

Opinion

Observer | 上证观察家

地震对房价不仅会产生影响,而且,可能会产生比较大的影响。地震使得公众对住房质量提出更高的要求,这意味着,现在市场中庞大的无法满足消费者安全需求的存量住房,将被释放出来,导致市场中住房供应量的突然放大。同时,地震也将对人们的购房理念、保值理念产生颠覆性影响。

地震对房价的影响将是震撼性的

◎ 贾图

四川汶川大地震,是新中国成立以来破坏性最强、波及范围最广、救灾难度最大的一次地震。这场灾难对我国GDP的影响有限,已经成为共识,但是,对房价的影响却存在比较大的争议。

一种观点认为,地震对房地产总体市场没有影响,因为川北地区基本上属于农村地区,受灾民众多数不属于商品房有效消费群体。一种观点则认为,地震将对房价走势产生非常大的影响。具体到原因,则相对比较复杂,因为每个人使用的分析工具有比较大的区别。

我倾向于后者。地震对房价不仅会产生影响,而且,可能会产生比较大的影响。

首先,是非常持久的心理影响,这将不仅会抑制人们的购房需求,还会在短期内把存量住房推向市场,从而使房价步入下跌轨道。

这次地震所造成的影响,并不仅限于北川农村地区,它波及四川、甘肃、陕西、重庆等16个省(区、市),417个县,灾区总面积44万平方公里,受灾人口4561万人。这意味着什么?意味着中西部16个省(区、市)的许多消费者,将不得不重视现有住房的抗震等安全性能。地震摧毁房屋导致的大宗财产的毁灭,将给购房者尤其投资和投机性购房者带来巨大心理压力。今后在买房的时候,他们首先就要考虑防震问题,将对住房质量提出更高的要求。这意味着,现在市场中庞大的无法满足消费者安全需求的存量住房,将被释放出来,导致

市场中住房供应量的突然放大,从而,对房价构成强大压力。

由于我国已经30多年没有发生过这样的大地震,不少楼盘要么在设计时没有严格遵守防震标准,要么在建设过程中偷工减料等行为,影响到了抗震性能。在近年来对房地产的投诉中,质量投诉始终是名列第一位的,其中,“新房的裂缝问题已经成为居民住宅质量投诉的焦点”。这源于制度缺陷。根据我国现有规定,新建商品房的竣工验收实行由开发商自行进行、工程监理资料备案制度,开发商只要出具《建设工程竣工验收备案表》就可以交付,出现质量问题在所难免。

也正因为这一点,消费者对缺少制度化监督和制约的开发商所建设的房屋质量存在着不信任感,这种不信任感将随着未来制度的完善和监督机制的健全而逐渐得到缓解,而在此之前,不信任感与不安全感将对人们的购房行为产生非常大的影响。

其次,是对购房理念的颠覆。人们购房主要有三种:一是自住,二是投资,即买房出租,三是投机,即低价买高价卖赚取差价。这次地震发生后,三种买房需求都受到了打击。

地震发生后,几乎所有的银行业都表示它们并不承担地震风险,按照正常程序银行有权追回贷款。其理由是:借款人在向银行申请贷款时,除了与银行签订借款合同外,还要签订房屋抵押合同,这两份合同属于主从关系,虽然因为地震导致房屋标的物灭失,从而导致房屋抵押合同终止,但不影响借款合同的有效性,借款人

仍要承担还款责任。

这意味着,一旦房屋因地震或其他自然灾害发生倒塌,承受损失的既不是银行,也不是开发商,而是购房者自己,并且,即使在房屋倒塌,不动产消失的情况下,贷款还必须继续偿还。虽然央行表示,将考虑灾区民众的具体情况,采取妥善的办法解决这一问题。但是,此事给购房者带来的震撼是显而易见的,过去那些热衷于买房的人开始考虑租房。

在我国,目前租房是非常划算的,因为房价很高,而租金却很低,房屋的租售比。所谓“租售比”是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。根据国际惯例,如果租售比低于1:300,意味着房产投资价值小,房产泡沫已经显现;如果高于1:200,表明这一区域房产投资潜力相对较大,投资价值较大,而在我国,深圳、广州等地的租售比,甚至达到1:1000。等到房屋报废时也收不回成本。房屋的投资价值本来就在丧失,地震进一步加剧了投资价值的丧失。至于投机价值就更不用说了,现在的存量住房要卖出去就已经困难,房价的上涨预期正被下跌预期所取代,房价的下跌是必然的,只是强度的区别而已。

第三,是地震把房价与土地的剥离。

我国的房价经历了一个接近10年的上涨周期,在此过程中,人们普遍认为,房价是逐渐升值的,这一理念深入人心,以至于出现了“历史将证明房价永远都是只涨不跌的”这

种极端的逻辑。人们之所以产生这种看法,是因为我国房地产市场,把土地使用权的价值与房产本身的价值混合在了一起,认定房屋在升值。实际上,房价的上涨不是房屋升值的结果,而是土地升值的结果。房屋每年都是要折旧的,尤其对于土地使用权只有70年的住宅而言,更是如此。

但是,地震把两者剥离了。当那些按揭购房的人失去房屋时,他们面临着银行继续追债的问题,退一步说,即使国家考虑到灾区的实际情况,让按揭购房者晚几年还贷,他也无法在原址上继续建房。道理很简单,随着房屋的倒塌,由于欠债,他对土地的使用权也丧失了,将被银行收回。银行只有这样,才能挽回部分损失,因此,银行不可能在土地使用权方面作出更大的让步。这将使人们对房屋的保值作用有一个颠覆性的认识,房屋作为最佳保值手段的地位将受到动摇。

另外,公共住宅投入对房地产市场的取代,也将在一定程度上影响房价——主要是针对受灾地区而言。受灾地区房屋倒塌,一些城镇甚至被夷为平地,这需要政府投入大量的财政资金,帮助灾区重建家园,而这一过程是公共财政投入而非市场化的投入,在相当长的一个时期内,灾区没有发展市场化商品房的能力。这也会对房价产生抑制作用,因为推动房价上涨的市场化因素被公共财政的力量所取代,保障性住房占据了主导,压缩了商品房发展的空间。无论是新加坡还是我国香港地区的发展经验都告诉我们,在保障性住房占据较大比例的时候,房价可能步入下跌轨道。

灾难提醒我们:有一种责任叫历史

◎ 郭风霞

灾难是人生的试金石。在这次汶川大地震的抗震救灾中,全体中国人以自己的爱心表现谱写了一曲民族精神赞歌。现在,把抗震救灾中凸现出来的“中国精神”融化到我们每个人的工作、学习、生活中,又转化为一句最朴实的话语:首先是把我们自己手中的事情做好。

对大多数人来说,不可能直接去四川救灾抢险,捐款献血之后,当务之急就是把我们的精力最大限度地凝聚、集中到我们正在做、即将要做的事情上。然而,如何“凝聚”,如何“集中”,最近看到一些报道,有了新的想法。

据不完全统计,此次四川汶川大地震中,震区中心10个市、县,共有42所中小学、幼儿园坍塌,面积达199万平方米,学生死亡4737人,伤16000多人。针对灾区中小学校大面积受损,四川省建设厅出具了一份专项分析报告,认为主要原因有三:一是建筑设防标准太低;二是地震烈度太大;三是部分建筑结构设计和施工质量控

制不严格,这样的解释显然不足以让人释怀。因为在同样的地震重灾区,还有屹立不倒的教学楼,还有没让学生受到伤害的好学校,如刘汉希望小学、平安希望学校和安县桑枣中学等。

有报道称,现在人们回忆起10年前,刘汉希望小学建造时的场景,那位在工地上认真检查钢筋、水泥、砂石和每一个工程细节的监理,至今对他的严厉态度和苛求作风还记忆犹新。刘汉希望小学的400多名师生也因此免遭灾祸,被称为“史上最牛的希望小学”。而桑枣中学校长叶志平,10多年前接手了新建的一幢连接楼梯栏杆都摇摇晃晃的实验教学楼,他知道,教学楼不结实早晚出事,出了事,没法向娃娃家长交代。所以他四处化缘,先后集资40万元,一点点加固新楼。这幢危楼在重灾区中竟然奇迹般地没有倒塌。而全校训练有素的2200多名学生和100多名老师仅用1分36秒完成紧急疏散,没出现一例伤亡。这就是说,只要有那么一点认真执着的精神,把该做的事情都做到位,工程质量就有了保证,学校安全就有了依靠,就可以在巨大灾难来临

时经受住考验,并使受灾程度降到最低。难怪有人提出,应该让那位工程监理当建设厅厅长,可以少一些“豆腐渣工程”;让那位桑枣中学的校长当教育局局长,可以少一些孩子遭难。这虽是激愤之词,但确实反映了一种社会心态,人们正在大声地呼唤着社会公民责任意识回归。

由此观之,把我们的精力凝聚在自己的工作上,首要的是弘扬一种对工作极端负责的精神。这种负责,不是对工作报酬的负责,也不是对“饭碗”的负责,更是对“领导”的负责,而是对一种历史责任的负责。灾区有一位老工人说,如果10年前的工作能想到10年后历史的检验,“责任”两字就显得更为凝重。

站在北川中学的废墟面前,除了确定思痛之外,善良的人们一定会这样想像:如果当年的建筑工人把钢筋扎得更牢一点,把沙子筛得更干净一点;如生产水泥的厂家严格按照标准要求生产,不掺假一点;如果工程质量监管人员更严格一点,更尽心一点;如果建筑设计人员把抗震标准再提高一点

……如果每一个生产建造环节上的工作人员都把“手里的生活”做得更认真一点,也许悲剧就不会发生,1200名学生的就不用躺在这片废墟下面。但残酷的事实告诉我们,没有也许!

房子倒了,可以重建;地震法规条例不足,可以重立;建筑物防震级别和规范缺失,可以重入;但如果我们国人,作为社会公民的那份责任意识没有觉醒,做事只求“得过且过”的那份人性的弱点仍然占据社会主流,被西方社会批评为“中国普遍缺乏严格执法习惯、缺乏专业精神”的法治环境不能得到有效改善,那么像北川中学、洛水中学这样的恶性崩塌事件就一定还会重演!

最近,有学者提出来,汶川大地震残酷的事实教育着我们每一个人;建筑不能弄虚作假,而不能弄虚作假的远远不止是建筑!推而广之,我们各行各业的人都应该树立起这种经得起历史检验的负责精神。确立目前最要紧的就是,我们要把这次抗震救灾集中爆发出来的“中国精神”真正融化到每一个公民的实际行动中。

本期话题:捐赠诚信

5月12日,四川汶川发生8级地震,举国上下全力抗震救灾,各地民众纷纷捐款捐物,不少企业和明星都表示将捐款上千万乃至上亿元。截至5月29日12时,全国共接收国内外社会各界捐赠款物总计373.07亿元,实际到账捐款279.90亿元。现在,人们开始担心,已经承诺的捐赠最终能否兑现。根据以往的经验,不兑现的情况并非个别。1998年,我国南方发生百年不遇大洪水,6亿元捐款承诺,有一半没有到位。上次的雪灾中同样有许多“空头支票”。我们应如何看待这一问题?



漫画 刘道伟

捐赠承诺不兑现或违法

◎ 吕青

首先,有一点需要明确:捐赠活动是慈善、公益活动,但并非不受法律制约的活动。而许多企业和个人,恰恰忽略了这一点。

过去,在我国存在着不少承诺捐赠而不兑现的情况。这些企业往往是利用大家对灾情最关注的时刻,通过捐赠承诺,站在媒体与公众关注的中心,不仅赢得了公众的好感,大大提升了企业形象,还往往因此成名,其独特的广告效应比商业化的炒作本身具有更强烈的视觉效果。当这一切完成后,承诺捐赠的企业成为最大赢家,然而,它们事后根本不兑现,由于此时公众的注意力已经转移,负面影响有限,这使得许多企业敢于铤而走险,不断在捐赠问题上失信。

在美国,过去也出现过类似的情况。一些企业通过承诺捐赠猛烈炒作,事后拒不兑现。为此,美国法律设立了一个“不得自食其言”的原则,简而言之就是说话必须算数,否则就可能被追究法律责任。比如,假如一个富人承诺捐赠一亿美元,最后一个子儿也没有出。对不起,法院将强制执行,直接把你当初承诺的这一亿美元的捐赠数额拿走。如此一来,违背捐赠承诺不仅不能得逞,还要被迫搭上企业信誉和自身的信誉。因此,美国企业界和个人,再没有谁敢不认真兑现捐赠承诺,除非他想要身败名裂。

在我国,因为捐赠承诺没有兑现曾经打过不少官司。例如,2001年8月,北京一家生物科技开发公司与中国红十字会签订了一份

500万元的捐赠协议书,红十字会授予该企业“慈善大使”,同时授予该公司法人“中国红十字会勋章”。然而,该企业却未兑现承诺。2003年,中国红十字会将该企业送上被告席。

捐赠不兑现很可能涉嫌违法。企业与慈善协会,双双出席捐赠仪式,实际上已经形成了既成的契约关系,这种契约是具有法律效力的,而且,相关企业及负责人,在承诺捐赠之后,获取了相关荣誉,受到媒体的追踪报道,知名度大大提升,拒不兑现有利用捐赠的幌子牟取私利的嫌疑。这种倾向法律必然予以制止,否则,不仅可能对我国的慈善事业造成重创,也将使社会的诚信度大大降低。

我国法律对企业的捐赠行为作出了明确规定。我国合同法规定:“具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同,不可撤销”。“受赠人可以要求交付”。《中华人民共和国公益事业捐赠法》第十二条规定:“捐赠人应当依法履行捐赠协议,按照捐赠协议约定的期限和方式将捐赠财产转移给受赠人。”《救灾捐赠管理办法》第三十三条规定:“捐赠人应当依法履行捐赠协议,按照捐赠协议约定的期限和方式将捐赠财产转移给救灾捐赠受赠人。”

捐赠承诺意味着契约关系的形成,相关捐赠承诺人必须兑现,否则,法律应该强制执行,以确保捐赠承诺人对承诺的遵守,同时,也维护我国慈善事业的健康发展。

不兑现往往有苦衷

◎ 石胜利

汶川大地震,民众捐款捐物的场面,感动了灾区人民,也震撼了全世界,他们从国人的这种团结与善良中,感受到了一种强大的力量。但是,一个很现实的问题也逐渐引起人们的注意,那就是,那些承诺捐赠的企业倘若不兑现该怎么办?

这的确是一个问题。每当相关不兑现的企业被曝光,一波接一波的批评之声就会掀起。社会舆论的这种强大监督力量在促使企业争相献爱心的同时,也产生了另外一个问题,一些企业的捐赠行为倘若不是自愿,其承诺无法履行是否也同样应该受到强烈的谴责?笔者无意替这些不兑现捐赠的企业叫屈,事实上,那些为了借机炒作换取知名度的企业,拒不兑现此前的承诺是非常可耻的,理应受到谴责并被追究法律责任。我所关注的是那些被外力所迫,作出超出其实际承受能力捐赠承诺的行为,而这样做的企业并非个别。

比如,在今年2月某地举行的一次抗冰救灾慈善晚会上,有关部门先让企业填好捐款数额,民政局据此制作有捐款数额的牌子,然后,有关部门根据各企业捐款的数目排列出场顺序,捐款数额较大的企业,被安排在前排就座。为了振奋人心,只有10万元以上数额的募捐,主持人才会在现场公布企业名单。而在晚会现场,有个人直接带了5万块钱来,但因为晚会时间有限,无法登台亮相,就又把钱背走了。这

种捐赠安排想不攀比都难!为了确保捐款数额达到一定“规模”,有关领导直接给企业打招呼,要求不能低于多少钱,其中一家民营企业被要求捐赠50万元,而这家民营企业并没有这个实力,但又不能违背,只有先承诺,然后慢慢“还账”,最终结果不难想象,这家企业在很长时间内不能兑现,媒体一曝光,使这家企业的日子更不好过,更难以兑现了。

显然,这种功利化很强的摊派式的捐赠活动,也是企业难以兑现捐赠承诺的根本原因之一。捐赠是一种公益性行为,是一种发自内心的爱心行为,应该由捐赠者根据自己的实际承受能力制定适当的捐赠数额,而不应该是在外力的影响甚至强制下进行捐赠活动。

应该认识到,现在网络已经非常普及,企业莫说利用捐赠承诺炒作自己了,就是那些捐赠得少的企业往往被网民批评得无地自容,以至于不得不补捐,而且,补捐的数额往往比第一次捐赠的金额还多。在这种情况下,还有哪个企业敢轻易不兑现自己的捐赠承诺?因为,这将意味着它被放在舆论的焦点上烤,其企业形象将被毁殆尽。因此,当企业不兑现捐赠承诺,我们不能一概而论,还应当对目前的捐赠氛围进行反思,创造一个理性的非功利化的慈善环境,使捐赠者在奉献爱心时量力而行,而不是被赋予超过其承受能力的重任,以使捐赠活动逐渐回归其本源。

■ 专栏

衍生品:现代金融思想的发端

有不确定性的地方就有金融学,而衍生品的出现不但使金融手段从此层出不穷,而且为解决困扰学术界已久的资产定价问题开辟了崭新的途径。它不仅让我们看到了传统的基础类工具(如股票、债券等)的价值内涵,也让我们能够(相对)准确地把握衍生类工具的内在价值。可惜,这些金融学的最新动态与成果并未引起国内主流学者的足够重视。

◎ 田立

据报道,五月底在上海将有一个关于金融衍生品的大型研讨会。尽管没有人约请我参加,但我还是对此非常关注,一来是因为衍生品是我的主研方向之一,二来衍生品在我国还刚刚开始,有着广阔的发展空间。当然,最重要的是,衍生品的成果往往代表着当代金融学的最前沿发展方向,是现代金融学思想的“聚集地”,并且越来越广泛地应用到经济体系的各个领域。

常听人说现在要用金融学思想去

分析问题,那么到底什么是金融学思想呢?对于大多数人来说,一提起“金融”这个词,常常会迅速联想到两件事:一是,它是经济学的分支;二是,它与银行、股票、货币之类与“钱”有联系的东西密切相关。殊不知,这两种联想都似是而非,或者可以说是根本性的错误。

首先说说金融学与经济学的关系。最初的时候,人们对金融问题的研究确实是在经济学的框架内展开的,早期是在金融学领域取得成就的人大多也都是经济学家,也有少部分数学家、统计学家,甚至物理学家。但随着金融问题研

究更深层地展开,人们越来越发现经济学原理在解决金融问题上的局限性,最突出的就是手段问题。由于早期金融问题的核心是资产价格问题(尤其是股票价格),按照经济学最经典的供求原理来解释股票价格(尤其是股票价格波动)根本就是牛头不对马嘴,因为股价波动频繁,根本就不可能从市场上找到可靠的证据来证明供求关系对股价的影响。后来,还是数学家对此提出了比较合理的解释:股价波动是一个随机游走过程,是不可预知的。

但即便是不可预知的,人们总也要

根据一定的“原则”来确定相应的决策吧?此时,经济学就更加无能为力了。不过,一位出自经济学领域但又明显离经叛道的学者站出来解释了决策的原则,这个人就是1990年度诺贝尔经济学奖得主马克维茨。他在1952年发表理论论证说,人们投资决策的原则是“预期收益与相应风险的权衡取舍”,并提出了资产组合理论,这为后来的投资研究建立起了基本框架。然而最初,经济学家对此并不认可,比如大名鼎鼎的弗里德曼甚至认为马克维茨的理论是“四不像”,但他万没有想到,几乎就是这个理论把金融学和经济学区分开了。按周洛华先生的说法,正是马克维茨的收益风险均衡假设,才使得金融学彻底摆脱了以供求均衡为基础的经济学的理论框架而自成体系的。

但这只是“原始”的金融学,与现代金融学还有很大差距。上世纪70年代初,维系世界经济稳定发展的基础——布雷顿森林体系——瓦解了,其直接后果是,经济活动的不确定性大大增加了。不确定性大体可以分为两种,一种是“好”的,也就是对拥有者有利的;而另一种则是“坏”的,因为将使资产遭受损失。对于很多人来说,尽管不确定性是把双刃剑,但还是对负面影响可能带来

的损失惊恐万分,因为他们没有能力防范这种损失,于是需要新的方法来帮助这些人规避风险。但这时人们才发现,被沿用了上百年的基础类金融工具根本无法担当这样的重任,非新型手段不能解决“规避”不确定性的目的,于是一种新型交易手段——金融衍生产品便应运而生。

衍生品的之所以能帮助人们实现规避风险的目的,一个很重要的原因就是它改变了传统交易在时间与空间上的概念。也就是说,他把未来的不确定性以时间价值的方式“转化”为当前契约交易,从而帮助人们把不确定性给交易了;有抵抗力的把不确定性买进来,没有抵抗力的卖出去。现在人们看到的远期合约和期货合约,以及林林总总、花样繁多的期权,都是具有这种特殊功能的衍生类工具。

自从衍生品被创造出来那一刻,金融学就发生了翻天覆地的变化。一方面,金融学的应用领域更广泛了,毫不夸张地说,有不确定性的地方就有金融学。像关于环保问题的二氧化碳排放权、抵御自然灾害的天气指数期货等,都是金融学广泛应用的最鲜活例子;另一方面,衍生品的出现不但使金融手段从此层出不穷,而且为解决困扰学术界

已久的资产定价问题开辟了崭新的途径,尤其是1973年,布莱克和舒尔茨关于期权定价理论发表后,资产定价理论便翻开了崭新的一页。

资产定价问题是现代金融学的最核心问题之一,任何交易(包括衍生品交易)都必须以合理的价格为基础。从巴切利耶到查尔斯·道,从考尔斯到马克维茨,从詹姆斯·托宾到威廉·夏普,从萨缪尔森再到法玛,人们用各种思想与方法试图揭开资产价格之谜,但都因忽略了某些东西而功亏一篑。但有了布莱克和舒尔茨的定价理论就不同了,它不仅让我们看到了传统的金融类工具(如股票、债券等)的价值内涵,也让我们能够(相对)准确地把握衍生类工具的内在价值,从而为金融学的广泛应用奠定了实用基础。

如今,金融学思想也开始渗透到宏观经济领域,对宏观经济政策的制定发挥着不可替代的作用。实际上,自从布雷顿森林体系瓦解后,传统经济学理论在解决宏观经济问题就已经有些力不从心了。可惜,这些金融学的最新动态与成果并未引起国内主流学者的足够重视,这一方面与传统教育体系的传承有关,另一方面也暴露出我们传统文化中所谓“权威”思想的痼疾。