

Column

■买房者说

房产商们的危急存亡之秋

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

笔者上月在南方休假,与诸多朋友聊起当前的房地产形势,大家有一种不好的预感——如果从紧政策持续下去,不久之后,马上就会有一批开发商破产出局。

据笔者所知,当下有许多中小开发商已无法从银行那里筹到资金,只好从民间借高利贷。但是,高利贷并不是人人愿借,所以从前那些捂盘不卖、姿态颇高的开发商,现在却要放低身段委曲求全,希望通过一些折扣价去挽回本已绝望的购房者的心。算盘打得响,这样做可以在短时间内套回一些现款,以求度此危急存亡之秋。

现在大多数人都应该能够明白此类所谓楼市拐点的实质了。在货币从紧政策这一大背景之下,开发商不尽快套现,就等于坐以待毙。但就算勉强能套得一些现钱,也只能暂保一时,至于还有没有能力去做后续的项目开发,这是一个要命的问题。

笔者相信,需要通过卖房套现求生存的开发,以后再也不会再有机会在市场中抛头露面,这个判断是基于他们那危如累卵的资金链。开发商现在不得不以卖房找活路,即是回归了行业本真,也实在是迫不得已之举,说明已无本钱可用。这时候他只能求能保住自己一命,根本无暇去谈及什么后续事业。况且,在当今这个年头,土地市场里面一区一幅地的基准叫价就要上亿元资金,通过竞拍,价格只会越抬越高,有钱都有可能拿不到地,更何况这些捉襟见肘之辈?

至于那一些有志气的,可能会不服输,他们还要在市场上蛮着劲赌上一把。

现在我倒是有一点担心,替那些终于愿意一改悠悠心态转以“卖房子”来谋生计的开发商担心。我的担心在于,在当前普遍低迷的市场环境里,他们能否将手中的房子卖出去还成问题。普通的购房者一直在观望,这自不必提,最致命的是,在从紧货币政策的背景下面,拐点势头的出现已经动摇了各色资金的信心,迫使他们执币观望,踌躇不决,这对支撑整个市场购买力的基础是个根本性的削弱。

良性消费资金也好,恶性投机资本也罢,当这些钱都聚在一处,不再投入市场,并一直持着消极预期,那么,市场形势则必然会一直下泻,不可遏止。这个时候,很多开发商有可能房子还没有出手,自身已经沉没。

这样看来,笔者的结论很简单。有一些开发商套到了现钱,为明哲保身,洗手不干,主动退出;有一些开发商手里攥着房子,“房东”做到底,还没有机会套到现钱就被清洗出局。

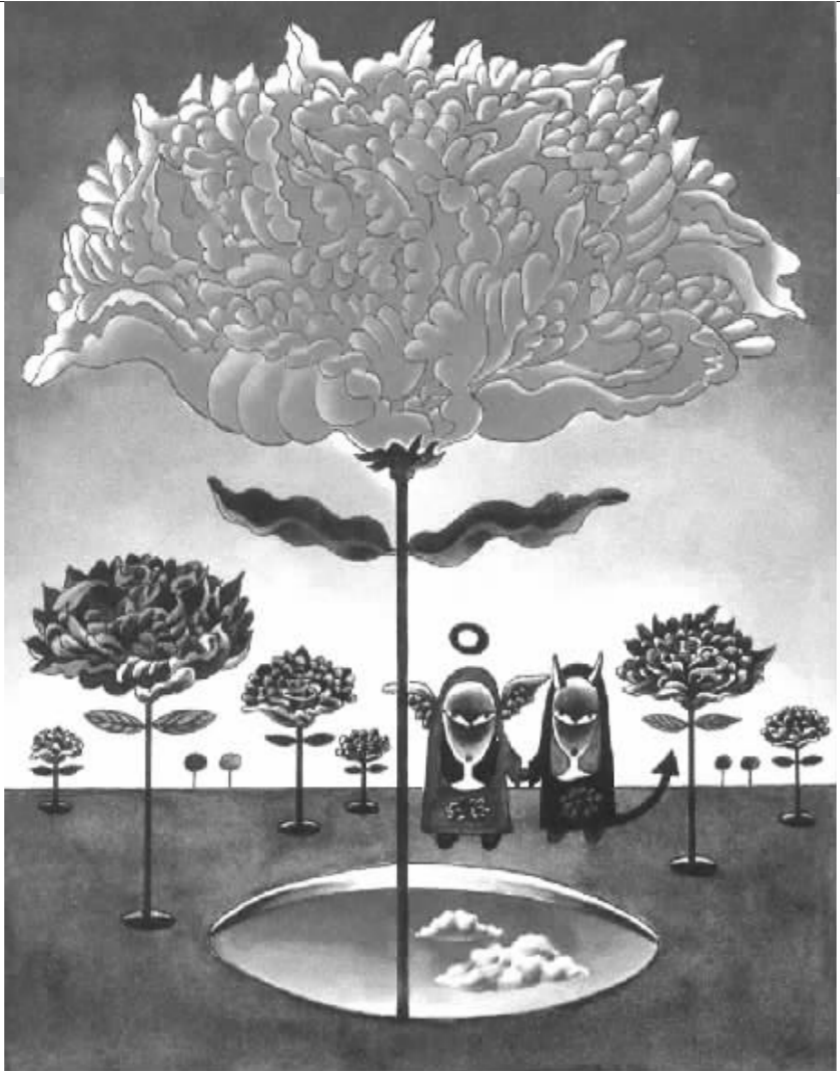
那么进一步看,房价表现究竟会怎样?是要掉头拐向东还是要掉头拐向西?这个问题在我这里存在两种截然不同的推断。如果简单地依照经济学层面的供需定理来考量,当诸多中小开发商因破产被淘汰之后,总的供需关系会趋向紧张,矛盾会加剧。原因无他,在于生产房屋的人锐减,需要住房的人却没有减少,那么,此时房价非但不会一掉到底,而且有可能会转头向上高高耸起。这种推断结论显而易见,房价是不会触底的。

但因为目前的市场存在浓厚的不积极预期,很多人都抱有不确定心态,都想等上一等,所谓不在沉默中爆发,必令在沉默中灭亡,这种静默和观望的心态一旦都积到某种程度,将会对市场形成灾难性的威慑。比方说,当一个人认为房价要跌上两成时,那么他就会驻足观望,第二个人受此感染,可能认为房价会跌上四成,他也会驻足观望,这种相互感染的气氛经过层层传导下去,最终使很多人预期房价必然会一跌再跌,直到底部。最终价格可能真的会跌到深渊,难以收拾。

上面的两种推断哪一种会成为现实,现在当然还不能确认。如果更多读者看到本文,下定决心观望到底,那么,第二种推断马上就会演变成现实。需要考虑到的是,只要货币从紧这一大有政策环境不出现变化,观望就会是市场的普遍情绪,只需短短几个月时间,开发商集团将无法支撑,必然跌得粉碎。

不过,市场可能不会按照这第二种推断发展下去。毕竟,房地产市场不是股市,这么多年,股市可以如海上浮舟,一起一落,大起大落,久经考验的投资人已由从前的脆弱不堪变得如今坚强不已,以前跌一点,有人就会跳楼,现在是一跌到底也未必有人去寻短见,所以面对股市的大动荡,大家的心理已经曾经沧海。房地产市场就不一样了,房价一路向下,很多人会被套死,更多人会吓死,破产的不光是开发商,银行、政府、小老百姓,可能无一幸免。这还不算,人们都说房地产业多么支柱,带动了上下游不计其数的行业。假如照上述第二种推断,房价这么一摔下去,整个产业链条就会断裂,这对于整体的国民经济将是多么大的冲击?

考虑到这样一种后果,笔者预期,宏观政策可能不会坐视市场持续衰退下去,这对整个经济环境没有好处。因而,宏观政策可能会在一定时期内出现结构性的调整,甚至松动都是有可能的。这时候,给定的货币从紧一类前提将不复存在,那么,第一种推断极有可能成为现实。笔者个人愿意相信,第一种推断出现的可能性会更高一些,市场经济是牵一发而动全身的,行业与行业,产业与产业,血肉筋骨总牵连,一波澜而大风浪,毕竟我们谁都不愿意看到中国经济陷入大麻烦的泥潭。



哟! 蓝铃花今年早开了两个月

李俊辰 (jonssonli@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

英国前首相布莱尔上月在日本访问时,讨论了如何达到减少温室气体排放指标等问题。他认为,实现环保目标必须靠全球性的努力,且应由联合国为主导机制,而如果主要国家不能及时在控制温室气体问题上有所作为将是“无法饶恕的”。倡导“气候革命”的他,希望能够争取英国和中国同意在2050年前减少温室气体排放至少50%。

同时,一份联合国环境规划署的报告说,过去四年中,世界各地许多冰川融化或变薄的速度上升了一倍多。其中,欧洲的冰川融化量最大,包括阿尔卑斯山和比利牛斯山。从1980年到1999年,这些地区的冰川平均每年缩小30厘米,但是在2006年,这些冰川平均缩小了一点五米。报告说,数百万人依靠来自冰川的水维持农业,而这些冰川的融化为全球气候变暖提供了一个个最明显的证据。

此前欧盟的一份报告也警告说,全球气候变暖,可能导致对于资源的潜在冲突与更厉害的竞争。那份报告最担忧的是北极气候变化带来的后果。许多科学家预言,用不了多少年,北极的冰盖就可能消融殆尽。报告警告说,如果通往北极的贸易路线开放,所有国家都能到北冰洋寻找石油和天然气资源,这个结果可能对国际稳定和欧洲安全利益造成隐患。

今年英国的蓝铃花 (Bluebells) 比通常提早近两个月开放,而按照正常规律,蓝铃花盛开一般在寒冬已经完全过去,明媚的春日已经到来之际。到郊外赏蓝铃花是不少爱花的英国人春天不可缺少的户外活动。蓝铃花的提早开放再次提醒人们,气候变暖带来的变化体现在身边的一草一木上。要知道,蓝铃花 (bluebells) 特别容易受花期不稳定的影响,因为它开花需要配合头顶的树叶生长出来,好作为遮荫。如果蓝铃花提前开花,那就难免在还没有散播花粉时就枯死。

再则,根据英国广播公司报道,应该今年5月开花的丁香 (lilas) 于去年11月就已开花,早了六个月。茶花 (camellias) 通常在冬末春初开花,但是很多在去年11月底已经盛放。2007年的腊月寒冬,人们可以在萨塞克斯郡看见樱草花 (primroses) 盛开;在德文郡看见洋水仙 (daffodils);在诺丁汉郡看见海棠果 (crab apples);在加的夫看见野草莓 (wild strawberries)。伦敦的英国皇家植物园的专家说,英国报春花 (crocus) 比过去50年的平均时间提早了两个月开花。

这样的结果将导致什么呢?那就是——总是给人以宁静和安详感悟的英国乡村景致可能将不复存在。一望无际的草场、郁郁葱葱的灌木丛、满山遍野的蓝铃花……英国郊野的怡人景色是吸引游客的最大卖点之一。但是,一份最新调查报告警告说,如果唐宁街不采取措施应对气候变化导致的影响,英格兰郊野的美丽景致将成为记忆。气候变化导致的环境问题将直接影响到人们的生活方式。要是少了绿色,那么板球、足球、高尔夫这些在英国非常普遍的运动都将成为奢侈的需求。不仅如

■彼岸

5100万美国傻子很“健忘”

袁晓明
管理咨询顾问,专栏作者
现居美国达拉斯市

近日,在国内的网站上读到一篇“让美国人愚蠢十足的爱国激情”,作者不仅把有爱国热情的美国人贬为“傻子”,而且以低智商为由羞辱了美国领导人布什。作者还借美国某位脱口秀节目主持人的口去讽刺、挖苦布什的信仰,称布什只用一本书去决定外交政策,那本书就是布什经常读的《圣经》。

按照一般常识,被贬为傻子,美国人一定会非常愤怒,一定会情绪激动,可对于“傻子”等样的骂名,大多数美国人却有不同反应。如果我把这篇“让美国人愚蠢十足的爱国激情”的文章翻译成英文,发表在美国有影响的报纸上,美国人都会有什么样的反应?

对于“傻子”这样的称谓,有一些美国人会感到一点愤怒,另有一部分没什么反映,还有一部分人甚至会赞同“傻子”的称谓,尤其是对于布什是全美国最傻的称谓,一定会有不少美国人认同。事实上,把美国人贬为笨蛋,从前就大有人在。在2004年的美国大选,布什获得了5100万张选票,当选美国总统,大选的第二天,英国一家主流报纸刊登了一篇封面文章“5100万的傻子选出了布什”,结果那5100万美国笨蛋也没有什么反应,其实,美国人更可以联系到历史,当年英国人还烧毁了美国的白宫,当年英国人还镇压了美国人的起义,考虑到这样的历史事件,那美国人应该对英国人更加愤怒了。但英国人还是比较“健忘”的,即便今天的英国人对他们有什么得罪的话,他们也不会追究到百年以前的历史。事实上,除了被贬为笨蛋,美国人这些年在国际上遭受的骂名还有更多,以至于星条旗也被烧了不少,但对那样的咒骂,美国人基本上是置之不理,并没有见到有什么情绪冲动的反应。

在当今的美国,还有另一个现象令人瞩目:美国媒体与美国大众对少数族裔的种族歧视特别敏感,任何对少数民族比如黑人有种族歧视的言论者必遭受到围攻。去年,一名著名

的电台脱口秀节目主持人说了几句歧视黑人的话,在巨大的压力之下,电台很快开除了那位节目主持人,但对白人的咒骂却遭到很少的谴责,而白人对那些骂名也不那么在意。美国左翼作家莫尔写了一本畅销书,标题就是《愚蠢的白人》,假设如果有人写一本《愚蠢的黑人》,天知道会有什么后果。这是为什么?可以用一个原因来解释这两个现象,那就是强者要承受骂名,强者也不要对骂名过于在意。在今天的国际社会上,美国是一个超级强国,在美国国内,白人有更大的势力。对于黑人那样的少数族裔,除了历史原因外,考虑到黑人的现状,美国社会仍然有一种普遍的认识,那就是黑人族裔是受害者,因此他们需要更多的保护,需要有人为他们说话。

除了许多美国人自认为是强者,因而对骂名比较麻木以外,还有美国宪法所保护的言论权利在起作用,而所谓的言论权利不仅保护美国人正确言论的权利,而且还保护说错话、笨话的权利。此外,言论权利是表达一种观点的权利,那与对事实的陈述有极大的区别。美国人几乎可以随便乱说,那是在表达自己的观点,但如果在法庭上宣誓后陈述事实时,那却不是言论的自由表达,对于不符事实的陈述,言论者要负法律的责任,因为陪审团是要根据事实去做出判决的。在美国,由于有对言论权利的保护,一般来讲,起诉诽谤罪很难获胜,因为美国社会相信,言论权利的保护更加重要,不能让人们因为害怕吃官司而在言论表达上有顾虑。由于如此观点的自由表达,美国人对观点尤其是谴责性的观点,更有一种习惯性的怀疑,比如,在2004年美国大选前,有位作家出了一本书,用一些不符合事实的仇视去攻击布什家族,当时,布什并没有去告作者的诽谤罪,反而交给陪审团去做出判断,多数选民们并不相信那些攻击是事实,反认为是对布什无理的攻击,结果,那样的攻击反而帮了布什的忙。

华裔在美国当然是少数族裔,但在美国的社会生活中,华裔却根本得不到如黑人族裔那样多的照顾。比如,大学录取黑人可以得到分数的照顾,而华裔学生录取的分数却比白人还要高。一个原因就是因为在华人美国社会已经不再被认为是弱者。

■官商之间

士绅们在传统断裂中变身实业家

高超群
中国社会科学院经济研究所中国经济史学者

现代意义上的企业家在中国历史上曾经诞生过两次。一次是在清末,另一次则是20世纪80年代初,从改革开放开始的。耐人寻味的是,两次都是中国的政治社会局面发生剧烈变革的时期。

清末,特别是1898年戊戌变法之后,中国出现了严重的政治危机。这场危机颠覆了两千年来中国立国的根基。正如梁启超所述的那样,人们,特别是士绅阶层开始相信国家是由国民组成,国民是国家权力的唯一来源。士绅们对于帝国君权的忠诚动摇了,认为它需要经受这种新政治哲学的检验。在导致清朝灭亡的保路运动中,士绅们就是用这样的理念来捍卫自己的利益和权利。在他们看来,政府所声称的国家理由是虚幻的,或者说仅仅是政府的私利,甚至是政府中某些个人的私利。它顶多与国民私人的利益具有平等的地位,甚至个人的利益应该更为优先。这也是清末波澜壮阔的立宪运动产生的政治基础,因为这种观念要求按照自己的要求重新建立政治经济秩序。

中国现代意义上的企业家就是在这样的政治背景下诞生的。经济史学家们认为中国的现代企业从1840年以后就诞生了,如果按照生产工具或者管理方式的标准来看,这样说并没有错。但是,无论是买办还是后来的洋务官僚,都很难算做真正的企业家。就其社会属性而言,买办更接近传统的商人,洋务官僚则从来都把自己当作官员。翻阅1900年之后的档案,人们会发现那时的士绅们是如此热衷开办实业,仿佛人们是在阅读美国淘金时代的历史文献。从遥远边疆的黑龙江、云南都督的府中心直隶、山东,到处都有士绅们开矿、石、兴办公用事业不懈努力的记录。像今天一样,官府、士绅和洋人之间展开了复杂的联合斗争。士绅们就是在这个脱离帝国、背叛君王的过程中慢慢把自己锻造造成企业家的。

士绅们之所以不辞辛劳地热衷于实业,除了追求财富以外,更大程度上,他们把实业当作一项政治活动。因为他们已不再相信帝国的希望完全寄托在君主身上,他们提出了自治的主张,在中国历史上,罕有地,对于省籍的认同高于对国家的认同。他们希望摆脱自己社区领袖的地位,通过结新的社区,建立社区之间的联合最后竟致国家的改造。也正因此,清王朝才会在武昌起义这个不和谐的音符响起时,轰然倒塌。士绅们几乎没有费什么力气就取得了自己在各个省份的政治主导权。但

也因此,才出现了军阀割据的混战局面。

为了捍卫国家主人的地位,士绅们发明了“利权”这个概念。对官府,“利权”是对抗列强经济侵略的旗帜。对士绅,这个旗帜也同时暗含着与官府分庭抗礼的意义。比如,清末最关注的是采矿权,士绅们认为路是四川人的路,矿是山西人的矿,朝廷没有理由据为己有。正是在这种冲突中,士绅们与官府渐行渐远。士绅们认为国家应该保护他们的权利和利益,清廷却认为士绅们应该首先忠于皇上,帝国才是高于一切的。

另一方面,士绅企业家在自己的企业中,也尝试建立新秩序,其中最著名的例子就是张謇。他把自己的企业命名为大生,语出“天地之大德曰生”。他办企业的追求在于解决民生问题。在他的企业内部,他也试图协调工业和农业的关系,尽可能照顾安排所有人的生活。他还把自己的努力扩展到整个南通,在那里建立了新的城市化管理模式。张謇的这种尝试后来不断得到回应,其中著名者就有卢作孚、荣德生等。从政治而言,企业家们试图确立在城市行政权中自己的影响力,至少可以获得某种程度的自治。

清末各地,尤其是在大中城市中,新式的商会纷纷建立。无论其影响力还是组织形式,它完全不同于旧式的会馆公所,不必在依靠个别有功名或者特殊政治关系的领导人来发挥自己的影响力,而是作为一个组织,一个团体,来表达自己的利益诉求和政治主张,通过选举来建立组织机构,通过平等参与来协调内外部关系。其中以上海总商会的影响力最为强大。对于传统的王朝而言,因为士绅们是帝国的一部分,他们下的组织的强大常常会成为王权有力的屏障,但是这次却完全不同了,新式商会反而成了官府在城市权力上的有力竞争者。所以在辛亥革命发生的时候,上海总商会坚定地站在革命者一边就一点也不奇怪了。

总之,正是因为政治危机的出现,士绅们才大规模地从事工商业。在这个过程中,士绅企业家们极大地建立了扩展了自己的经济实力,但是,他们跟统治者之间的关系并没有因此得到缓和、弥补,而是冲突日深,经济发展的过程就是他们在政治上走向对立,相互冲突的过程。