

谁会成为楼市博弈中“最大笨蛋”？

陶克强 媒体人

国家统计局9日发布2013年9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示与上月相比,70个大中城市中新建商品住宅价格上涨的城市有65个。环比价格上涨的城市中泸州涨幅最高,为1.9%。与去年同月相比,70个大中城市中新建商品住宅价格下降的城市仅有温州1个,上涨的城市有69个,北京上涨幅度最高,为20.6%。(10月9日人民网)

显然,现实给出的答案是:房价依然顽强上涨,有些城市表现出的是温和上涨,有些城市表现出的则是涨势嚣张。老实说,这种房价只涨不跌的攻势,让一些人很难沉得住气。

一些权威专家的预判,更是逼人出手购房。地产大佬且有“大炮”之称的任志强最近更是放言:如果土地政策不发生变化,

公共资源配置情况不改变的话,继续涨的情况,还会延续很长时间。换句话说,房子还没到真正贵的时候。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁近期表示,中国目前还没有出现大面积的房地产泡沫。一些中心城市房价被推高,和民众对相对稀缺的公共服务的追逐有直接关系。对于被视为楼市调控利器的房产税,李铁也直言“不是你想象的那么容易”。

无论民间还是官方,持这种“涨价说”的人大有人在。而在笔者看来,这种说法有其道理,但并非真理。这是因为,这种“涨价说”是建立在“土地政策不发生变化、公共资源配置情况不改变、房产税不会全面推出”等多个假设条件上。而一旦假设条件之一或是同时发生变化,那么这些不确定的因素会不会成为压垮房价的“最后一根稻草”?

任何商品,有涨必有跌,这是铁律,不

以任何人意志为转移。日本房价“上天落地”、美国房价由盛而衰佐证在前,国内鄂尔多斯房价腰斩、温州房价大跌教训在后,这些鲜活的事实警醒我们,非理性繁荣的楼市肯定要回归理性,虚高的房价迟早要被打回原形,房价去泡沫化已是必然,只是不知道谁会接到击鼓传花的最后一棒。

与“涨价说”相悖而行的要数华人首富李嘉诚。最近一段时间,他频繁出售大陆资产,目前已套现近500亿元,这引发了中国经济界特别是房产界和股票界的严重关切。中国科学院一专家称跟楼市一样疯狂的投机买房人,更是传说中的“二傻子”。万科股份董事会主席王石则在微博上说:“精明的李嘉诚先生在北京、上海的物业,这是一个信号,小心了!”

今年的诺贝尔奖经济学奖得主罗伯特·希勒,是美国耶鲁大学经济系著名教授,这位长期关注中国房价的经济学家认

为,中国的房价在中长期内必然会下跌,因为人的本性在全球是相同的。目前,中国各大城市所洋溢的乐观情绪与2005年的美国是一样的。大多数人认为,即便是房价下跌,也是软着陆。但是,美国的房价还是出现了超过30%的下跌,部分区域下跌过半。

中国社科院研究员尹中立坦言,现在来买房的大部分人,应该说拿来住的人已经越来越少了,投资成为了一个最重要的目的。那么,不具备购买能力的这些人都在背着钱进来了,就说明后面已经没有队伍了,那就有可能是最后一波傻子,最后一波傻子一定就是这种最没有钱的人进来了。

伟大的经济学家凯恩斯曾经说过,投机者之所以这样,是基于一个预期,预期会有人以更高的价格从自己手上把这些东西买走。因此,投机品的实际价值是不重要的,重要的是有没有比自己更笨的笨蛋。如果不幸地没有比自己更笨的笨蛋了,那么

自己就成了“最大的笨蛋”。投机行为的关键是判断有无比自己更大的笨蛋,只要自己不是“最大的笨蛋”就是赢多赢少的问题,因此投机活动也就成了“博傻”活动。这种心理预期所形成的市场规律,就是凯恩斯的“最大笨蛋原理”。

笔者认为,当前房价高企,除非的确是刚需必须购房,也要尽可能延迟一下购房时间。这是因为,年关将近,金融部门有收紧流动性冲动,楼市调控更有强化预期,房价到底向左走,还是向右走,充满着较大的不确定性。方向不明,最忌出手。否则,无论是刚需者,还是投资客,都极有可能成为楼市博弈中的“最大笨蛋”。所以,建议购房者三中全会之后或是明年两会之后下单为好。而作为赚得盆满钵满的开发商,则要认清现实,准研前景,审时度势,果断决策,以价换量,把最大优惠让给刚需者和投资者,这于己于人都是一件天大的好事。

多地房价上涨 “问责”更要“问诊”

龙敏飞 媒体人

目前,全国楼市已临近年末,随着房价的不断上涨,各地年初制定的房价调控目标能否实现成为各界关注的重点。据国家统计局最新数据显示,9月份房价同比涨幅超过10%的城市达到14个。对此,不少业内及专家观点认为,部分城市无法完成年度房价调控目标已成定局,按年初调控政策要求,这些城市将面临问责或约谈,控制房价需要增加楼市供应并尽早出台房产税。(10月24日中新社)

今年初,国务院就要求加强对省级人民政府稳定房价工作的监督和检查,对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的,要进行约谈和问责。如今年末将至,以当前各地房价的涨幅来看,多地“房价上涨过快”的事实,已经摆在眼前;地方调控目标不能完成,也几乎板上钉钉。既然跟官帽挂钩,且有问责与约谈辅助,各地的房价为何仍然调控不好呢?

自从“首长问责制”诞生以来,一句化用

语便成为区别市场与权力的名言——让市场的归市场、市长的归市长。意思也非常明显,即在权力与市场之间,理应有明确的界限,权力不宜过度干预市场,市场也无需向权力靠拢,这才是健康的市场机制。政府对楼市的各种调控,一直以来便毁誉参半。一方面,房价畸高,与良性市场机制相悖,不少人便呼吁权力进行纠正;另一方面,市场本就有自我调节作用,权力的过度干预让人看不到市场未来的方向,令人迷茫。

从发挥政府公信力的角度来说,既然年初已“约法三章”,那对房价上涨过快的城市领导进行约谈与问责,才符合现实逻辑。而据国家统计局最新数据显示,9月份房价同比涨幅超过10%的城市达到14个,那要进行问责与约谈的领导,的确是不少的,真要个个问责,不管你信不信,反正我是不信的。最大的可能,还是充分发挥国情——法不责众,让这些领导们“自罚三杯”,然后便不了了之。

而事实上,即便真的对这些领导进行问责与约谈,也很难让房价真正降下来,毕竟,房价的高低,不是权力单方面说

了就算的。即便降下来了,也可能只是市场对权力的暂时屈服,一旦权力的约束有所松懈,房价必然会报复性反弹。

对这仍在上涨的房价,对领导“问责”更要对房价“问诊”。问问这房价为何这么高?幕后到底有多少秘密不为人知?又有多少人雁过拔毛?真的是开发商的暴利还是另有原因?一个摆在眼前的尴尬事实是,各地卖地收入都是地方GDP的重头戏,如果降低房价便要降低地价,这等于说调控房价更似自我割肉,在这样的背景下,房价如何能调控好呢?自然,各地的情况或许不同,但地价畸高这一点,似乎又是相同的。因而,在对地方领导问责的同时,亦要对地方地价进行了解,看看是不是地方政府推高了房价。

在中医中,“问诊”是看病的重要环节:医生采用对话方式,向病人及其知情者查询疾病的发生、发展情况和现在症状、治疗经过等。事实上,畸高的房价和还在飞涨的房价本身,也是一种“市场病”,也需要“问诊”,然后才可能对症下药,给高房价“退烧”。

基础上所享有的自由创业权、自由经营权、自由交易权以及自由支配或处置财产权等一系列的权力,任何单位和个人不得侵犯企业的这些合法权力。

煤企堵门是“权力高压”让电厂“触电”。一些政府部门并不懂得如何“行政作为”。在市场经济条件下,企业的生产经营有企业做主,政府不能因为地方保护主义而对企业生产经营□加干涉。“煤电互保”当遵循“资源共享、优势互补、企业自愿、互惠互利”的市场法则,应当充分保障和维护企业独立自主的生产经营权力。特别是要尊重企业自主权利,要达成共识。而企业自愿是一个很重要的前提条件,只有在企业自愿的前提下进行“互保”。才会促进实现双赢和共同发展。简单地利用行政手段或施加影响搞企业之间的“拉郎配”的“强买强卖”则会适得其反。

煤企堵门“权力高压”电厂“触电”

吴玲 职员

据《第一财经日报》日前报道,国电电力下属大同二电厂门口被一辆来自山西煤销集团大同分公司煤检站的黑色轿车堵门,导致600余辆运煤车被堵在大门口。上述报道显示,事件或源于电厂拒用大同本地煤。(10月21日《每日经济新闻》)

电厂用什么地方的煤炭,这是企业的自主权,煤炭企业无权干涉。企业要计算经济成本,什么地方的煤炭好用,价格合理,企业当然要最优选择。可是因为国电大同二电厂烧的煤都是从朔州、内蒙古等地运输来的,并没有大同当地产的煤,当地政府要求当地电厂用的煤必须是本地的,但是因为大同本地煤价太高,电厂不愿意要,所以门被堵了。

如果说这是山西煤销集团大同分公

司煤检站的垄断霸道,不如说是有政府权力撑腰。山西政府在煤市低迷的情况下出台的“煤电互保”政策,要求当地电厂用的煤必须是本地的,这在煤市低迷的情况下,政府的行政干预多少还有一点道理,但是政府的规定不是永久的政策,要尊重企业的自主权,符合市场经济规律,不能手伸的太长,该放手时就放手,不能滥用行政权力干预企业自主选择,市场化,脱离行政干预。

2011年国务院国资委修订颁布了《地方国有资产监管工作指导监督办法》,并于5月1日起实施。《办法》强调,不得干预企业经营自主权;坚持政企分开、建立健全指导监督工作机制;细化指导和监督的具体事项;进一步完善指导监督的方式和途径。《中华人民共和国公司法》规定,企业享有高度的自主权力。企业是市场的主体,企业能够拥有在产权受法律保护

标明“请谁吃”难破天价招待费

敏飞 自由撰稿人

今年3月,因上市公司年报披露,在2012年业务招待费过亿的9家上市公司中,中国铁建以8.37亿元居首而被推到舆论高点。之后,中国铁建57人被通报批评,8人受到党纪政纪处分,移送司法机关1人。该事件在舆论的巨大压力下,中铁建上下高度紧张,做出整改:包括在发票背后必须说明多少个人吃、请谁吃、证明人是谁、陪吃人是谁,发票金额不能超过1张5000元。(10月24日《每日经济新闻》)

中国铁建8.37亿元的天价招待费,从今年3月被上市公司年报披露后,便一直处于舆论的风口浪尖上。直至中国铁建66人被处分;中共中央政治局常委、中央纪委书记王岐山要求国资委纪委书记强卫东和中国铁建纪委书记齐晓飞“背书”,此事才算有了实质进展。如今,中国铁建自己的整改也来了,那就是在发票上标注“请谁吃”,且1张发票的金额不能超过5000元,这样一级一级地进行监督,以确保发票的真实性,在一定程度上能杜绝滥开发票的行为。

但是,如此便可破解天价招待费么?

似乎很难。因为禁止滥开发票很容易,只需要合理规范即可;但要阻断这背后的现实需求,在当前的整改手段下,几乎是不可能完成的任务。

据港澳资讯统计的数据显示,252家带“国有”背景的上市企业,2012年年报中公开披露的仅业务招待费一项,就总计65.25亿元。这意味着,天价招待费并非中国铁建一家独有,其他“国有”背景的企业也未能幸免。这里面,肯定有发票本身的监管机制不规范,导致滥开发票盛行;但是,仅仅是滥开发票,就能吞噬掉8.37亿元,这些员工的“胃口”与“胆量”也未免太大了点。很显然,在滥开发票背后,必然有着复杂的现实成因。

对此,北京交通大学教授王梦恕坦言:“这(天价招待费)是没办法的办法,办事情不请客送礼是不行的。每年上千亿的招投标,关系做不到不行,谁也不愿意拿那么多,我们现在不是要指责,而是要反省,为什么会有这样的事情发生。”这样的现实尴尬,与我国当前人情关系的国情,是相当吻合的。如果不请客不送礼,要想在招投标时占便宜几乎不可能。在这样的现实氛围下,你说招待费能不高么?舍不得孩子套不住狼,说的就是

这个道理。

这意味着,即便当前的招待费发票要标注“请谁吃”了,也无法化解这背后的“请吃需求”。当拉关系的各种打点不能以招待费的名目体现,自然会以其他的方式呈现。这意味着,天价招待费最大的可能,不是消失不见,而是从地上转入地下,从很显眼的发票转入不显眼的其它途径。毕竟,招投标的大事,是谁都不敢马虎的。

因而,眼下最为关键的问题,仍是改变政府官员“吃拿卡要”的现状。自然,“国有”背景的上市企业需要拿出更大的诚意来整改,但政府官员的“吃拿卡要”之风,也必须进行遏制。不然,先从企业下手,是无法真正破解“天价招待费”的;只有招投标不需要那么多小动作、不需要各种打点,“天价招待费”才不会成为无解的难题。

但愿中小投资者能从这次震荡和“席勒预警”中得到启示,及时转换投资观念,及时消除头脑发热,比如多强调价值投资、实体投资,多以踏踏实实办实业的心态投资。走出“投机性投资”,让国家经济和个人,得到更为稳定、健康的发展。

“科研饭店”究竟是如何建成的？

吴江 自由撰稿人

向上级部门申请时,说是为了满足学校教学,要建一座教学科研楼,结果,建成的却是一家高档饭店;向上级部门申请时,说是为了扩大招生规模,要建四栋学生公寓,结果,却成了学校教职工的集资房。总部位于郑州市鑫苑路10号的河南省信息工程学校,先是以需要建设教学楼及学生公寓为由,获得《建设工程规划许可证》之后,却将上级部门划拨、调剂的教育用地分别建成为高档饭店和教工集资用房,而原本承诺的教学楼与学生公寓最终不见踪影。(《第一财经日报》11月16日)

计划赶不上变化,其实是常有的事儿。很多时候,能够根据情况的变化,及时对既定翻案做出调整,未尝不是决策灵活的体现,相比按部就班的一条道走到黑,变化也完全可能是为了更优的选择。以孩子玩积木为例,原本打算就搭一座塔,却一时收不住直接升级为城堡,不仅人们不会大惊小怪,反而会称许其创意超预期。如此看来,明明是建一座教学科研楼,建成的却是一家高档饭店;说好的学生公寓,却变身教职工的集资房,没准也是校方随机应变的产物。

君不见,上述“戏法”尽管让学生们大失所望,但校方却是振振有辞。对于教学科研楼建成高档饭店,校方的解释是土地性质未发生变化,固定资产的权属仍归属学校,只不过是因校方资金有限,采取了与地产公司合作开发的模式,合作的代价则是地产公司享有20年的使用权,言下之意,高档饭店只是暂时的,20年后,教学科研大楼就会变回真身。诚然,20年固然弹指一挥间,不过,对于一所大学以及它的师生们而言,20年已不知道要毕业多少学生,对于这些学生而言,莫非教学科研楼不

够,可以用多进几次高档饭店来凑吗?

别笑,这还真的就是校方的如意算盘,据说在引进这个饭店以后,正好与该校的酒店管理和旅游专业匹配,经此无缝对接,成了高档饭店的教学科研楼,既然可以作为学生的实习基地,还真不能说和教育科研一点边都不沾。只不过,既然叫做信息工程学校,显然不只有酒店管理和旅游一个专业,高档饭店就算是能作为该校一个专业的实习基地,与教学科研的宗旨恐怕仍是大相径庭,尤为需要质疑的是,饭店与教学科研楼,建筑格局与应用需求其实完全不同,为高档饭店而建的大楼,20年后如何变回教学科研楼,恐怕绝不是收回大楼使用权,便水到渠成的。

至于学生公寓成教工集资用房,校方的理由同样是资金紧张,于是向全校教工集资了一些钱,而学生公寓建成后却发现实际上并不需要那么多学生公寓,再加上无线偿还,学生公寓被顺手分给教职工,似乎也是没有办法的办法。不过,这样的解释简直是挑衅公众的智商。不需要这么多学生公寓,为何还要硬着头皮建?学生公寓为何会建成商品住宅套型?学生公寓何以建得如此有先见之明?至于所谓向教职工集资建学生公寓,哈哈,这事儿不管你信不信,反正我是信了。

现实中,教育用地公开用于高档饭店和教师集资房,当然都在禁止之列。只不过,这并不影响各种曲径通幽与暗渡陈仓,名义上打着教育科研、学生公寓的旗号,实际却生米煮成熟饭的搞起经营,变身福利,教育用地与建设经费的腾挪手腕,虽然不算高明,但却绝对炉火纯青。

而如此低级“戏法”之所以得以堂皇上演,仅有校方的巧舌如簧与遮人耳目,恐怕还并不足够,相关的教育用地规划与监管为何完全缺位,也同样值得追问。

戏·画·闲·言

落马贪官：“钦点项目”金螳螂

吴之如·文井画

《新京报》报道,因严重违纪违法而落马的南京原市长季建业,被指曾钦点项目给金螳螂公司。

这位季原市长,据称与金螳螂的老板朱兴良有几十年的老交情了。今年5月有关机构的统计显示,朱兴良家族以189亿元的身家成为江苏首富。季建业爬上了高官的宝座,没有人要求他因此就翻脸不认人,与老交情悉数断绝。但是,私交再深,也不能将手中的公权力用来作为交换好处的筹码,这本是从政者的一个基本常识,也是党和政府廉政纪律最基本的原则。很遗憾,季建业恰恰把这一点抛了个一千二净,不是因为不懂法,而是因为权势上升导致私欲的急剧膨胀。

富商悄然接受权势密友的豪爽馈赠,当然不会知恩不报,一笔笔高额回扣,不声不响地流进了“政坛新星”的私囊。当权钱交易这根藤藤上结出的歪果迅速膨大之时,恰逢反腐败的风头正劲,行贿的朱老

板与受贿的季市长,就这么生生地从各自的人生巅峰上先后跌落了下来。有道是:

“钦点项目”金螳螂,宦商勾结创“辉煌”:保你暴发成首富,咱也乐得“好处”尝。

当然,无论是季市长,还是他的“老交情”朱老板,最终品尝到的是法律制裁的苦果。以权谋私,揽财之丰厚,发家之快速,都是世间任何其他行当无可比拟的。但是,谁这么做了而不付出代价,又往往只能是一厢情愿。苍天有眼,法纪无情,贪官岂有不受惩处之理。季建业的人生浮沉,给这一浅显的道理新添了令人信服的小小例证。

