



## 【言为心声】

目前这种零打碎敲的房地产宏观调控政策,根本就无法解决房地产市场存在的诸多问题。



## 【缘木求鱼】

资本市场是人类社会发展到高级阶段的产物,在这里,“赢家通吃”的“丛林法则”具有巨大的破坏性。



## 【三思而论】

鉴于诸多不确定因素存在,老百姓只有保住本金,才有可能在经济好转时大有作为。



## 【庄周梦蝶】

美人之美,在骨不在皮,没有人能抵抗这一座城市的老天荒。

## 破解房地产难题必须从更深层面着手

乔新生

全国主要城市依靠房地产拉动城市基础设施的建设,依靠房地产开发汲取财政收入,如果房地产市场出现了问题,那么,绝对不仅仅是个经济问题。正因为如此,本届政府在房地产问题上才会出手谨慎,称中国的房地产市场要尊重市场规律,由市场在资源的配置中发挥决定性的作用。

房地产市场拉动经济增长的模式,已经使各级地方政府骑虎难下。中央政府颁布的各项房地产宏观调控政策之所以难以发挥应有的作用,根本原因就在于,地方政府在房地产市场获取巨额的收益。房地产开发商充其量只不过是地方政府的“打工者”而已。房地产开发商不仅通过合法的方式向地方政府缴纳各种税费,而且还必须通过非法的方式,向地方政府官员输送巨大的利益。据《中国

经济周刊》统计,中箭落马的省部级官员50%和房地产市场有关,北京、广东、上海、浙江成为房地产腐败的重灾区。

上届政府从改善收入分配结构入手,试图通过抑制房地产市场的价格,防止价格迅速上涨导致收入分配失衡。现在看来,这种调控的效果并不理想。中国的房地产市场不是一个真正意义上的市场,而是一个政治问题或者说是一个腐败问题。解决中国房地产市场中存在的问题,必须从政治的角度考虑。

首先,必须改变当前各级党政官员的政绩评价体系,禁止地方政府通过频繁拆迁增加地方财政收入。中央组织部门考察地方干部的过程中,既要考察群众基础,同时也要考察资金的使用效率。换句话说,既要考察地方政府官员在房屋征收补偿中是否尊重群众的财产权利,同时也要考察地方

财政资金的使用效率,防止地方官员出手阔绰,通过提高房屋征收补偿标准,赢得民心。

现在一些地方政府官员深谙做官之道,他们在城市房屋征收拆迁过程中,不仅大幅度地提高征收拆迁的成本,而且对被征收拆迁房屋的居民给予额外的补助。这样做既可以大幅度地提高城市房地产市场的价格,同时又可以在当地老百姓中获得口碑。至于征收补偿所留下的资金缺口,则留给后来者解决。这种慷慨大方的做法,既赢得了市民的热烈拥护,同时又可以确保城市建设的效率,可谓一举两得。

城市房屋征收拆迁的成本提高之后,城市商品房的价格自然会大幅度攀升,那些在城市房屋征收拆迁中获得巨大利益的被拆迁人,不仅不会批评政府官员的好大喜功,反过来,还会通过各种方式为政府官员说情。可以

这样说,当前我国城市房屋征收拆迁的一些做法,不仅绑架了政府财政,而且更主要的是,形成了奇特的政绩评价体系。因此,必须把财政资金的使用效率纳入到地方党政官员的考核评价体系之中,如果不考虑资金的使用效率,慷国家之慨,收买人心,那么,同样不能被委以重任。

其次,必须改变目前强调民生而忽视国情的做法,从实际出发,量入为出。在全国各地的财政预算都是民生预算,加大基础设施建设,改善城市居民的福利,已经成为所有城市政府工作报告的主基调。然而,正如我们所看到的那样,由于过分强调改善民生,而没有充分发掘资源,增加财政收入,因此,地方政府的财政预算必然会变成庞大的赤字预算。现在许多地方政府之所以申请中央政府代为发行债券,就是因为财政预算出现了严重的赤字。

中央政府有必要对各级地方政府的财政预算执行情况进行全面调查,并且由审计机关对政府执行财政预算的能力进行全面评估,如果地方政府在财政预算执行过程中过分依赖土地,从而不断地累积地方政府的债务风险,那么,应当采取断然措施,要求地方人大通过法定的程序修改地方政府的财政预算,防止民生财政预算最后变成土地财政预算。

如果不彻底改变我国当前的决策模式,就很难从根本上解决房地产市场存在的问题。改变政府的决策导向,涉及上层建筑领域的一系列改革,牵一发而动全身,因此,执政者必须以壮士断腕的勇气和决心,出台一揽子解决方案,目前这种零打碎敲的房地产宏观调控政策,根本无法解决房地产市场存在的问题。政府是到了下决心的时候了。

(作者系中南财经政法大学教授)

## 从奥赛康事件看市场理性

木木

人刚生下来,与理性是不沾边儿的,纯粹就是一个动物本能控制下的小“傀儡”,饿了吃奶、困了睡觉、闷了就“哇哇”地哭闹一阵……随着年龄渐长、经历增多,坎坷、挫折、打击终究会让人的理性逐渐强大起来,逐渐知道什么能做、什么能试探着做、什么不能做,人也就因此日益成为一个“理性人”,即所谓的“社会人”。

因此,理性的获得,必是不断的失败、惩罚下的结果;不经历这样一个过程,人是很难理性起来的。这也正是泡在蜜罐中、享受在溺爱里的人很难理性、很难善起来的最根本原因。

那么,人为什么必须要理性呢?不理性、任着动物本能的性子来不行吗?显然不可以,人毕竟是人。身处错综复

杂的社会关系中,如果每个人都做“理性人”,本能地趋利避害,看似无可厚非,最终的结果却一定是天下大乱。这似乎已用不着过多地论证了,无数的“血淋淋”的事实就这样随着人类的历史一路地论证过来,人类社会理性的光辉才日益地辉煌起来。

但人实在是很奇怪的一种动物,不时就要本能地对“理性”反动那么一下,而且许多时候这种“反动”的韧劲儿十足,虽经万千磨难,也颇具一往无前的大无畏气概。中国资本市场就是很好的例子,弥漫在这个市场的反理性的气氛就特别浓厚;明明知道“这么说”、“这么做”最终对大家都没好处,却往往还是要坚忍地试上一试。

奥赛康“高价发行”、“高价套现”,对公司及大股东而言,无疑是极为理性的选择,能够在最短的时间内实现利益的最大化,也真是“不亦说乎”的一件好事情。但这种好事自己独占的“理性人”选择,却一定会对整个市场、对广大投资者、对发行制度的深化改革等造成非常大的伤害。如果这种“理性选择”不被及时叫停的话,那这个市场以及身涉其中的方方面面,就一定是发了疯。从这件事目前的结果看,奥赛康当初的“理性选择”就显得颇为草率而不智。

奥赛康当初能如此“理性”地选择,除了其自身动物性的本能冲动外,外部环境显然也有推脱不掉的责任。多年来,IPO“三高”痼疾一直困扰着中国资本市场。这个问题之所以能够成为“老大难”问题,根本原因就是整个市场的“纵容”;既有监管者的宠溺,也有中介机构的奉迎,更有各类投资

者的自轻自贱。中国资本市场成立至今,在多方“呵护”下,鲜有“予夺予求”者受到严惩,这也就难怪奥赛康养不成“理性”的习惯了。现在,奥赛康“自主决定暂缓发行”,估计心里一定委屈得很。

奥赛康的委屈并非没有一点儿道理——别人能这么干,为什么偏偏我不能这么干?要化解其委屈,估计也只有两条路可走。其一,磨蹭些时日,待市场上“打新”热情高涨起来并逐步化解了曾经激愤的群情后,再“打枪的不要”,悄悄地放行。其二,“严打”一直坚忍地持续下去,直到打得大家都理性起来,打得各方都逐渐养成理性的好习惯。

为市场的长远计、为各方参与者的长远利益计,我们当然希望走通第二条路。但凭着20多年的经验,我们实在很难乐观起来。因为“经验”告诉我们,面对超额利润,许多人会使出浑身解数、拿出看家本领取巧钻营,把动物本能发挥到淋漓尽致。面对这种“理性”追求,如果不能果决地采取有力措施迎头痛击,这个市场将是一个没有希望、没有未来的市场。

市场存在的意义在于人的参与;而各色人等要想顺利并舒心地参与其中,没有“理性”的束缚和指引,显然是行不通的。资本市场是人类社会发展到高级阶段的最重要表征之一,在这样一个复杂的市场中,“赢家通吃”的“丛林法则”因为具有巨大的破坏性,一定没有前途。要把这个市场办下去,并办得越来越好,显然需要各方“理性的回归”。而要做到这一点,各方都需要做出像样的努力。

(作者系证券时报记者)

## 2014,现金依然为王

陈思进

在经历了全球创纪录的经济大衰退后,从2014年开始,美联储将逐步终结过去5年最为影响市场的因素——货币量化宽松。不过,这并不意味着美国经济全面真正复苏,目前几乎所有的“好”数据,都只是极低利率和“支持性”财政措施刺激的结果。

与此同时,英国经济的复苏,也是基于货币和财政政策。而欧洲各国也将在新的一年里,努力试图恢复经济增长。但是南欧五国(葡萄牙、意大利、爱尔兰、希腊和西班牙)两位数的失业率,将拖累整个欧洲的经济复苏。

相对于欧美各主要发达国家,新兴经济体由于各种因素,增长势头将

明显减弱。随着美联储降低每月购买债券,货币政策将逐渐正常化(即扭转货币刺激造成额外的流动性),使高估的资产泡沫将被调整到合理的价格。

有鉴于全球经济尚未全面真正复苏,对中国百姓来说,在2014年,依然像我在2013年年初所建议的:“不投资是最好的投资,最好买些固定收益产品,如凭证式债券,或至少保本的金融产品”,以避免资产严重缩水。

回顾2013年,事实证明我那时的建议基本不错。

在股市上,尽管中国政府已采取行动来振兴疲软的金融市场,但股市的表现仍然不景气。2013年投资中国股市的散户损失颇大,上证指数全年下跌6.75%,在全球主要市场表现最

差!而在2014年,除非有特别重大的利好,整体而言,中国股市还将蛰伏。

由于中国大部分的股票不对外资投资者开放,中国的资本账户在很大程度上是封闭的,这意味着想投资中国的外国投资者,直接间接地集中在房产上了。加上中国的货币超发等各种因素,导致2013年一线城市房价继续上涨,二线城市房价稳中有涨,三、四线城市房价艰难上涨。购房几乎成为普通百姓感觉上唯一能抵抗通胀的投资工具,老百姓一有闲钱就投入房产,形成“狗追尾”现象,使得房价越来越高。

但值得留意的是,随着房价越来越高,实体经济的生产成本也随着工资和地产的上升而上升,中国几代人

的财富正变成一套又一套房子。国内外部分专家纷纷预测,中国房地产泡沫就要破灭了。前一阶段,李嘉诚先生出售上海、广州和南京的地产,引起了金融界的极大关注。

2013年的另一投资热点是黄金。而截至2013年年底,全年金价跌幅将近30%,创下32年来最大的跌幅!而随着世界经济的渐渐复苏,避险需求下降,黄金注定已经进入漫漫熊市,价格在今年将会继续下跌。

人们不禁会问,怎样才能保护财富不被通胀稀释呢?

这些年市场上泡沫一个接着一个,主要原因之一就是百姓被所谓高通胀吓坏了,以为无论购买什么样的商品,总比钱留在手上要保值。事实却

是,往往泡沫一破灭,结果适得其反!

在此,建议国内金融机构向美国学习,不妨推出一些防通胀(inflation protected)的金融产品,也就是确保每年的回报超过CPI,相信能缓解民众的财富被通胀稀释的速度。

顺便提一下,中国的地方政府债务已飙升到高位,欠债约为18万亿元,虽然目前依然可控,但如果加紧防范和控制,很有可能将危及中国的经济发展。也就是说,钱荒将可能持续一段日子,更凸显了“现金为王”!

总之,鉴于诸多不确定因素存在,对广大普通百姓来说只有保住本金,你才有可能在经济好转时大有作为。

(作者系加拿大皇家银行风险管理顾问)

## 北京之美,在骨不在皮

周凯莉

打个比方,如果北京是一个女人,一个风韵犹存有些底蕴的女人,在她沉郁的外表之下,她必然内心欢喜着梵克雅宝每季度最新的珠宝首饰,并以一枚过气的手包为耻,她才不会喜欢五颜六色的糖果色呢,那是没有文化底蕴的三四线县城流行的颜色。

这就是北京的两极。住在下水井里的贫民,和拥有至高无上权力的权贵、富人。

倘若运气不好,车牌摇号中签也得花上几百年。

只有国贸三期80层的云酷,或者柏悦府的北京亮,或者其实也不是特别高端的半岛王府酒店,更多的是那些隐蔽的郊区或者胡同的会所,依然是名流们粉墨登场的社交酒会,觥筹交错之间的眉飞色舞、高谈阔论,仿佛羽扇纶巾的周郎,谈笑间,樯橹灰飞烟灭。

刚毕业的时候,我曾经住在一个集聚了记者、专栏作家、三流小明星、车模以及郭美美的小区。在这个容纳

四面八方乘客的社区里,繁华都是幻影,温暖皆是幻觉。夜半时分,玛莎拉蒂、奥迪TT呼啸而过;每天中午,7-11里排了长队,集聚了残妆的帅哥、美女,穿着淘宝购置的睡衣,丢下几枚钢镚儿,买上一盒关东煮。

我当时的房东眼睛大大、鼻子尖尖,长得很美,是一名30多岁的四流小演员,出演过几部电视剧,而我特意买了碟片,找了半天,才看到她人群中那似是而非的身影。她曾经是某省剧团的台柱,抛弃行政级别,来到北京,只为追随一个比她小上6岁的男人。故事并没有太好的结局,这座城市里的诱惑太多,男人几乎霸占了她所有的财产,并抛弃了她和1岁

的女儿。

她给我打电话,在电话里泣不成声,她一直在求我,想让我找一些报纸刊登她的悲惨遭遇,让那个男人回头是岸。我努力了,可是人来人往,每一个个体都在忙于自己的生存,谁会关心这些小人物(不知名的小演员也属此类)的悲欢离合?最终,憔悴的女人变卖了家产,离开了北京。

当然,每一个离开北京的人,都会怀念北京,这座城市之美,在于它给予每一个人的格局,在于它容纳四方的胸怀,更在于它是年轻人心中的一座巴别塔,理想和信仰,或者是物欲的追逐,一直在塔尖闪着变幻莫测的光芒。我曾在一篇文章里写过,每一个刚毕

业的年轻人,都该去北京待一段时间。胡同、自行车、杂乱的地铁站,是这座城市粗糙的筋脉;美酒、华服、清谈,是这座城市显性的皮肤;而它的骨子里,却是物质与精神的冲撞,理想与现实的逆袭。

人间自是残酷,英雄不许白头,但美人之美,在骨不在皮,没有人能抵抗这一座城市的地老天荒。太多的人,写过关于北京的文章,内里的情感复杂而浓烈,看来,不如篡改张爱玲的《倾城之恋》。“如果,我们在这一座城市遇见了,也许你会对我有一点真心,也许我会对你有一点真心”。

(作者为中国上市公司舆情中心观察员)