

■买房者说

安身立命之本 竟成了“好商人”标准?



◎章剑锋

厦门大学不动产金融研究中心研究员
房地产事务专栏作家

不久前,一些开发商聚首北京,信誓旦旦地宣称要联合起来,做个好商人。此举因为声势浩大,引至无数目光。这些经商人决定要洗心革面,号召同行们奉公守法、诚信经营,以为这就是一个好商人的全部作为和品行。看上去中国的购房者真是幸运,生逢其时,好商人终于要出现。

可是我一点也不认为这是什么好事情。与此相反,我以为,这种宣誓和悔过,委实是在逢场作戏,是对“好商人”一词的玷污。

分明的,连做个“好商人”都需要发一番联合声明,足见如今的市场环境糟到了何等不堪之境地。给人相当负面的暗示,似乎奸商当道,虎狼横行,世上本就没什么好商人,因之人人都想站出来往自己面门上贴标签,借此取悦一回公众,卖点乖巧,好从市场上讨得几分好感。殊不知弄巧成拙,这最是容易被“好商人”宣誓行为戳穿的。

许多事情本不必声张,一经声张,就难免给人举“市”皆浊的恶感。道理浅显。做个好商人,是经商人与生俱来应该恪守的本份。经商人自当诚信经营,公平交易,不欺行霸市,欺凌弱小。各尽本份,生意有道,则民风纯朴,贸易兴旺,这是再简单不过的逻辑。只是自从做“好商人”需要对天起誓和公开表态之后,事情发生了本质上的变化,也就是说,在大肆喧哗的背面,商人们基本上没有尽到自己作为一个经商人的本份。

行文至此,笔者还不能就此打住。还需要点出,诸如联合声明和首都宣誓一类的行为,无一不是在扭曲“好商人”这一词汇及其所体现的丰富语境。奉公守法、诚实经商、赚取合法之财,举凡此类,都是经商人安身立命之根本,算不得好商人的不二标准。据我所知,做一个好商人的真正标准是要听话,要自觉。这是一个高门槛,有多少商人终其一生可以达到?

多年来,国内房地产行业甚少自觉规范经营的氛围,多的是人心不足蛇吞象,贪欲无度,搜掠至甚。在此轮楼市价格泡沫之中,趁火打劫的大有人在。开发商无疑是一个突出的获利群体。假若说,由于需求所致,房价会表现为适度增长的逻辑有其合理面的话,不自觉的开发商们顶持了这一合理面并加以疯狂发挥,毫无顾忌地勒索购房者——这其实是犯罪行为,可惜罪名只坐在道德层面。

没有规范自觉,不听市场呼声,后果很严重。历时5年之久,管理层帽子频出,去年光“第二套房贷新政”一条就在开发商们的“屁股”上扣出血痕,好些人终于知道不听话、不自觉的代价。所以他们重新拾起早前抛诸脑后的“好商人”经,装模作样地念将起来。但这样的权宜之计是无益处的。要真心做好商人,一者必须听市场的话;二者必须听调控当局的话。现实就是这样,市场大势浩浩荡荡,没有人可以拂逆市场意志而动,罔顾大多数人的声音,视弱小为鱼肉,这是在自寻麻烦,板子迟早要落在屁股上。

保持自觉与听话谈何容易?这需要时间去养成。最重要的是不能丧失规则。规则不存在,市场必大坏。如今我们要重新设立一个市场规则体系。在这方面,调控当局理应承担多责。规则有多种,惟一管用也最不能忽略的一条就是用重典。而用重典的最好办法是立法。自觉和听话的养成,一定是以重典和律法做前提的。

目前存在的有关房地产市场的法令,未成系统,是简单、粗线条和有失偏颇的,其中有一些还不合时宜,更多地倾向于强者,而忽视保护更广泛弱者的平均利益和权益。就算现有部门规章中有过此类陈述,那些带有部门利益取向的条文也会相互冲突或软弱无力,难以被重视和恪守。

要修改、订立一些法令,建立、健全房地产法系,使之系统化并日臻缜密。基本原则是抑制强者而维护弱者。迄今,还没有看到有哪一条严苛法令规定,要对开发商种种近乎敲榨的恶劣行为给予法律制裁;也没有听说,当开发商们在玩弄民生时,法律层面会及时加以纠正乃至清理。我们需要在这一方面完善该市场领域的立法工作。我们需要一系列严厉果断、公正无私的法令,约束强者愈强、弱者愈弱的市场分化况况。否则,不

会有人听话和自觉。政府似乎已在着手这一方面的工作,建设部官员曾公开表示他们会惩处不法商人。现时我担心的是,这种调子说得太多又一直不见落实,因为我们常常习惯对奸商绳之以言,而不是绳之以法。

■大英小语

哦,原来英国海岸线可以是无限的?



◎李俊辰(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管理顾问,现居伦敦

从当前所知的长度来看,突破了人类物理极限夸克尺度后,这个上限将是惊人的,甚至超过了用非分形方法量的地球周长。自然界的分形也决定了金融市场的分形。因为金融市场也是由人类这种自然界的产物所建立的。

英国的海岸线有多长?这个问题实在很难回答。

众所周知,英国俗称“英伦三岛”,是名副其实的岛国,其海岸线崎岖不平。我们可以用精确度为米的仪器测量得到海岸线上的两点,如多佛至阿伯丁,这被称为“多阿米距离”。然而,其中无疑忽略了某些小于“多阿米距离”的曲折,如果用精确度为厘米的仪器,会得到一个从多佛到阿伯丁的距离大于“多阿米距离”的“多阿厘米距离”的结论。这样,如果精确度是毫米甚至是微米……一些更小的曲折会被测量到,而测到的多佛至阿伯丁的长度也会由于尺度的减小而不断的增加。但增加有止境吗?这就是在1967年,著名数学家芒德勃罗(Benoit B. Mandelbrot)于美国《科学》杂志上提出一个问题:“英国的海岸线有多长?”

对海岸线观察得越贴近,越仔细,发现的弯曲细节就越多。但是,当你把从空中拍摄的一百公里长的海岸线与放大的了十公里长的海岸线的两张照片相比较,竟会发现它们看上去十分相似,这就是自相似性。具有自相似的图形在客观世界中大量存在,再如雪花、山脉、浮云、河流、血管、繁星……其特点是极不规则或极不光滑。芒德勃罗为了给具有这种性质的复杂图形命名,翻遍了他儿子的拉丁字典,终于在1975年冬天的一个下午,杜撰出了一个新名词Fractal,译成中文叫“分形”。这位波兰裔的数学家的伟大贡献在他的有生之年就得到了世界的认可。他在1975年出版的《大自然的几何学》(The Fractal Geometry of Nature)是奠基分形学的经典著作。

英国的海岸线长度可以是无穷大的!因为从当前所知的长度来看,突破了人类物理极限夸克尺度后,这个上限将是惊人的,甚至超过了用非分形方法量的地球周长。但是,我们认为可以不断分下去,因为数学上是可以突破极限的,虽然现实的物理暂时无法解决。

股票买卖的道理与分形的原理非常类似。每支股票都有基本面因素,但正确把握趋势可使基本面更清楚。打个比方,在今后的三个月内,我有各种理由说明某高新技术股票会不断上涨,又有理由说明它会不涨,但没有人能预知未来,如果非要有一个选择的话,那么,我可能会说:“升!”这是从趋势角度上看的,市场认为股票上行的可能性超过了75%。就像你要去郊外,因为有人曾在当地发现过蛇,你做了一些准备,如备了蛇药和其它的必需品。但是,

启动立法已是迫在眉睫。我希望当这些工作进行时,能够看到一套针对开发商的“驱逐机制”和“扶持机制”通过法令得以设立。概言之,中国5万户开发商,一旦发现作奸犯科者,务必及时将之逐出市场,永不准入,以革除奸商势力;同时要通过宏观层面的计划和具体措施去培育和扶植出一批好商人,促使市场主体在规则框架内优胜劣汰,这是政府应做之事。要明白,前赴后继的购房者是再经不起不听话的开发商的折腾了。



郭展凯 制图

■相望江湖

假如再活七百年……



◎陈宇峰

浙江工商大学经济学院副教授、经济学博士

安格斯·麦迪森在他的《世界经济千年史》中写道,在过去的几千年历史中,人类社会绝大部分时间都是在饥饿、贫穷和灾荒的循环往复中度过。据他估计,在1000年时,人的平均寿命只有24岁。三分之一的婴儿在生命的第一年中死去,而其余的三分之二婴儿也为饥饿和流行疾病所折磨。只有到了1820年以后,人类的寿命才大大延长。如今,全球人的平均寿命是66年。但即使在最长寿的日本,人的平均寿命也不过82岁而已。

最近,美国和俄罗斯的一些科学家纷纷宣布,经过一定的基因控制之后,能制造出存活期是普通同类10倍的酵母,这一技术将使人的寿命能延长10倍,从而彻底改变人类社会的历史。而且,主持这一研究项目的美国南加州大学科学家瓦尔特·隆哥更宣称,未来的人类社会必将就是如此。屈指算来,在不久的将来,我们能比现在再多活700年之久。这是该喜呢,还是该忧呢?就如当年克隆技术在伦理学界引起广泛的恐慌一样,我们至少也应考虑一下这一延年益寿的生物技术给人类社会带来的福音,还是疯狂的诅咒?

其实,去年11月我去去台湾开会的飞机上就与几位同行的企业家激辩过相似的问题。当时,正值嫦娥一号探月卫星升空之际,国人大为振奋,这几位企业家天马行空式的逆向性思维方式却让我瞠目结舌:假如一朝一日,有人突然宣布在月球上遍地都是黄金,那么我们的贸易和金融体系将怎么样?在月球上,有人带回了传说中的长生不老药,那么社会又会如何……事后想来,这些异想天开的问题绝非只是偶然,也绝非空想。只要其中的一个条件满足,都有可能摧毁现有这些看似稳定的社会体系,重构一个新型的,我们至今都无法想象的社会。只是现在这个激流勇进的社中,我们这些被地球离心力束缚的人对此类考虑得太少而已。

第一个问题虽尚未出现,但1492年哥伦

■彼岸

国税局“可恨”,白宫收买人心可叹

◎袁晓明

管理咨询顾问,专栏作者,现居美国达拉斯市

“解散美国国税局”是共和党候选人赫卡比的主要竞选经济口号,它受到众多选民的欢迎,因为许多美国人都对国税局恨之人骨。有个笑话说,若哪个美国人犯了与联邦调查局、中央情报局、国税局有关的案子,国税局有优先权把那人抓去,先把欠的税款付清了,再把犯人转给联邦调查局、中央情报局去发落。可见,国税局有多大的权力!对于大权力者,美国人当然有“仇恨”。

还有个有趣的故事。几年前,哥伦比亚广播公司播出了一个流行节目《幸存者》,一群人被困送到一个小岛,一轮一轮投票开除参赛者,最后的幸存者获得胜利,并得到100万美元奖金。第一届奖金得主叫理查德,当时他非常风光,由于电视节目走红,他一时间成了全美家喻户晓的明星。当然,此类明星来去都快,理查德也很快销声匿迹。可是几年后,他又出现在新闻头条里:理查德进了监狱!他并没有杀人放火,但他那100万美元奖金没有交所得税!理查德应该晓得,全美国上下都知道他得了100万,国税局当然把他的社会安全号码放进了需要密切关注的单子里面。国税局是惹得起的?

美国人都说只要国税局写信给你,那就不是什么好事情。此话一点不假,我就有亲身经历。在互联网泡沫泛滥的日子里,我也弄了个网路公司,结果一分钱没赚,但国税局盯得可紧了,每年寄来税表,追着我我

布发现新大陆之后的美洲白银对后世5000年世界格局的深远影响就可见一斑。阿西莫格鲁与合作者罗宾逊、张宇燕等经济学家都注意到了,这笔不小的飞来横财对英国的国家制度变迁以及政治革命的深远影响,将之视为奠定了西欧国家最终崛起的基础。越来越多的研究也证明,人和人之间的合作关系会如何呢?是加强,还是削弱呢?我们会不会重新走入一个混乱的“霍布斯状态”呢……

那么,我们接下去应该想象一下,未来的社会将会是怎样,一夫一妻的婚姻制度是否不再有必要存在?人类还有没有生儿育女的责任和意识呢?人和人之间的合作关系会如何呢?是加强,还是削弱呢?我们会不会重新走入一个混乱的“霍布斯状态”呢……

英年早逝的奥尔森应该是这方面最有权威的政治经济学家之一。按照他的观点,好理论,“国王万岁”不再是臣子阿谀奉承的献媚之语,因为君王的有限生命和优先执政期使得这些安于享受的君王具有很大的时间贴现率,他们希望的是尽可能地多享受在人间的光荣富贵。“我死之后,哪管洪水滔天”(Après moi, le deluge),是暴君路易十五留下臭名昭著的名言之一,也是生命有限视野下暴君短视决策的最生动写照。但假使给予他们足够长的生命期限,即使生性再残暴如商纣王、隋炀帝者,怕也会好好治理国家,善待民众,那样,周武王和妻子牙这些英雄也就无用武之地了。从这一角度来看,一旦人的寿命成倍延长,人类社会的国家和社会制度会日趋稳定,统治者或者执政者为了缓和民众之间的矛盾,会不得不采取更温和的税收政策和更好的公共服务,会希望民众能休养生息,尽可能少地诉诸于武力和革命的暴力手段。而民众呢,也会在一个稳定而良好的社会制度预期中,进行长期的生产性投

资,尽可能少地减少投机行为。同时,每个人出于长期声誉的维护和投资,将可能地减少与别人的各种冲突,社会摩擦也可能因之减少,政府对民众的强制力也会随之削弱,国家也会随之退出历史舞台。由此,整个社会将步入一个稳态的长期可持续发展中。假如是这样,则霍布斯所担忧的“霍布斯状态”、麦迪森所描述的饥饿贫穷历史也就将一去不复返。

尽管有如此美好的社会蓝图,但现实的实现过程可能会是相当的漫长。正如美洲白银的意外冲击在长期内促成了西欧的强大崛起,但短期却使得西欧各国人民陷入了无止境的战争与混乱状态。因为财富格局变化速度太快,当时社会各阶层都无法快速适应,那些旧有势力的贵族、地主和其它既得利益者为了保护其原有的权力和利益,把整个欧洲都卷入了腥风血雨的利益之争中。同样,这场可能的生物技术革命也会有如此过程,甚至有过之而无不及。我们现行的国家制度和社会技术是在百年生命视野下经历了几千年历史沉淀遗留下来的,一旦突破了生命的原有时间界限,那么现有制度技术安排都必须重新调整,而调整过程的惨烈程度可能比以往任何时期的革命都要严重得多,而且谁也不知道未来将会如何。有限的想象能力使得我们的观念无法跟上这些节奏,也无法提前准备这些可能性的变化。在我们的想象空间中,未来仍是一组具有无限可能性的问号。如果可以,我完全可以再与那几位企业家激辩上几天几夜,但结果还是那句话,我们唯一能确定的只是未来永远不确定。

由此看来,或许还不是现代技术水平达不到如此长寿的目标,更多的可能是因为现有社会技术还没有准备好来接受这一自然技术变革所带来的各种社会制度问题。或许我们已经习惯了百年人生的思维方式和行为决策,或许几千年的人类历史给我们留下了太多的行动惯性和历史痕迹,眼前即便再好的蓝图勾勾,我们也无福消受。这也就是为什么那位自负的科学家在最后不得不承认,“衰老也许并不只是身体磨损折旧的副作用,也是一种设计好的自然选择现象”。实际上,其中的挑战比他想象的还要复杂得多。

这笔钱很真正起到刺激经济的作用,因为许多美国人要用这笔钱中的一部分去还信用卡的债务,还有一些人可能就把钱存在银行里,并不要花这笔钱。说是退税就更荒唐了,因为那些不交所得税以及交很少所得税的人得到数额最大的支票,那些所得税交得越多的人得到的支票越小,按一些市政评论家、经济学家的话,这根本就不是什么“刺激经济的方案”,这是在增加赤字的情况下去收买人心!那应该是极为中肯的评论。

美国两党、政府以及国会要在这样的时间去收买人心,主要原因应该有这么几个,一是当今的美国国会民意认可率创了历史新低,只有区区15%,比起来,布什的民意认可度好了许多,但也就30%左右,在经济增长放缓、能源价格高涨,国民怨言越来越大的情况下,国会和政府当然愿意寄支票收买人心了;二是今年正逢大选年,民主、共和两党争相向选民献殷勤、买选票,因此两党都表示极力支持这样的“刺激经济的方案”。事实上,经济是刺激不了,只是增加了1600亿美元赤字,可政客们现在顾不上有多少赤字了,也许是债多不愁。

对这样的“退税”,我并不高兴,因为我已经交了太多的税,而且发的钱很快会收回去,“羊毛出在羊身上”嘛。纳税人最高兴的其实是实现一个单一的低税率,那样的话,由于低税真正刺激经济增长,政府能收到更多的税款,个人也能有更多的收入。这就是为什么那么多人支持赫卡比的原因之一,但赫氏今年没有希望成为候选人了,他的单一销售税率方案也就只是一个口号而已。哎,“可恨”的美国国税局的寿命还很长。