

思想

去年,我曾撰文提出,当老百姓意见最大的问题是买不起房子,但买不起房子可能是因为房价太高,也可能是因为老百姓收入太低。一年后的今天,我要说:中国房地产的根本问题并不在房价,真正需要反思的是住房发展模式。九部委房地产调控实施细则一个非常重要的特点,就是从房价调控为主转向了调控房价与建立住房保障供应并重,并从调控市场为主转向了调控政府与调控市场为主。这显然是非常正确的方向。

以往的争论,譬如房价是否太高,有没有泡沫,房地产有没有暴利,房地产是面临拐点还是新的起点,空置率到底高不高这些问题,不能说没有价值,但只是技术性和局部性的价值,并容易落入诡辩的陷阱,掩盖真正重要和实质性的问题。而楼市的现状实际上已时不我待,已到了结束旧游戏规则,建立新游戏规则的时候了!

本来,合理的住房发展模式应该是一辆二轮马车(全世界亦如是):一个轮子是市场化,其目的是改善一部分人的住房条件,同时提高效率,以此促进经济发展;另一个轮子叫建立住房保障体系(就像建立就业保障、社会医疗和教育保障一样),其目的是保障公平,确保大部分人尤其是中低收入群体能有房住。从政策导向上来讲,市场化轮子代表着政府对增长导向和效率导向的追求,住房保障制度体系轮子则代表着民生导向和公平导向。两个导向缺一不可,两个轮子也缺一不可。真正市场经济体制下的合理的住房发展模式,就应该是“上帝的归上帝、凯撒的归凯撒”,然而,遗憾的是,这两个轮子从一开始就失去了平衡,并且在过去几年内愈来愈失衡。在所谓的市场化过程中,大多数地方政府非但没有做政府最应该做的事(建立住房保障体系),反而像商人一样卷入了市场中,斤斤计较的是土地拍卖的价格以及个人可能从中得到的好处,甚至出动国家机器(公安部门)去征

房地产调控实行一票否决,如何?

对九部委调控新政的一点建议



◎赵晓

北京科技大学
管理学教授

地拆迁,但在住房保障体系的建立上却像小脚女人裹足不前;维护民生不光雨点不大,甚至连雷声也不大。而市场也没有按市场的规范来做市场应该做的事,而是一头扎在权力的怀抱,一起瓜分起全国的土地资产和掠夺全国人民的储蓄存款。这样一个市场



情况一切正常?

显然并不是自由市场经济的市场,而是沦为特权市场经济的市场。这实质是一只轮子往前飞跑,另一只轮子全然萎缩的最危险的增长模式。

在这样的模式下,政府的公平荡然无存,市场的效率也根本无法保证。大多数时间以及大多数的情况下,房地产企业的所谓竞争力不过是搞定政府的能力而已(想一想介和创造的名词“谈判经济”!)

最可悲的是,各级地方政府又几乎是自愿被搞定的。这里面的关键就是增长体制所决定的权力与资本的结盟。众所周知,中国房地产最重要动力是来自权力与资本形成的“你发财、我发展,成本社会掏”的共生共荣畸形增长模式。至于其中大量的社会与公共损失,譬如说环境污染、失地农民的利益损失、银行可能出现的呆坏账风险、国家的税收损失乃至后任官员的利益,则都在这一“发展过程”中被忽视甚至不予考虑,住房保障体系当然就更加无从谈起。

显然,这既是一种几乎会自动促进房价不断上涨并很容易导致楼市过热的畸形的增长模式,也是一种日益导致利益分配不公的严重不公平的发展方式,许多人以为房地产的市场化等于房地产已经市场化,其实在房地产快速发展的过程中,市场“看得见的手”只是一个影子而已,真正掌握做主的是地方政府“看得见的手”以及开发商们的长袖善舞。

不得不问的更深层次问题便是,为什么出发点良好的城市

化与市场化进程中的房地产发展会如此扭曲变形?这需要从经济学理论作些分析。

经济学证明,权力与责任的分布如果不称,控制权就会成为一种“廉价投票权”(cheap voting right),拥有控制权的人就不可能真正负责任地行使权力。“廉价投票权”的理论过去主要被用于分析企业行为,其实,用于分析当前中国地方官员行为再合适不过。宪法规定,权力来自人民,但在目前现实的治理制度下,地方官员通常只对长官负责,并且真正的大权其实是掌控于地方官员之手并很容易被其所滥用。由于缺乏监督与制衡,地方官员手中的权力几乎必然沦为“廉价投票权”:只要能够带来政绩带来地方收入增长,根本不必去考虑民生与公平,根本不必认真权衡国家的利弊得失,甚至根本不必去理会中央三令五申的房地产调控政策。“廉价投票权”及其引致的中央与地方间博弈,注定房地产调控难于取得预期效果甚至失效!

再要问的问题就是,何以改变这样一个不合理的房地产发展模式?何以保证房地产调控能够真正见效?最关键的还是要从体制上着手,最终则是从改变地方政府的行为入手。九部委文最重要的就是将房地产调控纳入了地方目标责任制,并明确了中低档房的供应比重、土地供应比重等,这实际上意味着对地方的考核已经从政绩、效率、增长转向了民生、公平以及公共职能。从长期看,通过建立高度的社会主义政治文明是保障中国住房发展能够

真正代表大多数人民利益的根本。但从近期来看,在九部委调控意见的基础上,不妨再进一步,干脆借鉴计划生育一票否决的做法,对凡是导致房价失控,以及在解决大多数人居住保障方面不力的地方政府官员,无论其政绩有多么突出,都坚决地将其罢免。

这样做的目的,就是迫使地方官员的行为能够调整到与百姓、与中央房地产调控的目标相一致的方向上来。如果说,过去地方政府眼中只有增长,只有政绩,只有效率,只有个人利益,那么现在他必须同时考虑民生,考虑公平,考虑当地大多数人的愿望。也就是说,地方政府必须在两堆稻草间寻求平衡。这样的一种平衡是相当关键的,将真正发挥地方政府在调控房价中的作用。

印度的经济学家在比较中印经济增长时,认为中国地方政府组织能力强,是印度没有办法比的。经济学家在总结中国经济转型的经验时,也往往强调地方分权下的地方竞争导致的效率提高,但当中国跨越人均收入1000美元之后,当从追求GDP增长转向科学发展观并强调和谐社会与政治文明的构建后,情况已大不相同。尤其在房地产业,地方政府的行为已经呈现出边际效益递减之势,在增长上过度作为,在民生上过度不作为,因此平衡是不仅必须的,更是紧迫的。也许将在相当一段时间内,中国还得继续动用传统体制的组织资源来推动经济与社会发展,但传统组织资源的着力方向一定要调整,才能保持活力,并且不致使社会矛盾激化。

识小录

自由、宽容导向幸福



◎梁捷

复旦大学经济学院研究生,
专栏作者

今年5月20日,是穆勒200周年诞辰。西方学界、媒体对此抱有极大的热情,一些大学举办了好几天的“穆勒节”,提供机会让全世界的穆勒粉丝来讨论交流;洋洋33卷的穆勒全集也被做成电子版,放在网上供人自由下载。这一切都似乎遵循着穆勒的理念,人类与社会中最重要的事情,就是给人性以完全的自由。

追求自由,实质是为了追求幸福和美好,这是经典功利主义的真正目的。穆勒深知自由的不易,可他永远只告诉我们如何去追求美好,却不愿谈论怎样对付丑恶。一些朋友跟我说,穆勒的文章是他们最喜欢阅读的英文作品,因为清晰、流畅、谨慎、克制而又充满了同情,而这正代表了从休谟、边沁,经历穆勒,再到罗素这样一脉英式散文的传统。这种文字也许不够激动人心,不够骇人听闻,换句话说,我们在穆勒身上找不到与自身感觉截然不同的“异质性”,但他的思想却能够给我们最多的回味。我毫不怀疑,这种平淡而隽永的文字,可以经受更长时段历史的考验。

穆勒接受了与众不同的教育。他的父亲老穆勒信奉天才教育,小穆勒5岁就学会了希腊文,每长一岁就多学会一种语言,一直持续到12岁。老穆勒精心设计了课程表,合理地搭配自然科学和社会理论,惟独不许他接触宗教、形而上学和诗歌,因为那些东西良莠不齐,充满了错误,会严重扭曲地表达真实世界。音乐则是唯一可以接触的艺术,因为它对真实世界的歪曲相对较少。

穆勒是个听话的孩子,他爱他的父亲,还有他的精神导师——边沁。他努力学习,自己的情感和价值判断却一直压抑着。早年的天才教育固然伤害了他的情感,却也使得他拥有与年轻极不相称的稳重和深邃。穆勒从来没有进过大学,也从未想过去上大学教育别人。他的知识自学得来,又靠自己来修复性格上的缺陷,牢牢把握住自己的命运。他向往自身的幸福,向往全社会的幸福,故而最终选择了记者、改革家和政治家。这些工作都将面向公众,未必会影响人类未来,但在确在改变人们生活的社会,这就是穆勒的理想。他用一支健笔不停地写社会评论和思想专著,很快就产生了影响。可他几乎不用煽动性话语,完全不同于导师边沁的尖锐讽刺,所以

也没有真的大红大紫过。穆勒对此好像也不大在乎。边沁讨论功利主义目的用的词是“快乐”,他可以一口气列出十几种快乐,而且要用立法和教育来引导人们获得更多的快乐。而穆勒却用“幸福”。快乐可以列举,外在的刺激一伸手便可获得,可内在的幸福却要困难得多,只能靠内心去感受,去体会,不断追逐未必能追到。但另一方面,如果感悟到了幸福,它所带来的愉悦和满足可要长久多了。

穆勒著作中,有人喜欢“论自由”,有人喜欢“代议制政府”,有人喜欢“政治经济学原理”。“论自由”应该是影响最大的一本,也是最早被引入中国的穆勒论著。严复将它译为《群己权界论》。当然,以现在的眼光看,严复的翻译充满了误解和附会,但是作为遍阅世局变迁的成熟学者,两者对政治内部冲突的矛盾情感却是相通的。穆勒无法说服自己用一种思想压倒另一种思想,多年的阅读和政治经历使他相信,宽容和尊重多元性是通向幸福生活的唯一道路。

应该说有两个人最出色地继承发展了穆勒思想,一个是哈耶克,另一个是以赛亚·伯林,这两个自由主义思想家自身都充满了矛盾和困惑,却都信仰审慎和宽容的美德。

哈耶克编过《穆勒与泰勒夫人》的小册子,强调穆勒审慎和追求平等的一面。伯林则写过一篇“穆勒与生活的目的”,伯林说,在穆勒《自由论》的时代,涌现出一系列伟大的著作。比如达尔文的《物种起源》颠覆了一千多年的基督教正统思想;又比如马克思的《政治经济学批判》颠覆了古典经济学,他们都是伟大导师,指出了未来社会的方向。可穆勒不是。穆勒是人类的朋友,他的《自由论》只是反复强调着常识,呼吁我们宽容,让我们用脆弱无力却又最宝贵的爱心和善意来构建社会的基础。

穆勒坚信,保障自由、宽容待人,这是人类最伟大的政治品质。在穆勒去世已逾百年的今天来看,他的思想仍然振聋发聩,引人深思。

■ 弹

通胀无牛市



◎周洛华

国泰君安投资管理股份有限公司并购部副总经理,上海大学金融系副教授

沪深股市从1300点开始,一路轻松地跃过几个重要的心理关口,已经成功地站在了1600点上方。许多业内人士开始议论股市肯定会突破2245点的历史高位,并且将在今后2年内突破3000点大关等等。

有关股市指数的预测,一直是一件令人愉快的事。我把这种快乐留给我的同事们,转而又想一下究竟是什么力量推动牛市的诞生和持续。首先需要澄清一个误解:资金面是否宽松和股市是否上涨没有任何关系。有人说,美联储连续加息导致美国国内的资金成本偏高,因而融资成本高导致了美国股市最近表现一般,或维持这种观点的人忘了,美联储在格林斯潘年代曾经连续减息,而宽松的货币政策却没有引领美国股市上涨,相反道琼斯还曾经创出过近8年的新低。

把加息视作不利于股市上涨的原因其实是一种误解。且让我们来分析一下:美国企业未能通过提高劳动生产率和应用新技术等手段来克服通货膨胀并实现增长,导致了美国消费物

就迎来了60%的涨幅。现在大家都在积极议论牛市的时候,我倒又有了一种担忧:通货膨胀的时代不会有牛市。

原本以为央行会让人民币一路稳步上升,由此遏制通货膨胀,遏制国内过快增长的投资热。事实表明,人民银行没有打算用汇率这个手段来调节通货膨胀。大家看到的情况是:房价继续上涨,而且向二三线城市蔓延开来的炒房热升温了。原材料价格一路上涨,铜、铝、石油等基础原材料物资的价格已经翻番。不能否认的是,由于人民币的实际购买力已经被美元拖下水,我们不得不面对通货膨胀的压力。在通货膨胀时期,最好的投资工具并不是股票。尽管我们有股权分置改革,企业效益上升,资金积极入市等等有利因素,但仍然无法抗拒一个基本事实:对付通货膨胀的最好手段是购买实物资产。

君不见近期股市中涨幅最大的其实是万科和山东黄金等股票,而中兴通信等科技股不涨反跌?按此思路,在通货膨胀的年代里,最佳投资组合就应该是那些最上游的基础原材料行业。因为物价一路追溯上去,必将促使原材料上涨,许多上市公司其实是加工企业,为此不得不同时承受上游通货膨胀的压力和下游国内需求不振的局面,产成品价格战并没有停止。这些位于产业链中游的上市公司将是通货膨胀的受害者。

近几个月来,原材料涨幅非常大,我的担心渐渐变成了现实。尽管短期内的流动性资金会持续推高股指,也能把大多数股票的价格抬升到一个合理的平台。但是,我们在通货膨胀预期没有得到根本克服之前,还不能就此放心地进入牛市。

■ 杂

外汇储备的长远算计



◎张晓晖

自由撰稿人,现居天津

曾听说某券商的经纪业务有了挺大起色,便打电话祝贺,哪知人家并不领情:经纪业务部苦干一年赚了几千万利润,可资产管理部一下子亏了十个亿,再玩儿命赚也不够人家赔的!的确,与坐庄惨败的损失相比,按交易量的千分之二收来的佣金算什么呢?就怕这个,赚多少都不够赔的。

人民币升值是我国现在不得不面对的一个大问题。大量的国际资本在觊觎中国,恨不得狂扫咱的地产、股权、企业、市场,来享受人民币升值的盛宴,稍有动作,中国资产的价格就飞起来了。

现在,伦敦铜一度超过8000美元,国内期铜一度高达85000元,石油70多美元,铁矿石还要加价19%。我们确实感到了咄咄逼人的火药味儿,不升值,买不起资源;升值?问题就更多,更棘手。

人民币会升值,美元在贬值,美元贬值也是在逼迫人民币升值。从经济学上说,货币贬值是一种残酷的掠夺。货币贬值让老百姓辛辛苦苦积攒的存款一下子什么都不是了,特别是对穷人,通货膨胀的确会影响他们的生活,因为物价涨了,但工资不会同步上涨。

远的说,10多年前我们就曾见过苏联解体时卢布的贬值,一夜之间卢布真的成了“布”。

对于富人来说,影响要小得多。因为富人阶层的恩格尔系数很低,吃饭穿衣在财富中所占的比例很小,而绝大部分财富又是凝固在不动产(如房地产)和金融资产(如股票)上的,这些资产价格的上涨往往高于通货膨胀率。

随着经济的全球化,强国可以用各种手段达到胜者通吃的目的,比如通过军事进攻、经济封锁操纵原材料价格,在商品期货上狠赚;最损的是货币贬值,通过货币贬值赖掉债务。假设您欠别人5万元,而您的月薪6千元,就意味着您欠别人10个月的工资,您把货币贬值了90%,看到您挣6万元了,您就只欠别人1个月的工资了,那9个月工资的债务呢?赖掉了。美国作为世界上最大的债务国,就是这样不断地通过货币贬值赖掉巨额债务。

从金融学来看,人民币确实是升值的,但从房地产角度来看呢?房价的飙升、医疗、教育费用大幅上涨,老百姓手里的钱是升值了,还是贬值了?因为房价没有计算在CPI(消费者价格指数)里面,而医疗、教育费用中的灰色部分(如红包和择校费用)又不可能计算在CPI内,所以经济统计可以不承认通货膨胀。而老百姓为了要买房、看病、子女上学不敢花销钱,结果又导致了通货紧缩。

既然对于老百姓来说,人民币是升值还是贬值,是通货膨胀还是通货紧缩,都说不清楚,那说点具体的罢。现在在中国外汇储备接近9000多亿美元,其中有多少美元资产?美元资产中又有多少债券,有多少股权?这是要算算账的,为什么呢?因为美国企业的股权不会随着美元贬值而贬值,股权毕竟标志着实物资产,而我们持有的债券资产却在美元贬值中被赖掉,那时候全国人民辛辛苦苦的劳动可就打了水漂了,劳动密集型产业辛辛苦苦赚了多少,才够赔的?

是要动脑筋了,能不能多持有一些山姆大叔的股权?再不行还可以换成欧元或者黄金?我们消耗了本来就贫乏的资源,破坏了生存环境,好容易才换来点美元,又去买了人家的债券,再随着美元贬值缩了水。那不是冤大头吗?

■ 亲历 老证券人的回忆之十六

粤金曼:虚幻的“世界鳗王”



◎王晓路

1993年在深圳进入证券行业,从事市场研究十余载,现为万利富达投资公司研究总监

近一两年,消费类股票行情看俏,令人想起10年前的一个食品类公司——粤金曼。它在主板行情显示版上只停留了5年,恐怕是两市上市时间最短的公司了。真是其兴也忽,其亡也速,像流星一样一闪而过,带着沪深证券市场初兴时的懵懂、生涩和荒诞。

粤金曼1995年12月发行时便出师不利,因为正好是1994年深圳股市场暂停新股上市大约一年半后刚恢复新股发行,当时市场还处于熊市,社会公众股东认购者寥寥。可也正因为流通股份少,粤金曼在1996—1997年行情中表现不俗,正如深长城当初也是因为配售不出去,承销的券商因祸得福大发横财一样,不过那是另外一个故事了。

粤金曼1996年1月上市,1998年即告亏损,并在1999年创下每股净资产-4.69元的资不抵债新纪录,终于在2001年6月15日终止上市,成为深交所第一家退市公司。如果中国退市制度建设不那么拖拉的话,估计它的上市时间会更短。

事后人们得知,1993年金曼集团实际毛利为4000万元,通过提高库存鳗鱼价格、冲减费用、增大收入虚报为8000万元。1994年开始,金曼集团下属养殖场假报库存、假产值、假利润,为应付有关部门的抽查,竟然临时从附近鳗池借来鳗苗,事后又“完璧归赵”。更有甚者,有的鳗场鳗鱼已

卖空,但仍按虚报的库存量领取饲料和药物,偷卖了鳗鱼又贪污饲料,剥企业的双层皮,只肥了私人腰包。“顶峰”时期,金曼靠造假成为产值超13亿人民币、税利突破1亿元的“中国500家最大工业企业”,所谓的“世界鳗王”。而事实上是控股公司及下属公司挤占了股份公司的10亿资金。

如此靠造假蒙骗人的上市公司,为了维护虚假的优质形象,当然得在所谓的公关上做足文章。而那时上市公司形象广告也确实用尽了溢美之辞,上市新闻发布会更是极尽铺张。印象中深圳最早的繁华地带火车站附近,富临大酒店、香格里拉、阳光大酒店等五星级酒店是当时上市公司、准上市公司们主要的活动地点。后来,深圳经济中心西移,五洲宾馆、盛庭酒店等也是证券行业举办活动的主要场所。而新闻发布会,主要的过程不过是上市公司所在地政府头脑瓜、交易所代表、承销商、上市公司高管等按照事先拟定的稿件说上一大堆恭维、祝福的话语。发给记者一份通稿,记者们领取一份礼品,多如数时候,还有给记者的一份红包。礼品的档次,红包金额的多少,也就成为记者们不时谈论的一个话题。没有提问,没有承销商对于企业价值的分析,没有股东的任何声音。

新闻发布会过后,通常是一场盛宴,自助餐占半数以上。记得当年富临大酒店有一个可以容纳至少500人大厅,会后的饮食十分丰盛,各色美味令人食指大动,其中一个发型类似无锡大阿福的山西汉子,穿着一身传统服饰,做的一手绝好面食,常常引得食客与他合影留念。这是当年富临的一大亮点吧!

粤金曼的上市新闻发布会就是那样的一个场面。10年过去了,那些奢华的场面、官样文章都已没有什么印象了,惟一还记得的是当时公司赠送的礼品——鳗鱼罐头,那真好吃!