

决策参考

Jue ce can kao

第 120 期 (总第 370 期)

盐城市图书馆编

2011 年 11 月 15 日

主编 刘进 责编 周玉奇

zhouyuqi@gmail.com 18961988622

编者按：这一轮的房地产调控已进行了两年之久，这一个月房价才真正开始出现松动，但是关于房地产调控放松的传言几乎从未停止，刚过去的 10 月对调控放松的争论更是到达了高潮，而关于房地产调控的走向通常是出于对官方表态的揣测和推断。

“我们的目标是要使房价回归到合理的价格。”温家宝总理近日在俄罗斯圣彼得堡就我国的房地产调控大放狠话。温总理表示，中国的房地产一系列调控措施，决不可能有丝毫动摇，下调房价是国家坚定的政策。这是近来中国官方对房地产调控最明确亦最强硬的表态，同时也为此前关于房地产调控是否将放松的争论画上了句号。

2008 年，万科集团董事长王石曾经抛出“拐点论”。近日，万科集团总裁郁亮不再提“拐点”，而是抛出“过冬论”。结合三季度和“金九银十”数据看，房地产企业一方面库存量逐渐加大，另一方面资金链条渐趋紧张。“中央关于调控不放松的表态，说明了房企艰难的日子还将继续，房价下降拐点已经形成。”住建部政策研究中心副主任王钰林 11 月 2 日对《中国经营报》记者表示。

本刊特此推出《房价拐点》专题，供各位领导参考。其他栏目推荐的文章如中共十八大党代表更具竞争性，如明朝巨富沈万三的故事里提到他与盐民张士诚的交往，如北大博士生冯军旗的《中县干部》博士论文，相信也会引起您阅读的兴趣。

要目

●本期专题/房价拐点

温总理放狠话回调房价 开发商莫再扛了

全国楼市成交量下跌 5 成以上 房价现实质性拐点

楼市明年“过冬” 房价下降拐点形成

5000 元/m²房价再现江湖 海南楼市拐点真来了

外媒：中国正在悄悄打开流动性闸门

●政坛经纬/中共十八大代表选举更具竞争性

●历史深处/明朝巨富沈万三的故事

●悦读时光/《中县干部》：中国县乡政治的实情录

●本期专题/房价拐点

温总理放狠话回调房价 开发商莫再扛了

“我们的目标是要使房价回归到合理的价格。”温家宝总理近日在俄罗斯圣彼得堡就我国的房地产调控大放狠话。温总理表示，中国的房地产一系列调控措施，决不可能有丝毫动摇，下调房价是国家坚定的政策。这是近来中国官方对房地产调控最明确亦最强硬的表态，同时也为此前关于房地产调控是否将放松的争论画上了句号。

这一轮的房地产调控已进行了两年之久，这一个月房价才真正开始出现松动，但是关于房地产调控放松的传言几乎从未停止，刚过去的 10 月对调控放松的争论更是到达了高潮，而关于房地产调控的走向通常是出于对官方表态的揣测和推断。

10 月 19 日，时任银监会主席的刘明康在 CEO 组织峰会上讲话时提到，最新的房贷压力测试结果显示，即使房价下跌 40%，我国银行业房地产风险总体可控，这时市场上终于有声音指此话表明开发商无法挟持银行，暗示开发商无谓再扛，但是很快就有更多的声音指刘氏之言只为安慰房奴，此言引起一阵短暂的讨论就过去了。10 月 27 日，住建部部长姜伟新表示，限购政策是不得已才采取的办法，等住房信息完善后即可取消，并表示支持全国人大财经委副主任委员吴晓灵提出的更多采取税收的办法，这次没人再把住建部的话是耳边风了，此后关于限购令即将取消而房产税取而代之的说法甚嚣尘上，各种争论不绝于耳。10 月 29 日，温家宝总理在国务院常务会议上表示，要切实把握好宏观调控的方向、力度和节奏，适时适度进行预调微调，“微调”意味着定向放松，而放松的指向引来无数揣测，有人就结合“取消限购”的说法表明“微调”必然指向房地产，完全忽略温总理在同一场合讲的坚定不移地搞好

房地产调控，甚至拿另一句“促进房价合理调整”说事，说“合理调整”而不提“下降”就是要放松房地产调控。

其实官方口径一直没变，都是要坚持房地产调控，只不过是具体表述有差异，就被冠以各种解读。一直坚持不懈地将官方的表态解读为调控放松的人，未必当真不解其中之意，有可能是为了自身利益而利用言论解读来制造舆论。而这一次，“绝不可能有丝毫动摇”、“下调房价”、“合理价格”几个关键句再也没有揣测的余地，彻底断了房地产调控放松的念想。

宏观政策方向既已确定，房价未来的走向将如何？房地产调控已进行两年，现在房价才开始松动，正因为房地产市场已形成各种利益板结，各方博弈进入深水区，屡屡陷入“拔河”状态。如今，除了这几个月来的整体数据显示房价的下行趋势，房价下降主要阻力来源的地方政府和开发商也出现了松动。

地方政府由于过度依赖土地财政，已被绑架于房地产之上，房地产行业受损，其 GDP、土地收益以及房产税都将大幅下降，因此，地方政府一直或明或暗地抵制着房地产调控。一线城市限购政策已定难以脱逃，对二、三线城市中央在博弈中作出让步，可由地方政府按标准自行制定政策，因而，二三线城市的地方政府就开始上演了各种抵制的好戏，从台州、衢州的宽松版形式化限购，到丹东、韶关等以“限价”代替“限购”，且限价比本地房价水平基本相近甚至更高。不过，当 10 月 11 日佛山企图放宽限购之时，却被勒令连夜撤回；10 月 31 日，珠海市政府连夜发出“双限令”，11 月 1 日起主城区(香洲区)实行限购，限购令还包括全市新楼盘不得超过 11285 元/平方米，明显低于当地平均房价。从地方政府各种形式化限购，到企图放松限购被撤，再到限购限价并行，地方政府的调控压力明显增大，躲避房地产调控的空间被大大压缩。

房地产开发商似乎一直没忘记两年前国家出台的 4 万亿救市政策，对于房价一跌政府必然救市有着不轻的幻想，因此，在不短的一段时间里，即使资金链紧张依然有不少开发商在死扛不降价。所以，此前几个月即使房价下降也只是零点几个百分点，幅度十分轻微。但是，土地购入最能体现开发商对房地产市场的预期，上半年土地市场遇冷，前两个月在广州还出现过土地拍卖的回暖小高潮，可是到近日广州南站的土地拍卖大戏却连夜喊停，大开发商悉数缺席，可见开发商对房地产市场的预期已然下行。现在信贷并未放松，很多小开发商资金链已无法维持，大开发商需要储备资金过冬，降价促销是快速回笼资金的唯一出路，全国开始出现小范围降价潮，此前上海出现了 10%-50%降幅的打折促销，近日深圳等城市也加入降价之列。

温总理既已放下狠话，房地产调控短期内就不可能放松，开发商也莫再扛了，再扛也回

光返照不了多久，降价回笼资金是正事。只要调控不放松，房价持续下降的趋势便难以逆转，只不过会降多少而已。（2011-11-09 南方都市报）

全国楼市成交量下跌 5 成以上 房价现实质性拐点

“中小房企如果转型早，或许能逃过这轮调控之劫。”如今投身煤矿开发的杜先生望着窗外一地黄叶有些庆幸地说。之前他曾是房地产开发商，开发过几个规模不大的楼盘。

引发其感慨的，是宏观调控下楼市惨淡的现状。结合三季度和“金九银十”数据看，房地产企业一方面库存量逐渐加大，另一方面资金链条渐趋紧张。“中央关于调控不放松的表态，说明了房企艰难的日子还将继续，房价下降拐点已经形成。”住建部政策研究中心副主任王钰林 11 月 2 日对《中国经营报》记者表示。

四大龙头企业库存激增

数据显示，2011 年的“金九银十”北京楼市合计签约量仅 2.7 万套，较去年同期逾 5 万套的签约量下降了 46%，同时年底的库存量有可能在销售持续萎靡的情况下突破 12 万~13 万套。

被认为是北京楼市重灾区的通州，不仅创下了存量房的纪录，而且价格普遍下降两成。据中原地产统计，通州在售住宅楼盘 45 个，库存量达 1.6 万多套，占到全市的 12% 左右，月均销售量在 300~500 套，成交均价 15000~16000 元/平方米。

和北京一样，其他城市的楼市在“金九银十”同样风光不再。某房产网数据监控中心的数据显示，全国 47 个大中城市中，有 41 个城市住宅成交量低于去年同期，广深沪等 9 城市同比下跌 5 成以上。

而从上市房企三季度数据中存货指标来看，在存货量方面，144 家房企截至 9 月 31 日的存货量已经达到 1.22 万亿元，较去年同期的 0.86 万亿元上涨了 41.86%。其中“万保金招”（万科、保利、金地、招商）四大龙头的合计库存为 4523 亿元，同比增长 47%，环比增长 8%，远远快于行业整体水平。

开发商遭资金逼宫

除了量价萧条外，开发企业更大的压力来自于资金紧张。“开发商降价的根本原因就是资金链是否紧张，没有资金就不能不降价。”联达四方董事长杨少锋表示。

以绿城为例，关于破产的传闻持续发酵就源于其资金链紧张。2011 年中报显示，绿城中国截至今年 6 月 30 日的净资本负债比率达 163%，较 2010 年 12 月 31 日上升 31 个百分点，

居内地上市房企之首。沪深两市 132 家房地产上市公司，2011 年前三季度实现营业收入 2321.02 亿元，营业利润 437.84 亿元，净利润 300.09 亿元，同比分别增长 13.7%，13.37% 和 14.92%，比去年同期增速分别下降 10.36 个、5.45 个和 0.8 个百分点。

受销售持续低迷影响，衡量上市房企资金链状况的经营性活动现金流量净额也大幅下滑。从三季度的数据看，29 家上市房企的经营性现金流量净额为-16.6 亿元，而在去年同期则为 30.8 亿元，其中有 15 家出现经营性现金流量净额下滑的情况。

阳光 100 常务副总裁范小冲表示，在量价齐跌之下，开发企业还面临土地款、材料款、工人工资等资金的困扰，可以说 100% 的开发商都面临资金紧张。三季度数据显示：房企预收账款增加 606 亿元，环比下降 33%，显示出第三季度销售业绩不佳的状况。同时，本年度在信贷紧缩和行业调控背景下，地产行业的融资也很困难。前三季度房企融资现金净流入仅为 634 亿元，同比大幅下降 41%。而财务费用则达到 47 亿元，同比上升 27%。

地方政府“突围”

地方政府同样苦不堪言。

进入 10 月份，北京住宅土地市场寒冬早至。据亚豪机构统计数据显示，10 月北京共成交土地 21 宗，其中工业用地与商业用地占据了绝对主导，分别成交 15 宗与 5 宗。虽然 10 月份总的成交宗数环比上月有所增加，但是住宅用地的成交却一落千丈，当月仅有一宗成交，且为限价房用地。亚豪机构副总经理任启鑫分析认为，今年以来北京市住宅土地市场一直不甚旺盛，到 10 月份更是降至冰点。“主要原因在于开发企业已经没有能力和精力拿地了。”

中国房地产学会副会长陈国强（微博）分析说，自调控以来，大多数房企因观望时间较长，造成年度销售困难，以至于资金链出现不同程度的问题，加上融资难解，因此多数资金紧张的房企不会在这个时点将大量资金用于购置土地。

数据显示，10 月，全国 133 个城市共成交土地 1365 宗，成交面积 5500 万平方米，环比减少 40%，同比减少 37%；其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)408 宗，成交面积 2004 万平方米，环比减少 37%，同比减少 45%。

热点城市中，深圳、厦门、福州、洛阳、吉林等则整月无宅地现身。广州、武汉、成都、西安等地的住宅类地块则纷纷零成交，其中，广州推出的 19 宗用地面积总计为 41 万平方米的地块无人问津，武汉推出的 15 宗用地面积总计达 102 万平方米的地块也没有成交记录。

住宅类用地溢价率也降至年内最低水平。国土资源部近日发布的数据显示，全国主要城市地价总体水平小幅上涨，同比、环比增幅全面回落。第三季度，全国 105 个主要监测城市地价总体水平为 3040 元/平方米，同比增长 8.4%，环比增长 1.3%。居住用地地价为 4518 元/

平方米,同比增长 10.5%,较上一季度下降 0.3 个百分点;环比增长 1.7%,较上一季度下降 0.5 个百分点。

除了开发商降价自救外,土地出让部门也开始想办法。北京国土局负责人表示,北京市拟根据当前市况下调土地竞买保证金,其中住宅地降至 20%,商用地控制在 10%~15%,同时,也会放宽付款进度,若市场反应过度冷清,更会考虑降价出让。

降价窗口打开

所有的目标都指向房价。温家宝总理近日表示,政府的目标是要使房价回归到合理的水平。“房价下调是肯定的,而且这个趋势还将持续很长时间。”范小冲认为。11月1日,中国指数研究院发布数据显示,10月百城住宅均价连续第二个月环比下降,十大城市均价降至今年3月以来最低。

据统计,10月全国100个城市住宅平均价格为8856元/平方米,与9月相比下降0.23%,其中40个城市价格环比上涨,2个城市价格与9月持平,58个城市环比下跌。与上月相比,10月价格环比下跌的城市比9月增加14个,是自去年8月以来下跌城市数量最多的一个月,环比跌幅在1%以上的城市数量共有11个,比上月增加1个。

中国指数研究院副院长黄瑜表示,指数研究院公布的百城价格指数指的是楼盘的对外报价,并非楼盘的实际成交价。“限购范围不断扩大和信贷紧缩的双重压力下,龙湖、首创、万科、富力、恒大等大型房企在一二线城市的部分项目开始降价促销,以价换量缓解资金压力和提升销售业绩,部分楼盘价格较上月降幅超过20%。”黄瑜告诉记者。

万科集团相关负责人在接受记者采访时表示:“成交量难以明显改善,新房供应又在不断增加,买方市场的特征也会更加明显。”任启鑫分析指出,“金九银十”已经过去,楼市也将真正进入冬季。“在没有明显回调政策的出台下,楼市成交还将持续低迷,整体成交价格也将会继续下滑,价格大幅跳水的现象也将由部分区域扩散到整体市场当中。”

楼市明年“过冬” 房价下降拐点形成

郁亮:明年“过冬”

2008年,王石曾经抛出“拐点论”。昨天,万科集团总裁郁亮不再提“拐点”,而是抛出“过冬论”。

郁亮在东莞建研基地的媒体交流会上透露,2012年万科将采取过冬策略、冬天策略、冬天模式。他指,所谓的“冬天策略”首先要坚持现金为王,即现金流比利润率重要;其次是积极卖楼,采取合理定价策略;再次,比之前更慎重拿地。郁亮用比赛的上下半场进行比喻:

现在市场好比进入了下半场，房价回到合理水平是大势所趋，暴利基本不可能出现，房地产将回归到居住属性，投资属性将会改变。

王钰林：房价下降拐点形成

据中国经营报报道，结合三季度和“金九银十”数据看，房地产企业一方面库存量逐渐加大，另一方面资金链条渐趋紧张。“中央关于调控不放松的表态，说明了房企艰难的日子还将继续，房价下降拐点已经形成。”住建部政策研究中心副主任王钰林说。

而从上市房企三季度数据中存货指标来看，在存货量方面，144家房企截至9月30日的存货量已经达到1.22万亿元，较去年同期的0.86万亿元上涨了41.86%。除了量价萧条外，开发企业更大的压力来自于资金紧张。以绿城为例，关于破产的传闻持续发酵就源于其资金链紧张。2011年中报显示，绿城中国截至今年6月30日的净资本负债比率达163%，较2010年12月31日上升31个百分点，居内地上市房企之首。受销售持续低迷影响，衡量上市房企资金链状况的经营性活动现金流量净额也大幅下滑。

5000元/m²房价再现江湖 海南楼市拐点真来了

人民网海南视窗海口11月14日电(记者宁远)面对毫无松动迹象的调控形势和购房者依旧浓厚的观望情绪以及内地持续阴跌的房价，海南的开发商hold不住了。近日，一则刊登在本地媒体上的大幅广告显露出了开发商急于将手中楼盘脱手的焦虑，广告中以超大字体打出了“震撼!7折清盘促销5110元/m²起”吸引人的字眼。而此前，开发商们可没这么“豪爽”，多数楼盘给出的折扣仅是“按揭9.5折，全款9.3折”最低也不过8.5折左右。那么，5000元/m²房价再现江湖意味着什么，海南楼市的拐点真正到来了吗？

打出“5110元/m²”价格的是海口一家名为翰林西苑的楼盘，开发商是海南本土企业昌茂集团。该楼盘的售楼小姐告诉记者，目前“5110元/m²”的房源虽然不多，但也并非只是吸引购房者眼球的噱头，主要是为盘尾房源，数量仅30多套，以较高楼层的130m²左右的大户型为主。具体房价虽然会随着楼层增高而加价，但再高也不会高出5000元/m²，如果即时下单付款的话还可以给予额外优惠。

hold不住的不仅是海南本土的开发商，国内知名开发商也hold了。

面对严厉的调控政策，开发商还能挺多久？

上周，富力地产在海南开发的两个项目富力红树湾和富力盈溪谷也抛出6折的低价房源。富力红树湾项目预计11月19日开盘，在11月1日-26日活动期间，只要购买搜房卡交纳5000元会员服务费即可享受富力红树湾、盈溪谷阶梯团购折扣优惠。具体折扣根据团购人数递减，

当团购人数到达 1000 人时，就可享受低至 6 折的购房优惠。该公司销售策划部负责人称，目前红树湾高尔夫洋房售价仅 5999 元/m²起，并再送 1800 元/m²豪华精装，这样折算下来价格仅为 4199 元/m²。

据有关资料显示，海南楼市 11 月 13 日住宅交易量为 36 套，较前一日减少了 33 套，下降约 47.83%，成交均价上跌破 8000 元/m²。分析人员称，成交量的急剧下降，反映当前楼市进入冬眠状态。

不过，尽管有楼盘打出“跳水价格”，但对于整个海口 110 家在售楼盘整个比例来说，下跌的楼盘数量并不多，仅是个别项目资金链紧张，迫于回笼资金的无奈之举，也有点是新盘初上的促销手段之一，特价房源有限。除此之外，海口的大多数楼盘房价还是依然坚挺，大多数楼盘还是 9 折左右的优惠。

不过随着国家针对房地产市场调控政策的进一步深化，高房价的坚冰或许会加速融化。曾在 1997 年成功预测香港房地产将暴跌 50% 和内地通缩、有“新末日博士”之称的著名经济学家谢国忠日前在接受媒体采访时再次抛出惊人观点，我原来认为(房价下跌 50%)是在 2012 年，今年年初我改变了我的预测，当时认为今年下半年将开始下跌，但这个下跌不是一步到位的，先期先下跌 20%-30%，之后可能会有反复，到 2014 年会出现房价下跌 50%。

谢国忠的言论一出，房地产界一片哗然。

业界人士认为，发轫于上海的大规模降价潮逐渐向外蔓延，海南也将一并进入下行通道。目前海南虽然表面上整体房价并未明显松动，但实际上不少开发商已经不能稳坐泰山，开始以价换量。个别项目已经出现了明显的降价举动，也有部分项目打出了很低的折扣借此吸引购房者，这其实是变着法子在降价。目前海南楼市还存在着一定的降价空间，业内普遍认为，如果政策没有变化，海南楼盘的真正降价时期应该在明年下半年。

外媒：中国正在悄悄打开流动性闸门

10 月底，国务院总理温家宝释放信号，暗示中国的政策立场将重新定位，并承诺进行政策微调以支持经济增长。到目前为止，政府主要举措体现在财政政策上，即减免税费支持小微企业的发展。货币政策出现具体转变的证据并不充分。但在表象之下，有迹象表明政策的车轮已经开始转向。以下三点值得关注：

首先，中国央行每周定期卖出和赎回国债的公开市场操作已经被用于向经济体系注入流动性。温家宝讲话之后的那一周，中国央行向金融体系释放了 960 亿元（约合 150 亿美元）的资金，彻底改变了此前三周从市场抽离资金的做法。

其次，中国央行可能会给商业银行一个喘息的空间，这样银行可以暂时不用存入资金以满足新的存款准备金要求。今年 8 月，中国央行要求商业银行增加存款准备金，规模据估计达 8,900 亿元，银行有六个月的时间分批完成目标。如果商业银行得以暂时不用存入准备金，那么它们能有更多的资金用于放贷。今年 8 月央行增加存款准备金时没有发布正式通知。如果现在央行允许降低准备金数额，那么其很有可能也不会发布公告。

最后，每年 12 月都有大笔财政性存款离开央行涌入商业银行。过去三年中，这笔资金的数额均超过 1 万亿元。在正常年份，央行会收紧信贷缰绳，防止商业银行将多出的存款变成贷款。如果今年央行采取较为宽松的做法，那么商业银行的可放贷资金将会增加。

把上面三项加起来，今年最后几个月贷款量出现反常激增看来是可能的。中国的商业银行通常在每年的第四季度都有一个小小的喘息空间。由于贷款额度几乎用尽，平均来看，2009 年和 2010 年第四季度新增贷款数量只占当年贷款总量的 15%。今年，情况可能刚好相反。如果要达到非官方公布的今年 7.5 万亿元的贷款目标，那么第四季度每个月新增贷款数量要超过 6,000 亿元，这高于三季度月均 5,030 亿元的新增贷款量。

今年最后几个月通货膨胀率掉头向下也将促进信贷的进一步放松。中国国际金融有限公司（China International Capital Corp.）的研究员说，存款准备金率有选择的降低可能成为向经济体系注入更多流动性的手段。降低小银行的存款准备金率将释放部分可用于放贷的资金，且此举不会释放信贷全面放松的信号。

所有这些和 2009 年的刺激计划相比，都不可同日而语。由于预计通货膨胀率在 2012 年将保持在 4% 左右，且银行在过去两年多内已经放出了大笔贷款，现在的情况不会是 2009 年的重演。但目前这些现象确实表明，政府正在悄悄地改变政策，以促进经济增长。（参考消息）

●政坛经纬

中共十八大代表选举更具竞争性

【香港《南华早报》11 月 3 日报道】题：共产党领导层制定投票计划

中国共产党领导层宣布，将于明年秋天举行的党的十八大代表选举工作正式开始。这次大会将选出党的新领导班子。共 2270 名代表将从全国 40 个选举单位中选出。根据中共中央印发的通知，选举将在明年 6 月完成。

中共中央希望，相比上一次在 2007 年 10 月举行的十七大，这次能有更多的工人、农民和技术人员得到提名，更多的女性和基层代表能参加大会。

此外，除了原有的经济、科技、国防、政法、教育、宣传、文化、卫生和体育领域，这次又增加了“社会管理”这个新的代表产生领域。

中共中央说，这次选举要有竞争性，候选人和可选代表人数之间的差额要“多于 15%”。在 2007 年之前规定的差额是 10%。

通知还说，对于所有候选人初步人选考察对象，选举组织者都应征求纪检机关的意见，对于从金融机构和企业产生的初步人选，选举组织者还应有针对性地听取行政执法、行业监管等有关部门的意见。

一要求被认为是为了防止选举出腐败的代表。

党的全国代表大会旨在将全国各个领域的 8000 多万党员中的精英集合起来。虽然基层代表的数量在增加，官员仍占了代表的绝大部分。当局希望十八大生产和工作第一线代表的人数占到总代表数的 32%，比上一次大会增加两个百分点。十七大的代表人数是 2217 人，是从全国 38 个选举单位的 7000 多万党员中选出来的，比上一次大会的代表人数多了 100 人。

在明年秋天一周多的会期中，新一届中央委员会和中央纪律检查委员会将选举产生。而中央委员会将投票选出政治局和政治局常务委员会的组成人员。政治局常务委员会是中国共产党最核心的权力机构。

未来的中国亟需面对“四大问题”

新加坡《联合早报》日前发表文章，题为《未来中国亟需面对的“四大问题”》，作者是中国中南大学公共管理学院教师、政治学博士吴晓林。摘编如下：

最近中共中央通过了文化体制改革的决定，这是中国发展到新阶段后对社会变化做出的新回应。按照马克思主义学说，经济结构的变化一定会引起上层建筑的变化，中共在文化改革上的努力，似乎能够说明上述道理。但是，摆在中国面前的，除了深刻的经济社会变化以外，还存在四个亟需应对的背景式问题，这四个问题如果得不到及时回应，那么政治体系、社会安全甚至中华民族的发展都要受到掣肘。

一是要应对不断加速的“城市化”问题。城市化是人类经济社会发展的必然阶段，当前发达国家的城市化率已经超过 80%，在 2050 年将达到 86%；中国大陆在 2010 年城市化率约为 47%。按照模型预测，2009—2020 年间，城市化率年均增长 1.03 个百分点，可以推算，城市化的临界点极有可能在 2013-2015 年间出现。

城市化时代的来临，对于整个中华民族是全新的经验，挑战也是结构性的。从发达国家的经验来看，在城市化临界点出现的时期往往是社会问题多发时期。我曾在一篇文章中总结了发达国家在这个时期出现的四大冲突：一是社会与自然环境的冲突，城市化的扩展肯定会带来人地之争、人与环境之争，人类对城市化生活的盲目选择，甚至到了“筑城为牢”的地步；二是“道德文化冲突”，城市化往往会加剧社会流动和社会成员的躁动，各色人等集中向城市流动，促使城市成为“藏污纳垢”、“鱼龙混杂”的中心地带，城市很容易成为“犯罪、毒品、暴力、色情”的集聚区域；三是“阶层（种族）冲突”，城市化既代表着社会经济活力的发展，又将贫富差距带到了城市前沿，在利益分配失衡的条件下，极易引发不同阶层和族群之间的矛盾；四是“官民冲突”，城市化高速发展的时代，恰恰又是城市管理体制再造的时代，面对城市发展对公共事业不断增长的需求，一些官员极易受到利益驱动，与利益集团勾结在一起，造成利益垄断和对普通市民利益的冲击，久而久之就会引发较强的官民冲突。可以预想，城市化给中国带来的将是全面的、深刻的和根本上的挑战。

二是要应对不断加速的“老龄化”问题。中国的计划生育政策，虽然有效控制了中国人口的增长，但又加速了老龄化的进程。随着生育水平的下降和人均寿命的增长，中国社会已经转向“重度老龄化”。目前，中国大陆老龄化已经达到 **13.26%**，农村老龄化尤其严重，达到了 **15.4%**。到本世纪中叶，将有 **4.38** 亿老年公民，这大大超过美国的人口总数。

“长命百岁”是中国人自古以来的追求，但是在“长寿时代”到来的今天，中国显然并未做好足够的应对，甚至出现了“未富先老”或“未备先老”（没有准备就进入老龄化时代）的现象。在这种情况下，一方面国家社会保障制度无法全面跟进、养老金准备不足、国家财政压力不断加剧；另一方面传统养老方式不断受到冲击，老年事业无法得到全面发展。人们在期盼长寿和恐惧老龄化压力的悖论中，战战兢兢地行走在风险社会的路上。

三是，要不断回应的“民主化”诉求。前几年，在中国大陆兴起过声势浩大的普世价值讨论，论战双方无论是站在何种立场上，都无法否认，民主与自由是人类社会追求的目标，只是实现方式各有差异。即使是执政党及其领导人也在公开场合，多次呼吁进行政治改革，明确表示“人民民主是社会主义的生命”。

当年，俞可平先生发表的《民主是个好东西》文章，曾经引起大陆知识界大范围的讨论，有人甚至乐观地以此解读“中共推行民主的时代”已经到来。如今，时间已经过去几年，执政党虽然已经提出“由基层民主而高层民主、由党内民主而人民民主”的改革路径，并且进行过相关试验，但是，民间特别是知识界对民主化的诉求热度并没有消减。

环顾全球，在北非、阿拉伯甚或最近利比亚卡达菲的倒台，都以不可阻挡的力量证明，人类在追求民主的道路上虽然历经波折，但是脚步并未停歇。我们注意到，台湾领导人马英九在纪念辛亥革命百年的讲话中提到：“中华民族在自由、民主的环境里，可以走出一条崭新的道路。”不论马先生是否有向大陆“抛议题”的考量，也不论外部环境如何反射到大陆社会，由经济民主而社会民主最终推动政治民主化的路径，想必是无法阻挡的。这一点，久经考验的大陆执政党肯定也能洞察其理。问题是，未来应该以怎样的态度、怎样的形式、怎样的速度来回应社会内部“民主化”的诉求，对于中共这样一个大党和多民族的大国来讲，无疑是极具挑战性和需要大智慧、大气度来面对的。

四是要郑重审视“环保”议题。中国大陆 30 多年的发展是引人瞩目的，但是也是代价沉重的。虽然学界一直在警告，要避免走西方那种“先污染后治理”的老路，但是面对 GDP 主义冲动，中国显然无法打破上述路径的魔咒，导致在经济飞速发展的今天，环境的破坏亦非常严重。

当年北京奥运会，国外选手戴口罩入场的镜像，无疑是对中国环境问题的一种“嘲讽”。没有环境就没有人类赖以生存和发展的基础，人类的发展就没有任何意义，一个连自己生存环境都不珍惜的国家和民族是十分危险的。可是面对庞大的人口和经济发展压力，中国大陆如何面对环保问题，在保护环境和促进社会经济发展之间维持平衡，这需要整个中华民族进行深刻的反思。

上述四大问题是中华民族生存和发展不容回避的问题，其中相当一部分也是人类社会不容回避、共同面对的课题，亟需理论界和实务界予以充分的重视。

●历史深处

明朝巨富沈万三的故事

在 600 多年前，中国商界出了一位旷世奇才，他就是元末明初的首富——**沈万三**。

沈万三大约出生在元大德末年，即 1307 年前后，大概比朱元璋大 21 岁。沈万三原名沈富，字仲荣，他在兄弟中排行老三，后来发达了，于是人们都叫他“沈万三”。沈万三曾在南京居住，并出资修建了中华门一段的明城墙。但是，最后他却落了个流放云南、家破人亡的下场，让后人感慨不已。

一. 勤劳经营，生财有道

沈万三究竟是怎样发家致富的？综合历史传说与文献记载来讲，沈万三年轻的时候结识了一个叫陆道源的南方巨贾。这个陆道源不仅富有，而且喜欢交友，乐善好施。当时，沈万三正为他管账治财。后来沈万三在此经历基础上，独立门户，开创自己的生意，逐步通过勤劳、胆识、智慧而最终发家致富。

根据许多史料上的记载，元代至顺元年（公元 1330 年）是个荒年，自然灾害遍及大半个中国，而且江浙一带又流行起了瘟疫，沈万三就在这个时候降生了。沈万三的父亲沈佑颇具眼光，他看到东垞人少荒地多，政府又奖励开荒。沈佑便举家从湖州的南浔迁到了苏州的东垞，即现在的江苏省昆山市周庄镇。在这里，全家人经过十多年的辛勤垦殖，终于成为当地小有名气的地主，庄田广达一千三百多亩。东垞西边的周庄原本是个小村落，后来经过沈家的开发逐渐形成了集镇。于是，沈佑全家就由“农”转“商”了，成了地主兼商人的富户。但田种得再多也只是个土财主，所以沈佑一直也没有成为真正的巨贾富商。沈佑去世后，排行老三的沈富（即沈万三）留在了周庄的银子浜，他一方面管理着东垞的庄田，另一方面则开始经营镇上的买卖。在兄弟中，沈万三最富有经济头脑，他对自己分得的庄田进行精心的经营管理，使得财富有了更大的积累。

此时朝廷又开放了私人对外贸易，主要贸易对象是高丽、日本和南洋等地。于是，沈万三便抓住这个有利时机，凭借天然便利的交通，将江浙地区深受海外欢迎的丝绸、茶叶、瓷器、工艺品等源源不断地贩卖出去，获得了丰厚的利润。

据《吴江县志》记载，至正十九年，元朝曾向张士诚征粮，沈万三对海运已是熟门熟路，又擅长与官场权贵交往，很快就被张士诚看重，于是选用沈万三助其运输大宗粮食北上，张士诚于次年海运十一万石粮米北上，沈万三协助张士诚从海道运送粮米到了燕京，其间沈万三发了不少横财。这时，拥有了巨额资财的沈万三，又开始做起了放贷收利的生意，使自己富上加富，迅速成为“资巨万万，田产遍于天下”的江南第一豪富。

沈万三是明初首屈一指的“富豪”，他富可敌国是人所共知的。在《五杂俎》中也说：“国初金陵有沈富者，字仲荣，富甲天下，人呼为沈万三。”在整个明朝，“沈万三”这三个字是响当当的，就像今天的“福布斯排行榜首富的名字”一样，是财富的代名词。那么，这个被称作“富甲天下”的沈万三到底有多富呢？据有关史料记载，当年沈万三把苏州作为重要的经商之地。他在周庄镇东的东垞建造了千亩粮仓，在银子浜的尽头建造了堆放银子的府库，每天都有很多小船进出银子浜，运送银子。致富后的沈万三，广置田宅万顷，以至于有了“苏州府属田亩三分之二属于沈氏”的记载。

沈万三可谓是一个经营的奇才，他从土地垦殖开始，苦心经营，机智行商，充分显示出了他出色的“经营管理”才能。并在有了一定的经济基础后，他又大胆抓住机会，开始了对外贸易和放贷收利等多种生意，更加速了他财富的积聚。

二. 财色开路，奢侈挥霍

沈万三致富之后，不仅妻妾成群，还常常寻花问柳，纵情声色。据说，他一生共娶了13房妻妾，南京城的名伎几乎都到过他的庄园。在他的妻妾中，其中盛泽妆楼的小妾九娘最为与众不同，她不仅擅长琴棋书画，而且聪明过人，善解人意，颇有见地。比如，朱元璋打败张士诚后，沈万三要帮助朱元璋修建城墙，九娘就觉得这样的事情做不得，并多次极力劝阻沈万三。可是，沈万三却被财富冲昏了头脑，没有听进去，最后因此而为自己埋下了倾家荡产的祸根。

沈家迎来送往接连不断，一些官员和见过世面的大人物都被沈万三请了过来，他们有地方上的州府、县令，甚至还有一些小吏。大地主出身的沈万三，在暴富之后也开始附庸风雅，经常与文人名士在后花园里舞文弄墨，吟诗作对。并且，每次的书画他都会出重金买下，据《坚瓠集》载，沈家“藏古今书画无算”。有一次，他听说苏州城有一个叫王行的名士学富五车，经常和文人墨客来往。于是，沈万三也非要请王行到乡下去给他当家塾先生，调教他的孩子。到家后，不管人家的文章到底是好是坏，只要一写出来，他就连口称赞，并且拿出大量白银作为酬谢。倒是王行心知肚明，看到这么丰厚的酬金居然被吓得连连辞谢，临走低声嘀咕了一句：“如此地炫耀财富，早晚是要倒霉的”。果真，后来应了王行的话，炫富终于让沈万三落得了一个流放云南、家破人亡的下场！

财富永远是人们向往的东西，有了钱可以不对别人低三下四，可以与高官达贵平起平坐，可以大快其意指点江山。但是，人们只羡慕沈万三的富豪，却忽视了沈万三也就是因财富而遭到了流放，直至丧命。

元代末年，是一个群雄四起、动荡不安的时期。江苏泰州一直靠贩卖私盐过日子的张士诚三兄弟瞅准机会，开始起兵反元。后来，张士诚把平江府改名为隆平府，并起国号大周，成了大周的开国皇帝。建立大周之后，张士诚也颁布了一系列的新政策，其中受益最大的就是像沈万三这样的富商巨贾。因为张士诚心中明白，如果没有这些江南巨富豪绅的大力支持，他这个小小的大周王朝也是难以维持下去的。当时，张士诚领兵起义需要大量的财物，作为首富的沈万三是出了不少力的，他带领江南的富商大量捐钱捐物，资助张士诚起义，从而使张士诚的军队越来越壮大。

沈万三作为当时的江南首富，就做了三桩让张士诚很是惬意的事情，而且每次出手都是十分大方，毫不吝啬。第一桩，沈万三率领银子浜的船队，多次为张士诚的官兵发放犒赏，从而解决了巨大的军费开支。第二桩，沈万三利用自己从事过海外贸易的航海经验，以实际行动支持张士诚的政治活动，每年都帮张士诚秘密运输十多万石粮食到北方元朝的国都。有一年，元朝的特使兵部尚书伯颜来到苏州，沈万三也是大摆宴席，盛情款待，并专门花了大价钱进行刻石记功。第三桩，沈万三为巩固自己在张士诚眼中的地位，不惜把自己的女儿嫁给了张士诚，把自己和张士诚切实地拴在了一起。而张士诚也给了沈万三很多敛财的特权。从此，沈万三便一跃成为海外贸易、房地产、地租、高利贷、丝绸业等方面的大鳄。但是，也正因为如此，埋下了未来的明朝皇帝朱元璋对苏州城和沈万三秋后算账的伏笔。

三. 恃财放旷，祸及九族

元朝至正十六年，张士诚割据平江，沈万三、顾瑛等当地大富户为求得庇护，都曾献金输粮，以示拥戴。几乎是与张士诚同时，朱元璋也参加了同乡郭子兴的起义军。四年之后，朱元璋凭着自己过人的勇谋获得了军队的统帅权，并带领义军攻打到了苏州城下。为了保住自己的庇护神张士诚，沈万三及其苏州城内的巨商大贾个个都鼎力支持张士诚。但是，苏州终究只是一个小小的城池，1368年，朱元璋的大军终于灭掉了张士诚、陈友谅、方国珍等人的军队，开始登基称帝，建立了大明王朝。沈万三是个精明的商人，希望继续过他的太平日子，在明朝大局已定的当口，决定加紧做出效忠朱元璋的表示。他率领江浙大户向朱元璋的军队缴纳了税粮万石，以示忠心。此外，沈万三还暗地里向朱元璋纳贡5000两白银以备他不时之需。朱元璋看当时江山初定，前方打仗和后方建设都需要花钱，于是就欣然笑纳了。

沈万三以为这一招很灵，自然是满心欢喜。接着，他还以龙角贡献，并献上白银二千锭，黄金二百斤，甲士十人，甲马十匹，建南京廊庑、酒楼等。不久，他又发现朱元璋虽然定都南京，但建造城墙却面临着严重的资金不足。于是，沈万三突然做出了一个惊人之举，上书自请出资建造都城，也就是聚宝门（今中华门）、水西门、西水关在内的这一段共约十公里的工程。为了让朱元璋龙颜大悦，沈万三自然是倾尽了全力。他不仅舍得花钱，注重质量，还日夜坚守在工地上，和雇工同吃同住同劳动。在他的带动下，工程终于提前三天完成了。看来他这步棋没走错，朱元璋终于面露喜色。

在完工庆贺的那天，明太祖朱元璋亲自为沈万三斟了酒，并话中带刺地说：“古时候就有个白衣天子，号称‘素封’。在我看来，说的也许就是您老人家啊”。沈万三听后，受宠若惊，只顾自地在那里使劲地谢主龙恩，他哪里知道这“天子”并不是那么容易随便当的啊！于是，沈万三的头脑就愈发地发热起来。当他又听到朱元璋要犒赏三军时，便上前请求，由

他出巨款代为劳军。可他没想到，这时朱元璋勃然大怒，拍着桌子大叫道：“一个老匹夫不把我皇帝放在眼里，居然还胆敢替我犒劳天下之军！简直是个乱民，给我拉出去砍了。”当时正在朱元璋身旁的马皇后劝说道：“如今大明初建，若再随便杀人，就会落下一个滥杀无辜的罪名。沈万三是一个不祥之人，自然也就由上天来处置了，不如免掉他的死罪，改为其他的惩处。”朱元璋听后，感觉有理，于是便把沈万三全家发配到了云南。从此，沈万三名下二十亿贯的家当都被充了公。

沈万三被流放云南时，他已经是一个年过六旬的老人了。在这富与贫、荣与辱产生巨大反差的一瞬间，他从心理上和身体上都难以接受，再加上江南与云南的生活环境差异太大，简直是从天堂跌到了地狱。没过多久，沈万三便在病苦之中，撒手人寰。然而，沈家的灾难并没有就此结束，后来沈家的多数成年男子都被酷刑处死。而沈家的小孩则充军到了南丹卫（在今广西壮族自治区），妇女发配到了浣衣局，世代为奴。沈万三晚年的富极招祸，从洪武二十六年一直到洪武三十一年才平息下来，沈氏家族彻底地衰落下去了。

四. 福祸相倚，可叹可鉴

沈万三家族的崛起和衰落确实令人唏嘘慨叹。沈万三凭借经营上的杰出才华，运用诚信的操守、敏锐的洞察力、机智过人的胆略和审时度势的经营策略，白手起家，打造出了一个超一流的“企业帝国”。沈万三的经营理念有：

勤劳：大事要亲力亲为，力不到不为财。

诚信：做生意非一次而富。

智慧：大智大勇，独具慧眼。

机遇：把握买卖的时机和自身的运气。

但是，正所谓“祸兮福之所倚，福兮祸之所伏”，由于沈万三后来没有处理好与以朱元璋为代表的新皇权集团的利益关系，这富可敌国的财富最终给沈氏家族带来了灭门的灾难。沈万三一生用钱开路，一掷万金，奢侈无度。从他自己的立场来讲，也许讨好了皇帝，是为了让自己平安地掘取更大的财富。在张士诚时代他是成功的，的确敛聚了更多的钱财，而在朱元璋时代却失败了，落得家破人亡。究其根源，还是由沈万三的个人价值观所致，他过去成功的经验，使得他产生了偏见“即钱是万能的”。而最后的事实告诫他，人生于世，没钱是万万不能的，但钱绝对不是万能的。

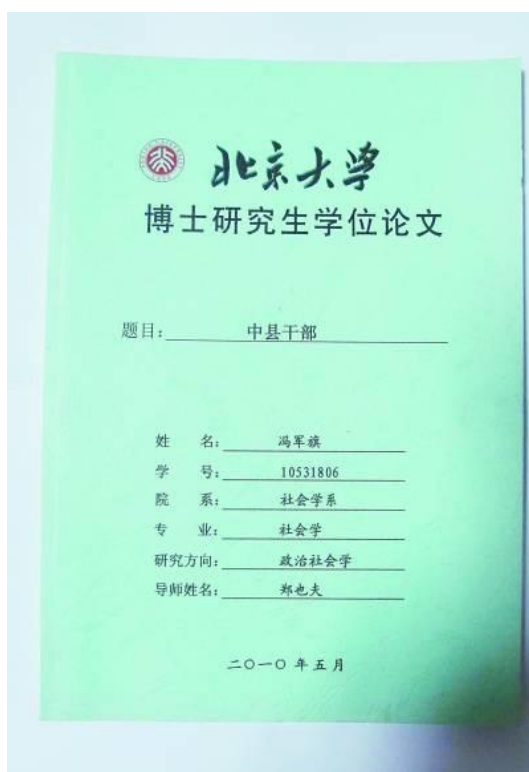
无论古今中外，都是这个道理。当一个人在某个方面产生极端偏见而不知改正时，因果报应法则就会通过人生的实际经历来校正他的偏见。有时代价是巨大的，有智慧根器的人，通过别人或自己吃一堑的经历而能让自己长一智，或者经历小的挫折而觉悟大道理，就象用

轻型病毒给人种疫苗能产生预防恶性病毒的免疫力一样。经商做事之根本还是要把握正道，把握因果法则，把握进退法则，把握物极必反之阴阳平衡法则。一个成功的商人，要学会在经商实践中灵活运用这些法则，否则不仅会赔了本钱，还可能把命贴进去。

（选自 2011 年第 10 期《资治文摘》，作者金湛东，现为中国社会科学院国际易学联合会特约教授，中国自然辩证法研究会易学与科学委员会理事，圣龙国学书院院长，北大纵横管理咨询集团合伙人。）

●悦读时光

《中县干部》：中国县乡政治的实情录



冯军旗论文



冯军旗

近日，北京大学攻读社会学博士冯军旗的论文《中县干部》引起广泛关注。据媒体报导，冯军旗为完成博士学位论文，于2008年深入中原腹地的一个农业县挂职两年，他借“职务之便”收集官员在年龄、学历方面的造假证据，披露该县改革开放以来的虚假政绩工程，甚至搜罗了这个县1013名副科级及以上干部的简历，寻找他们升迁路上的“奥秘”，他还试图还原官场晋升道路上秘而不宣的“上贡体制”与“买官卖官”……

●专题名片 / 什么是房价拐点

所谓的拐点，意指房价由升转跌，依据是各主要城市的房价由空涨向量价齐跌转化。国家发改委经济运行与发展研究室主任 王小广：中国楼市调整的拐点已越来越近。中国房地产市场已持续超过十年繁荣，这是全球任何国家从来没有过的。最近深圳房地产市场的调整，预示着房价增长放缓甚至房地产绝对价格回落的逆转已经开始，我不敢说全国所有地区的房价明年都会出现拐点，但房地产市场调整的拐点已经越来越近。中国是个新市场，市场刚起来的时候有钱人都买房，当有钱人都买了房子的时候，买方的收入曲线开始往下走。中国的房地产已经进入调整期了，从周期来看，上个谷底是1998年，这次可能是在2008年或2009年进入谷底。