

核心话题

房企迎来“苦日子” 折射粗放式发展终结

房地产宏观调控持续,房企的日子越来越不好过了?据媒体不完全统计,今年以来,截至9月5日,共有274家房企发布破产文书,平均每天就约有一家房企破产。

破产、裁员、降薪……围绕房企的各类新闻近期层出不穷,而涉及面不仅指向中小房企,还包括不少头部房企。从比例上看,中国房地产开发企业数量在10万家左右,9个月破产270多家,属于正常的优胜劣汰。但是,越来越多的房企迎来“苦日子”,却也是不争的事实。

房企迎来“苦日子”,当然与近年来我国对于房地产的宏观调控密切相关。以往的房企发展模式主要依赖于高杠杆融资,获得大量资金用于高价拿地,然后再通过高价售楼获利。

由于之前房价持续上涨带来的市场预期,往往会出现某个楼盘一经推出就抢购一空的情况。

文/华柯



作者为财经评论员

面,不愁卖的房企能够快速回笼资金,用于偿还融资及继续扩张拿地,从而构成了相应的利益循环链条。

然而,宏观调控首先从需求侧入手,通过房贷管理,剔除以投资乃至投机为主的购房群体,这使得房企在快速售楼这一环节受阻。前两年,部分城市楼盘去化率下降,使得对应房企资金回笼难度加大。

与此同时,有关部门对房企融资也进行了相应约束。去年8月20日,央行、住建部明确了

重点房企资金监测和融资管理规则,即“三道红线”新政,自当年9月1日起试点施行。这被视为在房地产“长效机制”下,对房企有息债务规模进行精细化管控。

所谓“三道红线”,主要涉及三个指标,包括剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍。根据踩线条数,监管部门将房企分成四档管理,每降低一档,有息负债规模增速上限增加5%,即使是处于绿档位置的房企,有息负债增幅也不得超过15%。

“三道红线”新政的出台,进一步收紧了房企融资渠道,尤其是那些以往不惜代价高息融资的房企,因触及资产负债率、净负债率、现金短债比等红线,面临融资“资质”降低的后果,使得其融资难现象加剧。

有关部门还从金融机构入手,要求审慎发放开发贷款,同

时对银行等信贷资金加强监测,防止不合规资金流入房市。

一系列监控举措也显现出明显效果。数据显示,今年7月房地产企业融资总额为2075.5亿元,同比下降10.7%。单月融资规模同比增速连续5个月下降。而今年前7个月,房地产企业共融资13168亿元,同比减少8.54%。

尤其令房企感到“寒意”的是,中央关于房地产调控的力度不减反增。数据显示,今年以来,全国房地产市场累计调控超过320次,其中,中央各部门的调控政策超过40次。包括加强房地产金融审慎管理,建立多主体供给的住房制度、热点城市集中供地机制,建立人、房、地、钱的联动机制。可以看出,全覆盖、更严格的房地产调控正成为房企头上的达摩克利斯之剑。

在此大背景下,房企一方面在销售端无法再主导定价权,另

一方面在拿地、贷款等供应端多方受限,以往所采取的快进快出经营模式难以为继。尤其是那些之前盲目追求扩张速度和规模,甚至无视自身实际承受力,大肆举债的房企,更会为激进式扩张而持续买单,这也是今年以来部分房企倒闭的根本原因。

依托于房价陀螺式上升,房企收获了20年的狂奔红利,由此形成的粗放式发展模式积弊多多,尤其是粗放式发展还造成大量房屋粗制滥造,让购房者花高价买了有质量问题的房子,如今这种发展模式走到了尽头。

随着宏观调控的不放松以及进一步收紧,房企看似迎来“苦日子”,但对于房地产行业重新适应新时代下居住需求的改变,建立更能兼顾价格、质量、服务的长效发展路径是有利的。

可以预料的是,未来房企将更注重资金成本管理,减少高杠杆融资冲动,建立日常资金

支出防火墙,避免资金链断裂风险。房企还必须在价格层面不再追求高房价策略,而要以更贴近刚需一族购买力的标准向市场贴近,如此才能符合有关部门行政指导价标准及购房者所需。

房企还必须注重质量体系建设,真正在原料、施工、验收等各个环节把好关,避免消费者用脚投票。

房企如果要保证生存及发展,也要在商品房之外关注保障房领域。8月31日,住建部部长王蒙徽在国新办新闻发布会上再次宣布,要努力实现“全体人民住有所居”,未来保障房比例持续上升是必然趋势,房企参与保障房建设,同样也可获得新业务及新资金回流渠道。

转换思路、创新发展模式,走精益化管理之路,让购房者买到更好的适价房子,房企就能把“苦日子”变成甜日子。

自由谈

三次分配对互联网公司并非利空

8月17日召开的中央财经委员会第十次会议表示,要构建初次分配、再分配、三次分配协调配套的基础性制度安排。分阶段促进共同富裕,允许一部分人先富起来,先富带后富、帮后富。

“让一部分地区、一部分人先富起来,带动和帮助其他地区、其他人,逐步达到共同富裕。”这是邓小平在改革开放初期的顶层设计,某种程度上说,这是改革的目标,也是改革可持续发展的保障。

由于各种因素,中国目前还存在贫富分化的局面。从结构上看,中国目前的收入水平差距拉大,原因有城乡发展、地区发展的不平衡,也有存量经济发展模式下不同行业的发展分化,传统行业逐渐没落,新兴行业盈利较高。

所以,通过税收、社会保障、转移支付等二次分配手段;以及捐赠、慈善等第三次分配手段,

文/刘远举



作者为上海金融与法律研究院研究员

对社会财富进行再分配,本是改革的一个必然进程。

完善二三次分配,对互联网公司而言,并非利空。

首先,这本身是大公司与社会协同发展的必然。2019年8月19日,包括贝索斯、库克等在内的181家美国顶级公司CEO在美国商业组织“商业圆桌会议”(Business Roundtable)上联合签署了《公司宗旨宣言书》,宣称:股东利益不再是一个公司最重要的目标,公司的首要任务是

创造一个更美好的社会。

《哈佛商业评论》的研究报告表明,那些关注社会议题、承担社会责任的企业,其综合业绩往往比不关注的要好很多,能更持久地得到投资人、股东和社会的认同与支持。

其次,二三次分配的理论依据是边际消费递减原理。富人花不完的钱,存在银行里,如果被“拿”出来“给”穷人,穷人一定会把这个钱花掉,用来满足自己的基本需求。这正是税收的基本原理。所以,收入分配越公平,基尼系数越小,则居民总体的平均消费倾向越高。

消费是扩大内需的重要支撑。消费、投资和出口是拉动经济增长的三驾马车。过去,我国的经济增长更多依靠的是投资,而现在更多依靠的是消费。对加强内循环而言,消费更是重中之重。那么,对于关注消费、下沉市场的互联网公司而言,加强二三次分配,其实是一个长期的

利好而非利空。

更关键的是,最近的一系列政策,长远而言,从根本上肯定了互联网公司的价值,而非相反。“平台经济”也写入了“十四五”规划纲要,并有了一个官方的准确定义——“平台经济是一种基于数字技术,由数据驱动、平台支撑、网络协同的经济活动单元所构成的新经济系统,是基于数字平台的各种经济关系的总称”。

8月17日召开的中央财经委员会强调的三次分配,最初出现在2019年10月通过的《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》。实际上,该《决定》在强调二三次分配的作用之前,也提出在第一次分配中健全劳动、资本、土地、知识、技术、管理、数据等生产要素由市场评价贡献、按贡献决定报酬的机制。

互联网大公司,基本上都是依靠技术、知识、管理去提供新产品,建立新链接、创建新模式,构成新生态的。所以,这个《决定》肯定了技术、知识、管理等生产要素由市场评价贡献、并按贡献决定一次分配的报酬,本身就是肯定了互联网公司的意义、作用。

更具体的说,这个《决定》肯定了虚拟经济的价值。

所谓虚拟产业,一般指不从事实体经济的生产服务业,除了医疗、金融等行业外,短视频、游戏、直播是新兴的非实物生产与消费。这些行业的正当性,其实就像人要听京剧、看电影的正当性一样,是普遍的,正当的。

目前,非实物的消费与生产已经是经济循环的重要部分,这是当下的全球性经济趋势。打个比方,主播小姐姐买皮肤,做游戏的程序员给小姐姐打赏,这就是经济循环,这就是GDP,这

就是人民群众的满足感。

中国是世界工厂,而当下国际经济局势存在不确定性,全球需求可能会因为各种原因转移,那么在内循环中,供给端就会大于消费端,出现供需失衡。而非物质生产,就能起到弥补内循环所需的作用,促进内循环的畅通流转。所以,游戏、短视频、社交媒体、影视剧等第三产业,对于就业、人民群众的满足感、经济增长,社会稳定都非常重要。

所以,长期来看,对于分配问题的深化改革,并非一个利空。需要指出的是,这次财经会议也强调,在高质量发展中促进共同富裕,正确处理效率和公平的关系。这就意味着,企业利润仍然是企业完成其社会目标、社会责任、在第三次分配中发挥能动性的基础性实力保障。加强与完善二三次分配,与第一次分配中健全按要素贡献分配,是并行不悖,相互促进的。

国际观察

阿富汗塔利班组建新政府,美国狼狈结束一个时代

阿富汗的历史翻开了“新”的一页,9月7日,塔利班宣布组建新政府。

就在一周多前,美国最后一架军机离开了喀布尔机场,塔利班鸣枪“欢送”。美国总统拜登发表演说,第一句就是,美国结束了历史上最漫长的战争——持续20年的阿富汗战争。对于拜登来说,8月过得太玄幻了:上半月,他推动的财政支出计划在国会取得了重大进展;下半月,美国“西贡陷落”“逃离德黑兰”等历史剧情在喀布尔重演。美国在半个月时间里,从喀布尔撤离了12万人,持续20年的阿富汗战争在恐怖袭击的威胁下落下帷幕。对美国来说,20年似乎是一个轮回,拜登经历了阿富汗战争中最为尴尬和耻辱的时刻。结束阿富汗战争,这个过程历经了美国三任总统,世界头号强国要结束一场战争为什么这么艰难?

拜登不愿意将自己的演讲视为“战败阿富汗”的演讲,而是努力将“喀布尔时刻”描绘为拜登政府“终战”胜利的演说。美国在半个月时间里撤出了12万人,拜登认为,即便美军再多待十天,也不能将所有想离开阿富汗的人都带走。对拜登来说,结束阿富汗战争,没有合适的时机,也不可能有什么体面。这场

文/孙兴杰



作者为吉林大学国际关系研究所副所长、教授

持续了20年的战争,美国花费了2万亿美元,2461人死于战争,包括最后几天死于喀布尔恐怖袭击的13人。美国撤军行动是成功的,但是阿富汗战争是失败的,这或许是拜登演说中的“难言之隐”了。拜登不断强调,是时候结束阿富汗战争了,这场战争的结束不只涉及到一个国家,而是要终结一个时代,美国要面对2021年的世界,而不是纠缠于2001年开启的战争。

《华盛顿邮报》认为,拜登主导了一次可耻的撤军,20年前美军推翻了藏匿恐怖分子的塔利班政权,现在塔利班不仅重新掌权,而且更加强大。美国发动阿富汗战争的目标是什么呢?“9·11”恐怖袭击事件之后,时任美国总统的小布什在一场国会联席会议上宣布发动一种新型战争,即“反恐战争”。反恐有很多方式,比如空袭等,小布什在2001年9月16日去教

堂祷告之后,下定决心发动战争,“这次,我们要派出地面部队,然后一直把军队留在阿富汗,直到塔利班和基地组织被赶跑,一个自由的社会慢慢出现。”换句话说,小布什在发动战争的时候已经将改造阿富汗,建立西方式的“自由民主社会”作为重要目标。此外,美国发动反恐战争的时候将伊拉克作为重要的目标,沃尔福威茨、拉姆斯菲尔德等军方高官最重要的目标并不在阿富汗,而是伊拉克。拉姆斯菲尔德曾说:“对付伊拉克是我们反恐议程中的重要事项。”2001年12月,阿富汗战争基本接近尾声,2003年美国就发动了伊拉克战争。可以看到,阿富汗战争的三重目标在于反恐、改造阿富汗以及大中东地区的民主改造计划。20年之后,美国一个目标都没有实现,《华盛顿邮报》评论说,美国没有击败塔利班,也没有在阿富汗创建正常的民主体制,没有能够阻止伊斯兰极端主义的传播,甚至也没有办法按照自己的方式撤出。

战争是实现国家目标的重要手段,而不是目的。战争理论家克劳塞维茨认为,战争是“三位一体”:“一是战争要素原有的暴力性,即仇恨感和敌忾心,这些都可看作是盲目的自

然冲动;二是概然性和偶然性的活动,它们使战争成为一种自由的精神活动;三是作为政治工具的从属性,战争因此属于纯粹的理智行为。”从阿富汗战争来看,美军主要是在第一个层次进行了漫长的战争,虽然小布什以及后来的总统否定阿富汗战争是美国对“9·11”恐怖袭击事件的复仇,但是美国社会最初对小布什以及阿富汗战争的支持主要来自于复仇心理。从战争的第二和第三个层次来说,美国的阿富汗战争算是失败了,而且一再错失结束战争的机会。克劳塞维茨说,“胜利者不是在每次战争中都能彻底打垮敌人的。胜利常常而且在大多数情况下都有一个顶点。这是大量经验所充分证明了的。”拜登在演讲中,依然重复着“胜利”的话语,美国在半个月撤出12万人,的确体现了美军的行动能力,但是没有一个胜利,最后变成了一个苦涩而又不得不承认的战略失败。在20年之间,美国如何越过了胜利的顶点,而最终陷入了失败的泥潭呢?

第一个胜利的顶点是美军及其阿富汗的反塔利班力量用了不到三个月时间就推翻塔利班政权,占领了喀布尔,这是一场存在好几个“代差”的战争。

美军在阿富汗不过5000多人,就实现了最初的目标,把基地组织和塔利班打到了山沟。美国及其盟国在德国波恩召开会议,在此期间,塔利班与美国扶植的卡尔扎伊取得联系,但是,波恩会议上并没有塔利班的位置。与塔利班的谈判,直到2018年才开始,换句话说,美军在最初3个月取得的胜利成果就可以实现比较体面的撤退,让阿富汗各方重组政府。

第二个胜利顶点出现在阿富汗首次选举之后,选举产生了总统和议会,开启了阿富汗国家重建的进程,但是此时美国已经陷入了伊拉克战争的泥潭之中。美国在“二战”后形成了一个迷思,关于在日本、德国成功的迷思,通过军事占领、经济援助,将战败国变成美国的战略支点,这样的迷思也被投射到阿富汗和伊拉克。美国错过了胜利的顶点,塔利班在阿富汗没有消失,并且外溢到他国,又在阿富汗复苏。美国在阿富汗的战争变成了驻阿美军、喀布尔政权和塔利班组织之间的三方博弈,美军和喀布尔政权占据了城市,而塔利班在农村地区再次复苏并且不断扩大。

第三个胜利顶点是2011年5月1日美军特种部队在巴基斯坦境内击毙了本·拉登,这算是

复仇之战的胜利顶点,但这一事件本身也透露出阿富汗战争的转向,从阿富汗战争变成了“阿富汗战争”,另外,美军在阿富汗进行的“平叛”意味着美国要在阿富汗进行“国家建设”的任务。以战争方式在阿富汗进行国家建设,无异于铁丝捆豆腐,小布什在卸任之前到访阿富汗,看到了阿富汗的地形地貌之后,也明白美国的战争目标为何不能实现了。著名历史学家约翰·加迪斯在《论大战略》一书中说,“空间是愿景与现实的交汇之地。”阿富汗这个特殊的空间不仅是“帝国坟场”,更是“帝国跑马场”,千百年来,各方力量来来往往,没有“沉淀”下政治权威的框架和组织,美国的金钱、军力就沉陷于这样的空间之中,绵延了20年。

20年,一个个胜利顶点溜走,美国以反恐为由发动了战争,最终在恐怖袭击的压力之下狼狈撤军。恐怖主义的威胁没有消失,而是不断扩大和升级,从阿富汗到北非,恐怖主义再次回潮和活跃。拜登从阿富汗撤军,不仅要结束这场消耗美国国力的持久战,还要结束一个时代,随后将美国带入大国竞争的世界,但是,恐怖主义对美国及其盟国的威胁并没有因为拜登的“鸵鸟心态”而消失。