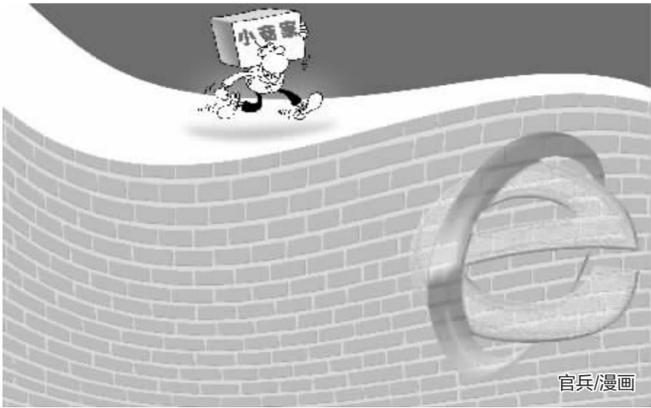
淘宝是第一个打出“双十一”招牌的，据说当初选择这个日子纯属巧合，因为 11 月份季节变化快，南方进入深秋，北方进入冬天，消费者需要购买的东西特别多，比如薄衣、薄被都得换厚的，甚至连拖鞋都得换成棉拖鞋。同时，11 月份没有很多大的节日，10 月份有黄金周，12 月份有圣诞节，都是大的消费节庆类的时点，唯独 11 月份没有的，既有潜在需求又没有大的活动，所以被判定是最佳时机，实际不关光棍们的事。

这种说法应该是最接近事实真相的，因为出自阿里巴巴集团首席运营官之口，他还讲了一个小段子，以佐证生意有多火爆。那还是在 2010 年，双十一一刚兴起的时候，很多商家和仓库根本没预料到有这么大购物量，没当回事，用的是喷墨打印机，针打的也有，由于订单太多，工作负荷太大竟然自燃。现在，商家们早已经鸟枪换炮不仅换成了

高速打印机，同时要有备份。

说这么多，只是想总结一句话：现在的电商竞争已经进入“巨无霸”时代。去年，淘宝的双十一卖了 191 亿，这让小伙伴们都惊呆了。今年的大闸蟹之战，淘宝、京东、亚马逊打得头破血流，今年“双十一”估计又是一场硬仗。据说很多人的购物车里都已经堆满了，只待凌晨的钟声一敲响，十万雪花银就将飘入商家的口袋。看起来是一番欣欣向荣的景象，但对于商户来说，阳光和黑暗，就好比是一个硬币的两面，191 亿元的销售额固然多，但淘宝能展示的总资源是有限的，网站首页和搜索结果就只有那么多位置，老店铺还好，如果是新上架，又没有太多钱砸人做宣传，等待的结果可能就是根本赚不到钱，因为根本就没有展示和成交机会。国内某机构曾发布过这样一个数据，每一天，中国就有上万家网店被迫关掉，但同时也有上万家商户入驻，其中大多数为淘宝卖家。

面对如此强大的平台，小商家除了读懂游戏规则，抱紧大腿之外，还有什么招数可以用呢？最近几家公司的操作模式可以提供参考。有的是玩概念，如传统的鲜花店变身电商之后，标明“但求一心人，白首不相离



官兵/漫画

”，其意思就是如果要在该花店买花，一辈子只能送一位佳人，如果换了女朋友，则不能再通过这家店送花给新女朋友。有的是曲线救国，一家卖大米的公司，核心团队只有 3 个人，按理说卖商品的和现成的电商平台合作是顺理成章的，但他们偏偏选择了一个现在看起来有些没落的方向——团购。以包年的方式，每个月向客户送去 5 公斤新鲜大米。优势和和农户直接对接，整个环节除了将水稻加工成大米的加工环节交由

加工企业完成外，其他环节都由自己掌控。而另外一家公司的模式可能难以复制，昔日的烟草大王，原红塔集团董事长褚时健卖橙子的事，首先就是以故事打动人，71 岁入狱，75 岁高龄再创业，论人生总有成败，名人的效应加上微博、平媒的免费传播，他们家生产的橙子就有了品牌，再选择一家不那么不出名，不那么强势的第三方平台合作，如今褚时健的“褚橙”已经通过电商打入了北上广等一线城市的市场。

■疯言锋语 | Luo Feng's Column |

楼市供不应求多数地区都是假象

罗峰

A 股炒股模式是条条大路通罗马，看新闻联播炒股肯定算一条，特别是根据国务院会议、中央政治局会议的动向来判断资本市场一些品种的机遇与风险，得算一条。

有的信息投射到股市上比较快捷，比如国家把文化产业作为国民经济支柱产业之后，出版、动漫、影视等题材股的机会就很好挖掘，这两年造就一大批牛股。今年国庆期间中央政治局赴中关村集体学习，也一度引发股市对科技创新企业的新一轮挖掘。有的信息则不那么方便判断，比如说政治局最近一次集体学习，本周名为“加快推进住房保障体系和供应体系建设”的集体学习，内容就不一定能一致地为市场所消化。或者说，房地产作为最重要的宏观政策之一，向来

以复杂博弈和复杂演绎著称，解读时有着“千人千面”的色彩。

这是本届中央政治局第一次关于住房领域的集体学习，尽管有媒体和分析师翻来覆去地分析，也难找到新意。政府花大力气建保障房、地产商搞商品房的“分界而治”，已是这几年形成的惯例，并不是这一次新提出来的。如果说有什么重要的倾向性，就是习近平说的“要千方百计增加住房供应”，这可能是没有办法的办法。以往的房地产政策出于回应社会关切的角度，都隐藏着房价波幅作为调控目标，将房价涨跌幅度作为检验政策效果的标尺。但这些年下来，几乎没法公开检验政策效果，因为每次调控的结果都是房价大涨，从总理到部长级的政府官员，委婉地承认房地产调控政策失效。限购、限价、限贷……

以限制性为主要诉求的政策，其实针对的基本是需求市场；同时，只有限地等少数政策是针对供给市场，而且恰恰是营造供给紧张假象的效果，不管是从香港还是海南来看，都是对房价逼涨而不是促稳。

由于政治局集体学习的新闻发出的信息并不多，大家只能从讲课者如住建部政策研究中心研究员秦虹等那里获取更多政策倾向。秦虹说去年 6 月份以来的房价上涨的原因与 2005 年、2007 年及 2009 年的三波上涨有很大不同，投机投资性需求不再是主要推手，更多的是源于自住型需求。秦虹还说，一定区域内资源配置不均衡，供求关系发生失衡，供不应求的代价就是房价上涨。

楼市再复杂也可放在经济范畴内，用供需关系来解读。但我们见到的楼市现象是真的吗？今年笔者探访海南楼市，

当地人认为海南国际旅游岛获批后，省里停止暂停供地数月，造成房价上涨预期是首因，令楼盘一日一价，多市一个月房价翻番，然后高位盘整，泡沫累积。除了北上广深等为数不多的大城市，在二十年来的造城运动中，大小城市的规模吞噬了郊区也吞噬了各种开发区名义的新区，无数楼盘崛起，有多少中小城市的本地户籍人士已实现住一套房还投资一套房？这个数字无人统计，但空置率的水火战不时泛起，各种泡沫程度的指标不断提起。

一个最简便的办法：统计全国的住房数量，包括分区域的具体情况，作为不动产的区域差异很重要，但各区域或许已普遍出现大泡沫；然后可以得出我国住房到底是否供不应求还是供大于求。当下或许供不应求只发现在为数不多的人才密集型城市，其余多是假象。