

城市开发如何避免引发金融风险

□ 郑渝川

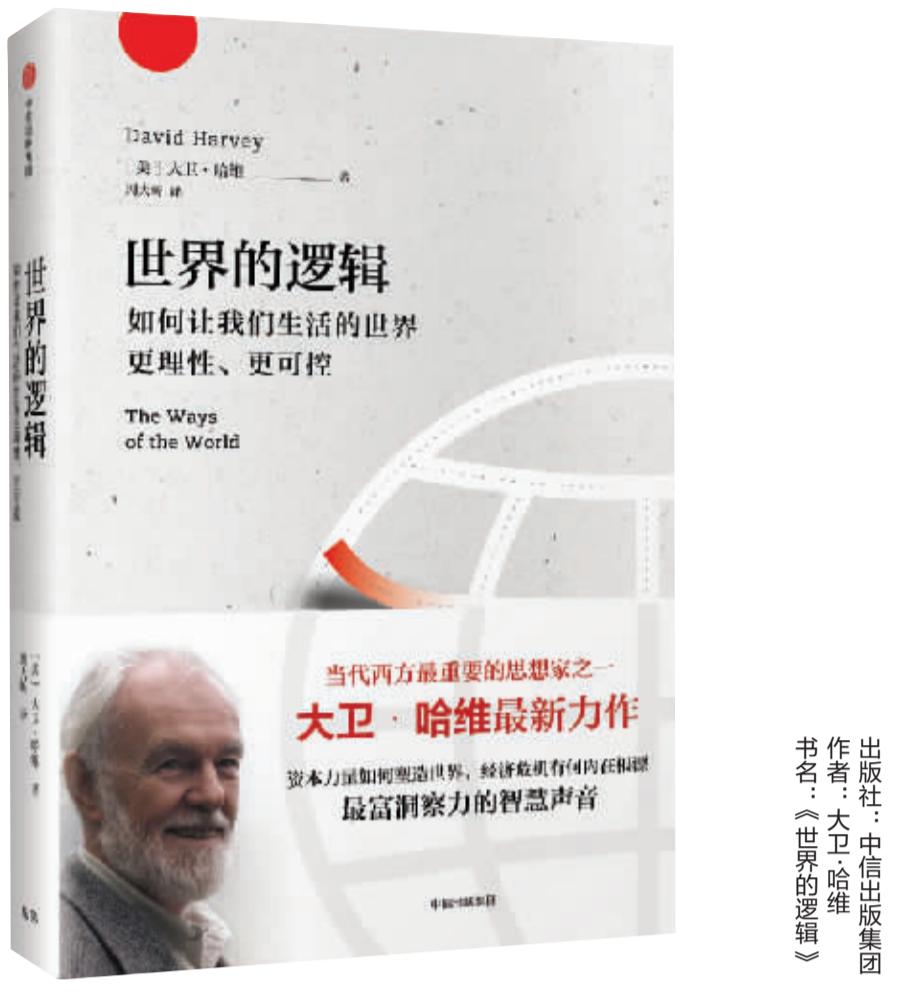
金融危机源于现有的城市开发模式?当代最著名的人文地理学家之一、新马克思主义的代表人物、纽约城市大学人类学和地理学教授大卫·哈维在其所著的《世界的逻辑:如何让我们生活的世界更理性、更可控》一书中给出了这样的判断。

大卫·哈维的理由首先是根据美国国民经济研究局的数据,城市房地产市场泡沫往往会导致资本深层次危机。20世纪20年代,美国经济进入著名的“柯立芝繁荣”,当时大量房地产证券影响了房地产建设活动以及房地产估值,通过抵押品周期机制,导致1929年的股市大崩盘。比如,1919-1925年的佛罗里达州,就是房地产炒作的中心,房价六年间上涨了8000%。这一类疯狂的现象,还出现在1929年、1973年、1987年和2000年前后的纽约房市。值得注意的是,房地产在GDP中所占比重越大,围绕其展开的金融和投资活动尤其是相关的投机操作,就越可能诱发危机。

书中依照马克思主义的视角分析指出,城市房价、租金的快速上涨,形同商业资本家对于工人阶级在生活场所中的第二次剥削。“通过对零售、金融和对冲基金雇员的剥削,资本家可形成第二形式的剩余价值。”

依照马克思在《资本论》中对于拜物教的描述,虚拟资本是足够真实的表面现象并掩盖了背后的社会关系。大卫·哈维据此指出,银行借钱给消费者购房拿到利息,银行借钱给开发商用于购置土地以及开发房地产以获取租金,以及银行购买其他机构的建设债券,都并没有直接创造价值,其租金纳入了虚拟资本的循环。而虚拟资本本身,以及土地、房地产经过多重包装,变得更具投机化,例如将住房抵押贷款进行证券化,在保留金融机构和开发商利润的同时,将风险外部化,其脆弱性也就更加明显。当然,如果虚拟资本被用于建造基础设施、购置设备,仍可参与价值创造。

不仅金融机构和开发商会竭力刺激和维持房地产泡沫,很多时候,城市的公共部门也会加入其行列。这并不难以解释。1929-1933年金融危机发生后,罗斯福出任美国总统当即恢复房地市场,并建立了联邦国民抵押贷款协会(简称房利美)来形成二级抵押市场。不仅如此,之后美国政府还出台了一系列专门的购房激励政策,将自有房屋比例从20世纪40年代的40%提



作者:大卫·哈维
出版社:中信出版集团

到了2004年的将近70%。其理由是,“背负住房抵押贷款的房屋所有者是不会参与罢工的”。

20世纪50-60年代,美国联邦政府和各主要城市的市政当局都在加快大规模住房建设,并致力于郊区开发、新区建设来发展经济,由此创造了长达数十年的经济繁荣,也是二战后许多新兴国家和日本、德国经济崛起的重要动力。但这种发展模式带来的后果在于,不仅各地区、城市之间的发展不平衡,一些城市不可避免地成为了所谓的失败城市,而且城市中心区域逐渐空心化,大量人口失业,缺乏必要的公共设施与服务。这其实才是20世纪60年代美国多地掀起骚乱的主因。为了平息社会问题,美国政府于1972年又创设了联邦住房贷款抵押公司(房地

美),之后无论是共和党还是民主党总统,都致力于继续推动自有住房率提高,鼓励金融机构设计纷繁复杂的金融产品,降低购房门槛,并分散地产商和金融机构运作风险。

事实上,在2008年金融危机发生之前,通过鼓励自购自有住房,华尔街的顶级投行赚到了前所未有的利润,而中低阶层的美国人却被剥夺了大量财富,工薪阶层看似节节提升的薪水也被主要用于偿还贷款——“经过多年交费之后,许多家庭发现他们欠的本金反而越来越多。”

《世界的逻辑》书中谈到了中国内地近年来的房地市场热潮。大卫·哈维判断认为,中国内地许多致力于改善基础设施的投资,有助

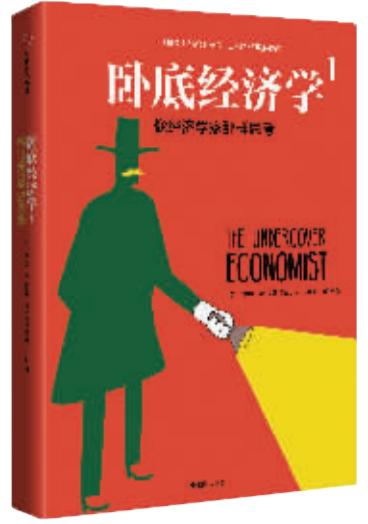
于价值创造,“中国城市化发展对过剩流动性和过度剩余资本的吸收不仅维系了中国国内的资本积累,也惠及了整个世界”。但他仍然对于中国房地产市场过热、房地产业在GDP占比过大等问题提出了担忧。

《世界的逻辑:如何让我们生活的世界更理性、更可控》是一本对当前全球化、经济金融化、城市空间开发模式提出反思批判的杰出作品。全书核心观点就是依据马克思、恩格斯经典著作的观点并加以进一步阐发,来解读当前的经济和城市发展现象,并提出城市空间、地理学方面的思考。比如,全书第一章在谈到当前全球各地城市面临的发展危机时,就以恩格斯《论住宅问题》等经典著作的观点为据,指出现有的市场化城市开发方式,从根本上导致了城市中心的衰落及贫民区的形成。

这本书更具吸引力和革命性的观点在于,以马克思曾经提出的“用时间消灭空间”来指称现有的城市发展逻辑和动力,指出这终将造成严重的发展代价和诸多弊病。“用时间消灭空间”包括两种相互矛盾的动力的组合:一方面要求生产不断集中来体现规模经济;另一方面则要求空间分散,追求劳动力、原材料、能源价格的最低化,希望各类型生产要素的价格最低化,不考虑环境等方面成本。正因此,“在某个时刻符合资本主义要求而被创造出来的地理风貌,会在后来某个时刻被打破”。

在大卫·哈维看来,20世纪后期以来因技术加快创新而实现的更快发展,使得经济本身变得更加不稳定,这也与“用时间消灭空间”的逻辑有关。近半个世纪内,消费需求升级,提出更多的个性化要求,市场渐趋细分,要求借助分包和外包等方式,让原先的福特模式被范围更广的水平分工所取代,建立起即时供货制度,减少库存。对于劳动者来说,这意味着劳动强度升级,在放弃过去的独立技能的同时,还要强化协作技能,并且从过去的企业雇工变成了外包机构的临时雇工,对于资本的依附性变得更强。而消费主义甚嚣尘上,出现了重视产品价值和效用以及其可抛弃性的势头。“在多边且分化的世界中根本无法产生任何持久或高尚的内容……(所有工种)都必须面对流转时间的加速以及传统和历史积累价值的迅速削减”,时间加速消逝,变得不重要,当然,其残存的价值在于是要用来推动“空间”(感)被接近于彻底消灭。

像经济学家那样思考



书名:《卧底经济学1:像经济学家那样思考》
作者:蒂姆·哈福德
出版社:中信出版社

□ 蒂姆·哈福德

当你拿着这本书走进书店的咖啡屋,然后一边惬意地享受一杯香浓的卡布其诺,一边确定这本书是否物有所值。这是一本经济学家如何看世界的书,实际上现在就可能有一位经济学家坐在你附近。你可能认不出他——普通人看到一位经济学家时,并不觉得他有什么特别,但经济学家却能够从普通人身上去看“门道”来。经济学家看到了什么?如果你关切地询问,他能告诉你什么?

你可能只会想到,你在享受一杯浮着泡沫的卡布其诺,但那位卧底经济学家却看出你和你那杯卡布其诺正进入一种复杂的博弈:交流与协商、体力的比赛、智力的较量。这种博弈争夺的目标是高额收益:在那杯卡布其诺咖啡来到你面前的整个过程中,有些人赚取了巨额利润,有些人获得了微薄收入,还有些人正在算计你口袋里的钱。经济学家可以告诉你,谁得到了多少、如何得到的、为什么能够得到那么多。我希望,当读完这本书时,你也能够看出同样的东西。但请先把书买下来,趁书店老板还没把你赶走之前。

那位经济学家之所以对你的咖啡感兴趣,还有一个原因:他并不懂如何制作一杯卡布其诺,而且他知道,别人也不懂。毕竟,谁会吹牛他能种植采摘、烘烤、配制咖啡,饲养奶牛并挤奶,轧制钢材、制造塑料模具,将它们组装成一台意式浓缩咖啡机,以及最后用陶瓷制成一个漂亮的杯子?你的卡布其诺是一个令人惊愕的复杂系统的最后产物。那位经济学家知道,这杯卡布其诺是一个难以置信的团队付出努力的产物。不仅如此,而且没有谁负责这个团队。

然后,那位经济学家将目光从你的咖啡上移开,开始环视整个书店,其中的组织性更加难以理解。书店赖以生存的复杂系统很难进行简单描述:几百年累积下来的设计与研发,印刷书籍所需的纸张,为书架提供照明的聚光灯,让存货一览无余的软件,更别说书籍得以印刷、装订、储存、配送、堆放、销售的日常组织性奇迹。

这个系统运行得非常好。当你购买这本书时,你或许不必发出指令向书店预订。或许早晨离开家时,你根本不知道你要买它。然而在某种“魔法”的作用下,有几十人采取必要行动满足了你这一不可预测的意愿,其中包括:作者、编辑、营销人员、校对人员、印刷工人、纸张生产商、油墨供应商,还有很多人。经济学家能够解释这一系统如何运作,各家公司如何从中牟利,以及作为一名消费者你可以如何反击。

现在卧底经济学家正注视着窗外交通拥堵的状况。对有些人来说,堵车只是生活中的一件烦心事,但对卧底经济学家来说,在混乱的交通和秩序井然的书店之间大有文章。我们可以从书店里学到东西,用以避免交通拥堵。虽然经济学家们经常思考发生在身边的事情,但他们的视野绝不局限于本地事务中。如果你愿意同一位经济学家交流,那么你们可能谈到,发达国家的书店与喀麦隆的图书馆差别巨大,喀麦隆图书馆有渴望知识的读者,却没有书。你可能会指出,世界上富国与穷国的差距之大令人瞠目结舌。经济学家会理解你这种不公平的感觉,但他也会告诉你为什么富国更富、穷国更穷,以及对此可以采取什么措施。或许卧底经济学家像一个万事通,但他能反映出经济学本身的广泛目标,那就是理解各种各样的人:作为个体的人,作为合作伙伴的人,作为竞争对手的人,作为庞大的社会组织(即我们所谓的“经济体”)成员的人。

这种兴趣的广度在诺贝尔奖评奖委员会的口味中可见一斑。自从1990年以来,诺贝尔经济学奖只是偶尔用于奖励在纯“经济学”方面的成果,如汇率或商业周期的理论。更多情况下,它所奖励的那些不凡见解与你心目中的经济学好像关系不大:人类进步、心理学、历史、投票、法律,甚至包括一些小秘密,如为什么你无法买到一部不错的二手车。

我写这本书的目的,是要帮助你像一位经济学家那样看世界。我不会告诉你有关汇率或商业周期的问题,但我会解开二手车之谜。我们既会关注大问题,例如如何每个月让百万人脱贫,也会关注小问题,例如如何避免在超市里花太多钱。从头到尾都是一种侦探式的工作,但我会教你如何运用经济学家的各种调查工具。我希望看完本书之后,你能成为一位更精明的消费者以及一位更精明的投票人,能够看清楚政客们向你推销的各种故事背后的真相。日常生活充满谜题,但很多人并未意识到这些谜题,所以首先我希望你能够看到这些日常秘密背后的乐趣。

新书快递

索尼设计,塑造现代



作者:迪耶·萨迪奇 奇普·基德
出版社:浙江人民出版社

投资异类



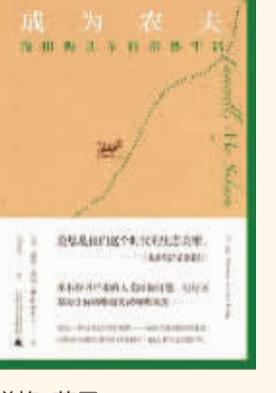
作者:王利杰
出版社:北京联合出版公司

欧洲的文化价值



作者:汉斯·约阿施 克劳斯·维甘特
出版社:社会科学文献出版社

成为农夫



作者:道格·范恩
出版社:广西师范大学出版社

内容简介:

道格·范恩曾是位足迹遍及五大洲的新闻记者。为了降低碳排放量,范恩搬到新墨西哥州一座偏远的农场。他买了2只羊、12只鸡,随即引来郊狼的登门拜访;装设太阳能板时,强风差点把他吹到德州;为了搜集食物的废油作为汽车燃料,他锻炼自己的肠胃,尝遍各种油腻食物;好不容易在沙漠中辟出一片绿地,却遭遇当地有史以来最严重的冰雹……节能减碳的绿色生活可能充满挑战,也可令人捧腹大笑。

作者简介:

道格·范恩,作家、记者、农场主、绿色生活方式践行者。

哈佛商学院谈判课



作者:迪帕克·马哈拉
出版社:湖南文艺出版社

内容简介:

书中提出了打破僵局、化解冲突的三大关键法则:架构之力、流程之力、同理心之力。用20多个引人入胜的经典真实案例,讲述最基础但也是最关键的谈判方法,引导读者应对一切艰难的谈判局势,且这些方法对于日常生活中的人际交往也同样具有借鉴意义。

作者简介:

迪帕克·马哈拉,哈佛商学院教授,谈判专家,在哈佛大学MBA课程和众多企业高管培训项目中讲授谈判学。

我决定活得有趣



作者:蔡澜
出版社:北京时代华文书局

内容简介:

当一个人活得有趣,也就活得通透了。蔡澜不仅会吃,会玩,更会享受人生。把生命中的事情都简单一点考虑,生活就会比较开心。多旅行、多阅读、多经历,对生活保持好奇,喜欢的事,加以研究,别的事就不必去理它。珍惜每一刻应得的享受,把人生充分地活足了它。他说,平稳的人生,一定闷。我受不了闷,我决定活得有趣。

作者简介:

蔡澜,作家、生活家、美食家、电影人、主持人,与金庸、倪匡、黄霑并称“香港四大才子”。