

<<鲁莽濒危>>

图书基本信息

书名：<<鲁莽濒危>>

13位ISBN编号：9787564213770

10位ISBN编号：7564213779

出版时间：2012-9

出版时间：上海财经大学出版社

作者：（美）格莱金·摩根森,（美）约书亚·罗斯纳

页数：266

字数：274000

译者：刘琨

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<鲁莽濒危>>

前言

无论是为了有形的经济因素，还是无形的情感因素，我们都应该让更多的美国人拥有自己的房子，但是究其核心，此举的意义在于捍卫、实现和扩张“美国梦”。

——美国第四十二任总统威廉·杰斐逊·克林顿发表于1994年11月1994年，就在这位美国总统就职第一任期不过两年的时候，他对一群志同道合者发表了以上这番宣言。

在华盛顿哥伦比亚特区举办的全国房地产经纪人协会的年会上，克林顿面对热情洋溢的人群，宣布美国“居者有其屋”公私合作计划正式启动，其目标就是提高全美有房者的数量。

华盛顿方面有些人认为有房者的比例在过去10年里呈现出下降趋势，前景堪忧，而克林顿决心扭转这种局面，于是鼓励私营企业与公共部门合作，以保证大概70%的人口都能在2000年以前拥有自己的房子。

居者有其屋，这个口号同20世纪30年代大萧条时期为振兴经济而提出的“食者有其鸡”版本如出一辙。

这时候的房屋所有权比率在64%左右，所以克林顿的计划可谓野心勃勃，然而要取得突破性进展绝非易事。

利用房地产来实现自己的公共政策目标一直是美国政府惯用的手段。

亚伯拉罕·林肯就曾经在1862年颁布《宅地法》，将国土西部的公共用地分发给致力于开发该区域的那些个人。

甚至更早些，在美国革命战争期间，由于囊中羞涩，政府也经常通过土地赠与来给抗英的士兵们发饷。

纵观美国历史，对房屋所有权的尊重甚至崇敬一直都居于重要地位。

举例来说，最早的美国《宪法》就有明文限制，只有拥有房地产的男性白人才拥有投票的权利。

还有，很多殖民地居民来到美国都是因为他们希望拥有自己的土地，而这一愿望的实现在新大陆要比在17、18世纪的欧洲更加容易。

然而，克林顿的居者有其屋计划有别于他的前任。

这一战略并不像大萧条时期那样，是为了应对经济浩劫。

那时候政府创办了房屋所有者贷款公司，用于在1933—1936年期间收购违约的住房抵押贷款，或向违约借款人提供再融资服务。

1994年的居者有其屋计划的时代背景正好相反，当时经济已经走过1990年和1991年的衰退期，正在恢复当中，并即将步入令人艳羡的持续增长期。

而且此前银行机构曾首次以更为“民主”的姿态向个人客户提供信贷，因此20世纪80年代基本上是服务于个人客户的银行的蓬勃发展期，其余温延续至今。

这一次政府没有像以往那样独自实践居者有其屋计划，而是在1995年争取到美国产业界一干力量的广泛支持。

银行、住房建筑商、证券公司、房地产经纪人都被号召起来，齐心协力组成了一个包括65家顶尖国家机构和131家小型集团在内的合作计划。

这个合作计划将通过“调整房屋所有权支付压力、拓展创造性融资渠道、简化房屋购买程序、减少交易成本、转变传统设计理念、建造非高价房等举措”来实现自己的各种目标。

合作计划的这套宣言很快被欢呼声所淹没，几乎没人注意到它特立独行而且最有隐患的一面：让监管者与被监管者亲密合作，这真是闻所未闻。

而且宣言中只字未提这一战略的最终后果——扭曲房屋所有权的定义——它本来是大多数家庭用来支付退休用度或福泽儿孙辈的一种手段，而这个战略却破坏了这一点。

从前借款人需要首付房产总价的相当比例，并提交收入证明和说明自己的偿债能力，结果这些要求全都形同虚设，并且以此为开端，所有管控借贷双方关系的那些庄严的规章制度都在短短几年时间里被抛诸脑后。

由于出生在婴儿潮时期的人们已经步入高薪年龄，而且双收入家庭的数量持续增长，于是各家银行不断向美国人鼓吹以香槟和鱼子酱为标志的高端生活，这开始成为整个国家经济增长的最重要引擎。

<<鲁莽濒危>>

美国国会曾在1986年修订税法，规定除住房抵押贷款之外，所有个人贷款都不再享有利息抵税，于是住房开始成为美国人最热衷拥有的财产。

合作计划内的银行和其他私营参与者之所以一路坚持下来，当然是为了通过房屋所有权比率的增长捞到大笔好处。

但是居者有其屋合作计划经过了字斟句酌，出台时根本没提到“利润”二字。

相反，它一直都在大谈特谈“深植人心甚至放之四海而皆准的信念，即居者有其屋计划能够提供最根本的利益，因此值得所有人长期支持”。

这些利益包括创造就业机会、资本保值（当某人购买的房产增值时）和稳定邻里关系（因为人们不舍得在属于自己的地盘上搞破坏）。

换句话说，居者有其屋计划对所有人来说都是利好的，即多赢。

住房和城市发展部在1995年发布的一份简报里指出，居者有其屋的宣言太过深入人心，“广为认可，以至于经济学家和社会科学家都不曾验证其正确性”。

但是这段告诫却被淹没在大肆渲染居者有其屋计划益处的支持声中。

“当我们提升全国有房者数量的同时，”克林顿在1995年的一次演讲中说，“我们也在增强经济实力，创造就业机会，充实中产阶级，提升国民素质。

”克林顿对中产阶级的预言或许是所有神话中最不靠谱的一个。

居者有其屋合作计划不但没有充实中产阶级力量，最后反而将其赶杀得所剩无几。

正是它，害得处于这个庞大经济阶层的美国人在债务大山下不堪其苦，还要利用住房净值套现来补贴停滞不前的收入。

居者有其屋计划启动十多年以后，它毁灭性的影响力才被人们感知。

到了2008年，美国经济岌岌可危，就业岗位越来越少，全国的中产阶级都被无限下跌的房价和严重萎缩的退休金账户拖入困境。

或许最让人吃惊的是，居者有其屋计划不再是让人顺利成为美国中产阶级的光明大道。

事实表明，数以百万计的家庭在贷款买房之后，都被推向通往个人和财务毁灭的绝路，特别是在这一经济阶层中处于较低位置的那些人。

在国会许多人的鼎力支持下，再加上负责监督借贷程序的监管者大多数睁一只眼闭一只眼，整个行业的可疑操作之风盛行，从而为居者有其屋推动计划提供了温床，结果就助力整个国家一路颠簸着驶入了大衰退以来最可怕的经济危机之中。

诚然，这项合作计划开创了历史的先河。

但是很少有人承认，克林顿的居者有其屋计划的合作伙伴拥护的是一个贪赃舞弊的公司，尽管这家公司的创立初衷也是为了提升房屋所有权比率。

这个模式的缔造者不是别家，正是房利美（Fannie Mae，FNMA）这个成立于1938年的抵押贷款融资公司，它规模庞大，实力雄厚，为政府所支持——当年的大衰退让美国千疮百孔，于是政府才成立了这家公司，好让有购房需求的人能够更容易地得到贷款。

而实际上在20世纪90年代早期，即政府的合作计划开启之前，房利美在操控立法者、架空监管者和贿赂管理层方面已经称得上“炉火纯青”。

而这一切，正是以提高房屋所有权比率为名进行的。

在詹姆斯·A·约翰逊这个精于算计且政脉通达的首席执行官带领下，房利美充分利用政府关系，将自己打造成了全球规模最大和实力最强的金融机构。

然而到了2008年，这个巨人也濒临绝境，靠着数以千亿计的财政税收才得以苟且偷生。

房利美不计风险让它的执行官们聚敛起巨额财富，堪称类似企业的完美典范。

然而当那些赌局出现偏差时，被迫为之埋单的却是纳税人。

这场败局是冰冻三尺，非一日之寒。

自20世纪90年代早期开始，约翰逊在房利美的一把手地位就让他找到了一个可以横跨华盛顿和华尔街两界的绝佳位置。

作为公司的首席执行官，他被赋予无可匹敌的强大政策工具，可以为国家的房地产战略指引方向。

但是在他手里，这个工具成了一支大棒。

<<鲁莽濒危>>

他利用它威胁自己的反对者和监管者，同时也利用它犒赏自己的支持者。

当然，他还利用它为自己敛财。

甚至更重要的，或许是约翰逊的手段一直为私营领域的其他人所密切关注和效仿，原因是这些人想要培养他们自己的势力和利润机器。

举个例子，房利美首次另辟蹊径，放松贷款承销标准，结果引来私营出借人的跟风。

另外，约翰逊的公司还实现了借贷流程自动化，基本上只凭着借款人以往的信用记录，就可以在瞬间对贷款与否作出决定，而不是像过去那样需要一份更为全面的财务状况报告。

按照惯例，出借人是应该开展尽职调查的，结果全国金融机构的执行官很快都有样学样，将这一步骤跳过不计。

华尔街总是随时扮演推波助澜的角色，这一次则是为大批利润可观的可疑贷款提供资金。

没有华尔街各大企业为恣意妄为的出借人提供几十亿美元的资金，数千亿美元的坏账也就无从产出。

最后，就连房利美咄咄逼人的议员游说策略和对付中立监管者与反对者的手段也被金融业的许多机构复制。

整个国家的监管者要么被这些诡计逼得节节败退，要么被本该由自己监管的银行连哄带骗，采取无为而治的策略。

克林顿的居者有其屋计划是毁灭性的，它从产生到发展，直到最终摧垮美国经济的过程称得上是一本掺杂着贪婪与善意、企业腐败与政府支持的故事书。

它还是一部充斥着政客、公司执行官、银行家、监管者和借款人的美丽谎言的故事书。

然而还是有些人对居者有其屋推动计划的好处表示过怀疑，并尽力提醒监管者和决策者要小心其客观结果。

举例来说，有几个分析师和投资者曾想方设法提醒人们抵押贷款骗局越来越多，结果却被置若罔闻；还有些个人客户律师洞察到许多购房贷款中存在的隐患并试图指出其非法性，结果却被由出借人和议员说客组成的军团合力击退；另有学术界的一些敢言者提出对大多数人来说租房比买房更合适，结果却遭到政府研究成果的批驳，后者以刻意虚构的数据和漏洞百出的分析为依据，断定房屋所有权是所有人梦寐以求的目标。

就连号称要对抵押贷款风险作出不偏不倚的专业分析的信用评级机构也不遗余力地打击各种约束掠夺性借贷的尝试。

所有持批评态度的人要么被故意忽视，要么被财大气粗、自私自利并且时而奸险邪恶的对手封了口。

他们的呼声被居者有其屋计划得到的信任盖过，这个垂直整合而成的公私合作购房机制的成员不是被洗了脑，就是被蒸蒸日上的居者有其屋计划的潜在暴利所诱惑。

这支同盟军太过庞大、太过强势，因此一路所向披靡。

它笼络的力量从大街（Main Street，指代普通民众）的抵押贷款经纪人延展至华尔街的交易人，最后直到美国国会各部门，迅猛的势头无人可挡。

由于住房融资监管严格，所以要实行居者有其屋推动计划，政府参与必不可少。

而且华盛顿在2008年出品的金融危机这部大戏中担纲的不是一个主要角色，而是三个。

首先，存在了数十年的基本借贷规则在它的帮助下得以放宽，并释放了抵押贷款的井喷之势。

其次，在抵押贷款热潮富了少数人、苦了多数人的时候，它的决策人故意睁一只眼，闭一只眼。

即便是在灾难爆发、数万亿美元开始被用作紧急救援之后，美国国会和政府官员也几乎不曾想过亡羊补牢和想办法杜绝类似错误的再次发生。

这是一场由华盛顿和美国企业最高层人物导演，由恣意妄为引发的全国性危机。

巴尼·弗兰克是举足轻重的马萨诸塞州民主党人，也是房利美的热心支持者。

2005年3月，他在乔治敦四季酒店举办的一场住房主题午宴上致辞后，以自己的言行对这场危机作出了精辟总结。

当时弗兰克刚刚在底层会议室为国际银行家协会发表完演说，走出来的时候被问及他是否曾经想过居者有其屋推动计划可能会有走下坡路的一天。

打个比方，他是不是害怕简化借贷程序将引诱越来越多的选民住进他们终将无法负担的房子中？

他是不是担心在这项创举和剪彩仪式被人遗忘之际，当初因他而住进房子的那批人会敲响他家的房门

<<鲁莽濒危>>

，抱怨自己为房产所累和面临破产危机？

弗兰克粗暴地打断那个提问的人，“如果那个问题真的发生，那么我们自然会应对！”他吼道。

<<鲁莽濒危>>

内容概要

本书是《纽约时报》畅销书，作者《纽约时报》财经记者格莱金·摩根森和从事金融顾问工作的约书亚·罗斯纳，凭借多年的经济金融行业工作经验和阅历，以2008年开始的这场史无前例的金融危机为描写对象，以房利美公司作为一个叙述主体，对整个金融危机的潜在根源和变化过程做了全面的梳理，而且还有两个特别突出的特点，一是它逐步指出了那些因为鲁莽行事加剧经济危机的管理者们的失误；二是它将此前看似风马牛不相及的关键事件联系起来，全方位探析导致经济危机的各种因素的内在联系。

本书备受好评和关注，被称为是：“努力了解美国如何步入了金融混乱新时代的必备读物。”“是一个了不起的成就，并应该成为所有美国人的必读书。”

<<鲁莽濒危>>

作者简介

格莱金·摩根森是《纽约时报》备受好评的商业记者和专栏作家，2002年她因对华尔街“深刻而锐利”的报道而荣获普利策奖。

曾是《福布斯》杂志、《价值》(Worth)杂志、《美国财经》(Money magazine)杂志的商业记者。

约书亚·罗斯纳是纽约独立金融服务研究公司——格雷厄姆费希尔公司(Graham Fisher & Co)的董事经理，并且是在美国最早发现信用危机问题而提出警告的金融分析家。

<<鲁莽濒危>>

书籍目录

引言

前言

第一章 金融奇才or危机推手？

第二章 从帮凶到慈善家

第三章 次贷市场的暗箱操作

第四章 房利美“教父”的政治投资

第五章 激烈的交锋

第六章 “次贷1.0”，危机“彩排”

第七章 失灵的监管机制

第八章 政府监管的博弈

第九章 “助纣为虐”的评级机构

第十章 政府担保盔甲的裂缝

第十一章 金融市场的链式交易

第十二章 被欺骗的借款人

第十三章 泡沫争端

第十四章 金融巨头终尝苦果

第十五章 贪婪成性的华尔街

后记

资料来源说明

致谢

<<鲁莽濒危>>

章节摘录

第一章金融奇才or危机推手？

可能有人对你说过，我这个人不喜欢失败。

——詹姆斯·A. 约翰逊，房利美首席执行官2002年5月，在一个云淡风清的日子，位于明尼阿波利斯市闹市区的奥格斯堡学院校园内，有大约500名毕业生集聚一起，被授予他们来之不易的学士学位。

站在他们面前的是大名鼎鼎的詹姆斯·A. 约翰逊，他是这所学校的主要捐赠人，也是明尼苏达州土生土长的男孩儿。

作为一路攀高直到凌驾于两大血腥残酷世界——美国企业界和华盛顿权力场——之上的男人，约翰逊此次受邀为2002届毕业生提供指导和建议。

约翰逊的母亲阿德琳是一个小学教师，71年前也是“奥吉”的毕业生，所以今天他等于是明尼阿波利斯追根溯源。

约翰逊以阿德琳、他的父亲阿尔弗雷德和他从挪威移民过来的祖父为例，告诫毕业生们在从业生涯中要坚守诚实与正直。

几个月前，一家名叫安然（Enron Corporation）的从事能源业务的流氓公司刚刚垮台，美国企业界的信用和整个国家的经济行情正岌岌可危。

约翰逊循循善诱的学者派头在吸引人们眼球的同时，也传递了这样一条令人振奋的信息：“优秀的道德品质成就优秀的商业模式。

”只有三年前还在执掌房利美大印的人物才能给出这样一番告诫，那可是全球规模最大而且最负盛名的金融机构之一。

那之后约翰逊一直在五家大型知名上市公司的董事会任职，其中包括神奇的投资银行——高盛集团（Goldman Sachs）。

他对毕业生们说：“我们希望自己的朋友诚实正直、积极乐观，为家庭和社会鞠躬尽瘁，对工作勤勤恳恳，时刻以高尚的道德为准绳，同样我们也需要美国商界具备这些品质。

”但在演讲接近尾声的时候，59岁的约翰逊的语气中却突然流露出些许惆怅。

约翰逊说，就在剧作家萧伯纳去世前，他曾被问及自己最怀念的已故名人——可以是艺术家、政治家、哲学家或者作家。

约翰逊引述萧伯纳的回答：“我最怀念的人就是我本能够成为的那个人。

”这段有些伤感惋惜的话出自一个财富、权力、名誉无所不有，并且通达上层建筑顶端的人之口，实在出乎意料。

约翰逊不仅仅是准政府级别的抵押贷款融资巨头房利美的前任首席执行官，而且还执掌过位于华盛顿市的肯尼迪演艺中心和位于哥伦比亚特区的自由派权威智库布鲁金斯学会（Brookings Institution）。

就在为毕业生们发表演讲的当下，他还担任着“钱途”远大的私募公司伯休斯资本的副主席。

作为华盛顿各个权力场所的常客，约翰逊还曾是美国副总统沃尔特·蒙代尔在位时的首席顾问，2000年民主党总统候选人约翰·克里也曾倚赖约翰逊的指导建议。

按照常人的思维，约翰逊的任何一项成就都足以将他推至成功的最高境界。

然而，尽管被这许许多多的光环笼罩，但直到这个五月，约翰逊在华盛顿的终极志向依然未酬。

了解他的人都讲，“我本能够成为的那个人”这句话指的很可能是他期望成为美国财政部部长的夙愿。

但是这份任命始终没来，就连一丁点儿要来的迹象都没有。

随着2008年抵押贷款危机的爆发，约翰逊种下的祸根更加明明白白地暴露出来。

诚然，他在1999年就从房利美副主席的位置上退了下来，比金融败局实实在在到来的时间要早了差不多10年。

但是约翰逊当年以发号施令和完全操控的方式管理这个抵押贷款融资巨头，并且在监管呼声日高的情况下以强硬手段稳固房利美的主导地位，这两点对于弄清这场大衰退以来最严重灾难的根源来说至关

<<鲁莽濒危>>

重要。

据约翰逊以前的同事们回忆说，他在买通国会、操控监管者、打击批评者方面堪称金融业的“领袖人物”，而这一点在华盛顿以外几乎没人知道。

他主要是通过竭力游说议员、为竞选运动慷慨解囊和为国会成员提供其他支持，来提升房利美的地位和捍卫有利可图的政府关系，而这些战略在几年之后被很多企业效仿，其中包括美国国家金融服务公司（Countrywide Financial Corp.）——急功近利的次贷出借人，以及高盛集团和花旗集团（Citigroup）等。

或许更重要的是，约翰逊对公司监管者的操控为整个金融业提供了一份蓝本，让他们知道应该如何控制那些负责控制自己的人，并谋取自己想要的结果，包括宽松的监管法规、无拘无束的风险承担和私人敛财。

在约翰逊的操纵下，房利美在向它出售贷款的银行间带头助长了放宽借贷规则的风气。

约翰逊在金融界擅开空头支票，正是他，一路引领公营和私营两大领域径直走向了2008年的次贷危机。

要打造一个引发购房狂潮所必需的机构体系，没有十几年的时间难以成事。

但是要让一个庞然大物在瞬间坍塌，只要一两年就够了，同时垮掉的还有数百万的工作岗位、退休金账户，以及万劫不复的借款人。

尽管这些年针对危机的媒体报道、政府调查和专题图书数不胜数，但是约翰逊在这场巨大的抵押贷款旋涡中所扮演的角色却逃过了各种监察，他在商界和政界的行动力与影响力几乎完好无损，甚至在2008年9月纳税人被迫以数千亿美元接管资不抵债的房利美后依然如此。

而且，当华尔街和抵押贷款业的其他人被危机折磨得伤痕累累时，约翰逊依然是人们眼中那个华盛顿哥伦比亚特区的政治掮客、万人敬仰的公司董事和博爱的慈善家。

他怡然自得地过着奢华的生活，名下有几处房产供他选择居住，每一处都风光迷人，包括爱达荷州的太阳谷和加利福尼亚州的棕榈沙漠；他还在华盛顿哥伦比亚特区拥有一座屋顶公寓，就在乔治敦丽思卡尔顿酒店顶层。

约翰逊往来谈笑的朋友始终都是在政界和业界位高权重的人——事实上在贝拉克·侯赛因·奥巴马当选美国总统之前，约翰逊曾在他价值560万美元的华盛顿公寓里多次举办派对来表示对这位候选人的支持。

不过，约翰逊过去的盟友中的确有些人在2008年夏天的时候回来找他麻烦。

奥巴马本来请了约翰逊帮忙筛选副总统候选人，但就在他开始寻查工作几个星期后，约翰逊当年跟美国国家金融服务公司私相授受的抵押贷款交易的细节资料被曝光了，该公司正是借贷激增期间全国有毒次贷的最大供应方。

约翰逊被迫从奥巴马阵营中迅速退出。

但是，约翰逊对抵押贷款危机的贡献并不局限于从美国国家金融服务公司和它的首席执行官安吉洛·R.莫兹罗手里吸收廉价贷款，而是要深远得多。

他以前的同事们说，约翰逊在管理房利美期间担当的是幕后设计师的角色，而作品就是威廉·杰斐逊·克林顿在1995年大肆宣扬的居者有其屋计划这一灾难性战略。

1991年约翰逊成为房利美首席执行官之后，就借着居者有其屋计划得到大力推广的东风，通过联合住房建筑商、出借人、消费者组织和国会里的朋友，将房利美打造成了全世界规模最大并且最有影响力的金融机构。

“克林顿跟他联手是明摆着的事儿——他们在同一时间确立了共同的目标。

”房利美前任首席信贷官爱德华·平托如是说，他如今是一名高级顾问。

每当有人试图抑制房利美的经营计划或者成长计划时，约翰逊和同一阵营的其他民主党高层人士就会将他们全线击退。

以前的同事们说，尽管约翰逊在1999年离开了房利美执行官的职位，但他在这家公司的统治不仅为抵押贷款崩盘打开了方便之门，而且实际上一手促成了它的发生。

在房利美的许多金融业和住房建筑业同行的密切关注下，约翰逊把政府一手创办并且大力支持的房利美由一个住房政策的政治宠物狗再塑成了一个高度政治化的好斗军犬。

<<鲁莽濒危>>

与此同时，他为自己和他的执行官们创造了大量财富，就连公司承担特大风险的时候也不例外。

房利美还为国会里的支持者们捐赠了大笔竞选经费。

据互动政治研究中心透露，1989—2009年，房利美为游说议员和政治捐款共花费了大约1亿美元。

约翰逊最具决定性的一次胜利是确保由国会，而不是美国联邦住房企业监督办公室来对自己实施监管，后者是1992年为监管该公司而设立的监督机构。

有了国会作为他的实际监管者，又有数百万美元分发给立法者，约翰逊就能够确信他的公司将源源不断地从国会得到所需的支持。

“房利美的形象是和蔼可亲的，”一位国会幕僚如是说，“但是面对反对者，他们就会废了你，砍了你，捆了你，然后把你扔进波托马克河。

他们绝对不会手软。

“就像约翰逊离职后，房利美以前的一位执行官丹尼尔·马德在一封电子邮件里写的那样：‘由来已久的政治现实就是我们向来只赢不输，我们横扫一切对手，我们很少遇到组织有序的政治异议。

’房利美最初的全名叫联邦国民抵押贷款协会，它并不是一直冷血无情，也不是一直无所不能。跟许多金融机构一样，它在20世纪80年代也有过一次濒死的经历，起因是当时的利率急速上升至13%~19%的高位。

鉴于抵押贷款池的利率远远低于现行利率，所以这家抵押贷款融资公司在那个年代早期就已经资不抵债了，而将它从悬崖边拉回来的是一位叫做戴维·O·麦克斯韦尔的执行官。

美国政府早在1938年就成立了房利美，用于收购银行给购房者提供的抵押贷款。

房利美虽然不直接向借款人放贷，但是通过从银行手里购买抵押贷款，使得个人客户不再像以前那样依赖难以委信的出借人发放的那些周期短又难以再融资的抵押贷款。

房利美是应对大衰退时代的发明，目的是为还没从20世纪30年代经济浩劫中恢复元气的借款人减轻融资成本负担。

1968年，美国总统林登·贝恩斯·约翰逊将这家公司由一个政府部门转型为部分私有的企业实体，并向公众投资者发行普通股。

当时越南战争耗费激增，所以总统想用这个办法让政府的资产负债表摆脱掉这家公司的债务。

虽然这之后它跟政府的关系依然密切，并且享有其他金融公司望尘莫及的财政补贴，但是到了20世纪80年代末，房利美成了一个不得不同时讨好股东和政府的金融巨头。

1989年，房利美首次正式公开发行股票。

麦克斯韦尔在1981年成为房利美领导人之前，他的职业生涯横跨私有行业和公共服务两大领域。

他先是在一家抵押贷款保险公司当总裁，然后到了1970年，他又在住房和城市发展部—负责监督联邦住房管理局的贷款项目的联邦政府部门—担任总顾问，同时他还兼任房利美和其同胞企业房地美（Freddie Mac）的监管者。

据曾在他手下工作过的人说，麦克斯韦尔是卓越的经理人和天生的领导人。

引述他以前一位雇员的话：“他有着婆罗门一样的良好教养。

”跟他亲自挑选的继任者约翰逊不同，麦克斯韦尔是个商人，而不是政客。

房利美蹒跚前行的这段期间，詹姆斯·A·约翰逊正负责监督1984年沃尔特·蒙代尔的总统竞选活动。

蒙代尔是个来自明尼苏达州的小伙子，以前担任过吉米·卡特的副总统。

约翰逊是在1942年圣诞节前夕出生的，父亲是阿尔弗雷德·拉斯马森·约翰逊，母亲是阿德琳·拉斯马森·约翰逊，他们居住在明尼苏达州一个只有4000人居住的名叫本森的小镇上。

阿尔弗雷德·约翰逊是20世纪50年代明尼苏达州众议院的议长，家里信奉的是民主政治。

阿德琳的职业是小学教师。

约翰逊接受的是典型的20世纪50年代斯堪的纳维亚家庭式教育。

在这种环境下成长的孩子往往沉默寡言，而情感流露就更是少之又少。

<<鲁莽濒危>>

有一次在接受《华盛顿邮报》访问的时候，他这样描述他和父母以及姐姐玛丽琳的家庭生活——“在我们家没有抚摸，没有亲吻，没有‘我爱你’，”他说，“但是换个角度来说，没有哪个无言的地方能像那里一样，给人那么多的温暖、保护和支持。如果你能领悟到无言的最高境界，你就能理解我们的感觉。

如果你能充分利用不接触也不言语的益处，我想你就会明白我们的世界。

约翰逊很早就对政治产生了兴趣，甚至在他还没有投票权的时候就以工作人员的身份活跃在当地的竞选活动中。

在明尼苏达大学读大二的时候，他成功竞选为学生会主席。

毕业后他进入普林斯顿大学，并于1968年在伍德罗·威尔逊公共与国际事务学院获得硕士学位。

他参与了反战运动，并通过延期毕业逃过越战服役。

1968年他在参议员尤金·麦卡锡的竞选活动中担任职务，然后在1972年毛遂自荐投入乔治·麦戈文的麾下。

1969年，约翰逊在马撒葡萄园岛参加了一个由反战积极分子组织的战略会议。

跟他住在同一个房间的威廉·杰斐逊·克林顿当时还只是个22岁的无名小卒，刚从乔治敦大学毕业。

在没有竞选工作的时候，他就在明尼阿波利斯百货公司和代顿-哈德森零售公司打工，并在普林斯顿大学任教。

约翰逊身材高大匀称，喜欢戴一副角质架的眼镜，他的父亲在明尼苏达州政界结识了蒙代尔，于是引见了自己的儿子。

蒙代尔在一次接受《明州邮报》访问的时候回忆他们的那次会面。

“我记得，”蒙代尔说，“当时他来拜访。

我看他头脑聪明，又志趣在此，就雇用了他。

”蒙代尔担任参议员和后来在1977年成为吉米·卡特的副总统期间，约翰逊一直是他的左右手。

虽然蒙代尔没有参加1980年的竞选，但之后他决定在1984年角逐总统职位，并希望通过向人们灌输罗纳德·里根自由散漫的形象来把这位人气旺盛的候选人拉下马。

蒙代尔选中了当时年仅40岁的约翰逊来担任竞选主席。

约翰逊领导下的竞选体系是高度集中制的，作决定的永远都是那一小撮心腹要员。

杰出的民主党人士将这个竞选体系描述为偏执的、傲慢的、“让局外人坐立不安的”。

《纽约时报》这样引述一位颇有影响力的政党要员的话：“所有可能威胁到他们的组织架构的人都会被千方百计地排除在外。

”这样的架构是约翰逊的经典之作。

在总统大选期间，蒙代尔竞选团队从来不向政党领袖征求建议，就算收到了建议也会置之不理。

正如一位中层幕僚所说，这种天衣无缝的竞选运作更像是一间鸦雀无声的公司会议室，而不是热火朝天的总统争位赛，它是一座排外的封闭式工厂。

他说：“只有极少一部分人知道当前发生的事及其动因，他们拉山头、搞宗派，有些神秘兮兮，而这很可能会后患无穷。

”那些试图最大深度地探察约翰逊的人发现这项工作“特别像明尼苏达州特有的冰钓休闲活动”。

这个男人无论何时都是一副十足的政治派头。

在蒙代尔竞选期间，这位候选人的家人和朋友为支持者们编写过一本菜谱。

据《明州邮报》上刊载的蒙代尔的回忆内容所述，当时每个人都提供了自己最喜欢的几种菜式。

蒙代尔回忆说：“在吉姆的菜谱里，他写道，你蒸好一根热狗，然后把它放进小面包里，接着打开一听可乐，再把电视频道调到六点钟新闻。

”约翰逊有野心，这一点是毋庸置疑的。

作为一个政治迷，他“足足用了15年的时间来为自己铺就通向白宫参谋长的道路”，有一

<<鲁莽濒危>>

位幕僚说。

不幸的是，天不遂人愿。

蒙代尔从来不懂得如何收买选民的心。

这个来自美国中西部的呆板守旧的人以一面倒的劣势输掉了大选，只赢得了一个州的选票——他的家乡明尼苏达州。

这次挫败后，约翰逊回到位于华盛顿的政治咨询公司，那是他和理查德·霍尔布鲁克共同创办的，后者是个投资银行家，之前担任过负责亚洲事务的助理国务卿。

1985年，这家叫做公共战略的公司被华尔街的投资银行希尔森-雷曼兄弟（Shearson Lehman Brothers）买下。

约翰逊和霍尔布鲁克都成了公司的常务董事，并继续留在华盛顿。

大概就在这时候，约翰逊在华盛顿的一次晚宴上遇见了房利美的领导人戴维·O·麦克斯韦尔。

这场相识具有重大意义，它不但为约翰逊个人带来了巨额财富和无上权力，而且还为几年之后的房地产泡沫埋下了伏笔。

虽然他们的会面严格说来属于社交范畴，但是麦克斯韦尔已经把约翰逊当成了有可能帮他保护房利美的人。

政治风向说变就变，由于里根内阁行事保守，主张精简政府机构，于是房利美这个与联邦政府唇齿相依的赚钱机器就岌岌可危了。

这时候的房利美还是一家股份制的私营公司，但同时也是准政府式的企业，与联邦政府的密切关系让它可以享受到大量的财政补贴。

在投资者的印象中，房利美背后有美国政府的完全信任和信用做支撑，这就是与政府关联的最大好处。

说得具体些，房利美可以享受比其他公司便宜得多的贷款，全部成本只有0.5%。

当时政府正在讨论将房利美完全私有化，取消给它的所有好处。

除了较低的贷款成本，这些好处还包括美国财政部25亿美元的授信额度、国税和地税的免税待遇以及免向美国证券交易委员会提交财务报告的自由。

麦克斯韦尔心知肚明，没有了这些额外福利，房利美就会少了很多利润，商业模式也会被颠覆。

或许约翰逊这个对华盛顿有敏锐嗅觉的投资银行家能够提供一些指示，帮忙对付主张私有化的那些人。

“我们需要对房利美做些分析，借此勾勒我们的未来路线。”

麦克斯韦尔在《明州邮报》的一次访问中说起他和约翰逊的会面，“里根内阁施加了很多压力，想切断我们跟联邦政府的联系，将公司私有化。”

戴维·斯托克曼之类的人态度非常坚决。

我们只是想看看这件事意味着什么，还有，是否可能发生。

“希尔森-雷曼兄弟公司受雇指挥私有化分析工作，而约翰逊则负责监督。”

1989年他们作了一份报告，结论是私有化不具备可行性。

“若是换个角度，”麦克斯韦尔说，“就现在来看，那份提案实在荒谬。”

“无论荒谬与否，悬在房利美头上的危机依然未除。”

20世纪80年代早期，全国的储贷行业都在大规模亏损，房利美也没能幸免，偿付能力告急，后来美国抽调了5000亿美元的财政税收才将危机化解，引得国会开始关注房利美和房地美的账册中是否隐藏着坏账。

1989年，立法者命令对这两家政府特许机构展开调查。

当这份分析报告还在制作中时，麦克斯韦尔开始为退休做准备。

1990年，他聘用约翰逊为房利美的副主席和董事会成员。

其预示作用很明显，约翰逊将会成为麦克斯韦尔的继任者，接管房利美。

“戴维·麦克斯韦尔造就出一个非常优秀的公司，并带动它顺利运转，”在他手下工作过的一个人回忆道，“麦克斯韦尔能够认识到风险的存在。”

但是在约翰逊的问题上，他显然选错了继承人。

<<鲁莽濒危>>

”在麦克斯韦尔和约翰逊交接期间，一个就要开启职业生涯的年轻人回忆他与新任首席执行官在华盛顿的都市俱乐部吃午餐的场景。

他说，约翰逊满脑子想的都是如何利用公司的政府关系牟利，其意图再明显不过。

他对房利美的社会作用只字不提，说的全都是如果他来公司工作会赚多少钱。

约翰逊从接手房利美的那一刻起，就开始施展他政治捐款和平民标榜的熟练技巧。

1991年，麦克斯韦尔总额2700万美元现金的退休金曝光后，曾激起一场论战。

为了息事宁人，房利美宣布麦克斯韦尔已经同意将最后一笔价值550万美元的红利捐给房利美基金会。

基金会负责将这550万美元转用于低收入保障性住房项目。

约翰逊接管后，房利美高层的论调就开始转变。

内部人士称，有一部分原因是当时政治焦点正对准这家公司，另一部分原因则是新的首席执行官是个不折不扣的政治动物。

在麦克斯韦尔的经营下，这家公司就像特许经营权所要求的那样，是以抵押贷款为对象的辅助性事业单位，给人感觉不温不火。

但是在约翰逊手下，房利美的首要目标变成了不惜任何代价捍卫公司的政府关系和以此为源泉的巨额财富。

内部人士称，捍卫联邦政府对公司的支持是公司运营的重中之重，因为约翰逊想要扩大房利美的资产和负债。

这样一来，他和他的手下就能利用政府的钱来中饱私囊。

尽管房利美在储贷危机期间遭受了巨额损失，但在1991年1月麦克斯韦尔退休之时，公司的财务基础还很健全。

麦克斯韦尔对《明州邮报》记者说：“要弄垮这家公司，除非是发生足以导致政体变更的大规模灾难性事件。

”事实上，当时距离这样的大灾难只有15年之遥。

……

<<鲁莽濒危>>

媒体关注与评论

格莱金·摩根森是一份国家宝藏。

年复一年，她不断将华尔街隐藏在暗处的邪恶势力挖掘出来，将他们绞尽脑汁瞒天过海的肮脏秘密公诸于众。

这一次她与约书亚·罗斯纳合作，将专业视角对准了让美国经济濒危的抵押贷款乱局。

摩根森以惊人的详细资料揭露了现代最惨烈的一场金融灾难的幕后真相，她讲述的这个故事既扣人心弦，又令人发指。

《鲁莽濒危》对任何一个想方设法了解美国如何步入新时代金融乱局的人来说，都是必读书。

——库尔特·艾肯沃尔德，《纽约时报》畅销书《傻瓜的阴谋》《告密者》的作者还没有《鲁莽濒危》这本书的时候，格莱金·摩根森就是“十年记者”名单的候选人，因为她对华尔街的报道客观细致，高瞻远瞩。

如今她和才华不相伯仲的约书亚·罗斯纳齐心协力，揭示了美国纳税人是如何被诡计多端、贪得无厌、自私自大、狼狈为奸、背信弃义的金融和政治精英玩弄于股掌之中，这些精锐力量像一群聚拢在房利美四周的秃鹫，在它的执行官们为填满个人私欲大举分赃时，为它清理掉监督和问责这些污蔑。

两位作者对敌人点名道姓，穷追猛打，对当代以帮助“小人物”为名，以作恶为实的惊人丑闻进行了深入剖析。

这本书让人一边读一边拭泪。

一边读一边发誓：“决不让历史重演！”

——比尔·莫耶斯，记者摩根森和罗斯纳撰写的是人们期待已久的一本深入抵押贷款危机核心的书。

那些勇敢无畏而覆盖广泛的报道让这本书显得全面透彻，而且读来爱不释手。

《鲁莽濒危》是一项了不起的成就——应该成为所有美国人的必读书。

——布赖恩·伯勒，畅销书《门口的野蛮人》《大富豪》作者格莱金·摩根森和约书亚·罗斯纳向我们展示了在过去十五年里，抵押贷款借贷行业如何利用金钱和政治影响来逃脱监管，敛财自肥和闯下大祸。

尤其是对房利美、房地美和其帮凶的剖析让这本书在深度方面无以伦比，而且对每一个想要了解金融危机起因和教训的人来说都是无价之宝。

——查尔斯·弗格森，第83届奥斯卡最佳纪录奖《监守自盗》导演

<<鲁莽濒危>>

编辑推荐

1. 《纽约时报》畅销书，最透彻地揭露现代金融危机背后的真相，被称为是：“了解美国如何步入了金融混乱新时代的必备读物。”
 2. “是一项了不起的成就，并应该成为所有美国人的必读书。”
 3. 普利策奖得主格莱金·摩根森作品
 4. 《门口的野蛮人》作者布赖恩·伯勒、奥斯卡最佳纪录片《监守自盗》导演查尔斯·弗格森 强力推荐
- 著名财经作家时寒冰、牛刀等强力推荐

<<鲁莽濒危>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>