

美国经济观察：房地产变革之地的中国缘

http://www.sina.com.cn 2009年03月12日 15:47 新浪财经



视频：美房产经济新的希望 媒体来源：新浪财经



图为新浪财经张晓楠(左)对话美国大型房地产公司Thomas公司负责人(右)(图片来源：新浪财经)

新浪财经《亲历变革中的美国》报道组2009年3月11日发自美国加州首府Sacramento(萨克拉门托)市

正如我们所知，2007年底爆发的美国次贷危机是目前全世界正在经历的经济危机的导火索。目前美国房地产业面临前所未有的困难，房地产业将如何重振，变危机为契机，新浪财经赴美国报道组带着这个问题独家专访了美国大型房地产公司Thomas公司负责人。

现状：危机重重 备受煎熬

美国住房市场目前仍处于过去几十年来最严重的下降时期，房地产行业困难重重：市场萧条、空置率大增、信贷市场几乎被冻结、难以从银行获得贷款，很多基建项目停工，大量建筑工人失业等等，成为经济危机最痛苦最受煎熬的的行业之一。

根据美商务部2月19日公布的数据显示，1月份美新房开工量比前一个月下降16.8%，经季节调整按年率计算仅为46.6万套，创下历史新低。其中，美国全国各地的新房开工量均有下降。这是美国新房开工量连续第七个月下降。

谈到之所以建造这个项目，项目总监Richard说，首先，他们希望通过他们努力改变被证明有很多问题的美国人的生活方式，在美国200年的历史中，早期发展主要集中于城市，美国人住在城市的公寓中，紧接着随着经济的发展不断向外延伸，向郊区扩展，美国人从城市拥挤的公寓搬到了空气清新、宽敞舒适的郊外，住进宽敞舒适的豪宅，每天开着大马力的汽车上班，这是他们从小到大成长的环境。正是这种生活方式造成美国高能耗，美国人一年消费的能源占到全世界的30%，不但给全球环境造成很大伤害，也使美国人大量的金钱被花到汽油上，美国大量财富外流到中东产油国或被壳牌、Shell等几大石油商赚走，大量时间用在路上。

反思过去50年来的美国发展之路，目前我们面临的从全球变暖到经济危机等一系列问题说明这种生活方式不能再持续，美国必须迫切改变这种发展模式和生活方式，需要重新寻找未来发展模式，能源需要节约，财富需要重新分配。人们需要从郊区重新回到城市，因此他们规划在加州首府新建一个大型的城市，吸引人们重新回到市区，他们将新建轻轨系统，发展大型公共交通系统，减少人们使用汽车和汽油。加之这个项目带来大量的就业机会。因此这个项目受到了联邦政府、加州政府的大力支持。但是由于经济危机突然爆发，项目也受到的很大影响，项目预定完工时期被延误。不过奥巴马最新颁布的7870亿美元经济刺激方案会对项目带来利好。他们需要从银行获得更优惠利率的贷款，雇佣更多的工人加速工程。

巧合：变革之地与中国甚有渊源

众所周知，在本轮经济危机中，全球都把解救的企盼目光投向了美国。而这一代表美国反思城市模式的城中城项目也与中国有深远的渊源，项目的所在地正是200多年第一批华人修建横贯美国新大陆(6.90, -0.13, -1.85%)的太平洋(13.91, -0.19, -1.35%)铁路旧址。1848年美国淘金热潮传到中国，华人漂洋过海来到Sacramento，他们带着淘金梦，希望早日致富并衣锦还乡。大约1862年起，林肯总统决定修建一条横贯美国从西部旧金山经中部到东部纽约的大铁路，以促进美国与亚洲贸易发展，这就是著名的太平洋铁路。

铁路工程计划庞大，需要财力、物力，更需要大批工人，建造铁路工作辛苦且工作时间长，白人不愿意做这种工作，他们更要求高工资。建筑商在各地努力积极寻找铁路工人，正好找到了一些那几年从金矿下来大批急着寻找出路的华人，最初他们不相信看起来体弱、矮小又梳着长辫子的东方人，但其中一个眼光独到的投资商表示，这些华人就是当年修筑世界上最艰难工程万里长城的后裔，怎么能说他们不胜任建造铁路的工程呢？投资商在半信半疑开始雇佣华工。

事实证明，天性吃苦耐劳的华人，每天起早贪黑的工作，他们虽工资微薄，但默默工作，从不抱怨，他们工作勤奋，效率高。他们曾经创造了修建铁路速度的奇迹，但他们工作的环境和危险性难以想象，承担险恶、艰巨、无人愿意做的工作，一节节的铁轨下，不知留下了多少华人的白骨。但尽管他们尽心尽力，表现良好，却从未获得起码的公平待遇，两万余建造铁路的苦力，竟未能在铁路历史上留名或提上一笔，全作了无名英雄，不禁令人唏嘘感慨。

如今通过多年来的努力，中国从贫穷落后走上繁荣昌盛，国力不断增强，令全世界刮目相看，美国华人在美国社会中地位不断提高，他们决定在无数华人断魂的土地上建造铁路博物馆，让炎黄子孙追忆华人祖先，勿忘血泪史。这也给铁路广场项目注入深厚的背景底蕴，这段中美合作渊源也为项目提供新的商机。正如项目总监Richard所说，中国人在这里创造了历史，中国人正在创造新的传奇，中美两国应该互相借鉴发展模式，希望能在同一块土地上在新的时代续写中美合作新的乐章。(黄静)