

Column

■买房者说

幕后的“大炒房者”

前篇专栏谈到去上海出差,邂逅一位大谈轻松购房心得的上海教授,他的成功经验可能给人某些推而广之的暗示,似乎并非如外界评论那样,中国人因为买房纷纷陷入悲惨境地。其实确切地说,这位教授的买房行为已脱离普通消费行列,是一位炒房者,他更多时候夹带着资本的投机、冒险性质。

◎章剑锋

厦门大学
不动产金融研究中心研究员
香港财经文摘杂志高级记者
专栏作者

炒房行为当然不能被当作衡量实际市场风向标准,因为它界定不了普通消费形势。而且炒房者毕竟是有限的少数群体,无法代表实际消费水平。

如果进一步问,炒房者何以存在?又何以炒高房价祸害市场?我答,是因为有人为他们开辟了得以繁殖、存续的“土壤”,铺就一条平坦进入的道路。倘若说上海教授们只是一般的炒房者,给他们营造便利环境的这些人则可谓“大炒房者”。

所谓“大炒房者”,他们经营和炒作的就不是一两幢房屋,而是一个市场或一座城市,金融、土地、政策等资源由其驾驭,市场建设任之摆布,为了迅速取得成绩,他们会努力吸引许多投资房地产的势力,并加以帮扶和提携,推动兴旺景象。

我最近一些节假日均在中西部地区的一座县城里度过,受一位亲戚盛情款待。这位亲戚家安在一座新建成的住宅区

里,小区楼盘近半空置,没装门窗,无人打理,灰挂尘封。一问之下,原来皆被外省炒房者买下,正囤积着。我这位亲戚住的那套面积不大的商品房,就是自外省炒房者手里接过来的。

近几年这座县城无端兴起一股房地产开发热,大量批地、大兴土木,同时派遣辖下各机关负责人分批、分时、分地前往邻近省份招商引资,引进的无一例外都是开发商。开发商又连带着一批外地的购房者进来,炒房之风大炽。

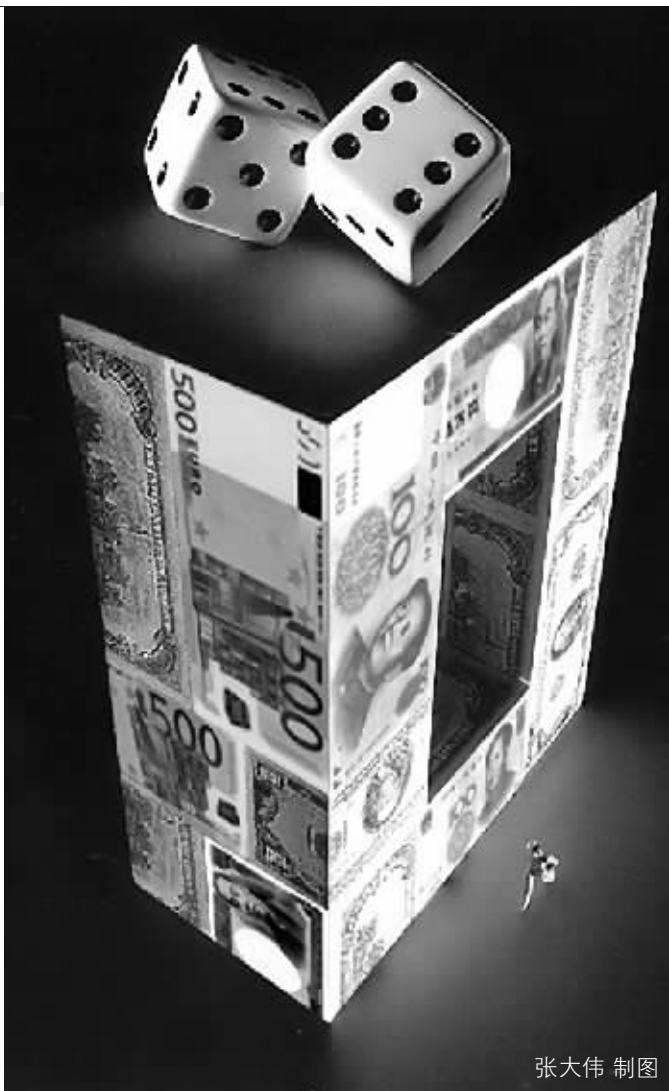
开发企业获得不少政策便利和优惠空间,开发量越拉越大;外来购房者不断跟进,房价也越炒越高。小城建设在表面繁荣的背后却是尴尬,人口不到6万的内陆偏僻小城,缺少厚实的内部需求支撑,本地居民在市场中已然备觉吃力,又没有任何可以吸引外部住房需求进入的优势,长此以往,何以

遭受重创。外省炒房者预备大量抛售抓紧撤离,结果无人接手。

当地房管局长向我介绍情况时,粗略地数了一数,小城市目前的房屋空置面积达到50万平方米。情急之下,他们建议地方政府出台普通居民购房补贴措施加以应对,具体办法为:每位当地户籍的购房者在当地购买商品后,可凭借身份证明获得每平方米约20元的补贴。统一由开发商通过相应价格折扣的方式给予,开发商再从房管局那里申领相应数额的财政补助。这项决定在全县经济发展工作会议上被置于首位讨论,最后通过一项公开决议,县长签字,并将核心内容向市、省两级主管部门抄报传送。

在做出这项决定的同时,他们还重新定位了区位优势,将“上海浦东”的称谓复制过来,声称是正在发展中的“城西浦东”,虽然这口号喊得莫名其妙,但全县上下铆足干劲,颇有声势。这在是虚弱的地方政府与虚弱的开发商之间形成的一种紧密合作或相互维护,他们将自己较为隐晦的意志和需要以一种公共决议的形式通过,使之变成一项公共政策并付诸实践,力图挽救被搞过了度而元气大伤的市场。

不在炒作中爆发,便在炒作中灭亡。以这种方式挽救,无非是希望能够刺激本已被过度



张大伟 制图

压制而无从释放的普通消费需求,另外也可以更多地引入投资、投机金钱,再一次兴风作浪搅动市场。就这一角度看,他们无疑都具有投机、炒作的嫌疑。一旦市场被解救过来,获得好处的不是购房者,而是开发商、地方官和一大批起死回生的炒房者。

不是吗?马上有人发现,在财政补贴的幌子下,开发商将房价一提高再提,在提价的基础上给折扣,买房人非但没有得到实惠,还被诱骗进一个圈套。

开发商变现了资产,还能从房管局拿到所谓的补贴,一举两得,乐不可支。

在“大炒房者”的庇护和引导下,小炒房者自然可以被陆续复制出来,并形成规模之势。“大炒房者”是市场规则的裁定者,理应无条件维护和界定公共权益,因为同时又是投机收益的共享者和炒房力量的先驱,故而决策倾向“损不足而补有余”。不难明白,何以上海教授一类人有那样堪为成功的购房经验了。

■杂俎儿

“食者众而生者寡”之忧



◎张晓晖
中银国际证券金融分析师
现居天津

偶然读起延安时期的精兵简政,很有心得。当时延安人多地少,水资源也缺乏,李鼎铭先生建议“精兵简政”,边区政府从谏如流,立马有效“瘦身”,一部分干部战士充实前线,后方也开始了轰轰烈烈的大生产运动,有效地克服了当时的困难。

从历史上看,机构臃肿从来是历朝历代走不出来的怪圈,东汉末年,有所谓“烂羊头,关内侯,烂羊肺,骑都尉”之说,可见当时官员之多,可天下却不太平,东汉末年群雄并起,汉献帝把江山“献”出去了,不愧是“献帝”。

封建时代,脏官往往导致机构臃肿,师爷、衙役之外,另外把七大姑八大姨都弄进来,每人弄一份皇粮吃,财政收入不够怎么办?加火耗,也就是提高税收。那么多人吃皇粮,地方上不荒凉?再加上这些人鱼肉百姓,独霸一方,百姓就更加苦不堪言,所以,过去的清官形象都是一头小毛驴,一个老仆人跟着,奥妙也就在此,人少,火耗就少,农民负担就低,而且老百姓不受欺负。从前有出息的民营企业对这方面就很警惕,比如山西的日出昌票号严格规定,少爷、姑爷、舅爷三“爷”不许进票号。

小时候看过《艳阳天》、《金光大道》,村里的干部无非是老三位,书记萧长春、村长马之悦、会计马立本,还不脱产,都要下地干活;乡里的干部,就是党委书记、乡长,再加上民政助理,十几个人而已,现在乖不得了,一个多吃财政饭的有三四百人,农民负担焉能不重?有人测算,我国官民比已达到了26:1,比西汉时高出了306倍,比清末高出了35倍,即使与改革开放初期的67:1和10年前的40:1相比,皇粮人口比重攀升之快,也堪称史无前例。

精简机构历来是越精简越臃肿,呈现所谓的“负精简”效应,一方面是机构的日益庞大,另一方面则是行政效率的低下,我国财政收入增长率连续多年超过GDP增长率,但医疗、教育,这些本应由政府承担的职能却缺失了,很多方面都是“有事没人管”。不能不说,“吃饭财政”极大地拖累了政府职能的发挥,温总理就表达过“食者众,生之者寡”的忧虑。

行政机构如此,事业单位何尝不如此?医院里真正在一线的医生、护士占多大比例?学校里真正在一线的教师又占多大比例?二线、三线的比重过大,这部分人的口粮从哪里来?学费能不涨么?能不“以药养医”么?过去的私人诊所,只有一个大夫一两个护士,美国大学里各系的管理人员不过一两个。何况,机构臃肿绝不仅仅是养人的问题,鸡多不下蛋,人多瞎捣乱,人多了,就有了恩怨是非,有了山头派系,有了扯皮推诿,就是没有效率。

封建社会解决这个问题的办法就是爵位,职以任能,爵以赏功,不适合干活又不能解雇的,给房子给地,给爵位俸禄,养起来,不许干政,不许指手画脚。现代社会对此的可贵探索,大约就是用股权来酬谢那些打江山的元老或者惹不起的裙带们,让这部分人成了“股东”,就省得他们在企业里瞎“鼓捣”。

行政效率问题,从经济学上看,归根结底是人力资源的配置问题,须知人力资源的臃肿决不仅仅是多养几个人,多吃几碗饭,多养了,会堵塞血管,甚至会引起癌变。必须跳出“越精简越臃肿”的怪圈,确保血管通畅,每个器官都正常运转。

当然,精简机构难度很大,延安的精兵简政之所以能够贯彻有效,是因为革命时期确实缺干部,前线指挥员一三排地流血牺牲,根据地不断扩大,无论哪里都缺少干部,特别是到了解放战争时期,大批的国民党军起义投诚,摧枯拉朽席卷中国,解放区越来越大,更是缺干部。精兵简政仅仅是局部性的结果调整,绝非整体上的过剩。

■求索

东京就医随想

——“漫走早稻田”之二



◎陈宇峰
浙江工商大学经济学院副教授
日本早稻田大学21COE-GLOPE研究中心国际研究员
经济学博士

刚到东京一个月,因为焦急情绪的持续冲击,我的耳鸣不断加重,听力也有所下降。无奈之下,不得不去看医生。还好到早稻田大学时,21COE-GLOPE办公室已经给我办理了相关的保险手续,要不了无法支付这边高昂的医疗费用。

为了节约医疗费用和时间,他们先带我去早大附近的一家私人小诊所就诊。这个小诊所的工作效率还不赖:从接待到问诊,再到后来的检查和付费都是非常简练、快速。通过简单的观察和专业测试,医生就开始解说病情。由于医疗设备简陋的原因,诊所不能深入检查,要我去大医院继续检查,并愿意为我写推荐信。

在毫无确切诊断报告和解决方案的情况下,我不得不再去他所推荐的那家东京非常有名的公立医院。到了之后,才知医生的推荐书有不小的用途。不然,得交3500日元的预交金(这笔费用必须由个人全部承担,相当于国内医院的挂号费,但要贵多了,无论是绝对金额,还是相对水平来说)。做完了各种各样的复杂检查之后,我被允许进入另一个医生的办公室取就诊报告。一位中年医生非常慎重地告诉我,他们刚才经过讨论认为,没有什么大碍,就是要注意休息和饮食。为了这个结果,我到楼下的交费处交了比私立医院要高得多的钱。

过了几天,有个早大的同事告诉我,她母亲在一家不错的耳鼻喉科医院上班。实际上,在此之前的日

为保险起见,让我去复诊一次。我不太想去,碍于同事如此热心的推荐,还是去了。还是那些大同小异的检查,不过结果却有些不同(值得注意的是,3次就医,我始终没有拿到诊断报告和检查报告,所以换个地方都得重新做一次检查。我有点疑惑,为什么不能共享这些属于我的报告呢)。这次医生非常仔细地询问了我的病情,然后配了一些没有任何包装的药丸,内中夹了一张电脑打印单,非常详细地写了服药的顺序、数量,还有服药的时间。配药师除了一再叮咛以后,还特别告诉我,药物对肠胃有些副作用,所以也加了一些暖胃的药物配合使用。

近期国内出现了两个截然不同的宿迁医改研究报告:“北大报告”和“清华报告”。前者基本上否定了宿迁医改全面私有化的改革思路,因为已有的改革成效并没有从根本上解决医改的两个主要目标:公共卫生发展和“看病贵”问题。后者则从医疗改革的供给角度肯定了宿迁改革所取得的成效,并认为对中国的医疗体制改革具有重要的借鉴意义。

据闻,两个报告的执笔人还在网上公开声讨指责对方,口舌之争不断升级。我们暂且不讨论这两个报告的合理性,因为尽管在理论经济学中效率都可以规范到“帕累托最优”上,但在现实的实证分析中经济效率相当程度上仍是无法统一,实质在不同的主观判断中会有不同的效率判断,这就是两个报告存在根本分歧的最主要原因。

在我东京就医的经历中,有两个问题与此相关,或者说能帮助我们找到一个相对比较合理的比较效率:首先,为什么私人小诊所的医生不愿意继续检查,而是赶紧推荐到大医院复诊呢?而在公立医院的等待时间是如何之长呢?其次,公立医院为什么在没有医生推荐的情况下要收取3500日元的预交费用?

实际上,在此之前的日

本人,和中国人的思维一样,不太相信私人医院的医生能力和医疗设备,结果公立医院“门庭若市”,私立诊所“门可罗雀”。为此,日本政府出台了一系列政策来缓解。这3500日元的预交费用对于医院来说,可能是一笔可观的固定收入,但他们未必乐意,因为这笔不小的预交费用阻挡了大量就医者直接涌入大医院的冲动。这样的机制设计,使得绝大多数处于一般情况的病者往私人小诊所就医,而这些小诊所也有这个能力解决这些小病。剩下超过一般水平的疑难杂症患者再进入公立大医院,而公立医院的拥挤也就得到缓解。经过近些年的医疗改革之后,日本已经逐步形成了公立医院和私立小诊所并存的共赢格局。公立医院侧重于科研技术能力、人才培养和各种疑难病症,而私立小诊所则在临床上解决了日本民众的绝大多数就医问题。

当然还是有问题的。为了养活整个诊所,保证那些风险投资者的利润,小诊所很有可能以财务盈利为主要目的,而忽略了对病人就诊的质量。这就是为什么小诊所就诊速度如此迅速的主要原因。而由于政府每年都会划拨大量的经费给公立大医院,这些医院的医生不用为了生计而提高工作效率,因此变得非常懒散,真正就诊的时间也很短,这又造成了病人在公立大医院需要长时间等待的烦恼。这也就是说,公立大医院的无效率是存在的,而私立小医院的无效也存在,但在一定的体制下,他们可以共生共存,形成一个有效的医疗保障体系。

回到中国医改和宿迁试点,症结在哪里?我以为是一味地追求私有化的竞争,而没有关注到一个有活力的公共事业改革,需要的不仅是“私有化的神话”,而且同样需要公立医院在科研能力的规模优势和私立医院的人才培养。因此,我们的医改机制需要寻求一种最佳的共赢模式。

■一人的宇宙

三种时间尺度 三种生命步伐

就在数天之前,苹果电脑发布了2007年度的首批新产品:让APPLE旗帜跨界插上移动通信行业的iPhone、能让电视机通过无线连接播放电脑里面视频节目的Apple TV。同时,这个在个人电脑历史上赢得无数声誉的公司,正式把“电脑”二字从公司名称中删除。这又是历史性的一刻。

时值苹果创立30周年。在他们的网页上,有一行巨大的文字:The first 30 years were just the beginning.话虽如此,无论对苹果,或是亿万用户来说,30年或者更久这样一种“巨大”的时间尺度,实际上已经悄悄地离去了。

1997年,苹果创始人乔布斯回到公司,当年就制定了一批新策略:与微软合作,废止对其他厂商生产Mac兼容电脑的许可;推出大获成功的台式电脑Power Macintosh G3。1998年,iMac(在这一年里,它成为历史上销售最快的个人电脑型号,半透明机箱的神奇设计被业界广泛抄袭)、笔记本Powerbook G3问世。1999年,造型可爱的笔记本电脑iBook出生。

2000年,以上产品继续升级,外形为边长8英寸立方体的Power Macintosh G4 Cube遭遇失败(一年后便告停产),乔布斯回归苹果后,首度面临亏损。2001年,iPod发布,扭转局势,同时为苹果带来革命性的变化。2002年,台灯+向日葵造型的新iMac推出。2003年,Power G5——第一台64位个人电脑诞生。2004年,iPod Photo,iPod Mini,巨大的Cinema HD液晶显示器相继面世。2005年,Video iPod,iPod NANO,iPod Shuffle亮相。2006年,更大的改变随之而来——苹果电脑开始改用Intel处理器,并开始支持windows操作系统,横亘于苹果PC与IBM PC系统之间的天堑开始松动。2007,苹果完成改变自身的历程。

上述所记仅仅是苹果最近十年历史中最主要的事迹,从中各位已经见到至少四次重大策略变革:iPod不仅彻底改写了消费电子领域的历史,还令苹果电脑向更广阔的市场跨进一步;向Intel架构系统的转变,标志着苹果野心不再再有边界。每一年、每一季必然有新产品、

现代国家走的是另一条道路,时间尺度也换了。由于选举制度,“一代”往往是数年,至多十余年。在选民好恶会时常变更的背后,正是经济周期、社会思潮乃至国际关系的演化。但现代国家身躯庞大,利益芜杂,哪怕世界变化飞快,政策思想与具体的行动,往往瞻前顾后,博弈权衡,拖延不少时日。面对新问题,通常难免一次又一次使用旧办法的窘况。

苹果公司应该是第三种时间尺度以及探索道路的步伐的一个范例。这样的企业具有极大的公共性:它产生、成长于自由市场,通过顾客的个人选择获得支持,在自由竞争中保持活力。与现代政府相比,它的优势就是创意。永不停息的自我更新的意愿,而非单纯被市场(对政府而言是选举)推动,保证了一个企业获得超越市场的价值。

三种时间尺度、三种步伐,与其说是不同时代的特征,倒不如看成是三个具有不同重力的星球环境。在低重力地区下生活惯了的人们,一旦要到高重力地区去打拼,倘若掉以轻心,下场就是瘫在地上。唯有刻苦修炼、搏命自新,方可赢得生机。

■彼岸

查韦斯的
社会实验能走多远?

◎袁晓明
管理咨询顾问,专栏作者
现居美国达拉斯市

委内瑞拉总统查韦斯去年12月在大选中赢得连任,从今年初开始,他以更大的幅度向民主社会主义迈进,他要吧一大批的企业国有化,其中包括石油、电讯等行业。其实,对于查韦斯来讲,国有化只是手段,他的理想是要将委内瑞拉改造成社会主义国家,他要建议修改宪法,将委内瑞拉从“委内瑞拉共和国”改为“委内瑞拉社会主义共和国”。在最近的讲话中,查韦斯引述了一些马克思、列宁的思想,对于是否要将委内瑞拉从社会主义过渡到共产主义,查韦斯没有明说,但按如今的法律,他的总统任期将到2013年,并且他还很有可能修改宪法,废除总统任期的法律,换言之,他可以永远坐在总统的宝座上。因此,他将会有很多的时间带领委内瑞拉人民走民主社会主义的道路。

在美国修宪是极其困难的事,但在委内瑞拉却不难,因为议会基本上是在查韦斯党的控制之下。那么,委内瑞拉的多数选民是否会不断地投查韦斯的票呢?至少查韦斯认为会的,他也许认为有两个方面会长期待到更多的国有财富;二是强烈的反美情绪和斗志,既是因为他个人理想,也是因为选民的支持,但更重要的是,要获得委内瑞拉人长期的支持,反美是第二位的,而委内瑞拉人的经济状态更重要,因为人们最先考虑的还是自己的口袋。

毫无疑问,在查韦斯的国有体制下,短期内广大的委内瑞拉人尤其是那些贫穷的人能够受益更多,但近百年来的世界历史一再重演这样的故事:在全国国有的经济制度的大环境下,人们不再会有创业和创新的动力,而外国资本和本国私人资本都会逃离,生产率和利润率因此都将下降。没有迹象证明委内瑞拉可以例

外。作为一个国家,委内瑞拉的国民可以获得更加均等的收入,但不可能致富,这就是民主社会主义面临的最大问题。当然,不可否认,也有欧洲一些发达国家,比如法国那样的民主社会主义经济体,但那些国家都是在私有制和自由经济的情况下积累了巨大的财富之后,再有民主社会主义福利制度的,并且,那些国家在过去的十多年重又开始向自由经济回转,国有企业被大量私有化。相比之下,委内瑞拉并没有在自由经济下积累多少财富,民众因此不能享受到欧洲人那样富裕的福利,也许能够解决些温饱,但不能发家致富。

极有可能是,在将来有一天大多数的委内瑞拉人会厌倦不能致富的民主社会主义,在民主的制度下,他们当然有权力选出能支持自由经济制度的领导人,但他们会发现,要把查韦斯请下总统宝座已经大难。如今,在委内瑞拉还有反对党,还有能批评政府的独立媒体,但查韦斯已经开始对反对他的一面开始有所动作,如果查韦斯的权力继续膨胀,不久的将来,反对党和独立媒体将会变成象征性的标志。还有可能的是一旦查韦斯终身掌管委内瑞拉的政权,更进一步,他就不仅仅认为财富应该由国家来分配,而且思想和理念也应该从他的政府而来,其中包括永远拥护他作为委内瑞拉的最高领导。

刚去世的前美国总统杰拉德·福特没有多少政绩,但他说过一句非常精辟的话:“政府大到可以给你一切,也可以拿走你的一切。”对委内瑞拉而言,当政府要给一切的时候,你能剩下的还有什么呢?