

Column

■买房者说

所谓房产专家原来如此这般

在房地产学术界,最可恶的并不是打着公开旗号出来招摇撞骗的学术贩子,陷阱敞开着,丑行可辨识,人人都可以绕道而行,避免跌入;最糟糕的是那些心里打着小算盘却还要努力装作胸怀天下、一副悲天悯人模样的学术混混。他们与开发商集团一起,正在蚕食公共利益。当歪论被打扮上真理的漂亮外表后,如同罪恶陷阱经过精心伪装一样。遍地都是陷阱,看上去又都不是陷阱,最是致人死命。

◎章剑锋
厦门大学不动产金融研究中心研究员
房地产业务专栏作家

再伟大的学说,也不免陷于一孔之见,不可能尽善尽美。因之,再伟大的理论家,也应时刻谦虚,慎言慎行。道理说来简单,却不是人人可以做到。当越来越多的房地产专家在共同的一方舞台上手舞足蹈时,奉行的肯定不是这一准则。

也就是在最近一、两年间,“专家”一词被普遍滥用。凡是就房地产问题发言的人,头上都被安了个“专家”的光环。这些光环,有一些是被人安上去的,有一些则是毫不客气自封的。那些通过各种形式先后成为“专家”的人们,在舆论市场里翻手为云、覆手为雨,俨然以“理论家”自居,极是不可一世。

专家自有市场。这一市场受益于房地产业的起飞。人们通常喜欢将房地产业看作拉动国民经济的一个重要支柱,强调在它的上、下游,有无数行业与之牵连。专家行业显然是其中被带动之一种。我们应该将专家看作房地产业的一个隶属分支行业。在最近一轮房地产业繁荣中,专家这一行当受其推动,发展到顶峰。因为房价涨了,问题多了,事情杂了,专家们便有了更多的话语机会和表演机会,当然,也就有了更多的价格寻求空间。

专家是市场的产物。市场经济30多年,醒目的一条真理总在眼前晃动:要走市场,要寻求价格,是不能够低调的。低调就没有饭吃,要坐冷板凳。有一些专家,艳羡外面的花花世道,耐不住寂寞,需要刻意表演,借此赢取名声,获得注意。事实竟如此荒唐,当所有的灯光、目光一齐打在这些人身时,他们的企图竟转眼就能得逞。

这当然不是这些专家有什么绝招,实在是他们生逢其时,天时、地利

刚好占全了。在市场经济中,一般规律是,每一个利益集团都需要找到自己的代言人,这恰给了专家们钻营的机会。开发商以及开发商集团的各个主体、组织、需要的无非就是那些能说会道的嘴巴。

专家具有工具属性。一般而言,人们对于专家都比较放心。而利益集团又希望把自己想说而无人信服的话,把他们不可示人的隐晦诉求通过一些合适的嘴巴以某种“学术味”的话语形式传导出去,形成某种似是而非的“理论”基调。二者于是相见甚欢,一拍即合。

也有另外一些专家,摇身变作了购房群体的代言人,不要误解这些人是在仗义执言。由于在开发商集团那里没有找到市场,或是在开发商等利益集团那里谋求不到理想的价格空间,合作谈不拢,于是转而看到了购房市场的种种潜在可利用性,因此另辟捷径,另立理论,开始为购房人提供“服务”,变身这一利益集团的代言工具,不断地利用着那些不明事理的人们的无知和天真。

事实上,明智的人们也都清楚,为这一集团代言比为开发商集团代言要安全许多,不必面临多种风险,且受人敬仰,可以名利双收。

话说回来。市场经济波涛汹涌,使血肉鲜活的人具备了经济人理性的地盘,成了逐利动物。我们既不可以去责怪市场经济当中的“专家”。不能去要求“专家”们守身如玉。拿谁的好处、为谁代言、替谁说话,这本身并不重要,也无损人格。与此相反,市场经济要求有立场,有态度,允许利用学识去赚取利润。只要你旗帜鲜明,不怕风险,前提是保证不损人



张大伟 制图

■由此及彼

量力而行,择木而处,方能修成正果

——愿表妹夫梦想成真,成为真正卖股票的人

◎闻岳春
浙商证券研究所高级经济学家

依稀记得是在前几年,在一个校友会的论坛上,笔者在一个“五道口”(人民银行总行研究生部的俗称)师兄校友慷慨激昂地讲,要自己创业,争取做一个“卖股票的人”。即自己创业,并想方设法做大做强,最终将企业“包装上市”,将一部分股票(股权)发行上市,卖给社会公众投资者。

今年4月的一天,在老家的表妹夫有事到上海来,表妹夫很神秘地说有事与我商量。坐下细谈,原来,他正在种构树,俗称“谷树”或“野杨梅子(树)”。

这将成为的思绪带到了20世纪70年代。当时笔者是浙江宁波姚北平原上的一个孩子。当时是在称为“治山学校”的小学四、五年级或初中一、二年级读书,是班里的班长。班主任老师为了给班级搞活动增加一些经费,让大家在课余时间给班级里养长毛兔,等兔子长大后剪兔毛卖钱。因为这个一个村办的小学、初中一贯制的走读学校,经费主要靠当时的“余姚县城北公社光明生产大队”提供,而生产大队本身的经济实力非常有限,能给学校的经费就更非常有限。在那个“深挖洞、广积粮”,到处割猪草、积绿肥的年代,笔者住家周围几里的地方经常是所有的草都被拔光或割光。长毛兔喜欢吃青菜、毛豆、青草等饲料,前两者在当时的条件下,人也不好吃,所以一般不用来喂长毛兔,即使喂,也是在大冬天;在这种情况下,已记不清楚了谁告诉的,笔者与同学就经常用一种在当地漫山遍野都长的树——“谷树”或“野杨梅子(树)”的叶子用来喂长毛兔。我现在还记得,这种“谷树”或“野杨梅子(树)”全株含乳汁,叶子在树上被采摘下来时,有白色的乳汁从采摘处流出。

就是这种在当地比较通风的漫山遍野都长的俗称“谷树”或“野杨梅子(树)”的学名叫“构树”,表妹夫说他正在西部陇南注册了一个叫“甘肃维格农垦发展有限公司”,大规模种植这种改良后的构树。笔者上了一下该公司的官方网站(<http://www.westgreen.com.cn/>)。根据介绍,甘肃维格农垦发展有限公司是甘肃省西部大开发退耕还林重点工程企业,是徽县唯一一家获准投资开发经营林纸一体化项目的公司;公司拥有当地52万亩山林的30年的土地承包经营权,可享受国家退耕还林财政补贴,以及国家和当地政府的其它各种相关优惠政策,是国家和当地政府大力扶持的西部退耕还林工程的重点企业。

这种被称为“构树”的植物,是一种属于桑科植物的落叶乔木,在中国的黄河流域,北部暖温带落叶阔叶林区,南部暖温带落叶阔叶林区,北亚热带落叶阔叶混交林区,中亚热带常绿、落叶阔叶林区,南亚热带常绿阔叶林区到处都有生长;阳性,抗污染,耐干旱瘠薄,盐碱,适应性强,不择土壤,生长迅速,其全身都是宝,具有较高的经济价值。种植构树可以对构树的树叶、树干、树皮、种籽作综合性开发。

表妹夫说,目前他已万事俱全,只欠东风——资金了。因为本身资金有限,他主要准备对亲戚朋友,甚至社会融资。他还准备了一个美轮美奂的年轻女子,头戴古罗马百夫长头盔,身披白色的古罗马宽袍,右乳袒露。她通常坐在岩石上的宝座上,手持矛和盾。有时候她手持旌旗,或是坐在波涛上方的球体上。随着罗马帝国的衰亡,不列颠尼亚的形象也渐渐褪色。17、18世纪,大不列颠岛上的英格兰和苏格兰开始走向统一。随着英国国力的上升和大英帝国殖民地的不断扩张,不列颠尼亚逐渐成为大不列颠的化身。为了突出英国对海权和海军的重视,不列颠尼亚的形象也渐渐发生了变化。在维多利亚时代,这位不列颠女神被描绘成有着褐色或金色头发的年轻女子,她依然穿戴着古罗马的头盔和宽袍,但手持的是海神波塞冬的三叉戟,通常站在海面上,她的身边是绘有英国米字旗的希腊圆木盾,因为社会风气的变化,她的胸部也不再裸露。不列颠尼亚的身边常有代表英国的狮子。

1672年,不列颠尼亚女神在英王查尔斯二世(King Charles II)复辟君主制后也随着光复原位,之后三百多年来几乎不间断地显现在至少一种面值货币的背面。

查尔斯二世于1660至1685年在位,其父詹姆斯二世1649年被斩首,他在苏格兰宣布继承王位。1660年复辟成功后,因向法国借债而卷入对荷兰战争,1672年从荷兰手中夺得新阿姆斯特丹,即后来的纽约。查尔斯二世手下的五位大臣是此前丹·布朗在《达芬奇密码》惊悚小说《达·芬奇密码》的一个主题。《达·芬奇密码》的中心议题是一个秘密团体——郇山隐修会所起的作用,对历史和整个社会生活所产生的影响。在人类文明的曙光中就出现了秘密团体,因为有些人用心慈善且当别论,总觉得需要藏在幕后来翻弄世间风云。秘密团体常被称为“Cabal”(阴谋团队),该词汇就合成于英王查尔斯二世手下五位大臣姓氏首字母:C、A、B、A、L。在某些宗教例如犹太教和佛教的传统中,由精选人员组成的阴谋团队曾被派往四面八方,以保证世界能够按照他们上帝的旨意运转。为此目的,佛教还需要他们的“警宗大师”轮回转世。丹·布朗指的应该是查尔斯二世在位时的第一届国会和内阁,卑顺保皇,违背公约而阴谋迫害异见政治和宗教团体。

从20世纪七十年代起,不列颠尼亚女神一直是50便士的“坚强后盾”,只有在限量发行一些纪念币时短暂让位。不过,英国财政部宣布的皇家造币厂启用的新版一英镑以下面值的六种硬币中没有一个是包括不列颠尼亚女神。

英国皇家造币厂是完全归属于英国政府的独立的政府机构,负责生产英国的流通硬币以及其他贵金属纪念币。英国皇家造币厂近年来为世界上80多个国家铸造金币,其产品质量高超,已通过国际标准组织ISO 9001质量认证。

毫无疑问,英国皇家造币厂认为,此次问世的新版硬币背面的“组合盾徽”比不列颠尼亚更能代表当代英国的形象”。不过,保守党议员奈杰尔·伊文思(Nigel Evans)却不以为然,他曾要求政府出面干预,并在议会提出了一项《中期议案》,邀请赞同的国会议员也签名支持。议案要求政府“理会历史标志在当今的重要意义,确保不列颠尼亚形象不会从硬币上消除,不中断她已经维持336年的形象。”

而英国财政部的一名发言人则表示,新的图案“组合盾徽”保留了英国传统的民族和历史印记,设计秉承了英国硬币的最优秀传统,也符合政府要颂扬英国传统的愿望。此外,财政部也表示,不列颠尼亚女神的传统形象在将来发行硬币上还会再现。

暖温带落叶阔叶林区,南部暖温带落叶阔叶林区,北亚热带落叶阔叶混交林区,中亚热带常绿、落叶阔叶林区,南亚热带常绿阔叶林区到处都有生长;阳性,抗污染,耐干旱瘠薄,盐碱,适应性强,不择土壤,生长迅速,其全身都是宝,具有较高的经济价值。种植构树可以对构树的树叶、树干、树皮、种籽作综合性开发。

表妹夫说,目前他已万事俱全,只欠东风——资金了。因为本身资金有限,他主要准备对亲戚朋友,甚至社会融资。他还准备了一个美轮美奂的年轻女子,头戴古罗马百夫长头盔,身披白色的古罗马宽袍,右乳袒露。她通常坐在岩石上的宝座上,手持矛和盾。有时候她手持旌旗,或是坐在波涛上方的球体上。随着罗马帝国的衰亡,不列颠尼亚的形象也渐渐褪色。17、18世纪,大不列颠岛上的英格兰和苏格兰开始走向统一。随着英国国力的上升和大英帝国殖民地的不断扩张,不列颠尼亚逐渐成为大不列颠的化身。为了突出英国对海权和海军的重视,不列颠尼亚的形象也渐渐发生了变化。在维多利亚时代,这位不列颠女神被描绘成有着褐色或金色头发的年轻女子,她依然穿戴着古罗马的头盔和宽袍,但手持的是海神波塞冬的三叉戟,通常站在海面上,她的身边是绘有英国米字旗的希腊圆木盾,因为社会风气的变化,她的胸部也不再裸露。不列颠尼亚的身边常有代表英国的狮子。

1672年,不列颠尼亚女神在英王查尔斯二世(King Charles II)复辟君主制后也随着光复原位,之后三百多年来几乎不间断地显现在至少一种面值货币的背面。

查尔斯二世于1660至1685年在位,其父詹姆斯二世1649年被斩首,他在苏格兰宣布继承王位。1660年复辟成功后,因向法国借债而卷入对荷兰战争,1672年从荷兰手中夺得新阿姆斯特丹,即后来的纽约。查尔斯二世手下的五位大臣是此前丹·布朗在《达芬奇密码》惊悚小说《达·芬奇密码》的一个主题。《达·芬奇密码》的中心议题是一个秘密团体——郇山隐修会所起的作用,对历史和整个社会生活所产生的影响。在人类文明的曙光中就出现了秘密团体,因为有些人用心慈善且当别论,总觉得需要藏在幕后来翻弄世间风云。秘密团体常被称为“Cabal”(阴谋团队),该词汇就合成于英王查尔斯二世手下五位大臣姓氏首字母:C、A、B、A、L。在某些宗教例如犹太教和佛教的传统中,由精选人员组成的阴谋团队曾被派往四面八方,以保证世界能够按照他们上帝的旨意运转。为此目的,佛教还需要他们的“警宗大师”轮回转世。丹·布朗指的应该是查尔斯二世在位时的第一届国会和内阁,卑顺保皇,违背公约而阴谋迫害异见政治和宗教团体。

从20世纪七十年代起,不列颠尼亚女神一直是50便士的“坚强后盾”,只有在限量发行一些纪念币时短暂让位。不过,英国财政部宣布的皇家造币厂启用的新版一英镑以下面值的六种硬币中没有一个是包括不列颠尼亚女神。

英国皇家造币厂是完全归属于英国政府的独立的政府机构,负责生产英国的流通硬币以及其他贵金属纪念币。英国皇家造币厂近年来为世界上80多个国家铸造金币,其产品质量高超,已通过国际标准组织ISO 9001质量认证。

毫无疑问,英国皇家造币厂认为,此次问世的新版硬币背面的“组合盾徽”比不列颠尼亚更能代表当代英国的形象”。不过,保守党议员奈杰尔·伊文思(Nigel Evans)却不以为然,他曾要求政府出面干预,并在议会提出了一项《中期议案》,邀请赞同的国会议员也签名支持。议案要求政府“理会历史标志在当今的重要意义,确保不列颠尼亚形象不会从硬币上消除,不中断她已经维持336年的形象。”

而英国财政部的一名发言人则表示,新的图案“组合盾徽”保留了英国传统的民族和历史印记,设计秉承了英国硬币的最优秀传统,也符合政府要颂扬英国传统的愿望。此外,财政部也表示,不列颠尼亚女神的传统形象在将来发行硬币上还会再现。

表妹夫说,目前他已万事俱全,只欠东风——资金了。因为本身资金有限,他主要准备对亲戚朋友,甚至社会融资。他还准备了一个美轮美奂的年轻女子,头戴古罗马百夫长头盔,身披白色的古罗马宽袍,右乳袒露。她通常坐在岩石上的宝座上,手持矛和盾。有时候她手持旌旗,或是坐在波涛上方的球体上。随着罗马帝国的衰亡,不列颠尼亚的形象也渐渐褪色。17、18世纪,大不列颠岛上的英格兰和苏格兰开始走向统一。随着英国国力的上升和大英帝国殖民地的不断扩张,不列颠尼亚逐渐成为大不列颠的化身。为了突出英国对海权和海军的重视,不列颠尼亚的形象也渐渐发生了变化。在维多利亚时代,这位不列颠女神被描绘成有着褐色或金色头发的年轻女子,她依然穿戴着古罗马的头盔和宽袍,但手持的是海神波塞冬的三叉戟,通常站在海面上,她的身边是绘有英国米字旗的希腊圆木盾,因为社会风气的变化,她的胸部也不再裸露。不列颠尼亚的身边常有代表英国的狮子。

1672年,不列颠尼亚女神在英王查尔斯二世(King Charles II)复辟君主制后也随着光复原位,之后三百多年来几乎不间断地显现在至少一种面值货币的背面。

查尔斯二世于1660至1685年在位,其父詹姆斯二世1649年被斩首,他在苏格兰宣布继承王位。1660年复辟成功后,因向法国借债而卷入对荷兰战争,1672年从荷兰手中夺得新阿姆斯特丹,即后来的纽约。查尔斯二世手下的五位大臣是此前丹·布朗在《达芬奇密码》惊悚小说《达·芬奇密码》的一个主题。《达·芬奇密码》的中心议题是一个秘密团体——郇山隐修会所起的作用,对历史和整个社会生活所产生的影响。在人类文明的曙光中就出现了秘密团体,因为有些人用心慈善且当别论,总觉得需要藏在幕后来翻弄世间风云。秘密团体常被称为“Cabal”(阴谋团队),该词汇就合成于英王查尔斯二世手下五位大臣姓氏首字母:C、A、B、A、L。在某些宗教例如犹太教和佛教的传统中,由精选人员组成的阴谋团队曾被派往四面八方,以保证世界能够按照他们上帝的旨意运转。为此目的,佛教还需要他们的“警宗大师”轮回转世。丹·布朗指的应该是查尔斯二世在位时的第一届国会和内阁,卑顺保皇,违背公约而阴谋迫害异见政治和宗教团体。

从20世纪七十年代起,不列颠尼亚女神一直是50便士的“坚强后盾”,只有在限量发行一些纪念币时短暂让位。不过,英国财政部宣布的皇家造币厂启用的新版一英镑以下面值的六种硬币中没有一个是包括不列颠尼亚女神。

■彼岸

美国有这样一对政敌夫妻

◎袁晓明
管理咨询顾问,专栏作者,现居美国达拉斯市

一位美国同事告诉我,他曾在英国与一位来自巴基斯坦的移民一起做项目,那位巴基斯坦的移民与他谈到民主程序在不同国家的区别。巴基斯坦移民说他发现一个非常有意思的现象,美国在大选后,政敌双方、对立党派之间立即握手言和,大家又是朋友了,而在巴基斯坦等国,政敌就跟战场上的敌人一样,经常有人要消灭政敌,不管在选举之前还是选举之后,政敌都不共戴天,选举中甚至发生暴力事件。巴基斯坦移民问我的美国同事,美国人怎么就能够做到,政敌之间、党派之间在美国同时制度和程序中的一个重要因素,政敌不是真正的敌人,政治以外,政敌也可以做朋友。在美国这么多年的生活中,尤其是在最近几年参与美国的政治生活后,我更能体会到这一点,也很能理解为什么那位巴基斯坦移民要提出那样的问题,因为他在巴基斯坦看到是另外一种情形,政敌不仅是政坛上的对手而且是政坛以外的敌人,在大

选中击败对手不能是最终的目的,在极端的情况下,在身体上消灭政敌才是最终的目的。在今年的巴基斯坦竞选中,候选人之一贝布托就遭暗杀身亡。

在我工作的环境中,同事之间政治观点、思想理念有很大的不同,居住和工作的地方是保守派共和党的地盘,但自由派民主党人却不少,大家在工作之余也谈一点政治,但都以不伤个人和气、不影响工作为界,尽量避免过多争论,谁有政治热情,尽可以去政治捐款,去参加竞选聚会等,工作的场所里面也不搞什么政治串联等。在个人生活中,我最要好的华人朋友中,不少都是与我政治观点、思想理念完全对立,由于我的政治观点、思想理念属于保守派共和党,而华人多数偏向自由派的民主党,比如,我的好朋友中不少支持堕胎,我却认为那就是杀死婴儿,持赞成观点的朋友则认为限制堕胎就是扼杀妇女的基本权利,这其实是性命相关的重大分歧,但并不影响我们好朋友的关系,大家各自在政治、思想上的观点可以在民主的程序中去表达,比如对有关堕胎的法案投票。当然,这并非是说政治观点不同就绝对不影响个人的朋友关系,但那不是主流的现象,大多数人不会因为政治观点不同而成为政治以外的敌人,自由派可以与

保守派做朋友,民主党人可以与其共和党人一起共事。

美国有一个著名的家庭,丈夫詹姆斯·卡维尔,一位并非铁杆的民主党人,他管理、运作的竞选班子把克林顿送进了白宫,妻子玛丽·马塔尼,一位并非铁杆的共和党人,她曾经是现任总统布什的助理,她也是副总统切尼的法律顾问,作为共和党人长期的策略家,马塔尼帮助许多共和党人获得竞选的政敌,他们并非是职业的政治策略家,但都分别有民主党与共和党的理念和主张,换句话说,他们是名副其实的政敌。在美国的主流电视频道上,卡维尔夫妇俩有时几乎是同时出现在两个不同频道,一人拼命攻击共和党,另一人疯狂攻击民主党,夫妇俩同时出现在国家广播公司的“面对面”采访节目上,俩人为各自的候选人唇枪舌剑。虽然卡维尔与马塔尼是久经沙场的政敌,但俩人却是受人羡慕的恩爱夫妻。

卡维尔与马塔尼政敌加夫妻的关系具有特殊性,但也有其普遍性,即政敌之间的不同政治主张和理念,可以通过民主的程序去较量,但政敌之间的分歧不能成为不可跨越的情人障碍,在政治以外,人可以有许多共同分享的方面,比如友情、甚至是爱情和婚姻都可以存在于不同的政治主张、理念之中。前美国总统老布什与克林顿曾经是大大选中的政敌,他们在过去的几年中却一起从事慈善事业,也是交情不错的主要朋友,这就是现代、民主社会的主要特点之一,这也就是巴基斯坦等社会所缺乏的民主要素之一。