

# financing life



## “万税”推高京城房价

□周年洋

临近岁末,反观中国一年的房市,除了少数城市,大多数城市的房产依然是涨声一片。我们不能说,政府不作为,没有出台限制房价的上涨政策。从现在出台的政策来看,没有一个政策不是想抑制房价上涨的。限制土地供应、限制期房销售,对二手房交易征收营业税(未满5年)、个人所得税,这一招一式,可谓实实在在地。表面看来,没有一招不是正中房地产业命脉,可是房价竟然不降反升,真是岂有此理!

这些主观上想抑制房价上涨的政策都有一个特点,那就是增加交易成本,妨碍交易的实施。妨碍交易的措施越多,这个市场的交易活动只会越来越少,如果需求一定或增加的话,这个市场不涨价才怪呢?我们对大禹治水采取的疏而不堵的方法赞赏有加,惟独到了自己解决问题的时候,没有看到,其实房地产市场的道理跟大禹治水是一样的。正确的方式是疏而不堵,采取尽可能多的政策促进交易而不是妨碍交易。

政策制定者为何要制定妨碍交易的措施呢?这里涉及如何看待投资人的问题。从资本自由的角度来看,一个拥有资本的人,他有投资任何不违法领域的自由,并通过出售、出租、转让等方式从中获得利润的自由。中国的房产投资者应该享受同样的资本自由。在他们投资时,当时的所有政策是他们投资决策的基础,后来政府出台的政策,是不应该覆盖以前的政策。

的交易行为的。但是,在现在的中国,投资人好像是罪犯,必得“惩前毖后”,不管是何时发生的交易,都由最新的政策去管理,可以说是孙子辈出台的政策管爷爷辈早已做完的事情,甚为荒唐。显然,这也是不尊重资本自由和投资人利益的做法。

政府出台的政策都是基于民意,据说这样的民意基础是仇富,我们不知道是否真的如此。暂时不管仇富是否正当,认真分析这样政策的后果,我们发现,这种政策让更多房奴更长时间套牢,房价涨得越来越快,打击的恰恰不是富人,而是穷人或是不怎么富的人。基于仇富或者扶助穷人的改革,如果不是从维护资本自由的角度出台政策,如果不是基于促进交易的观念出台政策,最后的结果往往适得其反,富人没有打击,反而打击穷人,有房子的穷人不能套现,没房子的穷人得到越来越高的房价。

仅从二手房交易来看,针对这个市场出台的税收政策,有征收营业税(未满5年5.5%)、个人所得税(未满5年1%)和土地增值税(差不多1%),加上原有的契税和印花税,二手房交易涉及的税额超过了8%。

一套2003年买进的60万元的房子,装修5万,现在市场价80万,按照这些政策增加的交易成本来匡算,以可提供原始凭证的方式计算,这套房子如果出售要缴纳93640元的税费。如果这套房子是自有资金买入,那么60万元三年存款利息差不多4万,如果是按揭贷款,三年付出的利息差不多9万元,这还没有加上入住时缴纳的契税和维修基金。总起来看,如果每年的涨幅不超过8%,三年之内的房屋出售,自有资金只有微利(如果算上付出的时间和辛苦,其实也是亏本的),而贷款的则亏本。

在亏本的情况下,房子持有者只能等待房价上涨弥补亏损。如果没有这些税费和5年的时间限制,这些房子本来可能进入市场流通,现在则沉淀起来,或者出租,或者空置。供应减少,需求不变,房价焉能不涨?正确的态度是出台各类政策促进房产交易。增加房产供应。

补亏损。如果没有这些税费和5年的时间限制,这些房子本来可能进入市场流通,现在则沉淀起来,或者出租,或者空置。供应减少,需求不变,房价焉能不涨?

正确的态度是出台各类政策促进房产交易。增加房产供应。

1、只要是通过公开竞标形式,土地尽可大量供应,建更多的房子才能降低价格。

2、二手房交易只可“惩后”不可“惩前”。今日制定的政策只能管今日以后发生的事情,不应该往追溯。对于已经购房的人,不是限制5年内不准交易,而是鼓励5年内交易,超过5年则征收新出台政策要求的税费。

3、政府只建廉租房不建经济适用房。谁有购买经济适用房的权利,很多人会通过做假获得资格,而获得廉租房的权利,就可以筛选掉大部分做假者,毕竟其中获利远不如经济适用房大。

4、对于现在争议很热闹的个人集资建房,政策上应该一视同仁,对它的土地需求同等对待,和开发商一样去竞争,建设方式则由个人自由决定,保留这样一个建房选择可以增加供应。

在自由主义经济学家看来,政府常常是问题的制造者,而不是问题的解决者。我们不能脱出这样的窠臼呢?从房产上的政策来看,我们要走的路还很长。

最新的消息是,土地增值税的开征使北京二手房交易一周涨了两成,因为大家都认为这个税的征收会抬高房价。任何增加交易成本,妨碍交易的政策只会推动房价上涨,懂点经济学常识的人都应该能清楚这个道理。困惑的是,竟然一次次违反经济学常识出台了这么多税收政策。

■财富漫谈

## 历史的长河与碎片

□张晓晖

当初看《英雄》,很有意思,无名受长空重托刺杀秦王,而残剑却启迪他,只要不统一,就难免战祸连绵,黎民受苦,与其刺杀,不如让秦王统一天下,人民从此安居乐业,天下从此太平。所以,《英雄》的核心是“天下”,似乎应该放弃恩怨,以天下为重。

然而,英雄失败了,他放过了秦王,秦王却没有放过他,更失败的是英雄的思想,虽然博大,却也荒唐。秦始皇统一六国以后,并不安分守己,修养生息。反倒是修阿房宫,咸阳宫,始皇陵,尤其是修长城,大兴土木的结果是搞得民不聊生,天下大乱,群雄并起,最终导致了大秦朝的短命。看来,英雄以天下为重,枭雄并不以天下为重。

《墨攻》也很有意思,墨家弟子革离尊崇“兼爱”、“非攻”,帮助燕国抵抗赵国的进攻,无奈燕国的统治者并不领情,所谓的“兼爱”也受到了质疑。是不是应该爱所有的人,还是只爱该爱的人?但如果只爱该爱的人,那么“爱”就不再是一种信念,而成为了一种利益诉求。

《英雄》和《墨攻》都反映了在利益面前,信念的弱势、英雄的无奈。所谓天下兴亡,匹夫有责,永远是“亡”的时候,匹夫有责,“兴”的时候则与匹夫无一丝毫的关系。所以,封建社会注定会灭亡。爱、和平这些标志着社会价值中枢的美好词汇并不能代表什么,历史永远走向极端,再从极端向价值中枢回归,由此制造出失败的英雄、成功的枭雄、侥幸成名的竖子,形成利益的分配与再分配。这和股市差不多。

股市火了,市场创出历史新高前后,市场中的空气都是振动的,某基金419亿的销售一天完成,而2200点的位置上,市场的声音也是一片看多。跨时代的、若干年的、大时空的、涨十倍的超级大牛股,具有强烈冲击力、感染力、震撼力的语言让人热血沸腾、心潮澎湃。

哲学上有一个很有趣的词汇,“历史地”看问题,如果历史地看问题,乐观主义者要占上风,因为人们的生活会越来越好,社会越来越进步,电脑硬盘越来越大,手机体积越来越小。就连上证指数也在16年间从95点上涨到2270点,但如果微观地看,或者说把历史的碎片把玩一下,又很值得玩味。上证指数16年中有三次暴跌,从1429点跌到386点,半年跌去73%;从1558点跌到325点,一年半跌去79%;从2245点跌到998点,四年半跌去56%。

三次历史的碎片,在16年的指数上升中只是三次回调,所损失的市值如果放到几百年的走势中不过是沧海一粟,但对于每一个身历其中的人来说,却是备受煎熬,辗转难眠。有位投资者曾说,有时候做梦都梦见股价跌停,噩梦困扰比孤枕难眠更难受吧。

从历史的长河看去,一切都是越来越好,就连指数也是越走越高,即使如1929年的大崩溃,也只是长河中的一个涟漪而已。所以,乐观主义者说,“江山代有才人出”,“但使龙城飞将在,不教胡马度阴山”。

但在历史的长河中又确实充满着欺诈与血腥,就像漫漫商旅中能够看到骆驼和羊,也有人的骸骨。所以,悲观主义者说,“凭君莫话封侯事,一将功成万骨枯”,“可怜无定河边骨,犹是春闺梦里人”。

谁对呢?都对。无论是乐观主义者还是悲观主义者,都对。历史的镜像是乐观的,但历史的每一个碎片又都是残酷的。

股市也如此。等到股指期货推出以后,大势就无所谓好还是不好了,关键是顺着您自己的方向能否得到利益:形势一片大好,不是小好,如果做空,即使满座皆欢,您只能独自向隅而泣;市场风雨飘摇,每况愈下,如果做空,则如食腐的兀鹫,尸骨遍野,自己先把肚子喂个溜儿圆再说。

最近的市场有一个比较明显的变化,就是唱空的声音几乎销声匿迹。而在1300点、1500点都不敢说的话,在2200点都敢说了;市场在喧嚣中继续向上,不少人对历史的长河画出运行的轨迹,但未来究竟又会怎样演绎历史呢?

即使历史会如众多乐观的预测那样运行,即使历史的战车如预测般勇往直前,其剧烈的颠簸、弯弯曲曲的轨迹仍会把多数人甩下车去,其间的碎片会出乎意料地出现,得到出乎意料的结果。因为成功者永远是少数。

市场还会火,一直火到不可收拾的程度。我们要做的只是利用非理性的火焰把自己的火烧开,然后在火熄灭之前离开。

记得有人说过,如果不能做到正确思考,至少要做到独立思考。乐观主义、悲观主义都有道理,关键是有一个清醒而独立的头脑。

## 富人教子的秘诀

□王凤鸣

民间相传,“富不过三代”,大凡富上三代,能打破这一规律的家族,无一不是在教子方面有着独到之处。

曾听过这样一个故事:从前有个富人,家财万贯。年近时,富人犯愁起来,怎样把家财更好地传给儿子呢?他苦思冥想,头发都白了。一天,妻子对他说:“咱儿子挺聪明的,你能发家,他也能守业。”

“发家不易,守业更难啊!不劳而获会使儿子成为不肖子的!”富人说。

“那你把当初发家的本领教给他呀。”妻子说。

妻子的话启发了富人。他把家里的金银财宝统统埋入墙下后,夜间将门窗全部撬坏,晨时惊呼“贼来了……”然后放声大哭。

儿子闻之,非常伤心,却劝父亲说:“别伤心,我会挣钱养活您的,我一定要让家里跟从前一样富裕……”

第二天儿子就离开了父亲,连种地做买卖,不论多脏多累的活,只要赚钱他都干。他把赚到的钱放进竹筒里,一文钱一文钱地攒着。攒到能买一匹马了,他就去买马;攒到能买车了,他又去买车;有了车和马,他赚的钱渐渐多了起来……他仍然把赚到的钱放进更粗的竹筒里……

富人眼看着儿子和他当年一模一样地创业了,就把儿子叫到跟前说:“既然你知道珍惜财富了,那你就用锄头去刨那面墙吧!”

经常听父亲给我讲老家发生的故事。当年,他们村里有两个财主,一个身高体壮,非常能干,别人驾驭不了的骡马,一到他手里马上被驯服,并乖乖地去干活。别人半晌才能刨完一垓地,他一袋烟的功夫就刨完了。他也很简朴,一年四季穿着一套油里麻花的大布褂,村里人都管他叫“油大褂”。

另一个财主虽然瘦小,也很能干,并很精明。别人都开始“猫冬”了,他却整天去攒粪,并能算出一亩地他需要多少粪肥,才能打出最高产的粮食。他每天鸡叫头遍就拎起粪筐、粪叉去拾粪,大家又管他叫“粪叉子”。

无疑,油大褂和粪叉子是村里最有钱的人。但不同的财富观、人生观、不同的教子主张,却使他们自己及儿女的后半生命运有着天壤之别。

四十年代,村里开始“打土豪,分田地”。油大褂对三个儿子说,这田地、财产都是我一辈子的东西,决不出交一分钱一亩地!是龙还是熊?家里的穷与富就看你们的了。

粪叉子则对两个儿子说,这田地、财产都是身外之物,人生在世连自己都不属于自己,何况财物。把田和地都交了吧!如果你们真是条龙,陷入泥潭早晚也会飞上天。

后来,油大褂挨了批斗。他的三个儿子欲报家仇,当上了“响马”,玩丢了性命。

而粪叉子成了“开明绅士”。他的两个儿子离家出走,在异地经商,后来成了真正的富人。据说,现在仍很风光。

常言道,穷人望子成龙,富人教子成龙,但“望”与“教”的方式、方法却往往差之毫厘,谬之千里。豪门大族,家财万贯不是传宗接代、子孙成材的唯一资本。教子无方,没有正确的财富人生观,即便家有金山银山,也可能坐吃山空,重归贫困;教子有为,树立自立自强的世界观,一无所有,也会白手起家,富贵无量。

民国时期的宋氏家族,就很重视教学。宋霭玲亲自制定了几条家规,其中一条规定是所有的孩子吃饭时,只许吃一个水果,不准奢侈浪费。如果学习成绩不好,还要免去吃水果的资格。

美国“股神”沃伦·巴菲特的父亲,不但不让他接管自己的公司,反而将他逼出家门。直到巴菲特自己用打工积累的资金开小店后又开公司,历经磨练后,其父才将自己的公司交给他。巴菲特的父亲让他接管公司时说了这样一段话:“如果我早把公司交给你,你最终必将一无所有。人生之路,不经受一番磨练将一事无成。”

古往今来,中国外邦,教子成材、发家创业的故事不胜枚举。虽然情节内容不尽相同,但真谛也许只有一个:有财无财,无财心有财,在困境、逆境中磨练下一代,“木受绳则直,金就砺则利”。也许,这已成为富人教子的秘诀。

■生财有道

## 月薪上万的上海“奶爸”



□阿平

今年28岁的张庆源,出生在河北省石家庄市一个普通家庭,父母都是一般的工薪阶层。1997年,张庆源考进了当地一家职业学校学习幼教专业。2000年,张庆源幼教毕业,由于当时男幼儿教师比较少,他成了不少幼儿园争相聘请的对象。张庆源选择了北京一家小型幼儿园,成了一名幼儿教师。

张庆源到幼儿园后,有意识地去除孩子身上的娇气。有的孩子踢球时摔倒了,张庆源就故意不去扶他,而孩子哭了一会儿自己就爬起来了。张庆源说这是一种“挫折教育”,小孩子都会有一种依赖心理,很多时候自己可以做的事,他就想要你帮他做。打破他的依赖心理,让他感到自己能做的事,要靠自己去实现。

一个学期结束后,不少家长对园长说,他们的孩子有很大的变化,以前在家里总是娇里娇气,现在这个坏毛病改掉了。张庆源在幼儿园的出色工作受到孩子们的喜爱和家长的赞赏。

是,要有幼儿教育专业的相关学历和经历,有男人的阳刚之气,月薪不会低于1万元。

父母得知儿子想当“奶爸”的愿望后坚决反对,却未能改变张庆源的决心。他把自己的简历发给上海的余先生,不久,余先生来到北京。经过一番面试,他正式聘请张庆源到他家当“奶爸”,只是提出要张庆源去培训有关育婴护理技能。

2005年10月底,张庆源从北京来到上海余先生的家里正式上岗,工作是从上午10点到晚上8点(中午小孩午睡一个小时,张庆源可以休息一会儿),主要工作就是陪宝宝日常玩耍,通过做游戏开发孩子的智力。

一个月过去了,张庆源摸透了宝宝的脾性,宝宝也在他的陪伴下健康成长,学会了搭各种各样的积木,还会拼图,主人一家对他的工作很满意。

宝宝的每一点进步,都让主人一家很高兴,男主人余先生对张庆源的工作很满意,他说:“培养宝宝的男子气概,小张做得很不错,不像女性只是亲亲搂搂,这与我培养孩子男子气的要求是一致的。而且个性化教育是无价的,美国不少家庭都出钱聘请育婴师。”

对于“奶爸”这份工作,张庆源说自己很喜欢,会把它当成一项事业做下去,因为这能体现自己的价值。等宝宝上幼儿园后,张庆源还会再找其他家庭做“奶爸”,听说现在已经有家庭和张庆源联系了。

## 贪官之“家”



□蓝月

某银行行长贪污公款数亿元人民币外逃出境,隐藏数年后终被押送回国受审。有记者采访他,惊其口才甚好,每句回答都离不开一个“家”字:记者:你竟敢贪污公款数亿元公款,这说明什么?贪官:说明我有主人翁精神,拿公家的钱就像拿自家的钱一样心安理得——换言之,这叫“以行为家”。记者:那为什么要出逃呢?是害怕了吧?贪官:也不是害怕,四海为家嘛!记者:被押送回国时,你有什么感想?贪官:终于又打回老家来了。记者:等着你的将是严厉的审判,对此你怎么想?贪官:倒霉到家了呗。