

Column

■东鳞西爪

房地产价格从古涨到今

政府推出廉租房、经济适用房、限价房的目的,是要照顾不同程度的弱势群体。可是,只要限价房给一些楼市炒手带来更大的盈利机会,则会进一步扭曲房产市场的真实价格。所以,出台限价商品房申购家庭收入、住房和资产准入之类的标准要慎之又慎。因为这样的标准一旦正式出台,社会上必然会形成形形色色的对策,仍会使相当一部分北京市限价商品房住房落入炒家手中。



◎周 到
西南证券研发中心副总经理

地价飞涨,元代尤其。《元典章·户部五·房屋》载:元至二十四年(1287年),广东雷州一块四亩五分的地,以三十贯中统钞成交;元至三十年(1293年),这块地被转卖给王姓人氏时,已涨价到一百贯中统钞;元大德元年(1297年),这块地被再次转卖时,成交价跃升至一百二十五贯中统钞;元大德二年(1298年),这块土地的成交价跃升至五百三十贯中统钞。短短12年,地价居然飞涨近17倍。笔者印象中,1988年上海市静安区的房价大约在每平方米2500元左右,历经20年沧桑,该地区的房价大约上涨10倍。前些年,全国都在关注上海房价。不过,与上述800多年前雷州地价的上涨速度比,上海乃至全国房价的上涨,实在是小巫见大巫。

那么,雷州的这块地相当于多少人民币成交的呢?据张翼《农田余

话》卷上,元至二十四年,政府收购大米每石十贯中统钞。据吴承洛《中国度量衡史》:元代一石折合95公升,约有76公斤大米;元代一亩折合560平方米。笔者撰稿当天,北京八里桥农产品中心批发市场大米价格为每公斤3.18元。因此,一石大米的价格约折合人民币3.18×76=241.68元。雷州这块土地总面积为560×4.5=2520平方米。这样,元至二十四年、元至三十年、元大德元年、元大德二年这块土地的成交价折合人民币约为725.04、2416.80、3021.00、12809.04元。其每平方米成交价就分别是0.2877、0.9590、1.1988、5.0830元。如果现在的开发商获得这样的商情,必然会报出比这高得多的价格。

元代广东雷州地价飞涨,并非孤立案例。据《元典章·户部五·典卖》:山东省东平路“典卖房舍,比年添价十倍

之上”;江西省“目今百物踊贵,买卖房舍,价增数倍”;浙江省湖州路“即目前地价,比之往日陆高数倍”。因此,地价飞涨是全国性的。

这种势头,明、清和民国时期继续存在。晚明,一亩地最贵时值纹银七百七十两。宁波一所三间四步宽六柱七小进的民宅,清初为三十两纹银,清末已涨到三百六十两纹银。至民国三十七年(1948年),其价格已上升到两千多两。放到现在,这样的民宅恐怕要卖到上千万元甚至更高。总之,地价和房价的上涨,是必然趋势。

丁亥年除夕,陈嘉庚、王平编剧的小品《梦幻家园》由中央电视台播出,这大概也是历年春节晚会中,第一部直接以楼市为题材的文艺作品。小品中有以倒腾海鲜为借口,愿意买下漏水楼房的桥段。这也算把对楼市行情的调侃讽刺到了极点。不过,“一首诗下不倒倒传芳”(鲁迅:《而已集·革命时代的文学》)。文艺作品不会改变楼市行情。

就在一周前,北京市建委公示了《北京市限价商品住房管理办法(试行)》、《关于印发2008年北京市限价



商品住房申购家庭收入、住房和资产准入标准及已购限价商品住房上市交易补交比例的通知》(征求意见稿)。限价房适用于人均住房使用面积15平方米及以下家庭购买。购买标准分为两种。第一种标准针对3人及以下家庭,需要满足的条件包括:家庭年收入8.8万元及以下,家庭总资产净值57万元及以下。第二种情况针对4人及以上的家庭,同时满足的条件包括:家庭年收入11.6万元及以下,家庭总资产净值76万元及以下。

笔者希望,出台这样标准要慎之又慎。人均住房使用面积15平方米及以下,家庭人口为3人及以下,4人及以上,都存在变数。通过夫妻离婚等手段,都可以改变当前的人均住房使用面积和家庭人口数。更难以确定的是,家庭年收入和家庭总资产净值的金额。家庭收入是指全部家庭成员的收入总和,包括工资、奖金、津贴、补贴等劳动收入和储蓄存款利息等财产性收入;家庭总资产净值是指全部家

庭成员名下的房产、汽车的净值及现金、有价证券、投资(含股份)、存款、借出款等。于是,怎样计算炒股盈亏,就成了绕不过去的棘手问题了。而炒股盈亏一旦很容易计算,又会使人联想到是不是要缴纳股票交易个人所得税。此外,还有某些因素也会使家庭总资产净值发生变化,如出示若干年前向父母借款若干万元的借据,证明若干年前已经捐赠给某人若干万元等。因此,这样的标准一旦正式出台,社会上必然会形成形形色色的对策,仍会使相当一部分北京市限价商品住房落入炒家手中。

政府推出廉租房、经济适用房、限价房的目的,是要照顾不同程度的弱势群体。可是,只要限价房给一些楼市炒手带来更大的盈利机会,则会进一步扭曲房产市场的真实价格。楼市价格上涨的规律,不可能因为限价房政策的出台而改变。

毕竟,地价和房价,涨了多少年啊。

■大英小语

特拉法尔加广场上的鸽子



◎李俊 (jonsson.li@gmail.com)
欧金伦敦投资有限公司特约经济学家和金融投融资顾问
现居伦敦

在伦敦,各式广场(Square)简直随处可见:街心公园、喷泉、花坛、草地等等,地形则圆状、方形、三角形多种多样。这样精心保护和建造的自然小环境,为小动物和鸟类提供了栖息的天地。松鼠、鸽子,甚至狐狸都可以被轻易捕捉到身边。自然景观与动物的融合也是英国旅游业主打的品牌之一,每年让英国政府赚得盆满钵满。

坐落在市中心的特拉法尔加广场是伦敦最著名的广场,它是为纪念著名的特拉法尔加海战而修建的。拿破仑在法国执政后,于1804年5月,迫使西班牙一同渡海进攻英国。1805年10月21日,英国海军上将纳尔逊指挥的英国舰队与法国、西班牙联合舰队,在西班牙的特拉法尔加港海面上遭遇。英国舰队以少胜多,使法、西舰队在这场海战中惨败。但海战胜利结束时,纳尔逊上将因中了法国炮弹“恐怖号”的流弹而亡。为了纪念这位为大英帝国立下不朽功勋的海军上将,每年10月21日,总有许多人到特拉法尔加广场举行悼念仪式。

每年的圣诞节和新年,广场上又充满节日气氛,人们在巨大的水池旁唱歌跳舞,彻夜不归。特拉法尔加广场又以鸽子多而著称,因此又称“鸽子广场”。行人密集,鸽子成群,人在行走,鸽子在半空盘旋。有的鸽子在人们的脚下觅食,有的扑面而来,落在人们的手、背或肩头。这些数以千计的鸽子,见人提着食物,就竞相“殷勤”。在许多的英国城堡和公园观光点,你还会看到成群的大雁、天鹅、海鸥和麻雀等。

英国人十分爱鸟,全国有各种鸟类250多种,其中有许多稀有鸟类都得到了很好的保护。英国政府设有全国自然保护区委员会以外,还有许多保护鸟类的民间团体,大都由一些鸟类爱好者组成。其中最大的是英国皇

家雀鸟保护协会,有35万会员,并有87个鸟类保护区和一个少年爱鸟俱乐部。英国有一种鸟叫赤鸺,由于它的蛋很值钱,所以总有人偷,这严重影响了赤鸺的繁衍。皇家雀鸟保护协会于是要求政府派兵保护,而唐宁街也果真派了皇家兵员去保护。这种爱鸟护鸟的精神,委实值得我们与之“接轨”。

一百多年前,英国妇女热衷用鸟羽装饰帽子。有个时期大批的白鹳、翠鸟、燕子和猫头鹰等被捕杀,许多鸟类濒于灭绝。1889年2月,曼彻斯特一位律师的夫人邀请了一些有识之士成立护鸟小组,宣传爱鸟对人类的益处,并抗议鸟羽交易,动员妇女抵制鸟羽装饰品。这就是皇家雀鸟保护协会的前身。这个协会目前管理的鸟类自然保护区总面积将近20万英亩。其运营经费来源于保护区的门票收入和会员缴纳的会费。

英国还向世界各国推广观鸟活动。过去,那里的贵族以杀戮野生动物为勇敢、为乐趣。现在,他们提出了“放下猎枪,拿起望远镜”的口号,提倡对大自然去观察鸟类等野生动物。这种由手持猎枪的杀手变成保护野生动物卫士的转化,是人类的一大进步。

随着时间的推移,保护鸟类的生态效应和社会效应日趋显著,英国政府于1954年通过了《护鸟法》,使英国的鸟类首次得到人类法律的保护。在20世纪60年代,英国政府又要求禁止使用危害鸟类的农药DDT。英国法律规定伤害鸟类,轻则罚款,重则判刑。但也有有人顶风作案。2002年10月4日,卡尔顿·德克鲁兹,一位专门在英国各地搜索珍稀鸟类老巢的“掏鸟蛋专家”,因为涉嫌将大量被保护鸟类的蛋从巢中偷出据为己有,被英国西塞德郡法院判处6个月监禁。不久前,还有一件值得英国人骄

傲的例子。在伦敦郊区有一片巨大的“空地”,长期以来未得以开发,当然,这是从经济学角度而言,实际上这是一块林地。伦敦市政府在2005年同意开发商在此建房。房地产商当时真是兴高采烈。然而,仅仅过了一年,由于环境专家评定该地是一块英国珍稀鸟类的重要栖息地,因此这项开发计划便被伦敦市政府取消。开发商人大叫,却也无可奈何。人类要住房,鸟类也要安家,两者权衡,保护生态毕竟更重要,这就是英国人明智的体现。在今日的中国,这恐怕就很难了。

中国林蛙被国际列为濒危易危(Vulnerable)物种,易危指野生种群已明显下降,如不采取有效保护,将成为濒危物种。国内已将其列入《国家保护的有益的或者有重要经济、科学研究价值的野生动物名录》加以保护,但实际上没起到多大作用。一些餐馆都还有“林蛙挂豆腐”这道菜,以“野味”以吸引食客。

1月25日,英国约克郡,在皇家雀鸟保护协会举办的“大花园看鸟”活动前,许多游客看到一只知更鸟与一只松鼠在取食的自然和谐场景。皇家雀鸟保护协会相信,欧洲的暖冬以及灌木和森林中丰富的果实导致越来越多的鸟儿宁愿在郊外过冬,而不是选择人们的花园。“大花园看鸟”活动始于1979年,是世界上最大的自然历史公众参与活动。参加者需要在自家花园或者公园花一个小时的时间观察鸟儿,并将其所观察到的鸟类作记录。

当代人离大自然越来越远了。但是,瓶装的矿泉水代替不了山间清流,香气袭人的化妆品代替不了花草的馨香,现代化的音响代替不了鸟鸣鸟唱,五光十色的霓虹灯代替不了大自然的万紫千红。人们不能忘记大自然,相反地,随着物质文明和精神文明的不断进步,人们越来越向往大自然,越来越追求大自然。

特拉法尔加广场上空飞的鸽子,或许就是人与自然和谐相处新追求的一个表征。

■彼岸

自由经济理念改变了全球面貌



◎袁晓明
管理咨询顾问,专栏作者,现居美国达拉斯市

过去两个月来,我们家正在四处看房,因为我与太太在计划换一个更大一些、新一点的住房。两年前,大孩子上了大学,家里就剩下我、太太、小女儿三人,按理,我们家该换一个小一些的房子才是,怎么会要换一套更大的住房呢?直接的原因当然是房价下落,房屋贷款利率下调。次贷危机爆发后,今年应该是美国房地产投资的好机会。除了投资的要素外,不用说,房子大一点会住得更舒服一些。当然,一个最重要的前提是,我们家的支付能力。

目前,美国大选的预选战事正浓,如果你听那些候选人的讲话,尤其是民主党候选人的演讲,你简直会以为美国的末日已经到了,这个国家几乎没有什么好的地方。民主党那边已经势头压过希拉里而成了领先的候选人奥巴马的竞选口号就是要“改变”,甚至要“革命”,要推翻从头再来!这恐怕也算是所谓的竞选文化吧,要想上台的政客总要把现状说得一塌糊涂,以此许诺自己上台后如何扭转乾坤,奥巴马的竞选纲领就是这样的套路。并且,奥巴马要否定自由经济体制下的低税率经济政策,要以大政府去干预美国人的经济生活。

客观地说,今天的美国包括美国经济的确有许多麻烦,比如能源价格越来越高,但从根本上讲,美国经济并没有进入真正的衰退,家庭经济条件还是在变好,并非是一天不如一天,否则的话,我们怎么还有能力想换大房子呢?此外,对经济发展的趋势,应该从一个更长是时间阶段来看,比如过去的十年、二十年,中间当然有起伏,在一个社会里,也总会有一些人在经济上遇到困难,但社会整体以及长远的走势却更加重要。毫无疑问,过去的二十五年,美国整体经济和个人财富都有健康的增长。

除了美国,世界其他地区在过去二十五年又是怎样的情形呢?也是大范围时段的高增长。那么,在过去二十五年来全球经济发展的背后,是什么样的走势和政策起了主导作用呢?

哈佛大学经济学家 Andrei Shleifer 在今年二月发表了一篇有关全球经济的论文,题目是《The Age of Milton Friedman》(《弗里德曼的时

代》)。前年过世的弥尔顿·弗里德曼是享有盛名的经济学家,诺贝尔经济学奖得主,也是全球自由经济体制数十年来最有力的倡导者之一。在 Shleifer 看来,过去二十五年全球经济发展的背后就是弗里德曼所倡导的自由经济理念。Shleifer 在论文开篇引述了一系列经济指标,比如在通胀指数调整后的全球人均产值,从1980年的5400美元增加到2005年的8500美元,在同一期间,人的寿命延长,教育更加普及,婴儿死亡率、贫穷率大大下降,与1980相比,更多的国家实行了民主制度。

Shleifer 推断,过去的二十五年里,全球范围内,自由经济体制得到了广泛的接受,从富有的国家到贫穷的国家,都不同程度地在实现私有财产、自由贸易、控制预算、降低税率的经济政策,这些无疑都是出自于自由经济的思想。Shleifer 认为,在上世纪七十年代,有三个重要事件开启了这一次全球经济的新历程:1979年,在政坛三起三落的邓小平发起了中国经济体制改革,从而让数亿人在20多年间摆脱了极度贫穷;同一年,“铁娘子”玛格丽特·撒切尔人主唐宁街10号,开始了极为大胆的改革,从而让久患“英国病”的老帝国在经济上重新振作了起来;再过了两年,电影演员出身的自由经济信奉者罗纳德·里根当选美国总统,他大力推行自由经济政策。这三位当时世界上最重要的领导人虽然不一定读过弗里德曼的书,但无疑都受到弗里德曼自由经济思想的影响。Shleifer 因此把过去的二十五年称为“弗里德曼的时代”,而这二十五年在全球范围内的经济发展、财富积累,也正得益于许多国家对自由经济体制的接受。

毋庸置疑,中美两国在意识形态、文化等方面尽管仍有不小的区别,但两国在过去的四分之一世纪内在大洋两岸一起推动了全球经济的发展。同样地,在下一个二十五年,如果要继续成为全球经济的主要动力,中、美两国都不能自由竞争的市场经济体制的政策上倒退,尤其是中国,为了能够实现真正的富民强国的目标,更需要在市场经济体制、政府管理体制的改革上迈出更大步伐。

■心雨

有爱,才能长相守

——波特兰小街的实验(二)



◎张明琪
社会学研究者
上海“东方讲坛”讲师

本栏上次谈了德胜公司的诚信追求,今天

要谈德胜公司文化内核:爱的感召。

在《德胜员工手册》中,有一段关于“天堂”和“地狱”的故事,颇耐人寻味。在一间屋子里,人们围坐在一个香气四溢,盛满了肉汤的铁锅边,只有一把铁勺可以从锅中舀取。每个人都想独占这锅肉汤,无奈这把铁勺的柄太长,谁也无法将它舀取并直接送入口中,于是彼此在饥饿中枯萎。

而在另一间屋里,同样的肉汤和铁勺,可是围坐的人们却轮流用这把铁勺舀取肉汤喂养坐在他对面的人,于是所有的人都得以饱足,共享天堂的喜悦。而促使他们首先喂养他人的举动,是一种叫做“爱”和“分享”的精神感召。

德胜文化的内核就是实现这样的爱的感召。

在德胜,从工地上的建筑工到公司的高层主管乃至公司总裁,每一个人都受到同样的尊重。所有管理人员,每月至少有一天时间到基层去顶岗。内容可能包括打扫厕所、保持公共卫生等等。

公司高层管理者的手机号码向全体员工公开,任何人都可以随时向总经理发短信表达对工作和生活意见甚至个人求助。

有一种经济理论认为,人天生是懒惰的,缺乏责任心,只是为了获取经济利益而劳动,因此需要采用强制和约束的方法管理。德胜公司不否认经济利益的驱动性,但更着力于用爱来滋养心灵,让每个员工成为懂得给予和感恩的人。

每年11月的感恩节前夕,德胜倡导每位员工选购一份礼物,同时将感恩卡及亲手写好的感恩信放在一起包装好,送给慰问(感恩)的对象。感恩节那天下午,全体员工停止工作,互赠礼品。在此之前,公司的网站和宣传栏上,波特兰小街等场所会张贴一些外出员工给公司的来信,就象是亲人间的问候。

年终岁末,德胜鼓励员工给家人送一件礼物、请家人聚一次餐,由公司出资;员工子女中凡上学的,每年都照例收到公司的一件礼物,直到大学毕业为止。

员工们对德胜的感谢是由衷的。2005年7月,公司出了一起煤气泄漏事故,一位员工被严重烧伤。从出事到送医院开始抢救只用了24分钟,医生当时就问:是抢救还是不抢救?因为像这种全身深度烧伤面积达90%的人一般是不抢救的。聂圣哲总经理当即表态:请全力以赴抢救,不论花多少钱。

德胜将员工的生命视为瑰宝。公司明文规定:严禁冒着生命危险去抢救公司财产;不允许员工带病上班,带病上班者将会受到惩处。员工也将德胜视为人生的可靠归宿。在公司的公告栏上曾张贴着这样一封信:“明天我就要回家过年了,在公司里呆了这么多年,每次暂时离开都显得有些失落,都忘了怎么工作,习惯了公司的一切,回家确实有些不习惯。在公司的六年是我快乐的六年,是我值得怀念的六年,是最让我安心的六年。以前在外面做事的时候,学到的总是先下手为强,谁的拳头硬,谁够狠谁就有资格说话……是德胜公司,让我知道世界上还有爱心,还有许多好人,让我对以后的生活充满信心”。

仅有几百位员工的德胜公司,从创办至今,向社会捐助的各类款项,总额已达2800多万元;员工个人向平民学校、敬老院、贫困家庭等捐款,也有数十万元。

在长江平民教育基金会的网站上,刊载着许多德胜员工的名字,因为他们一次又一次捐款,资助贫苦家庭的孩子读书。这个由聂圣哲发起成立的基金会,目的是倡导中国的平民教育事业,使出自寒门的孩子能够“读平民的书、说平民的话、过平民的生活,将来走向社会做一个‘诚实、勤劳、有爱心、不走捷径’的合格平民。”

德胜员工大多具有这样的平民意识,当然也有例外。对那些不守规章制度又自命不凡的人,德胜公司也有解聘制度。但在正式解聘之前,公司会下发《“解聘预警”通知》,对违规员工发出警告。如其能深刻反思以往的工作表现,及时认识并纠正错误与不足,同时能保证日后更加努力的工作,重新塑造自己,公司将通过两个月时间对其观察与评价,再做出是否缓期或取消解聘的决定。

“铁打的营盘流水的兵”,为了尊重每个员工的发展意愿,公司明文规定:允许员工请假外出闯荡一年至三年,并为离开公司出去谋发展的员工保留工龄,想回来时通过必要的程序,可以继续到德胜工作。可离开德胜到其它公司工作的人,却往往感觉不适应,总觉得与德胜的环境、氛围差别太大。或许是因为德胜充满关爱的企业文化使人难以割舍,不少人又选择回头。

今天,中国改革开放的历程正处在一个拐点上。面对多元价值的碰撞,人心何以依凭?德胜的实践给当下自诩“以人为本”的管理者和企业家们置立了一面镜子。事实证明,只有从爱护人,尊重人出发的企业文化和管理制度,才会具有直观的效果和长远的生命力。

因为,有爱,才能长相守。