

Column

■买房者说

奈何奈何 小产权房野火烧不尽

◎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

假设某天知道,由于物流周折和销售环节的层层瓜分,从山东寿光运到北京的蔬菜,每公斤价格被哄抬了3到4倍之多,处于销售末端的你,开始厌倦奸滑商人的蓄意算计,或许会考虑改从自产自销的小自耕农手中直接购入蔬菜。只要同类菜品价格较市面便宜些许,这种选择便不是没有可能。

若市场管理人员此时出来当头一番棒喝,告诉你,这是绝不允许的。因你从没有取得工商执业资质和食品卫生许可证的农民那里购买蔬菜,吃出问题来将难以得到任何风险保障——哪怕此前已经安然无恙地吃了多年农民们种植的蔬菜——你将作何感想?

在菜市场里消费大棚产蔬菜,吃出问题来才有保障。绕开菜市场直接进入田间地头掏钱消费,就得不到任何权益维护,所以你应该回到菜市场里去,而农民们的菜也不允许流通到城市餐桌上。看起来荒谬吗?可以接受吗?

在房屋买卖中正盛行这样的逻辑。众人皆知的,由于那些在商品房市场里面极度失意的人们纷纷涉足,小产权房买卖一度蔚然成风。所谓小产权房,其实就是在农村集体所有土

地上建起来用于买卖的,自始至终都拿不到正式房屋所有权证书的一些住宅。

现在,小产权房就是那出产于田间地头的农民蔬菜,有人将之视作洪水猛兽,挖空心思要一堵了之。理由来得简单,说是在一块来源不甚正当的土地上建设一座产权无所出处的住宅,又卖给那些几乎不能享受到任何持有权益的业主,这桩交易看上去比较悬。为了让这些无辜的人不至于前赴后继都去干那“竹篮打水”的傻事儿,有一些地方的主管部门业已表明态度,下令禁止小产权房买卖。

奇也怪哉。吃了许多年农民种的菜不感觉有什么问题,住了许多年小产权房也没有出什么问题,倒是时至今日,需要别人出来喝阻,说是有问题。若说是善意提醒,那就罢了。其实呢,这根本就是一摞到底的处置。

消灭与扶持,本是排除隐患化解风险的两类办法。不得不说,在日常的调控事务中,我们只片面掌握了“消灭论”,却没有很好掌握“扶持论”,历来的新生事物(小产权房实际上已是旧事物),但凡没有办法规置协调好的,就唯消灭论处,似乎只有尽悉取缔,才最为妥当。

岂不知,有些事物是可以扶持

的,而且扶持比消灭要好?扶持一件事物,是要通过合理的牵引和规划,使之由不规范而规范,由不入轨道而步入轨道,这是积极的、有境界的做法,调控的上上策。节约成本,减少代价,较之于简单、粗暴、反复的扑杀行为,不知要有多少创举性。

消灭则不然。通常情况,消灭一件市场事物比扶持一件市场事物更棘手和难办,岂不闻“野火烧不尽,春风吹又生”、或“死灰亦能复燃”之理?世间事,从来是因果循环的,市场自有根本发端,不能寻源究本,探求不出根本解决之道,便要出狠手将之掐断,这种调控有失轻率,也最不管用,是下策。

退一步论,采用消灭的办法处置小产权房,委实是一个多输的结果。不说普通业主,即使是开发商,因为也参与了小产权房的开发,很多人甚至是小产权房的始作俑者,从中得了不少好处和便利。要消灭,必然就灭绝了所有人的切身利益。

更不明智之处在于,调控者也将难以从这场“消灭战役”中获得什么预期的效果。小产权房的兴起恰逢楼市调控时期,本来是可以就地拿来加以利用的。你舍不得投入过多的资源去建设政策性保障住房,或保障能力有限、有心无力,何不就势放开小产权房建设,以填补保障性住房短缺的现实空白?

顺势利用小产权房供给模式,还可以促进住房供应市场的竞争程度。总是抱怨竞争不够,不可以通过扶持



多种供给模式去鼓励竞争吗?当多种供给模式的竞争趋向充分与合理的时候,供应主体增多,供应量增加、多种模式互相补充与替代,居高的价格就不会松动下滑了吗?

调控最讲究平衡,使市场力量相互牵制。只看到小产权房的“名不正、言不顺”,无法与商品房相提并论,便欲一除了之,实则是调控者不嫌给自己添堵,做不成保障体系、难以满足源源不断的需求,又要全力去封堵普通居民自行寻到的低成本居住获得方式,结果自己只会搞得焦头烂额、疲于应付。

要扶持,不要消灭,并非技术难

题。小产权房用地来源不正,尽可以想办法做足规划,允许农村集体土地适度、适量入市;小产权房名不正、言不顺,尽可以使之“名既正、言又顺”,发一纸权属证书,让不可能成为可能,这不难办到,也不是坏事儿。哪怕一时不愿赋予小产权房以商品房的地位,赋予它经济适用房中的地位总可以吧?

把它纳入经济房体系,给个名份,调控者完全可以做这个顺水人情的好。好处实在很多:缓解调控者的调控压力,也利于分流城市住房需求,还可以给新农村建设增加资金注入量。一举多得的事情,岂不皆大欢喜吗?

■斜阳芳草

家族文化背影深嵌民间融资中

◎丁骋骋
复旦大学经济学博士 浙江财经学院金融学副教授

有个小故事,说的是不同民族背景的人们住在同一幢公寓里,有一天大楼失火了,人们的反应各不相同:法国人见状,不顾一切跑进去把他情人抱出来;犹太人看了,他发疯似地跑进去抢救钱袋子;而中国人见状,首先把他老母亲背出来。

中国人十分注重家庭与宗族观念,从这个故事中可见一斑。费孝通曾讲过,中国传统社会关系“譬如一粒石子投入水中,激起圈圈涟漪,离落水点最近的那一圈就是血缘关系,其次的一圈就是姻缘关系,再下面就是地缘关系等等不断扩大散播开来。”家族在中国人观念里,不光是血缘团体,更是一个经济团体。在一个大家族里,哪家要娶媳妇或者盖房子,需要一笔很大开支,就会向家族里其他亲戚借钱,他的亲戚也觉得应该尽最大可能借钱给他——但这样做有一个前提,那就是等我盖房结婚时,他也得借钱给我。家族里面亲戚互相借钱时也能保证偿还,因为他们之间有很多地方需相互依靠。因此,家庭宗族在一定程度上就是一个资本市场。家族内部这种融资关系是通过人格化的“隐性金融契约”来实现。但契约的执行机制并不是靠法官和警察,而是靠文化的约束。

但我们知道,这种内部资本市场再大,也是十分有限的。如果你要筹措的资金超过了整个家族(及有限的人际关系)所能承受的范围,就变得无能为力。另外,家族内部的这种“隐性金融契约”是否保证一定能执行,也存在很大疑问,夫妻反目,兄弟成仇之类的事在中国传统社会并不少见。这就需要有一个现代意义上的资本市场,它以全社会的信用为基础,并在尽可能大的范围内(甚至超越国界)实现风险分散和资源配置。在这样一个市场,分摊传统文化以及宗族内部的隐性担保来实现是不可能的,它需要“非人格化”的交易来实现。

这种非人格化的金融市场生长于西方新教伦理这样一种特殊的文化土壤。与传统东方社会注重家庭和宗族的文化不同,西方社会是一个以个人主义为中心的社会。在那里,人们崇尚的是“自我实现”的价值观,这与古代中国人强调绝对服从的权威主义文化截然相反。在中国的传统语境里,往往把自己的地位放在最低的位置,比如称自己叫“鄙人”或“在下”,称自己老婆为“贱内”或“拙荆”,称自己的论著叫“拙著”或“拙文”。西方却正好反其道而

行之。最能体现这种特殊文化的就是一个英文单词 I——我,它永远是大大写的,永远是 No1(和阿拉伯数字1正好一样)。无论是父子还是君臣之间,虽然有着长幼尊卑之别,但人格上始终是一种平等关系,这是交易行为得以不断扩展的首要前提。所以当1602年荷兰发行世界上最早的股票时,东印度公司成功地将社会分散的财富,变成了自己对外扩张的资本,上至西班牙国王,下至贩夫走卒,只要持有东印度公司的股票,他们的权利义务都是平等的。而那时荷兰还仅仅是西班牙的附属国。而中国皇权专制社会里,动不动就是巧取豪夺甚至抄家灭门。对此,世代浸淫于上而下权威主义文化的中国人早已习以为常。

另外,由于以基督教教义为核心的强有力的道德约束,使西方社会新教中各教派信徒一般都有着诚实守信的品质,而这恰恰是现代信用关系得以不断扩展的另一个前提。“有借有还,再借不难”。有了这个前提,资本主义信贷关系才有可能,从而大规模工业生产才能实现。

对我国而言,银行、资本市场这些现代的金融工具都是舶来品,虽然今天它们已经成为我们经济生活不可缺少的部分,但对工商企业而言,传统家族关系在融资过程中仍然起着不小的作用。一些企业尤其是中小型企业仍然倾向于民间借贷,这一方面固然是我国金融市场发展程度尚欠火候的缘故,同时也是因为数千年传统文化的影响。清华大学秦晖教授论证说,近代沿海地区的宗族发达程度最高,中原地区反而很低。直接原因就是沿海一带很早就从事对外贸易,需要依赖家庭内部的金融市场来筹集资金,促使其家族结构十分发达。发达的家族结构反过来又促进沿海地区的经济进一步发展和财富积累。

或许,温州家族企业的集群发展就是一个很好的例证。对于宗族的重视以及对家人的信赖,造就了温州特殊的“家族文化”。他们在创业之初,在很大程度上得益于家族内部的文化不同,西方社会是一个以个人主义为中心的社会。在那里,人们崇尚的是“自我实现”的价值观,这与古代中国人强调绝对服从的权威主义文化截然相反。在中国的传统语境里,往往把自己的地位放在最低的位置,比如称自己叫“鄙人”或“在下”,称自己老婆为“贱内”或“拙荆”,称自己的论著叫“拙著”或“拙文”。西方却正好反其道而

■一人的宇宙

非独君择臣,臣亦择君

◎朱近野
专栏作者,自由撰稿人,现居北京

藤泽周平可算是日本最出名的几位时代小说作者之一,只是以往国内难以读到其作品汉译。幸运的是,去年在北京的日本电影周上映了《隐剑鬼爪》和《黄昏清兵卫》,今年则在上海电影节上出现了《武士的一分》,不景气,网上也有了DVD/DRIP版本可下载。原本大家就说,藤泽周平笔下的旧时代武士就像现代的小职员,经导演的强化处理后,电影里这一点更是显白。

而反过来,大家对日本传统公司制度的印象,想必也差不多——老板如主君,员工如武士,一世忠贞于公司,按照年资慢慢晋升,大家避免抛头露面,谨小慎微地做小人物。每种雇佣制度的背后,都是情势各异的经济环境跟文化特性。日本人能够在这种体制中创造经济黄金时代,中国的经济起飞却要先打破这种沉闷,才能获得活力,自然各有各的道理。就仿佛古代国家一统时人们大谈忠君,动荡变革时,就讲究“当今之世,非独君择臣也,臣亦择君矣。”

不过真实世界总要比字面的道理更复杂些。一个日本老年朋友开的建筑CAD事务所,就有趣得没法用一个观念来概括。在这家事务所的网页上常年有招聘员工的链接,点击后进入的页面除了罗列几个职位名称,剩下的待遇信息要多出几倍篇幅来。大致有以下内容:工作地点(精确到门牌号);工作时间(以及午休时间);加薪频率;保

险;交通费报销;各种津贴;周末、新假期以及带薪年假;住得远的员工的住房补贴;求职者面谈时往返交通费超出1万日元时报销等等。除此之外,另有几份附属统计表。表格的内容才是我闻所未闻的——一份是“社员勤务状况、工资实际情况”,一份是“工资参考”。在前一份表格中,有“勤务年数”、“每年休息天数”、“每年总勤务小时数”、“每月加班小时数”、“每月休息日出勤小时数”、“每月工资”、“年龄”等,然后24名员工,每人的数据和平均数据都列在上面。后一份表格中,则是根据人行工作的年数,分别列出参考用的固定工资、全年总收入以及加班时的每小时工资额,供求职者对照。

这家事务所的员工里,年资最长的做了16年,跟公司创办时间相同。少一些的,也有十年或八九年。上述高年资员工有三分之一,四年到六年的员工三分之一,一年或两年的新人也是三分之一。看起来员工相当稳定,跟这边珠三角、长三角企业挖角烽火连天的情况大不同。但招聘页面中几乎都要罗列一些求职者所需数据的做法,反而像是在变动不断的环境里“臣亦择君”的理想范例。这又是为何?

确实个难题,与其妄自揣度,不如反观一下国内职场的情况。常上网的人可能都见过天涯论坛上“晒工资”或水木清华 BBS 上

“年收入10万在北京真的在贫困线上吗?”这类帖子。各种关于收入的信信息只要有人赞同,同时就会有人拍砖,这或许可以支持这样一个结论:行业、雇主、职位的不同所造成的收入差距要远大于年龄、学历、工作强度的影响,正是因为这样,对求职者来说,正是选择他所认可的雇主,是足以影响长时段发展的大事。然而无分外企、国企、私企,雇主的做法普遍地与求职者的这一期望背道而驰:收入状况禁止向外界透露、禁止与同事讨论、招聘时待遇含糊其词、要求员工自报期待工资、不提供工资条或者只列最简略的数据……怪异的,是,以上做法与频繁的人员流动、竞争企业的频繁挖角并行。这其中的道理又是什么?

转念一想,这实在是简单——招聘新人时装腔作势的雇主一旦真要挖人,无论是亲自动手还是借助猎头公司,哪有不明码标价的?上面所说的矛盾,归根结底,还是雇主把自己用人的“君择臣”跟新人求职入行的“臣择君”分成了截然不同的两件事。招聘新人仿佛只是负担,是一年一度例行公事或者借机推销公司的公关活动;而真的需要人手做事,则顿时换用另一种思路,让现金说话,免除所有繁文缛节。

没法空谈道义。大环境如此,中国企业即使讲究对新人的培训,也不能光靠这个来留住培训好的员工。然而在真正大变革的时代里,企业发展的动力来源需要越挖越深,影响航向的细微之处也会越来越重要,这就雇佣制度而言,决胜负的方式,决非单纯的比较薪酬大小一种,这一点我确信不疑。

■彼岸

权势 岂能超越社会自然法则

——从美国选情说到“肯尼迪诅咒”

◎袁晓明
管理咨询顾问,专栏作者
现居美国达拉斯市

从美国民主党的总统预选电视辩论的表现来看,那几位候选人确实不怎么样,舆论和民意评价都不高。由此,我不禁想到了小约翰·肯尼迪,他曾经被许多美国人认定会是民主党的一颗耀眼的明星。如果他活在人间的话,也许真能给民主党的候选人阵容增添一些色彩和激动人心的场面。可不幸的是,小约翰·肯尼迪却在39岁时英年早逝。

当然,小约翰·肯尼迪能够成为美国家喻户晓的明星,得益于他的父亲肯尼迪总统以及肯尼迪家族,但他的早逝也神秘地与肯尼迪家族有很大的关系。

美国没有王室家庭,如果要选一个王室家族,肯尼迪家族应该是首选的家族之一,因为肯尼迪家族所拥有的权势、财富,以及在美国历史上的影响,至今还没有哪一个家族可以相比。布什父子都当选美国总统,克林顿家庭有可能出任总统,但无论是克林顿家族还是克林顿家族,都没有肯尼迪家族那样历史悠久,那样影响力非凡。

除了无与伦比的声望和地位,还有另一个因素给肯尼迪家族带来更多的神秘,那就是“肯尼迪诅咒”。何为“肯尼迪诅咒”?简单地说,就是肯尼迪家族受到一种神秘的诅咒,因此家族的许多人接连遭受意外的死亡以及出人意料的厄运,其中,最引人注目的当然是肯尼迪总统被暗杀,他的兄弟在竞选民主党总统候选人过程中被暗杀,肯尼迪的儿子小肯尼迪飞机失事,连同太太和妻妹一起坠机而亡。更让人不可思议的是,与肯尼迪家族有关联的家族以外的人也遭受厄运。比如肯尼迪的遗孀杰奎琳·肯尼迪改嫁希腊船王奥纳西斯,给船王一家带去了诅咒,结婚后7年内,原本健康不错的船王和他的儿子相继去世,船王的生意也遭重创。

肯尼迪诅咒来源于何处?美国著名记者艾德华兹·克雷几年前以《肯尼迪诅咒》为名写了本畅销书,讲述了一个在犹太人圈子里传讲的故事。1937年,身为美国驻外大使,肯尼迪的祖父约瑟夫·肯尼迪乘船回到美国,同船有一位从纳粹逃出来的犹太牧师以及他的几位学生,他们在船上出声祈祷,而约瑟夫·肯尼迪却视犹太人是很出名的人,他向船长抱怨,要求船长禁止犹太牧师等在船上祈祷,结果那位犹太牧师给肯尼迪家族的所有祈下了一个诅咒,他们将会有悲惨的命运。

用以上故事解读肯尼迪诅咒的源头,有的美国人信,有的美国人不信,但有一种比较公认的看法,克雷在他的书里也有充分的揭示,即肯尼迪诅咒也源自肯尼迪家族成员们滥用权势、金钱,并且他们狂妄自大到认为自己能超越社会与自然的法则。老肯尼迪遭到犹太牧师诅咒的故事与肯尼迪家族的狂妄也有必然的联系,至少肯尼迪们对上天、社会、自然欠缺敬畏之心,他们以为自己的权势、金钱能胜过一切。

不可否认,肯尼迪们在这个世俗的世界上的确获得了超出凡人的成功。尽管背后有那么些不光彩的事情,肯尼迪们仍然受到美国社会的宠爱,小肯尼迪如果不是英年早逝,他有机会在政治上有很大的发展,说不定会成为另一位民主党的总统。公平地讲,与那许多不检点的肯尼迪们相比,小肯尼迪一直非常低调,格外注意自己的言行,他并非一开始就借助家族和父亲的影响步入政界,他出版发行颇有名气的政治刊物,自己也写政治评论,他愿意一步步地开始自己的政治生涯。可不幸的是,肯尼迪诅咒的确是太深,即便小肯尼迪愿意收敛,还是没能逃出。

事实上,并非只是肯尼迪这样的美国家族才受到这样的诅咒,中国历史上也有不少类似的诅咒,权势、财富也使一些人认为他们能够超越权力、自然,以及神性的法则,但他们最终却受到权力、财富以及狂妄所带来的诅咒。相反,那些存敬畏之心,并不滥用权力和财富的人却能得到更多的祝福,也会给社会带来更多的福气。

■非常禅

何妨扬短避长 以求出奇制胜

◎陈孝荣
作家,现居湖北

38岁以后,我的右眉上突然间长出了一根奇长的眉毛,仅仅只有一根。它比普通的眉毛粗,黑,长出了若干倍。所以它最初长出的时候我就惊奇无比,总是去对着镜子里看那根特别的眉毛。即使不去镜子里看,我也常常用手拉起那根眉毛,看看它是不是还在我的眉上。它给我的生活带来了一个话题。

这根特长的眉毛因为太长了容易折断。因为洗脸,因为看书写作累了要去 scratch,这样那根长眉毛就从中间断了。奇怪的是,长眉毛断裂恰恰就是短眉毛的长度。这样,折断的长眉毛就与短眉毛

一样短了,再也看不出它有什么特别之处。只是再过一段时间它又长了出来。就这样,长眉毛长了断,断了长,年复一年,年年如此。而短眉毛就不同了。尽管我不注意它,但它却是从来都不断的。无论是洗脸,还是揉脸,它最多也只是连根拔起,并未见它从中断过。于是我就在想,这长与短的界限到底在哪儿呢?长的就一定长?短的就一定短吗?

我常常读到这样的寓言故事,就是动植物间常常用揭对方短处的办法来张扬自己的长处,似乎只有这样才能证明它们优越于对方。而在我们的现实生活中,也常常见到这样的情形,就是相处的双方一旦发生了矛盾,一方也总是用揭对方短处的办法,来达到“打败”别人的目的。争论某一个问题是或辩论或是辩论大赛,我们听到的,也是一方总是从另一方的短处

入手,来达到“获胜”的目的。即使是在古典文献里,我们读到的,也是先哲们总是教导我们要“扬长避短”。

难道真是这样吗?其实真实的情况并非如此。无论是动植物间,还是人与人之间,你所揭的对方短处,恰恰是对方的长处。因为它们或他们不具备那种长处,就只能采取“揭短”的办法来贬低它。而辩论的一方所揭的短处,或许恰恰就是真理。因为“横看成岭侧成峰”,就看你看问题的角度了。不同的角度自会有不同的结论。前人教导我们要“扬长避短”,实际的情况却要复杂得多,扬长避短很有可能使我们多走弯路。

所以我时常就在想,我们人类的思维怎么就成就了这种定势了?非要关注长的而忽略短的,非要扬长的而避短的?为

什么我们就不能换一个思路,扬短的而避长的呢?殊不知我们人类的身体本身就是一个矛盾体。身体与理性,肉体与灵魂不可能达到完全统一的地步。往往情形是嘴巴皮子练利索了,心灵却荒芜了。心灵丰富强大丁,口却笨拙了。因而在我们这个现实世界里,夸夸其谈者绝不是智慧之人。智者却往往是拙于言而敏于行的人。

长与短,美与丑等等互相对立的事物没有绝对的界限,这是辩证法教给我们的方法。所以知道我们的长处而扬长处,长处会成为短处。因为长的长到一定程度会折断,最终它也成为短的了。而知道我们的短处扬我们的短处,短处会成为长处。这其实恰恰是人生的秘诀,只是现实中人无人愿意去做而已。他们做的恰恰是隐藏自己的短处,亮出自己的长处。