



西班牙《世界报》刊发的《遏制全球经济的爱情》一文中这样一段话：“过高的房价，毁灭了年轻人的爱情，也毁灭了年轻人的想象力。他们本可以吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。”中国是全世界最有潜力的市场，如果这个市场上的消费被抑制，全球经济也将受到拖累……

买房？买“宝宝”？

财富规划和你想的不一样

本报记者 郭文鹏

刚过而立之年的刘哲君又一次因为买房问题失恋了。7年前大学毕业回到老家，在和女友谈婚论嫁时，因为没法满足全款买房的要求被准丈母娘“棒打鸳鸯”，之后，只身前往上海发展事业。如今，因为类似的理由，他和第二任女友的感情也走到尽头。从上海陆家嘴的正大广场出来，独自看完电影的刘哲君感到怅然若失却也无可奈何。在打车回租住的房子不到10公里的路上，刘哲君心里算了一笔账，如果现在满足女友要求，在内外环间买套100平方米左右的学区房，至少要400万元，除掉首付150万元后，20年付清需要每月还贷接近2万元，这个数目占到两人收入的2/3左右。“考虑到我们都处于事业成长的重要时期，维持生活质量、学习、交际都需要一些资金，理性告诉我，只能选择分手。”

被房价扼杀的创业梦想

从《奋斗》、《蜗居》到《裸婚时代》，当下，石康三部曲中的婚房魔咒真实地笼罩着适婚的年轻人们。

从2007年到2013年，上海内环内、内外环间、外环外新房成交价均价完成了从“3-2-1”到“5-3-2”到“6-4-2”（6万元/平方米、4万元/平方米、2万元/平方米）的转变，几乎每3年实现一大“跃进”。来自上海市统计局的数据显示，同期，上海市人均年可支配收入由23623元上涨到43851元，但仍与房价差距巨大。

“从理论上讲，年轻人的还贷成本应控制在收入的50%以下，而在实际操作中，30%的还贷就会给生活带来很大压力。”中国银行私人银行财富经理苏颖建议，在经济条件不宽松的情况下，年轻人还是以租房为佳。

考虑租房和买房性价比因素，其实早在2006年，中国国际金融公司首席经济学家哈继铭就带领研究团队细致分析了当时的“月供/租金比率”数据，提出了当前在我国“买房不如租房”的主张。然而，这样的理性研究却没能引起人们的关注。

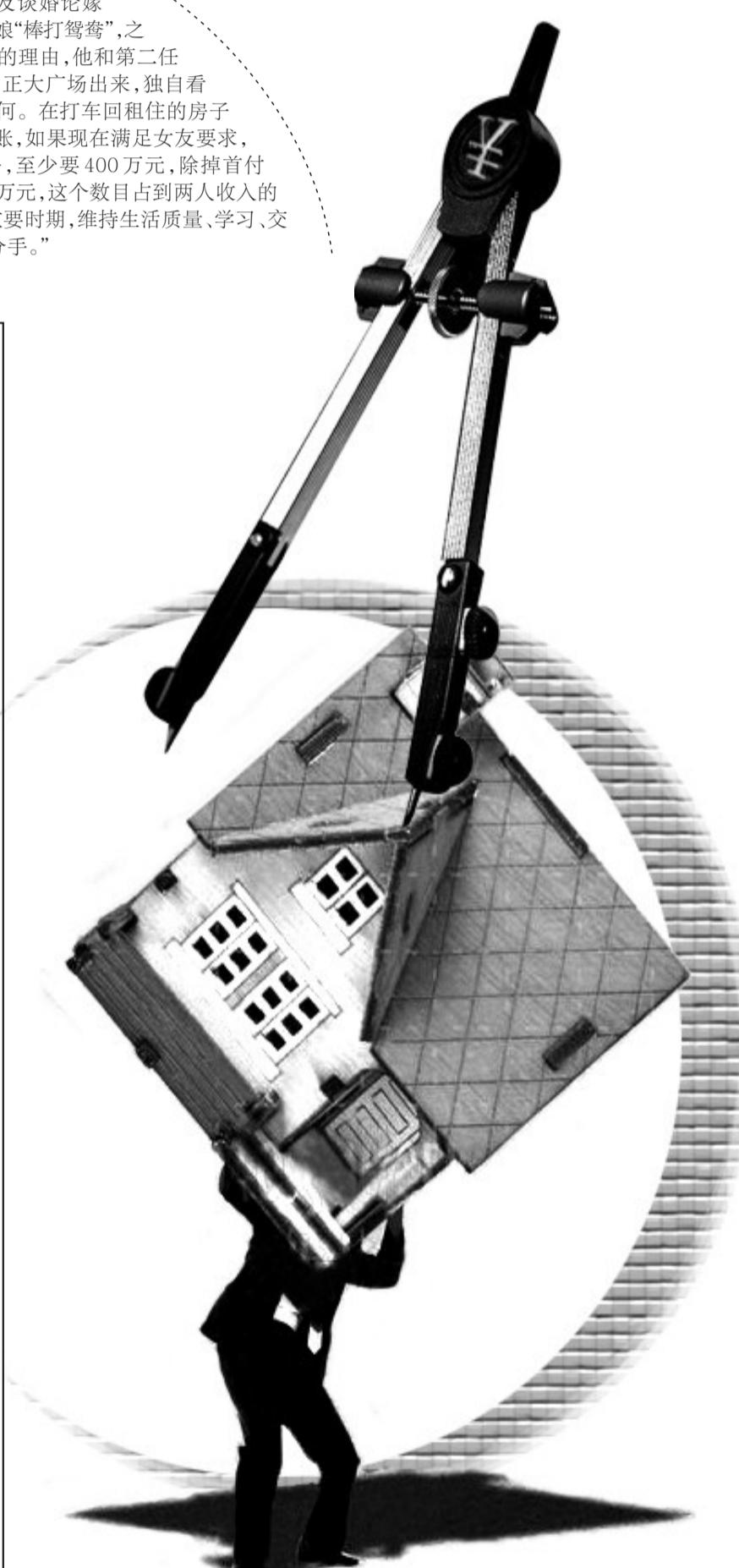
在西南财经大学经济与管理学院院长甘犁看来，比较房屋租售价格的道理其实许多人都能理解，强烈的购买意愿主要是出自需求之中还裹挟着复杂的投资意愿。眼瞅着近几年房屋价格一路飞奔，许多人已习惯于将买房看成不会亏本的买卖。

“建议年轻人在买房之前首先将自住需求和投资需求理性地分开。如果自住，最重要的是考虑自己的实际支付能力；而从投资角度来看，我认为当前房价已经处于高位，继续投资面临着收益率下跌甚至出现亏损的风险。”

更令甘犁担忧的，是年轻人对购房的不理性“追从”，牺牲掉的可能不只是爱情、消费，还有整个民族的创造活力。

西南大学“中国家庭金融调查”数据显示，房价水平和年轻人工作流动性及社会创业积极性高度相关，几乎房价每上涨1000元，创业倾向将下降4%。

此外，拉勾网CEO马德龙坦言，这种影响是双方面的，有房贷压力的应聘者除了自身顾虑以外，还会受到创业者团队的“歧视”。“因为对于初创型公司来说，工作强度大，收益不稳定是正常现象，公司如果暂时出现运作困难，难保他们不会离开。”



买不买房，不该是个问题

中国黄金集团公司首席经济学家 万喆

房地产价格的节节攀高，不符合国际经济的规律，也早已超越了中国经济的真实节奏。

房地产有没有泡沫，已辩论近10年。焦点在于，房地产的繁荣，究竟是因为“刚需”，还是因为“投机投资”？“刚需”方的大旗上描着中国城镇化的进程图；投机投资方则完全依靠出奇制胜，时不时去观察城市的住宅灯光或者测量水表电表。

与房地产同为人们心头所好的，还有黄金。一项众所周知的事实是：黄金价格在历史上与美元指数呈负相关。总体而言，当美国经济繁荣，美元形势大好，黄金价格往往比较黯然。而当美国出现重大挫折之时，黄金价格就大放异彩。

美国经济景气指标中比较重要的一项是房地产指数。从历史数据看，黄金价格和美国房地产价格也惊人地呈现出负相关的关系。2011年底金价“登峰造极”之时，正是美国房屋价格的最低谷，而2013年金价承压深跌之际，美国房屋价格正值波峰，一片向好。这或许因为美国房屋数据是美国经济的一种写照，而黄金承载了金融属性，成为避险资产。

论房地产价格与黄金价格的关系，中国与美国截然相反。中国房地产价格近10年内一路猛进高歌，过去10年中国居住地

价与黄金价格相关度，差不多是95%以上。在房价金价均迅猛发迹的时间里，两者价格的年增长率几乎相等。当然，在近年金价受到挫折之后，中国房地产价格仍然勇往直前。房地产俨然成了真正的“黄金屋”。

目前所见的中国房地产价格的异化，主要是住房消费在国内出现异化，即住房被当成投机交易的获利手段。中国经济尤其是地方经济对房地产的依赖，更为房地产价格的上升推波助澜。在这种循环叠加的多重推动下，无怪乎民众的心理预期“越调越高”，房价则进步神速，“越飞越飘”。

此外，住房投资投机在市场中受追捧会大大打击实体经济的发展。毕竟，既然可以“临渊待鱼”，谁还有意愿“退而结网”呢？

更危险的是，当房价止升见跌，那些与

房地产开发商利益捆绑过紧的行业将何以自处？房地产沦为投资品或者投机交易者的真爱时，往往是经济金融风暴酝酿之时。美国、日本、东南亚的金融危机都能见到此间样板。

要不要买房？买房本来是长期投资，为生活生计打算，本该注重的是能否满足你主要的和基本的需要，不用太计较短期得失。投资则是另外一回事，有余力偶尔为之，需要更加关注的是能否带来账面上的回报，且最好是在一时得失之后还总能全身而退。

当人都在为自己以小博大的福气、收益不菲而偷笑之时，市场的稳定性早已被破坏殆尽，剩下的只是等待最后的溃败。

当经济数据已经有了非常态的逻辑时，或者是我们应当警惕的时候了。

监管的方步

齐平

俗话说，“你不理财，财不理你”，但现在却宛若置身一场“我不理财，财不理我”的投资盛宴。小区广场上，有“理财顾问”在普及理财知识；超市门口前，有“投资咨询”在分发小广告。公司的名字五花八门，唯一的共同之处是用醒目字体标出的两位数收益率。这些起点不过数千元、“投资收益100%有保证”的“固定收益理财产品”，任谁也没法不心动。

心动归心动，面对天上掉馅饼的事情多半也没胆尝试。邻居周阿姨则坚信“心动不如行动”，她的逻辑简洁明快：现在市场管理多严啊，连个无照卖羊肉串的都不放过，哪容他光天化日这么显眼的位置设摊招摇？医药广告都有不让夸大疗效的限制，人家既然敢公然喊出这么高的收益率也没被取缔，可见这东西是极好的。

普通百姓未必是过于贪财，可能他们实在不理解的是：连一根葱、一袋奶的安全都有人管的时候，“把钱交给陌生人”这么大的事儿，受到的监管其实比菜市场还少。

仔细分析这些随处可见的“门口财神”，他们从事的“事儿”当属专业性极强的金融领域吧，但察其来历，又可谓“英雄不问出处”：不仅有传统的担保公司、典当行等“准金融机构”，也有以咨询管理、电子商务、信息服务等多种名义注册的新秀，自学成才成了长袖善舞的金融高手。

都说金融界水波不进，其实全看你从哪个门进。P2P算是炙手可热的“互联网金融”代表了吧？有业内人士传授“创业真经”：花百八十块钱在网上注册一个域名，到淘宝买个网站模板稍加修饰，租一台服务器，招几名客服，一家P2P网贷平台就上线了。难怪发展高峰期的网贷平台一年内就从200多家增加到2000多家。

一旦进了圈子，就“海阔凭鱼跃，天高任鸟飞”。有的转让债权给分散出资人，信贷中介的身份异化成了信用中介；有的把中间资金账户的沉淀资金挪作他用，甚至卷款而逃；还有缺钱的企业，索性办个网贷平台“自融自用”，左手倒右手。

凭借实体经济无法承受的高息来吸引新的投资者，注定陷入庞氏骗局，终有风险暴露之时。据第三方监测机构数据，2013年共有74家网贷平台出现大面积提现困难，拖欠投资款超过10亿元。令人尤为感到不安的是，其中有近60家险情发生在第四季度。

在反思一些食品安全事件时，有专家指出一个令人啼笑皆非的现象：我国其实早已出台《食品添加剂使用卫生标准》，但由于“苏丹红”、“三聚氰胺”等是工业品而非食品添加剂，反而没有定量的标准，因而难以查出。

同样因为标准的接口问题，在以银行业的批量化机构、批量化产品为主要对象的监管体系里，民间融资自然也容易落在监管视线之外。尽快弥补监管盲区刻不容缓。

现实中，民间融资与非法集资往往只有一步之遥。随着金融创新的步伐加快，原本基于亲缘、地缘等的熟人间的资金融通，已经被一口一个“亲”地拉到了公众市场，风险也随之扩散到非特定的、分散的人群中。P2P舶来中国近8年时间里，已经爆出近百次“跑路”事件，这无疑是既有监管规则的挑战。

谁也无法让创新停下来等待，监管只有跑着去追赶创新。等到有关方面“必也正乎名”，才踱着方步走过来，怕是已经又多了几场“说走就走”的跑路。

令人期待的是，目前行业监管主体趋于明朗，监管终于可以放开脚步了。

本刊执行主编 刘溟

编辑 常艳军 陈果静

联系邮箱 jjrblm@live.cn