

# 对当前房地产形势的判断 和对一些现象的解释

----Loujinjing



最近房地产市场又热闹起来了，主要的原因是官方公布的交易量上升，部分开发商开始借机试探性地涨价，主流新闻舆论又开始力挺房价“见底论”和楼市“回暖论”了，甚至“反转论”也抛出来了。

对这些观点，不需过多的争论，争论多了，往往容易被别人给绕晕。这时候，我们有必要对自己的思路做个梳理，写这篇小文，就是抱着这么个目的。同时，思路梳理之后，也顺带就当前市场上的一些现象做点解释。

09年以来的头两个月份，国内的部分城市——特别是几个特大城市，房地产市场新房成交量有所上升。当然，看待这种现象，我们要注意两个问题。

一个是，这个所谓的“上升”是和08年下半年数据相比较而言的，08年下半年主要城市成交量大幅萎缩，京沪深等城市萎缩幅度甚至高达50%以上。所以，这是大幅下降之后的“上升”；

二是，我们所看到的、听到的关于上升的数据基本都是官方提供的，或出自官网，或出自官方的权威发布，还有一些媒体报道的数据来源是大型“中介机构”。官方和中介机构发布的数据，到底有多大的可靠性，其所持立场是否客观，会否根据需要弄虚作假，我这里不妄下结论，没有证据不乱讲，诸君可自判而明鉴之。

作者:loujinjing 日期:2009-03-23

#### 一、对当前中国房地产市场基本事实的重述

当前的房地产市场，可以说是最热闹的，也是最复杂的，乱象横生，乱语横飞，谎言纷纷，趁乱打劫，政策不明，前途未卜，可以说，

整个一混沌“乱局”。但如果不被这些乱象所迷，不被谎言所惑，拨云见日，就可以看到一些无法改变、无法轻易掩盖的基本事实，认清这些基本事实，也许有助于我们对形势的判断，和对未来的看法。就我所看到的基本事实，有几个倒是可以一提，随便拉扯拉扯，凑足十个如下。

其一，金融危机背景下，中国经济增长失速，中国宏观经济遇到了麻烦，房地产投资增速随之大幅下滑。国家启动了数万亿的庞大投资计划，主要投向是“铁公基”，房地产拉动经济的火车头地位受到了冷遇；

其二，全国主要城市商品住宅存量相当大，即使从现在开始，新上市增量完全停止，一些城市的存量商品房也足够2—3年的消化量（具体是哪些城市，不需多说，google里一搜便知）；

其三，07年全国开发商拿地数量为历年最多，根据一般的开发建设周期，这些土地会集中在09年上市。如果算上故意延迟开发和放慢推盘速度，这部分增量新房会在2009—2010年间逐步释放出来（部分烂尾项目除外）；

其四，对普通消费者而言，默默承受了多年高房价的折磨，很多人已经到了承受的心理界限。如今形势发生了逆转，大多数人遂认为09年并非购房好时机。据央行的调查显示，全国居民购房意愿降至2000年以来的最低点，说明市场观望气氛仍然浓厚；

其五，对投资（投机）者而言，由于预期资产价格下跌，短期来看，已经失去投资意义，投机者也缺乏短期的炒作机会，于是纷纷离

场，或者准备清货。回想 07 年时，各地有关“炒房团”的新闻曾经铺天盖地，如今一年之后，此类新闻几近销声匿迹，从这个变化里也可窥见端倪；

其六，对之前东跑西窜、到处兴风作浪的外资力量而言，它们已经敏感地预感到了风险正在逼近。09 年以来，京沪等地不断传来外资大手笔抛盘的消息，这和 07 年前的大手笔吃进正好相反。原因很简单，有人“见好就收”，有人忙着“止损”，有人受惊“逃离”是非之地，外资基金不大干傻事，应该都是深思熟虑的明智之举；

其七，一边是媒体嘴里交易量的大幅上升，一边却不断听到各地的央行提醒，房地产消费贷款（即住房按揭）新增量在下降。买房子的多了，借银行钱的却少了。如今的买房人应该是所谓的“刚需”为主，刚需们基本就是穷人为主，窃以为，穷人买房应该不会全额付现金吧。这个事实也可以戳穿很多地方在交易量上造假的谎言；

其八，二套房贷款都说要放开，温家宝在政府报告中也说了要“比照执行”。但底下的商业银行却还犹犹豫豫，遮遮掩掩，以前争相放贷的热情哪里去了呢？原因也很简单，银行家也不傻，当真实的市场风险上升时，它们的放贷热情会降低，贷款就会变得越发困难，毕竟银行行长不想因为按揭坏账增加而被撤职，银监会也不想因为全国坏账失控而背上失职失察之罪。这就是市场调节的力量，并非行政命令所能完全决定的；

其九，政府保障房的建设虽然没有太多钱，但事关民心工程，中央已经喊出了 9000 亿的三年计划，下头各地政府再怎么搪塞应付，

还是动起来了，而且京沪等大城市动作幅度也不小。估计 2009—2011 年会有大量政府保障房（经适、廉租）上市，这将让很多刚性需求消费人群离开商品房市场，转而投奔保障房；

其十，再看看我们周边的世界，全球资产价格泡沫已经破裂，美国、欧洲（尤其是之前几年疯涨的英国）的房地产市场相继进入了长期调整的下行周期。如果中国经济与世界经济“脱钩”的奇谈怪论可以歇息的话，那中国市场无疑也会步美国和欧洲的后尘。

作者:loujinjing 日期:2009-03-23

## 二、对房地产市场形势和走势的基本判断

这不是一篇严肃地分析数据、严密地论证观点的文章，因此我不想罗列房地产市场的大量数据，来说明问题，以上所说的几条基本事实，没有复杂的大道理，估计人人都能看懂。如果有人想找其背后的数据，Google 就能提供快捷的答案，不用我啰嗦。

所以，一个最基本的判断是：中国的房地产市场经历了近 10 年（1998——2007）的高速增长和繁荣后，和当前的中国宏观经济一样，进入了一个调整周期。不管人们愿不愿意看到，愿不愿意承认，有峰必有谷，有高潮的兴奋，也必有低潮的痛苦，房地产市场正在迎来它的波谷段。如果我们公认 2007 年底到达了顶峰，那么自 08 年中期以来，它正在缓步走向一段“下坡路”。

至于调整的周期，有长有短，因各国具体情况的差异而不同，因经济发展所处的阶段也不尽相同。准确地预言何时走出低谷，不是算命先生就是无知无畏的经济学家，或者别有用心的跳梁小丑。但有一

点我们应该清楚的是，经济周期的调整不是我们玩的“过山车”游戏，上一个高潮的回味还没过去，下一个就来了。这将是一个较长期的过程，也必将是一个痛苦的过程。没有低潮的痛苦，没有力量的积蓄，怎么会迎来下一个高潮呢。

所谓的“波谷段”，就是缓慢发展（在成熟的或相对饱和的市场，常常表现为倒退）的时期。对房地产行业来讲，主要的表现无非是行业投资缩减、市场供应减少，预期恶化，交易不活跃，价格下跌，银行坏账上升，等等。当然，这些表现不会一块来，也不会同时出现，它们有内在的逻辑关系，有其先后顺序和因果链条。

因为中国的房价畸形，所以我们常常只关注房价的涨跌变化，而忽视了其他因素的变化，只关注房价，我们不仅看不到全局，还会被单纯的价格现象所迷惑。所谓“一叶障目，不见泰山”，陷入了无谓的价格论战和多空对骂。其实，比房价指标更重要的，是其他各项因素，房价则更多地是其他因素互相作用的后果，它是个很滞后的指标。

顺带说一下另一个问题。还有不少人，认为股票和房产都是主要的资产，往往就将其等同看待。当经济周期下行时，“挤泡沫”效应出现，股市的表现常常是应声大跌，那么作为主要资产的房市呢，似乎也应该同步大跌，这实在是个重大误解。

股票和房产虽然都是重要的资产，都会在经济上行周期内价格上升，都在相继出现价格泡沫，但二者的价格形成机理不同。股票价格主要取决于宏观经济走势，取决于对企业未来赢利前景的预判，是由市场的“普遍预期”决定的，所以它是宏观经济的“先行指标”。经

济未好，它就先涨起来了，经济未差，它自个先玩“跳水”了。房产价格则不同，虽受预期影响，但并非市场预期所能决定，它是由市场供求形势决定的，是供求形势发生变化的表现和结果，所以它是宏观经济的“滞后指标”。经济形势好转了，它未必立马就昂头上涨，经济形势变差了，它也未必就亦步亦趋，跟着跳水，因为它的背后有复杂的市场变化和传导过程。总而言之，股票和房产可以一起炒，但两者的价格变化却完全不同。

明白了这一点，我们也就很容易搞明白，为什么 08 年下半年宏观经济走势开始转向了，仅仅几个月的时间上证综指就跌去了 70%，但楼市却反反复复，羞羞答答，到如今连个痛痛快快打九折的都没有。不是没反应，而是反应迟。

作者:loujinjing 日期:2009-03-23

### 三、“量升价涨”的现象与“去库存化”的本质

再回头来看最近两个月的楼市现象，成交量上升，价格局部小反弹。有很多人表示不理解，他们的疑问是——在行业大调整的周期中，为何还会“量升价涨”的现象呢？这难道不是与市场规律相悖么，难道是有人在操纵着市场？我的回答是，这一点都不用奇怪，有这样的现象就对了，因为市场本来就应该这样的。确实有太多人（如贪官与奸商）天天想着去操纵市场，操纵交易价格，但市场的力量很生猛，并不是这么好操纵的。一旦大势形成，它很难在短期内受外力的作用而转向。试想，在股市炒作中，大庄家可以拉升或者打压个股，可以操纵个股的价格，使之剧烈震荡，但有谁见过庄家可曾连续数日地拉

升过大盘和指数？楼市道理亦同，一个楼盘可以采取多种价格策略影响售价，一个区域可以被投机者集中炒高，但谁可以决定一个城市、一个地区的价格走势呢？

要说清楚这个问题，我们先要明白一点，房地产为何会进入调整周期？

在经济上行周期中，房地产行业投资十分活跃，新开工量很大，这导致供应量不断增大，存货量也在不断增加。但因为全社会的货币供应量也大，信贷增长也快，消费者的口袋很充实，且牛市中大家普遍看好后市，一个个满怀发财憧憬，信心十足，导致总需求也很旺盛，形成了“供需两旺、价格上涨”的双赢局面。这种情况下，投资和投机活动活跃，行业周转率高，不会产生很大的库存量。一旦经济周期转向下行，市场普遍预期看跌，资金避险需求上升，原来活跃在市场上的投资者和投机者就会迅速遁形，真实消费者跟着观望，导致消费急剧萎缩。而行业总产能已经被拉到高位上去了，供应量保持了强大的惯性，难以马上减少，供应大而需求变小，总库存量就一下子上去了，供求平衡形势就被打破了。

在这种情况下，想要重归平衡，只能消化掉多年积累下来的“库存”，同时逐步缩减行业总投资，以减少产能和新增供应，使之与真实的消费规模相适应。这个过程，我们就称之为“去库存化”，或者就做“行业再平衡”过程，简单地说，出现了整个行业的“周期性调整”。

由此可见，房地产市场“去库存化”的过程就是楼市成交量从低



位起步、不断放大的过程，只有成交量放大了，才会减少总库存量，才有可能完成“去库存化”这个调整过程，才会重新平衡供求比例，重新启动正常的行业投资，重新回到健康发展的轨道上来。所以说，“去库存化”乃是行业调整的唯一方式和必经之途。那怎么完成“去库存化”呢？很简单，那些库存大同时资金紧的企业大搞促销，主动或被动地降价，吸引消费者去购买，就可以达到“去库存”的目的。我们 08 年底以来看到的就是这么个过程，促销和降价，成交量当然会随之放大，不然的话，巨量的库存不消化，新增供应不敢上市，整个行业不敢增加投资，房地产行业是没法走出低迷期的。所以说，交易价格下跌后，成交量的小幅上升，乃是行业调整过程中的必然现象，也是完成调整的唯一手段。

而且，这种调整不可能一蹴而就，而是要经过多轮次的“梯级”小幅调整，最终才能回归正道。其间，我们将会看到多次“降价波”，成交量会有多次的小幅上升，直到把多余的库存完全消化为止。

当然，如何看待楼市的“降价”，也要区分开两种情况。

一种是“被动降价”，主要是那些库存大而实力小的中小型开发企业，它们降价主要是为了资金快速流动，回笼资金，以在危机中求得生存；另一种是“主动降价”，这一般都是实力雄厚的大企业，其降价不仅仅是为了回笼资金，更多地是为了在寒冷的冬天里积蓄能量，在困难情形下给竞争对手以直接打击，最终依靠自己的实力击垮对手，实现在调整中进行“行业洗牌”的目的。它们不单是在“求生存”，更多地是在“谋发展”。这一类的企业典型如万科，通过这一波大规

模降价促销，不仅赚取了大量的现金（据 08 年报，万科手握现金高达 200 亿元），还把全国市场占有率提高了 1 个百分点。

作者:loujinjing 日期:2009-03-23

#### 四、“价格反弹”不同于“大势反转”

那么，还有个问题是，在成交量上升过程中，为何会有局部的“价格反弹”呢？这也是很正常的现象。主要原因有二：

其一，价格下跌了，部分缺乏耐心的消费者就会进场（这被开发商称之为“解放军”），部分投资者也会按捺不住，抓住机会重新进场投资（这主要是自作聪明的所谓“楼市抄底者”），于是成交量就会上升，如果上升的幅度够大，速度也够快，就会暂时改变局部供求，导致价格回涨，这是简单的道理。实际上，在工业制造领域，这一点最为明显。如在钢铁领域，钢材这几年经历了多次“去库存化”的现象，每次钢厂下调出厂价格清理库存，库存量降低之后，都伴随着钢价的暂时性上涨。其二，大部分开发商降价都是形势所迫，企业家不是雷锋，谁都不想放弃高利润，只要有一点点有利时机，都会被抓住和利用，再通过媒体舆论进行放大宣传，以迷惑信息严重不对称的消费者，趁机涨价，大捞一把。这也是当前局部地区、个别板块和楼盘涨价的重要原因。是有人在兴风作浪，有人在为这种技术性回调大力“鼓与呼”。但我们要冷静认识到的是，这种价格“反弹”的本质，是楼市成交量的放大在市场价格上的正常反映，而不是总体形势发生了“反转”。而且，这种所谓的“反弹”，有时候更是利益方放出来的“迷魂枪”、“烟幕弹”，很有迷惑作用，消费者要跳出现象看其本质才行，

不然很容易着了别人的道。在这里也要“含泪奉劝”（此余大师语，吾不敢掠美也）那些轻易相信媒体喉舌的同志们，在听取媒体的积极劝告、相应喉舌的大力号召之前，先想想它们的立场，想想喉舌们到底是谁的“传声筒”，想想媒体们到底是谁的“舆论阵地”和“表演舞台”，想想它们的衣食父母都是谁，它们是在宣传和贯彻哪些人的意志和意图。如果想明白了这些，也许再去读报纸、看电视的时候，态度就会超然许多了，也会更多一些自己的独立判断。

作者:loujinjing 日期:2009-03-23

#### 五、对楼市调整过程的一个形象解释

总结一下吧，近一两个月中，国内楼市的诸多现象，看似纷乱，其实正常，正是在诠释一个正常调整过程中的规律。这个规律如果写成一个链条，那就是：

宏观经济下行——市场预期大变——交易急剧萎缩——价格开始下跌——

成交量触底反弹——交易阶段性活跃——价格小幅反弹——

成交量再次萎缩——价格继续下跌——成交量再次放大——

交易又现活跃——价格再次小幅反弹——成交量再次萎缩……，

直到最后，成交量到了一定的高位，市场交易基本恢复得和正常状态差不多了，交易价格也基本回归了市场平均价格，这一波调整周期也就基本完成了。

可见，此过程是个多次循环的“梯级过程”，其间有多次重复，

市场成交量在多次反复中逐级上升，重归正常；交易价格在多次反复中逐级下跌，最终回归理性。上升中有下跌，下跌之中亦有上升，这才是辩证法，才是复杂事物的本来面貌。如果一路直跌，或者一路蹿升，没有任何反复，那才是违背市场规律。任何希望这种简单运动出现的人，不是愿望上的善良，就是认识上的幼稚。

对这个复杂的过程，举个形象一点的例子，也许有助于理解。如同一个乒乓球在一段楼梯上的下跌过程，下面有一段一段的楼梯踏步，乒乓球在下跌中，每遇到一级楼梯，它就会反弹一下，以抵消其高位积蓄的势能，每一次反弹都是对其势能的消解，也让它逐步从较高位置降至较低位置。经过多级楼梯的多次反弹、多次抵消之后，乒乓球势能耗尽，才能安全地着地。

很明显，这里说的“楼梯踏步”，就是楼市中的梯级“价格平台”，事实上，在每一个既定价位上，都有一批消费者和投机者在那里等着，一旦到了这个价位，他们就会入市交易，使萎缩的交易量迎来回升，也让下跌中的价格得到需求的支撑。对市场中的理性交易者来讲，每一个“现实中的”交易价格都是“理性的”（rational price），也就是说，对交易者而言，都是合理的价格。乒乓球本身积蓄的“势能”，当然就是指房地产市场积累的“总库存”，“势能”消解了，乒乓球就安全了，多余的库存出清了，市场供求重归平衡，楼市也就回归健康轨道了。所以，楼市价格下跌中的多级支撑，就像乒乓球下落中的多级台阶，是导致调整过程较长的直接因素，也是逐步放大市场交易量的原因。

作者:loujinjing 日期:2009-03-23

## 六、对当前普遍关心的几个问题的回答

按照以上所阐释的市场规律和调整过程,我们也就基本可以理清脉络了,甚至可以在现有事实的基础上,进而做一些简单的市场推测,对普遍关心的几个问题,尝试着做些回答。

比如一,楼市交易量见底了吗?回答是:已经见底了。08年下半年,内外部经济形势突变,楼市交易量突然急剧下跌,几座特大城市(如京沪穗深等)甚至同比大幅跌去了50%以上,这是在最高交易价位下、需求面发生恐惧性萎缩的直接后果。那种极端情况很难同时再现了,因此可以说,如此巨大的跌幅也很难再现了,我们基本可以认为,交易量在08年底的时候见底了。

比如二,楼市价格见底了吗?回答是:基本没有。应该说,中国房地产已经进入宏观调整周期,真正的调整才开始不久,刚刚经历了第一波价格下跌,所以迎来了09年初的成交量上升,但价格也跟着回涨。所以,以后的价格波动可能还会持续几次。另外,不同地域、城市的情况不同,进度不同,跌幅也不同。总体来看,目前说楼市价格见底,为时尚早。

比如三,目前成交量上升的趋势会持续吗?回答是:会在较长时期内持续,但不是一路上升,其间会有阶段性的下跌和萎缩。在一个以“去库存化”为主要目标的调整周期里,成交量从暴跌之后逐步回升,再回归到正常状态,这是一个总体趋势,而且也只能是这种趋势。但目前的成交量上升主要是触底之后的回弹,是去年底以来“降价效

应”的显现，并不排除未来两、三个月后重新萎缩。

比如四，目前楼市价格回涨的趋势能持续下去吗？这是否说明了楼市已经“反转”？回答是：不能持续，更不能说明形势发生了“反转”。楼市调整的实质就是对严重失衡的供求关系的“再平衡”过程，是完成“去库存化”的过程，这也同时会发生两个伴生结果，一个是处于顶点的交易价格逐步回落到正常，一个是暴跌到低位的交易量逐步回升到往常。这是一枚硬币的两个面。但需要注意的是，楼市价格的回涨虽然无法持续下去，但并不代表这种现象不会再次发生，相反，随着交易量的上升，回涨现象可能再次发生，而且局部区域在炒作气氛下还可能出现较大的回涨幅度。

比如五，楼市这样的现象，还要折腾多久才算完？回答是：很难说清还要折腾多久，但鉴于中国的特殊国情（利益集团勾结、贫富差距过大、市场信息严重不对称、城市化的巨大惯性、土地财政依赖性、老百姓太善良容易上当受骗、消费者心理和习惯，等等，兹不赘述，可另文说），这个过程不会太短，保守估计两年的时间是需要。如果08年也算是一年的话，那么09年无疑应该在这个过程中。如果08年下半年起算的话，那么要到2010年的夏天，也许才能折腾完。如果市场再悲观些，某些地区、某些城市，可能要折腾得更久一点。

比如六，如果楼市要折腾，主要是怎么个折腾法？回答是：这个有很多方面，错综复杂，涨跌互现，不然就不叫“折腾”了。在价格上，肯定是“拉锯战”，卖不动了就下跌，卖得动了就回涨，但总的趋势是“断续性下跌”。在交易量上，肯定也是玩“躲猫猫”，价格下

降会引出部分需求，价格回涨又会打击需求，再去寻求其它需求，总体的趋势是“断续性上升”。在买卖双方之间，将是心理战和游击战，消费需求时隐时现，推盘速度有快有慢。在地方政府和开发商集团之间，矛盾会继续凸显，你说我暴利，我说你贪婪，相互指责会越来越多，政府的态度也会游走在买卖双方之间。在中央和地方之间，因为对楼市的态度不同，利益考虑出发点不同，将会出现更多的政策博弈，往大点说，有可能因为这一波房地产行业的调整，影响到目前的国家税收分配体系，进而动摇实行了 15 年之久的“分税制”，当然，这是后话了，打住。

如果罗列问题，可能后面还有一长串，还是及时打住吧，话说多了，可能又会成为别人眼里的算命先生了。

\*\*\*浅陋管见，欢迎讨论，欢迎拍砖，不欢迎多空任何一方的骂人。\*\*\*

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

回楼上的。

当然不会越调越低，市场都有底线。因为每个地方、每个城市都有一个“均衡价格”，或者说在当地市场条件约束下的“合理价格”。

至于会否超过 20%，因地制宜，实际上深圳市场的整体调整幅度早已经超过 20%了，07 年下半年高峰时期深圳的均价达到过 18000 元以上，如今只有 10000 上下了。所以说，单纯地谈论幅度，是没有意义的。

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

回“平淡 2011”。

在这个帖子里谈论通胀有点文不对题。我就当成简答题来做吧。

1、通货膨胀可能发生吗？

答：照全世界各国怎么个经济刺激法，竞相扩大政府投资，扩大信贷规模，甚至开动印钞机，未来的全球通胀是难免的。但目前经济表现萧条，银行惜贷，百姓惜钱，通缩趋势抬头，估计起码在 09 年之内难见通胀。

2. 如果会发生买什么能保值？

答：如果发生了通胀，即流通中的货币泛滥，则所有商品都会涨价，你拥有的东西更“值钱”了，物品无所谓贬值。但你拥有的“钱”或者“现金等价物”会贬值，所以在通胀之前，尽量不要保有太多现金。

3、国家发出大量的钱，但很少投入生产领域，这些钱去了哪里？

答：可能你有错觉，国家最近的投资主要进入两大领域，一个是基本建设，也就是俗称的“铁公基”，铁路、公路、基本建设等；一个是行业投资，即通过银行信贷流入各大行业，当然主要是生产制造领域。

另外，你的钱在银行里，绝不会变成废纸。

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

楼上的捣什么乱？

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

答楼上 AndyLiu:



我所说的“进入调整周期，阶段性曲折下行”是对全国楼市的总体判断。当然深圳也包括在内。但具体到深圳楼市，我想提醒的是，它和其他地方（城市）所不同的是：

1、深圳楼市的市场化程度更高一些，政府对楼市的干预力量比其他地方小；

2、深圳在上升周期的炒作比其他地方要厉害，这—是因为深圳市场自由度高，炒作力量容易发挥，二是因为毗邻香港，有大批香港人在其中炒作，还有“深港一体化”的美好概念。所以，深圳楼市—度远超上海，成为内地成交均价最高的城市；

3、正是因为炒作得太厉害，泡沫均价爬的太高，所以深圳的调整也来得最早，幅度最大，关内成交均价从最高点已经下跌了四五成，前所未有，国内仅见；

4、所以说，深圳市场快了一步，已经不是调整初期，起码也是调整的中期阶段了，这可以从价格水平看出来，也可以从不断回升的成交量看出来；

5、至于说深圳有没有触底，我手上没有长期的严密的数据，不敢轻易下结论。这也是个见仁见智的问题。万科说了，市场的底部是没法预测的。我们还是静观其变，慢下结论。

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

回楼上的仁兄。

利用国家扩张的信贷资金炒股，当然是利益集团内部的动作。但不可能如你想象的那样严重，如果不流入“铁公基”的话，试问天天

都有重大项目开工的消息，难道都是在忽悠我们不成？流入股市的钱当然不少，但多数还是短期炒作，拉升套现为主，不会留在股市不走。这可以从股市多波段振动上行看出来。

利益集团敢于挪用，但绝不会私分国家如此巨大的投资。

再说，如果真有上万亿的资金流入股市，那么我们看到的就不是2200多点了，早就冲上3000、4000了。

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

看完后，有点担心楼上的表达，老实说，我不知道您在说什么，您又想说什么。

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

作者: tonyxu007 回复日期: 2009-03-24

作者: loujinjing 回复日期: 2009-03-24

看完后，有点担心楼上的表达，老实说，我不知道您在说什么，您又想说什么。

---

您看不懂，很好，但你的文章虽长，想表达的意思我很清楚。

我只是提醒有些人，理论没有践行就是纸上谈兵，看看银行的后台是谁？政府的主要税收来自哪里？官员政要手里有多少套房子？

作为8个月来每周都看房子的我来说，现实是房市当前异常活跃。我看过的位置稍好一点的房子都留不住，房东周末一天光接待看房的就超过十拨。有的下手慢看房的甚至让中介提出来，让已收定金的退回订金，另一份定金他出。

我不是中介，更不是房托，只是为了有套房子，因为等待的时间太长，等不起了。

---

这回我看懂了，应该知道您的意思了。您是说，

(1) 银行怕烂账，政府怕没有税收，贪官怕资产贬值，所以合力要保持房价不跌。

(2) 当前的市场交易其实很活跃，特别是大城市的二手房，下手慢了都买不到好的。

我的看法是：

(1) 这是事实，因为这些人（集团）已经得利，怕失去了，所以要竭力阻止房价下行。这是主观愿望，和没房子的人希望房价下行的愿望，没有本质区别。但究竟有多少管用的招数，客观上的效果怎么样，会否实现其愿望，我们还要继续观察。但可以说的的是，之前的大半年中，早已有十几个地方的政府采取了各式各样的“救市”措施，没有看到什么明显的效果，市场还是按照它自己的意志在走；

(2) 当前交易活跃起来了，这也是事实，只是可能没有您说得这么夸张而已。为什么会活跃？没有多少钱的刚需们忍受高房价很久了，如今破天荒地（近十年来几乎没有过）降价了，小户型也多了，于是就出手了，这样的“反弹”现象，我已经在上头的文章中说明白了。从上海的数据看，小户型成交占据绝对主流，二手老工房比一手房要好，正好说明了是“刚需”在释放。

但“刚需”有多少呢，能支撑多久呢，这是个问题。要知道刚需

的特点是只买一套，不像投资和投机者，一旦看好了，可以一口气买十几套甚至几十套。刚性需求的特点是自己消灭自己，用完一个少一个。投资需求的特点是自己复制自己，一个需求可以生出很多衍生需求。

作者:loujinjing 日期:2009-03-24

21世纪经济报道的一篇文章，也再谈这个问题：

[http://www.21cbh.com/HTML/2009-3-20/HTML\\_9VD4Y9VU6M5D.html](http://www.21cbh.com/HTML/2009-3-20/HTML_9VD4Y9VU6M5D.html)

作者:loujinjing 日期:2009-03-25

关于近期的楼市成交数据，特别是一些大城市的，因为降价的因素而回暖不少，也被炒作得很热闹。有人迷惑不解，有人欢呼雀跃，这就看从什么立场去解读了。

还有一些观点说，近期成交量突然放大，是官方在造假，但又很难找到确凿的证据；还有人说是“假按揭”增多了，是开发商自买自房，在套取银行信贷，这个也很难拿出证据来。退一步说，即使这些事情是真实存在的，但既然是故意“弄虚”“作假”，又怎么会轻易被人把柄呢？这个只能定其性，而无法定其量。只能猜测，不能证实。

但有一个问题是可以澄清的，那就是统计范围和口径的问题。拿上海来说，我们买来居住的房子叫“商品住宅”，就是平常说的一手商品房市场中的交易对象和主体。由政府主导建设的定向使用的那些住宅叫“拆迁安置房”或“重大工程配套安置房”，这些是不用担心卖的，因为要安置拆迁居民。还有一些叫做“商业用房”、“办公用房”、

“工业用房”，等等，这些主要是为投资和生产经营之用，和居住用途无关。

但在数据统计中和文章引用中，常常搞在一起，混淆类别，弄乱了各类成交数据。也有人故意把它们搞在一起，弄成浆糊，给商品住宅交易数据掺杂水分，用以惑人也。所以，分清楚这些，有助于了解真实的商品住宅交易数据。

作者:loujinjing 日期:2009-03-25

3月17日这天，据网上交易系统的数据显示，上海一手市场成交量超过了1000套，达到了1054套，之后的3月20日、21日、23日三天，成交量都相继超过了1000套大关。为此，不少媒体兴高采烈，浓墨重彩，大书特书。

但实际情况呢？这个统计口径不仅包括了“商品住宅”，还包括了“拆迁配套安置房”，甚至还包括了“商办等其他用途用房”，换言之，这个数据是个“一锅煮”的混沌数据，里头包罗万象，什么都有。对那些想购买商品住宅自住的消费者而言，只有“商品住宅”的成交数据才有参考意义，其他都可以说是“水分”。

那么，挤干水分后的数据是多少呢？拿3月17日这天来说，总成交量为1054套，如果除掉商办用途房，则“居住用房”的实际成交量为860套，如果再除掉政府的各类“拆迁安置房”，则纯“商品住宅”的成交量为598套。也就是说，本来是598套的成交量，硬是被人忽悠成了1000多套，他们的水分何其充沛啊！

下面是上海09年2、3两月份的市场交易数据，从中可以看出真

实数据，也可以看出媒体大量使用的“公开数据”，水分都是哪里出来的。

作者:loujinjing 日期:2009-03-25

**\*\*上海一手市场交易数据（09年3月1日——3月24日）\*\***

[img]http://img1.tianya.cn/photo/2009/3/25/12275724\_1817009.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-03-25

**\*\*上海一手市场2月份交易数据(09年2月1日——2月28日)**

**\*\***

[img]http://img1.tianya.cn/photo/2009/3/25/12275723\_1817009.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-03-25

3月份的表格有点小，可以下载了看。

作者:loujinjing 日期:2009-03-25

谢谢楼上的鼓励，“简练”不敢当，因为是随想随写，没有打磨过。但想表达的基本意思，应该是都说出来了。

作者:loujinjing 日期:2009-03-25

回 tonyxu007 同学：对您的前后发言，存有三疑：

1、听您的口气，您希望买一套自己的房子，貌似您还没有房子；您老家在北方，上海应该没有房子需要处理掉，可您对房产交易中心

的微小变化很清楚，貌似您在上海买卖过房子，这貌似有点矛盾；

2、您说想买套房子，但“等待的时间太长”了，这么久还没下手买，恕我直言加胡乱猜测，貌似您也没有太多的钱，应属咱百姓之列。可您“每周都到世纪公园、张扬路沿线看房子”，那里都是什么价位什么户型，大伙心里清楚，貌似您瞄准的就是大面积的豪宅啊，您可不像是没钱人呐；

3、您自言非中介、非房托，但“自08年6月起”“每周”都去看房子，动不动就跑到交易中心去观摩人流，您可真有耐心和时间。如果不是中介人员，那您绝对是实地调研房地产市场的“好模范”，值得我们学习。

作者:loujinjing 日期:2009-03-26

作者：我的马甲也是汉服回复日期：2009-03-26

再来顶一下楼主

搞法律的？很富有逻辑推理性哦，呵呵

---

再次谢谢。我不是搞法律的。如果把事情给想明白了，说话就可以避免胡言乱语，那些想不明白又急于发声的人，才会语无伦次。

我等尚在“屁民”之列，只有被法律“搞”的份，哪里有“搞法律”的福气啊。

作者:loujinjing 日期:2009-03-26

接着楼上的话头，说两句：

1、这一波刚需购买力也就是我在文章里说的“楼市解放军”，在

楼市出现严重困难的时候提供了“弹药”，很好很及时，但能否源源不断地提供下去，要看“解放军”有多少大军在后头。我的看法不太乐观，总体上说，大城市的中产阶层多，人数多点，中小城市就少点。正如楼上所言，这拨需求是被“憋”久了，找个出口就要释放出来，不论这出口是大还是小；

2、如果这样的“憋尿式”购买力能拉出来“V”形反转，那民间购买力真是实力可畏，不可小觑了，国家就不用挖空心思去拉什么内需了。内需之所以要连哄带骗地费力去“拉”，原因并非因为它是头“犟牛”，而是因为它本是头“病牛”，本身没有多少能量，拉不动中国经济这台大车。

作者:loujinjing 日期:2009-03-26

财经网专访任志强，不妨听听这老兄的说法：

<http://multimedia.caijing.com.cn/2009-03-26/110128498.html>

作者:loujinjing 日期:2009-03-30

楼上兄弟过奖了。多头的五毛忙得很，估计没空来看这么长的帖子。

他们喜欢吵架的地方，炒得越凶，越来劲。

作者:loujinjing 日期:2009-04-01

作者：东篱剑客 回复日期：2009-03-31

作者：yumenbaogongtou 回复日期：2009-03-31

未来通货膨胀预期，是房价可能上涨的最重要因素。



---

屁！饭都吃不起了，谁还买房？

---

通货膨胀应该还有些距离吧，至少年内是很难发生的。在房价上涨周期内，通货膨胀刺激了现金的保值需求，可以推动房市上涨，也只是推波助澜而已。说是“最重要因素”，就不大靠谱了。如果房市下行，预期价格下跌，那即使通胀再厉害（比如超过10%），也不会鼓励现金持有人入市买房。因为跌价的损失会远大于通胀损失。

东篱剑客倒是说出了问题的本质——“真实的市场需求”。如果需求萎缩了，而供应不变或者增加，那长期趋势必然是下跌，这和通胀与否没有多大的关系。

听风就是雨，听到上面一点消息，就大喊着房价要上涨，而不看市场和行业本身的情况，这是掩耳盗铃自我安慰，是行业浮躁症，也是投资焦虑症，还是消息（政策）依赖症，总之已经脱离健康范围了。

作者:loujinjing 日期:2009-04-01

作者：猫来个咪的 回复日期：2009-04-01

别在这瞎扯了，楼主去看看银行1~2月份住房贷款发放的数据吧，那才真的会让你睡不着觉，顺便说一下，更可怕的是许多城市二手房也可以贷款。

---

回这位猫兄：

1、数据早就看过了，政府土地开发和房地产开发贷款很少，1月

按揭贷款增量也不多，2月份开始，按揭贷款增量有所增加。恕我眼拙，没发现有什么值得大惊小怪的；

2、我不是银监会的，也不是央行的，更不是银行行长，无论数据是喜是忧，我都不会睡不着觉。我只是把它当个事实来看，来分析，不会把它们当成什么噱头；

3、准确地说，所有的中国城市，购买二手房都可以贷款，只不过成数要比新房低些。我没觉得这么个简单的事情有什么“可怕”之处。您是不是刚从别的什么地方长年旅行回来，对中国基本国情有点隔膜了。二手房贷款貌似不算是个重的大发现吧。

作者:loujinjing 日期:2009-04-01

作者: 1j05260526 回复日期: 2009-04-01

楼主真的很强娓娓道来很亲切也很中肯，谢谢，我准备到 2010年初成为解放军，因为还考虑的建材装饰市场，为什么家具会腰斩就是没有新房装修啊

---

谢谢你的夸奖。

我认为你“到 2010 年初成为解放军”的决定是正确和恰当的，那会参军应该不会成为“炮灰”了。届时我会送你朵大红花，祝贺你光荣参军。

作者:loujinjing 日期:2009-04-02

回猫兄：

您这真个是关公战秦琼啊。难道是我眼花了，还是您自己搞错了。

您先是让我去看"银行 1-2 月份住房贷款发放的数据",我老老实实去找来核实了一遍,并且告诉您我看的结论。您这立马就变化了,又搬来了全社会新增贷款的数据,房地产行业的贷款(包括土地贷、开发贷、按揭贷三项)和全社会新增贷款,它完全是两码事啊。

对于这些非常基本的数据,我本来是“很理解”的,让您给这么一弄,我还真的有点晕乎了。您是不是应该先去把贷款的分类搞清楚先。貌似这些属于生活常识的范畴。

作者:loujinjing 日期:2009-04-03

谢谢楼上的兄弟。但凡发帖者,大都是抒一己之见,没有什么多么高明的观点,您又何必扬人而抑己呢?

您提到的诸多因素,如公务员高福利、既得利益集团的话语权、大牛市入市群体对自身利益的维护等等,都是客观存在的,这也是未来影响楼市博弈、导致曲折变化的因素。

所以我说,楼市的调整周期不会太短,更不会“直线式”地上下,因为有太多的因素在其中。其实,我也曾想系统地多说点,把诸多因素都拿出来说说,可上面不是已经有人在抗议了么——“文章太长了,我不喜欢,”所以又打消了写长文的念头。论坛里的同学们都比较忙,让人花大把的时间来看你的长文,是不人道的做法。再说了,即使再锐利的观点,也会被冗长的篇幅掩盖了锋芒。

看您的 ID,应该身在深圳,有空可否说说深圳的楼市现状?

作者:loujinjing 日期:2009-04-03

作者: chen\_yu 回复日期: 2009-04-03

楼主，还是多分析分析吧！否则怎么警醒世人呢！光有结论，很多人都会觉得不靠谱啊

---

陈兄，近来可好？

不得不说的是，结论的靠不靠谱和“分析分析”与否，实在是毫不相干的事。正确的，不因省略了分析而变成谬误，反过来，谬论也并不因所谓的“严密论证”而变得正确起来。

所以，老子经典，寥寥五千言，然辉耀千古，现在市场上那些乌七八糟的烂书，纵有五千本，五万本，其价值又何及《道德经》之万一。

如果您想就这个行业的情况多了解些，或者在杭州买房，拿不定主意，不妨和我私下里交流。

顺颂近安！

作者:loujinjing 日期:2009-04-03

**\*\*对上海楼市的一点观察和预测\*\***

从上海商品住宅的成交数据看，08年三季度前后的几个月，月度成交量大都低于5000套，成交面积低于50万平方米，创下06年以来的最低点，这应该是成交量的底部区域了，这正好也是金融风暴大爆发的时间，和大环境、消费者预期吻合很好。所以说，上海市场的成交量已经见底了。

据此判断，从08年四季度开始，应该就正式进入了下行调整周期。09年的一季度，尤其是2月下旬和整个3月份，成交量迅速回

升（如图），就是这个调整周期中的第一个“上行波动”，接下来的二季度，尤其是在5、6月份，很可能就要走出一段“下行波动”曲线。

至于“上行波动”的原因，前文已说过了。一是成交量触底的反弹效应；二是“破天荒”式的降价效应；三是密集救市政策带来的消费心；四是憋了两年的“刚需”迫不及待地入市。

为什么说二季度可能是“下行曲线”，原因在于——

（1）这是市场规律使然，是较长的下行周期内的正常起伏，有起必有伏；

（2）降价效应已经用完，成交回暖诱使部分开发商又涨价，无疑打击了刚起来的信心；

（3）地方救市的几把刷子大伙都见识过了，听住建部透出的口风，近期内不大可能出台楼市刺激政策，所以消息面上缺乏支撑；

（4）就目前的观察看，投资者还没有成批地入市，他们不进来，这个市场还是得靠刚需；

（5）认可目前价位的“刚需”该出手的也出了，憋了很久的需求得到了集中释放，还有一些刚需们对价格不大满意，还在观望中，楼市将出现短暂的青黄不接。可能持续3个月左右。

作者:loujinjing 日期:2009-04-03

附表：上海商品住宅市场 28 个月内成交走势（2006.12——2009.03）

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12387485011>

102309600/A/1/m. jpg[/img]

作者: loujinjing 日期: 2009-04-03

楼上的 ID 不错

作者: loujinjing 日期: 2009-04-03

回楼上\_Y\_Y\_:

你的提醒很对，现在是“快餐时代”，除了床第之务，“快”基本都是第一要求。

但据世卫组织报道，快餐吃多了也不好。所以，俺就费力煮点粥啥的，给诸位天天吃快餐的换换口味。要赶火车赶飞机的，您就吃 kfc、麦记，休假闲着没事了，不妨吃点别的。

作者: loujinjing 日期: 2009-04-07

作者: 明衣 0755 回复日期: 2009-04-03

作者: loujinjing 回复日期: 2009-04-03

。。。。。

看您的 ID，应该身在深圳，有空可否说说深圳的楼市现状？

-----  
最近也是一直在看楼。宏观的我没有太多数据。也不会分析。

仅仅从我个人角度来说吧，想到什么说什么：

1. 深圳房市在前一段时间部分回暖，但是不均衡。关内关外差异大。有些规划好的区域如宝安中心区或者硬件资源不错的地方如试验小学附近房价有一定回暖。涨幅大概 10%-20%。但是进入四月，已经有价无市。符合楼主的分析。而另一部分房市，一直处于缓慢降价

的过程。就拿我看的一个楼盘，一个月不到，价格就由 150W 降到了 140W。

2. 深圳房市是马太效应。据我的了解，近两年买房的，除了极其少数的刚需之外，绝大部分是手里已经有房子的（当然不是专业炒房的）。深圳现在的价格，买不起房的买不起，买得起的买几套。即使再降价个 10%-20%，买不起房的依然买不起，买得起的照样买几套。

3. 再说说深圳人的收入，高的咱不知道。低的也不能拿打工妹打工仔说事。普遍讲，大学毕业 3 年。月均收入 4-5K 是正常。所谓中产阶级一个人 8K-1W。大概就是这个样子。所以说房子价格还是有泡沫。一个中产家庭如果买了一套三居室的房子，就会压抑其他很大的消费需求。原来可以阳光灿烂的生活（有两部车，一条狗。假期去马尔代夫大堡礁转转），一下子跌入多云转阴。这都是万恶的地产开发商和只能代表小部分人民根本利益的某些政府部门的原罪！

先说的这里，以后看到想到的再说。

----- 谢谢明衣兄的介绍，让我对深圳楼市又多了感性认识。深圳是个很有意思的城市，值得好好研究下，既然说了，我也顺着这些话题多说几句。我没有在深圳生活工作过，不对的地方请多指正。

1、明衣兄提到了宝安区中心地段在回暖，价格有所回涨。我查了下资料，龙岗区的类似地段也有类似的现象，这说明 08 年深圳郊区楼市跌幅过猛、过快，所以在成交量回暖的条件下，开发商率先开始涨价。众所周知，深圳楼市是典型的二元结构，分“关内”（福、

罗、南、盐)和“关外”(龙、宝),内外价格差异巨大。无论是“关外”的投资者还是开发商,资金承压力都比较弱,泡沫破裂是先从关外破裂的,所以宝安区的市场走势总是比中心城区先行一步。实际上,罗湖、福田的楼价,到目前为止并未看到发生多大的变化,从这一点也可以判断,深圳楼市还要继续深入调整。明衣兄说进入四月份“有价无市”,这也印证了我关于“二季度成交量将要下行”的观点;2、明衣兄提到,近两年在深圳买房子的,除“极其少数的刚需”之外,绝大部分是多次置业者。您的描述很准确,这正是深圳房地产消费市场的最大特点。深圳是座“外地人的城市”,户籍人口远低于常住人口(保守数字1200万以上),经过多年发展,“本地人”(这里指持深圳户籍的人口)早已解决了住房问题,他们又比较年轻,其子女大都没到结婚购房的年龄,所以深圳本地人的“刚需”是微乎其微的。所以,深圳的“刚需”主要是有经济实力的外来人口安家落户的需要,而这个需要也是“富有弹性”的,会随着楼市的高低冷热而膨胀或者缩小,因为外来人口可以选择尽快安家深圳,也可以选择延迟安家,或者干脆走人。

所以说,深圳楼市的这一波大发展,靠的并不是“刚需”(无论是深圳本地刚需,还是外来人口),而是投资/机者。在投资/机者中,既有本地富裕阶层多次置业者,又有专业炒房大军,既有本地居民,又有大量外地人和香港人。专业炒房者起到了兴风作浪、推波助澜的作用,一河之隔的香港人则起到了鼓励信心、壮大声势的作用,无形中搞了一个绝好的“里应外合”。



不得不说的是，深圳实在是太年轻了，它似乎是个“没有根的城市”，似乎所有人都只是它的“过客”。驻扎在这里的利益集团只是把它当做谋取利益的“一站”，当做自己利益版图中一枚重要的棋子，而不把深圳当做自己的“老巢”来经营。这在政府和企业集团的行为中，都可以明显地看出来。08年下半年，别的大城市救市救得如火如荼之时，深圳政府在干什么，在旁观，市长还公开宣称不会救市。北京、上海、广州都有长期扎根发展的大型房产集团，把自己发迹的城市当成“家乡”来深耕细作，壮大“祖业”，在当地有着巨大的影响力和左右政府行业决策的力量。而深圳呢，号称深圳地产四大金刚的“万保招金”，保、招乃是央企，深圳只是其一个重要的业务地，万科、金地虽发迹于深圳，但眼光远大，志在全国，主要投资在外地，早就不是一个地道的深圳企业了。还有个华侨城，貌似在深圳的投资不小，但也是个央企，和深圳没有资本纽带的关系。

所以说，深圳的地产界缺乏一种别的城市所有的“向心力”，或者说顽固的利益集团的“共同核心利益”，大伙秉持的理念就是——能赚钱时玩命地赚，来势比谁都凶；不能赚钱时就撤，跑的比谁都快——这也是深圳商业文化中的一个鲜明属性。这是个外地人玩游戏的“名利场”，是个不稳定的市场，是投机性很高的市场，因而也必然是个大起大落的市场。大起大落是它的惯常表现，也是它的城市特性所决定的“宿命”。

所以，话又说回来了，明衣兄说得很对，依深圳目前上万的均价，即使再降价个10%—20%，“买不起房的依然买不起，买得起的照样买

几套。”因为深圳的房子，本来它就不是给老百姓准备的。宝安区的新盘数量巨大，供应过剩，难道你能指望宝安区那几百万打工仔、打工妹去消化掉？岂不是大笑话！

3. 明衣兄提到了深圳居民的收入问题，谴责了万恶的某集团。这和北京、上海等大城市有诸多相同之处，我这里也想多说几句。

明衣兄居深圳，说的情况是，高的（早期形成的利益基层）和低的（外来打工阶层）不论，单说“白领阶层”，大学毕业3年的大学生白领月收入4—5K，稍高层次的成熟白领月收入8K—1W。我所了解到的情况也基本如此，不过能拿8K以上的白领还是比较少的，主要集中在垄断、高科技、优质外企、暴利等几个行业内，月收入5K—8K这个区间内，恐怕还有相当多一部分人。

按照目前的时髦定义，这些人都是“白领”（更好的说法是“金领”），月入5000元以上可以按中国社科院的标准归入“城市白领”了，也被媒体渲染成了“城市中产阶级”。按照房产商广告里的普遍说法，“中产阶级”乃是买房的主力军，是一个城市稳定繁荣的社会基础，是引领消费的时尚主力。这些词都很好听，说法也很时尚，颇有接轨美国社会的味道，让白领们听起来有些自我陶醉。但我们看到的实际情况却并非如此。在“相对高收入、绝对高消费”的中国大城市里，这些年轻人因为没有稳定的经济基础（父母有心无力，管不了），又缺乏必要的社会保障（国家有力无心，不想管），以致于他们的工作压力最大，生活压力最大，买房的压力也是最大，所以他们的外号就是“房奴”“卡奴”之类的新词。他们集两辈积蓄、倾数家之力去

买房，当然也能买得起，但必然会大大压缩其正常消费能力，而且这种压缩和限制不是几年，是长达二三十年。明衣兄的说法，“原来可以阳光灿烂的生活（有两部车，一条狗，假期去马尔代夫、大堡礁转转），一下子跌入多云转阴。”说得很形象。如果作为社会中坚的“中产阶级”不能成为消费中坚，那城市的发展和繁荣也将失去长期的动力和保障。这个问题在大城市将会非常严重，在深圳这样的移民城市尤甚。高房价高地价吹起来的 GDP 绝不是城市竞争力，坚实庞大的中产阶级才是城市安定繁荣的基础，一个人人向往、能吸引高端人才慕名前来的城市综合环境，才是竞争力。

想到就说，先说这么多，有待熟知深圳的达人指教。

作者:loujinjing 日期:2009-04-07

作者: nickliu1981 回复日期: 2009-04-07

---

这里我可以谈谈我了解的地方，我同事住莲花二村，房租 4 月到期，房东要加价 200/月（一房），否则不租！石厦那边天健阳光华苑，房东提价 300 元/月（3 房）！

我们在来从投资角度看看，举个例子，益田路边某个楼盘（具体就不写哪个楼盘，免得有推销之嫌）58 平报价 85 万，租金在 3300 左右（带家电），这样一年租金/房价=4.5%，现在银行存款利率多少？从投资角度看，如果你买入房子比放在银行获得的回报要高，而且现在房租是在涨（这个我也一直困惑房租为什么在当前经济状况不跌反涨？）你说房子价格怎么跌？！

-----  
尼克刘：

这套说辞，拿去忽悠买房的客户应该没有什么大问题。

如果要贴到天涯来，建议再好好润色润色，因为劝服的味道太浓了。

作者:loujinjing 日期:2009-04-07

人民网新闻一则：开发商雇人演出“抢购”好戏管吃喝一天发 50 元

在北京市朝阳区东八里庄的一个居委会里，张大妈近日又开始忙起来了，同往年一样，她又接受了东四环几个待销楼盘的邀约，组织一批老年人到几个售楼中心“签约”，一天管吃喝还净挣 50 元。据介绍，她们有时还要到国贸春季房展会上演“订房”，前台签单，后台拿钱走人。

在央企工作的钟先生，前几日去亚运村北苑家园附近看一个楼盘，由于售楼中心人头攒动，他一下就动了心，可销售人员对他说，好房已经没有了，要买好的，需托熟人找经理批条。钟先生请客送礼，到这个项目的经理办公室批了一张 1%优惠条，待到看见售楼处半尺厚的优惠条后，他才恍然大悟：原来“热销”、“抢手”都是导演的。

有位吴女士说，她看了开发商要“一降到底”的广告，可真去了，降价幅度没有想象的大，有的降价房源还是东西朝向的，有点儿“逗你玩儿”的意思。

<http://house.people.com.cn/GB/9082505.html>

作者:loujinjing 日期:2009-04-07

回楼上 nickliu:

我本局外人，一个观察者，既没必要唱空，也没必要唱多。所以，不要对任何人都以阵营来区分，非左即右。只从维护自身利益出发，坚持一种主观上的观点，而不管完全相反的事实，拉帮结派，大呼小叫，这才叫做“唱”；从客观事实出发，进行独立的分析判断，这大概不能叫做“唱”，充其量只能叫“说”。我可能说的不大好，但我一直在避免“弄说成唱”。

你说的数据我都看过了，是事实。但客观数据和主观判断、结论之间要连接起来，必须要有完整可信的推导和论证过程，要以理服人，而不是生拉硬拽，强迫数据为自己的结论服务，那样，读者服不服先不论，就连数据恐怕也要奋起反抗了。

首先，你所见的个别房东涨租的要求，说明不了整体的趋势，就如同几个小菜贩要价高了，不能说明整个城市的菜价普涨一样。要价高是人之常情，谁不想卖个好价钱呢。但这说明不了问题。

其次，即使租金上涨的结论成立，也不能得出“房价不能下跌”的结论。如果是在一个完全自由的投资市场，房租是房屋持有人的收益，那么二者可以建立函数联系。但在中国则完全不同。中国的租房现象是快速城市化过程中的必然现象，是进城暂住人口向常住人口过渡的“桥梁”，这是绝对的刚性需求，租房者不是投资，是单纯的安身之所。城市化逐年加速，大量农村人口涌入城市，每年数百万的高校毕业生也绝大部分留在了大城市，这些不断增加的刚性需求，如果

没办法从商品房市场获得住房，就会转化成租房需求，支撑着租金不断上涨。租金逐年走高正是中国城市化的结果，也是前几年房价飙升的结果。它和当前的房价并没有线性关系，所以，单纯拿租金现象来判断房价走势，就像是看中国的天气预报去判断美国的天气状况，听起来蛮有道理，实际上是牛头不对马嘴的事情。

正因为“穷人”才会租房，热钱不会进入租赁市场，所以租赁需求是真实消费，租金价格也是市场形成价格，租金价格很难形成泡沫(如果租金足够高，大学生和民工会选择退出城市，需求萎缩，租金自然会回落)。但京沪穗深等大城市目前的租金房价比率，可以达到 300—400: 1，房屋持有人的收益很低，使房屋投资价值很低，也从侧面说明了房价的泡沫很大。如果有人说投资房屋收益很高，那是利用房价上涨转手倒卖的收益，叫做“投机收益”，并非“投资收益”。

我不反对您发表观点，进行讨论，任何人发言都应该得到尊重，但我反对不加思考地下毫无根据的结论，并以貌似非常坚决的语气来误导别人。

作者:loujinjing 日期:2009-04-08

关于深圳的情况，说了不少了。

请熟知现状的朋友不妨多说些事实，但不要急着下结论。

不要让这个帖子成为“争吵贴”，那就没有意思了。

让花时间来看帖的朋友看人吵架，那岂不是罪过了。

作者:loujinjing 日期:2009-04-08

作者: kinglw911 回复日期: 2009-04-08

观君一席谈，胜读十年书。

兄台可对成都地区房价走势做一浅析。

---

你太抬举我了。

如最近空闲多的话，我会多分析几个热点城市的楼市。

以就教于各地高人。

作者: loujinjing 日期: 2009-04-08

作者: hlyc622 回复日期: 2009-04-08

好文，只知道身边的同事，朋友为了一套房子，活得很累。我想就不是正常现象。房价涨跌跟我现在没多大关系。但我还是希望它能跌，因为房价是一个阶层对另一个阶层赤裸的剥削。解决高房价，我想光整死开发商也是无用的，因为开发商不是高房价的根，至于根是什么，我想有识之士是能看清的。希望房价跌是美好的，但是真正能跌下来，本人认为可能性不大，因为这是根决定的。试问，有谁会把自己既得的利益，分出来给普通百姓。而这个既得利益者，是游戏规则的制定者。

---

请兄弟注意这些情况————

1、这些年来，“根”已经得到了自己想得到的大利益了，所以它可以有步骤地放弃这个行业了，所以十大振兴计划里没有房地产业。卸磨杀驴是也；

2、“根”里头的人也通过这个行业，以极低的代价（或者干脆不

用任何代价)得到了个人利益。如今,他们该变现的已经变现了,不  
变现的会远期持有,所以其个人利益不会受到多大的损失;

3、“根”的根本利益不是房子,也不是行业,而是稳定和权力,  
有了这两个,才有可能获取利益。所以为了前二者,明智地放弃一些  
东西是需要的。事实上,从08年开始,“根”就在努力撇清自己和这  
个行业的关系了,所有关于这个行业的道德指责如今都是开发商一个  
人背着呢。开发商背多了,也急眼了,所以全国工商联房地产商会才  
搞了一个报告出来,揭“根”的老底,“根”的策略当然是装聋。

作者:loujinjing 日期:2009-04-09

作者:苹果家人 回复日期:2009-04-09

3、“根”的根本利益不是房子,也不是行业,而是稳定和权力,  
有了这两个,才有可能获取利益。所以为了前二者,明智地放弃一些  
东西是需要的。事实上,从08年开始,“根”就在努力撇清自己和这  
个行业的关系了,所有关于这个行业的道德指责如今都是开发商一个  
人背着呢。开发商背多了,也急眼了,所以全国工商联房地产商会才  
搞了一个报告出来,揭“根”的老底,“根”的策略当然是装聋。

-----  
"根"倒是有能力撇清,可银行怎么办?出现断供潮怎么办?这些  
都是极大伤害"根"要的"权力和稳定"的.既然"根"不敢撇清,看它这  
个P股怎么擦...正好内忧外患,再碰上些个极端的自然灾害事件,以  
此为藉口,搞个局部战争,也不失为"根"可以考虑的好办法...



答苹果兄：对银行按揭坏账这个问题，我想苹果兄您有点多虑了。

先看一个数据，到08年末，全国住房按揭贷款余额接近3万亿元，也就是说，所有的银行借给老百姓买房子的钱，除掉已经还掉的部分，目前还有大约3万亿元没有还上。目前按揭贷款的不良贷款率大约在0.8%以下，这个水平很低，远低于美国水平，说明中国老百姓是很讲信用的，相信国家的钱不能欠（也不太敢欠），不还钱的很少。

如果房价暴跌，近一两年新增的那些按揭容易发生“断供”现象（因为新增的没偿还多少，跌幅一旦超过了首付款比例，就容易成为“负资产”），我们大胆地假设，房价真的巨幅暴跌了，很多人成为“负翁”了，按揭的老百姓纷纷耍无赖了，坏账急剧攀升了，达到了10%以上（10%的坏账率已经是非常夸张了），那么银行的钱“名义上”会损失多少呢？账很好算，3万亿的10%，3000亿元。当然，你断供了，银行也不干看着，它要收你的房子拿去拍卖。假设银行以半价处理掉房子，可以收回1500亿元，实际损失大约为1500亿元。这就是银行因为房价暴跌、全国性的“大面积断供”受到的实际损失。

这有什么严重的后果呢，1500亿元钱，对你我来说是天文数字，但在中国庞大的银行体系里，这能算个钱么？大家不妨去查查四大国有银行历次改革被核销不良资产的数字，或者看看最近农行改制剥离不良资产的数字也可以，或者看看央行外汇注资四大行的增加资本金，就知道1500亿元是多少不值一提的小事了。大不了，国家大笔一挥核销了，成立资产管理公司进行剥离，或者再拿出点外汇给其注资……，办法实在太多了，这事太容易解决了。最近几个月来，我不

断听到看到这样的现象，很多善良的人都在担心我们银行体系的按揭贷款坏账，他们真是忧国忧民的好人啊，为我们的国家操碎了心，其实完全不是这么回事，这是典型的小事化大，自己吓唬自己。就这么点损失，简直小菜一碟，有什么好担心的呢？真有那个爱国热情，非要担心的话，也应该担心天天都在被侵吞的巨额国有资产，应该担心每天都在缩水的外汇储备！绝对轮不到担心什么按揭坏账。但也有人确实真的在担心，是谁呢，是银行高管，是信贷业务员，还有印鉴会的官员们。不过，他们担心的也不是什么国有资产的安全，仅仅是自己头上的帽子罢了！房贷回来了，赚了钱，就能升，房贷坏账了，亏本了，那前途就基本玩完。涉及到自家前（钱）途问题，试问谁不担心啊？在考虑银行业的有关问题时，有个很基本的问题，不妨时刻提醒自己——中国的银行（哪怕都改名叫某某某股份公司）是企业么？他们是为了“给股东创造最大价值”的目标而努力经营么？股东（前台股东财政部、央行，后台老板是全体中国人民）可以真正地行使监督权么？答案是“否”。所谓的银行业绩，只不过是向上的一块坚实的“跳板”而已，或者是从金融界走向政界的“敲门砖”而已。弄明白了这个，也许可以更好地理解银行业的问题。

说到这里，您还认为按揭坏账是件很严重的事情么，您觉得“根”会把这点小事放在心上么？

作者:loujinjing 日期:2009-04-09

PS：对这个话题，还要再说明一下，“断供”这事，受损的不是银行和利益集团，而是断供者本人。为什么呢？

\*\*\*看“断供者”——

首付（起码2成）先付出去了，月供也多多少少付了一部分了，真金白银花掉了，最后房子却被收走了，弄得个钱房两空，还留下一个不良信用记录，弄不好还得当银行的被告，多亏啊！

\*\*\*看按揭银行——

银行收到了断供前的月供款，名义上损失了“未还按揭贷款”，但算上拍卖抵押物（房子）所得，实际上的损失没有这么大。而且损失不是自家的，可以向国家申请解决。其中自然有些人倒霉，比如底层的放贷业务员、分支行直接领导等，降职减薪什么的，处分总会有一点的；但也有人会因此得利，比如内部大搞福利房、低估待拍卖房产私下处理等等；

\*\*\*看地产商——

我不管你断供不断供，反正我的房子一旦卖出去，我就可以拿到全款了，落袋为安。至于以后的事，随你们怎么折腾，可以不管了。

\*\*\*看征夫——

收了买房人的钱（首付加月供），但最后不给你房子住，从最终后果来看，这实质上是一种法律制度上的“合法剥夺”，拿了你的钱，还得大声谴责你不讲信用。至于银行要求核销部分坏账，可以用开发商那里多收的税收来填补窟窿。失之东隅，收之桑榆，左手倒右手，没有什么区别，都是自己人。

这个事的实质就是，房子的产权强制转移了，卖房所得让征夫给重新分配了，断供的买房人无偿做贡献了。所以，我们都应该感谢断

供者，应该给这个群体颁发一个“最受委屈的无私奉献奖”。

作者: loujinjing 日期: 2009-04-09

作者: njumao 回复日期: 2009-04-09

.....

所以下轮波谷（依旧 loujinjing 得看法）出现在接下来两月，我个人认为会在 10 月左右。一来近期公布的预期一季度经济形式会好转，这样会加大消费者的信心，二来本次刚需的调整主要集中在中小户型上，这波人实际上主要集中在 80—85 年这批人，这波是一轮人口高峰，所以短时间内成交量会放大，但面积或者成交额上不去；三通胀的预期可能会在二季度出现，房价会小幅上升，这会打击绝大多数的刚需和投资者，所以下一轮波谷应该在今年 10 月左右出现。

-----

njumao 兄说得很有道理。楼市成交量在二三月集中爆发之后，将会下行。至于何时向下，在几月份，我前面的分析说，可能在二季度，在 5、6 月份。您认为将在三季度出现，这只是时间早晚的问题，原因在于我们考虑的影响因素有差异，见仁见智，我没法说谁的说法更准确一些。

您提到的三个原因，第一个，宏观经济“财政拐杖”的扶持力度加大，市场信心有所回升，这肯定是客观存在的，也是影响购房决策的心理因素，我非常认同。

至于第二个，这两个月主要购买力是刚需，是 80 后年轻人，和我观察的情况类似。但这一波绝不是“人口高峰”，80 年后全国计划

生育政策趋向严厉，这一波人基本都是独生子女，一个人买房，可能是消耗了几个家庭的购买力，所以具备爆发性，但不具有持续性；

第三个因素，通胀问题。按我的看法，今年全年都很难出现通胀势头，二季度、三季度可能都将面临通缩压力，四季度将有所缓解。所以普遍通胀预期也很难形成，所以这个因素对房价的影响微乎其微。

倒是还有一个因素，您没有提到，我之前也考虑不周，这两天发现是非常关键的因素，那就是信贷扩张的问题。

一季度银行新增信贷爆发式增长，仅仅三个月，新增贷款就差不多 3.5 万亿，是去年全年新增贷款总额的（5 万亿）的 70%，这个增速非常可怕。在国家的强力号召下，在银行放贷盈利冲动的刺激下，大量的信贷资金流入市场，不可能在短期内都用于制造业和基本建设项目。事实上，有相当多的资金短期内流入了资产领域，主要是股市和楼市，这可能是股市近期走强的原因，也是楼市得以集中爆发的原因，受赚钱效应的吸引，这种影响还将持续一阵子。

由此看来，我原来的估计有可能不足，4 月份的楼市成交量有可能延续 3 月份的火热形势，虽不会像 3 月份那么火爆，但也不回迅速变冷，很可能的情形是，到 5 月份开始逐步回落，6 月份继续回落，二三季度之交，可能出现一个成交量的低点（不会低于 08 年 10 月前后的水平），同时从三季度开始，房价又开始新一轮的较大降幅。

作者: loujinjing 日期: 2009-04-09

作者: lordzombie 回复日期: 2009-04-09

在，至少有 20% 的首付，就算房价掉 3 成，银行也是不亏的。再

说了，我们没有个人破产，银行，其实就是国家，（不像美国一样，你在房子门口挂个“it’ surs”你和银行的债务关系就结束了）有权利追你的债追到天荒地老。

---

---

对付刁民，那是颇有招数的。

作者:loujinjing 日期:2009-04-09

回楼上：

这是比较根本性的问题，是 tongzhi 阶层利益分配体制的问题，也是经济治理模式和 politicalpower 架构的问题。

当时的背景是，地方有做大的趋向，不太听话了，以致尾大不掉，政令不畅。所以财权强行上收，加强 central 集权，节制地方。分税制后，最肥的一块给了中阳，地方税基薄弱，但还要维持庞大的行政管理开支，又要负责巨大的投资以发展经济，制造漂亮的 GDP，那只能想尽一切办法搞钱了。发掘土地的价值，乃是一个捷径。上海 90 年代初就开始了“卖地经济”，把淮海路上比较好的地段都卖了，引进港资来发展本地经济，就是一个典型的缩影。

但土地红利已经严重透支了，一些地方已经无地可卖了。如果不改革地方财政分配体制，恐怕地方征夫过几年会相继成为破产对象。

作者:loujinjing 日期:2009-04-10

回楼上的米高兄弟：

我只是说 09 年很难出现通胀，不是说以后也不会出现通胀。通

胀是个未来的趋势，但还没构成当下的问题。

在各国政府近乎疯狂的“扩张性”财政政策之后，全球性的通胀是必然的趋势。只是当前阶段，国外大部分银行的“去杠杆化”还没有完成，惜贷依旧，流动性还没有达到正常水平。在中国，新增的巨额银行信贷更多地是在国有经济体制内进行“内循环”，还没有扩张到民营经济领域和日常消费领域。私营部门仍然在如饥似渴地渴求资金，在向民间高利贷求助，居民工资水平也停止增长，消费领域更是难以得到资金（除非你去按揭，如今按揭渠道倒是很通畅）。所以，现在断言通胀来临为时过早，不只是全球面临通缩问题，中国在 09 年都将面临通缩问题。

扩张性的财政政策会增加巨额信贷投放，积极宽松的货币政策也会增加基础货币投放，但财政资金的使用需要传导和扩散，央行的货币投放也有个过程，有“滞后效应”，起码要滞后 6 个月以上，不可能立竿见影地出现通胀。

我估计，如果“双政策”执行高效，政策力度又大，形势发展快得话，中国的通胀会在 2010 年上半年重现端倪。至于 2010 年——11 年是否会发展成比较严重的通胀，那就要走着瞧了，现在急着下结论和瞎猜没有什么区别。我可不喜欢动不动就打赌。

至于通胀的领域，我倒是觉得应该最先从原材料、能源、有色等大宗商品开始，比如石油，明年的价格肯定要上去。消费品可能会比较晚些。家门口的蔬菜涨价，那是季节因素和流通成本的问题，目前和通胀无关。

作者:loujinjing 日期:2009-04-10

今天参加了一个外资银行高峰论坛，主要是去看热闹。有几点倒是留下了印象，说说观感吧：

第一个，银行的人不像如前那么牛气了，讲话都显得谨慎小心，特别是昔日的那些外资大行们，来得人动不动就是董事总经理之类的，如今都谦虚了很多。简直有点“低三下四”的感觉。德意志银行的一个老兄，抱怨如今财大气粗的中资银行很抠门，对外资同行的同业拆借都不肯松口。交行的首席连平立马来了一句回应他，说十年前亚洲金融危机时，不是正好相反么？那会中资行缺钱，要向外资行拆借，外资行不也是当了无情的“铁公鸡”。看来世事无绝对，十年河东，十年河西啊。

第二个，房地产金融问题是当前的大热点，但很少有人提及，因为太敏感了吧，老虎屁股摸不得。倒是一个中行金融研究部的老兄比较坦率，不大避讳，说了他的观点。说中国房地产行业贷款余额占了全国金融机构贷款余额的 18%，而美国这个比例早就超过了 50%，中国房地产业的金融渗透率不高，并没有美国那样严重的次贷风险。这个说法出自中行的研究部门之口，多少也说明了银行自己的态度，它们其实并不太担心所谓的“房地产贷款风险”问题，因为问题本身并不严重。都是我们自己把自己吓住了，易宪容提出了房地产要挟银行、绑架经济的观点，看来这个“绑匪”并没有这么大的能量。

第三个，也是个热点问题，那就是“假按揭”问题。有人对 2、3 月份的楼市小阳春提出了公开质疑，代表性的说法就是“假按揭”



的大量存在。但市场上究竟有没有假按揭，到底有多少，占了多大的比例，谁也没有确切数据，因为购房人在签贷款合同是不会声明自己办得是假按揭。大家认为银行可能比较清楚，实际上银行可能也不清楚，银行的贷款只要资料齐全就能过，至于真假，那是不论的。所以没有人提到这个问题，倒是厦门大学的一位教授，来了几句，敲打敲打“假按揭”的事，但现场的银行嘉宾听过了，谁也没有回应。看来，假按揭可能成为一个“没有谜底的谜”，谁都可以说，谁都不会说错，因为压根就没有正确的。死无对证。

作者:loujinjing 日期:2009-04-10

补充一个数据，和中行老兄的有点差异：

20072008

全国金融机构贷款余额 27.77 万亿 32.00 万亿

房地产贷款余额 4.80 万亿 5.28 万亿

占比 17.28%16.50%

作者:loujinjing 日期:2009-04-10

天涯不能贴表格，看着累，还是上图吧——

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12393562890656946704/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-04-12

作者: neveda 回复日期: 2009-04-10

楼主，上面这个表格说明了什么？

---

这个表格所说的问题，我其实在上面的回帖里说过了。见下面——

“第二个，房地产金融问题是当前的大热点，但很少有人提及，因为太敏感了吧，老虎屁股摸不得。倒是一个中行金融研究部的老兄比较坦率，不大避讳，说了他的观点。说中国房地产行业贷款余额占了全国金融机构贷款余额的 18%，而美国这个比例早就超过了 50%，中国房地产业的金融渗透率不高，并没有美国那样严重的次贷风险。这个说法出自中行的研究部门之口，多少也说明了银行自己的态度，它们其实并不太担心所谓的“房地产贷款风险”问题，因为问题本身并不严重。都是我们自己把自己吓住了，易宪容提出了房地产要挟银行、绑架经济的观点，看来这个“绑匪”并没有这么大的能量。”

作者:loujinjing 日期:2009-04-12

作者: Thekingisfuking 回复日期: 2009-04-11

经过前几年的暴利阶段，大型的房产商已经积累了天量的资本。即使他们整年一套房都卖不出去，他们仍然可以吃香的喝辣的。这个我们从 08 年 KFS 高管的薪酬水平就能看出来。

---

地产商可能并不像你说得这么高枕无忧，在行业高潮时期，谁都想把摊子迅速做大，因为赚钱很容易，做大了摊子，可以赚更多的钱。这两年卖房子的钱都用来做了两件事了：一个是买地，一个是买地之后继续投资开发。光看前一个吧——“买地”，就基本花掉了所有收

入，2007 年全国房地产销售收入大约 3 万亿，买地一项的花费基本也是 3 万亿。

所以，不要看房子卖的贵，地产商赚得多，它们胆大手也大，花的也快。地主家里如今也没有余粮，开发资金基本靠两个渠道，银行和预售，一旦银行控制得严了，就会更多地依赖预售，从市场上拿钱。如果市场光景不好，房子不好卖了，预收款收入减少，抵不上建设支出和人员、管理支出，那就会手头紧，手头紧得厉害了，就是所谓的资金链断裂。

作者:loujinjing 日期:2009-04-12

回楼上 hzwj2003:

如果房价大跌，银行的住房按揭资产肯定有安全问题，这是必然。但这个后果的严重性不能随意扩大，不能听别人怎么说就怎么说，对所谓的“严重后果”深信不疑，后果到底有多大，还是要看数据。

08 年末，全国金融机构各项贷款余额为 32 万亿，其中房地产按揭贷款余额大约为 3 万亿，仅仅不到 10%的比例，试问以十分之一的按揭去影响银行整体的资产安全，这个后果能严重到哪里去呢？（对这个帐，我在 4 月 9 日回“苹果家人”的帖子里已经算过了，这里不重复了）

说到企业投资房地产，确实不少，特别是 2006 年后，行业赚钱效应使很多企业耐不住寂寞，纷纷进去“淘金”，也有的发了大财。但企业的进入，主要是投机的多，进行行业长线投资的少，投机资金的反应是很灵敏的，能进也能出，在 08 年形势转变之后，就开始逐

步撤离了(可以看看国资委要求下属央企推出房地产领域的相关讲话和要求), 央企应该是率先退出的, 至于民企, 鼻子最灵, 退出就更为灵活了。所以, 企业资金套在房地产领域的应该不多, 大部分都建仓套现走人了。剩下还没走掉的, 是确实进行了大量的行业投资, 做了大项目, 如宁波雅戈尔之类。

作者:loujinjing 日期:2009-04-12

作者: jj97007 回复日期: 2009-04-12

好贴留名有机会向楼主反映南京楼市敬请点评

翘首以待之……………

作者:loujinjing 日期:2009-04-13

深夜不眠, 心有所忧

作者:loujinjing 日期:2009-04-13

答楼上“独向夕阳”:

在一般意义上说, 我们所说的“泡沫”是指其市场价格(价值)超出了其应有的合理范围和界限。超出正常范围越大, 我们就说泡沫越大。所以, 衡量泡沫大小的参照系, 是其自身应有合理价格范围, 是在“本地”范围内的对比, 是“实然”与“应然”的偏离程度。因此, 对地域性很强的楼市而言, 两个不同的地方, 泡沫是很难直接对比的。

举个简单的例子, 北京和其周边的廊坊, 假设北京的合理均价是8000块, 廊坊的是2000块, 如果价格都翻了番, 北京涨到了16000

元，廊坊涨到了了 4000 块。从比例上说，都上涨了 100%，表面上泡沫程度是相同的。但我们很难说北京和廊坊的泡沫一样，因为北京的房价基数本来就高，翻番后大大提高了购房门槛，将大部分人都挡在门外，超出一般人的承受能力。而廊坊的基数低，翻番后也不至于太过离谱，不至于超出大部分人的消费能力。所以，实际上，考虑到城市房价基数的差别，同样的泡沫水平，大城市的泡沫应该比中小城市的有更大的杀伤力。还是同样的例子，如果将北京、廊坊的房价再翻一番，北京到了 32000 元，廊坊到了 8000 元，那后果将是——北京的房子将全面滞销，廊坊仍然能卖得动，只不过速度大大减缓而已。这就可以说明，大城市的泡沫具有更大的危害性。

因此，我们可以说，不少中小城市，二三线城市，虽然也有很大的泡沫，但房价尚在当地“富裕阶层”的承受能力内，其泡沫是“相对较小”，所以也可以用较短的时间完成“去库存化”，能够较快地完成低潮时期的调整过程，较早地完成行业复苏。大城市则不然，降价过程慢，去库存化也慢，调整时间会长，复苏也就迟于中小城市。其实俗语说的很清楚，“船小好调头”。

至于是不是调整到位了，因地制宜，不能一概而论。说个简单的办法，如果过去三年间（06—08），您所在中小城市的房价翻了翻，即在三年内上涨了超过 100%，那你从最高点的峰值价格看，如果跌掉了 40%——50%，那肯定可以说是到底了。如果从峰值价格跌了 20% 之内，我的判断是，还在调整过程中。

作者:loujinjing 日期:2009-04-13

现在中国楼市的最大特征就是——“浮躁”。谁都浮躁，开发商很浮躁，政府很浮躁，专家、媒体也跟着浮躁，有房没房的老百姓也在浮躁。

前三者的浮躁可以理解，因为都有巨大利益牵涉在其中，行业向下走了，钱不如前几年那么不好赚了，急躁、浮躁乃至暴躁都是正常的。

但咱老百姓不应该浮躁啊，因为相对于前三者，老百姓是弱势群体。你若是跟着人家瞎浮躁，人云亦云，听风就是雨，听不得消息，听到点消息就盲目放大，以讹传讹，那就中了人家的招数了。

你若是想搞清楚到底是怎么回事，想少被人忽悠几次，少受点儿骗，少花点冤枉钱，那就千万别浮躁，平心静气地多看看这个市场，多想想这热闹的背后是怎么回事，少用耳朵多用眼，少动嘴巴多动脑。

作者:loujinjing 日期:2009-04-13

海神的广告怎么如影随形啊？

作者:loujinjing 日期:2009-04-14

作者: 1j0526 提交日期: 2009-4-1

楼主很赞同你对二三线城市的涨价看法，我是无锡的，现在的无锡真正好是这种情况。每天从各种渠道了解到上海这位带头大哥的房产怎样怎样了，开始以为也会辐射到无锡，所以等等的，可是到 08 年底，才发觉无锡的房价(几个主要开发商，如万科，金科，金地.....)开始没有促销了，到现在居然是又开始朝南面孔涨价了，到售楼处问，又是没有房子可卖了，“可是网上备案登记说还有 100 多套可售啊，

比如。。。”“我们自己也搞不懂产监处怎么回事”（产权监理处）然后打电话给产监处，“我们只负责登记签合同的备案，至于那些下定金的我们不管”“可是上海北京什么的就规定要把预定的也表示出来，7天内不签合同的做自动退订处理啊？”“你也说了是上海，无锡没有。”忙音中。。。。。

为什么啊！

---

从你说的无锡的情况看，网上备案系统显示有房，售楼处却说没有房了，又有人交付了定金，看起来这些房子打算做其他用途了。

至于拿去何用？我的猜测，这和当前普遍怀疑的“假按揭”应该有关系，如果一批房子打算拿来作假按揭，那可能预留下来。

作者:loujinjing 日期:2009-04-14

作者：小白太阳花 回复日期：2009-04-14

写得很好，虽然自己不是很懂，不过觉得分析挺在理的。

楼主，我也觉得房价还有降的空间，可是周围的朋友都说，北京的你先买的地段的，买得起的二手房估计不会降价。您能分析一下北京的二手房市场么？和新房的规律一样么？谢谢

---

回答你的问题先，

(1) 北京二手房市场和一手市场的走势会保持同步，但可能稍迟于一手市场的反应；

(2) 其变化规律和一手房市场没什么两样，表现有所区别，规

律应该一样。下面详细说说这个问题。所谓二手房市场，其实就是“闲置房市场”，是房子多余的人卖掉自己手里多余的房子套现。这里头主要有两部分，一部分是“旧房子”，城市居民改善了居住条件，于是卖掉原先自己住的旧房子，另一部分就是所谓的“次新房”，是指房产投资者从一手市场买了多套房子，进行投资，等行情上涨了，就卖掉了来套现。

“旧房子”的持有者不是投资者，不会投机，他们套现的动机不强烈，可以延缓交易时间，甚至近期内取消交易，所以对价格不是特别敏感。影响价格的主要是投资者，他们手里握有多套房子，如果价格预期上涨，他们就会持有，或者继续买进，如果预期下跌，他们就会及时出手套现。价格跌势越明朗，越凌厉，他们出手就越迫切，也就会有更大的议价空间，所以说，是“价格走势”影响了他们的“市场预期”，他们的预期又决定着他们的“出售意愿”，他们的出售意愿又左右了二手市场的“真实成交价格”。大概就是这么个链条关系。再回到“价格走势”这个最关键因素上来，它又和一手市场（即新房市场）密切关联。如果新房价格下跌，大家都去买新房，离开二手房市场，那么二手房需求不足，也要下跌了；如果新房价格上涨，大家纷纷转向二手房，那么二手房需求骤增，价格也会跟着上涨。所以，这两个市场是互动的，是同涨同跌、相互影响的关系。

所以，你若要买二手房，如果不比较位置的话（较旧的二手房一般面积小，但离市中心更近些，次新房就远了），只看价格走势，它和新房市场其实是差不多的。



需要注意一个问题是，中国的情况和其他地方有所不同，中国商品房投资市场的投资主体可能是既得利益集团里头的利益相关人，比如各级罐缘，市场寻租者，受贿者，近水楼台者，可能比例相当大，他们的投资不是完全的市场投资，而是一种财富隐蔽的手段，所以其决策不全是理性的，不是完全市场化的决策，因此也不能完全根据市场趋势来判断之。换言之，二手房市场总体上对价格走势的影响不是即时变化的，是不敏感的。倒是新房市场表现得更市场化一些，宏观经济、供求关系、政策因素等决定了一手房的价格走势，新房市场先变化了，然后再传递到二手房市场上，这一点可能和完全市场化的市场恰恰相反。

作者:loujinjing 日期:2009-04-14

接着上面说，

中国的商品住宅投资市场，既不是一个透明的交易市场，也不是一个完全遵循市场理性进行决策的市场。明白了这一点，就会发现很多问题，貌似不合理，其实在中国都是很合理的。

比如，美国二手房市场的价格很敏感，往往是一手新房价格走势的先兆，引领着市场趋势，但在中国却正好反过来，是新房的变化影响着二手房市场的变化。二手房均价常常能高出新房市场。

再比如，成熟的投资市场中，如果价格预期下跌，二手房市场投资者嗅到了苗头，立马套现，如果抛售者众，往往会造成不同程度的价格崩盘，进而拉动新房市场下跌。要知道，投资者永远比开发商跑得快，这样才能赚钱。但在中国也不是这么回事，很多房产持有者对

市场变化毫不敏感，甚至不闻不问，所以二手房市场基本失去了“价格发现”的功能，成为新房市场的附庸。

再说新房市场，因为新房市场的供应者——开发商——基本是各级征夫的代言人和工具，一旦行业不景气了，工具被征夫放弃，那就非要遵循市场规律不可。

所以，观察中国的房地产市场，不能抛掉市场规律，自顾自地瞎猜乱讲，也不能离开中国特殊国情进行想当然的理论分析。毕竟，中国目前是“有中国特色的市场经济国家”。“市场经济”和“中国特色”，才是解读中国经济现象的两把钥匙。

作者:loujinjing 日期:2009-04-14

关于新增信贷流向房地产行业的问题，说说我的理解。

如今来看，中阳要实现全年“保八”的政治任务，压力着实不小，因为 4 万亿的大摊子也基本上全面铺开了，一季度接近 5 万亿的天量信贷也放出来了，但是，按照官方的说法——经济形势“依然严峻”。不要看 CCTV 那里有多么乐观，这个“依然严峻”才是官方对经济大势判断的基调。

所以，不出意外的话，中国将步美国后尘，走上奥巴马政府的救市之路，继续加推力度更大的“经济刺激计划”，投资规模肯定要远大于 4 万亿，时间跨度肯定会更长，内容将更为完善和宽泛。这么做的目的，一方面是继续维持民众的信心，带动社会性投资回暖，一方面是实现“保八”的既定目标，还要尽量解决“形势依然严峻”的就业问题和外贸问题。经济刺激计划，已经是箭在弦上、不得不发的事

了。

更大规模的经济刺激计划，对房地产行业的影响就是，可以继续利用巨量资金的外溢效应，可以利用信贷扩张提供的更多“擦边球”资金，可以给居民按揭消费更多的便利，诱使更多人提前入市。政府这只“看得见的手”的动作力度越大，市场规律这只“看不见的手”起作用的空间就越小，房地产行业的调整就越会拖后和缓慢，这个行业积累的问题就会愈加严重，以后发生大问题的概率就越大，对宏观经济健康的伤害也就越大。所以，凯恩斯主义不是包治危机的“灵丹妙药”，有时候它只是一副治疗“经济危机综合症”的“安慰剂”，如果你硬要把安慰剂当成饭来吃，那它就成了病人吸食的鸦片，越吸越是欲罢不能，中毒越深。

凯恩斯之后，各国政府总是相信自己的无所不能，全知全能，可以挽狂澜于既倒，扶大厦之将倾，其实在庞大纷繁的市场面前，政府比一个普通的企业家高明不到哪里去。政府比企业家强的地方，仅仅是它掌握了更多的资金资源，拥有更大的行政权力，可以由着自己的性子行事，可以广泛而深入地干预宏观和微观经济，而不必承担因此带来的可能的恶果。如果有了恶果，那也是经济危机本身所带来的，是天降惩罚，而不是政府这只“看得见的手”带来的，这样的借口——简直是天衣无缝。既然政府干预没有什么失败的成本，谁不想试试身手呢？自古以来，有哪个政府是清心寡欲的呢？

作者:loujinjing 日期:2009-04-14

楼上的到底想说啥呢？

作者:loujinjing 日期:2009-04-14

看了楼上的发言,有点感想,且说说房子保值和通货膨胀的话题。可能说的话比较冷酷,不入耳,请当前持有几套房子、或者深信房子具有保值功能的诸君不要骂我。我并非是您认为的“唱空”,只是说说我对这个问题的看法。

看来用购房的办法来规避通胀风险的人还不在少数,相当多的人都这么想——马上要通货膨胀了,我的钱购买力要下降了,我要找到一个保值的办法,所以我要买套房子放那里。

这个办法已经预设了一个基本前提,那就是——我们所购买的房子是很神奇的东西,它在未来不会贬值,只会升值。

问题是房子真的是这么神奇的资产么?从当前阶段来讲,没有东西可以真正保值,除非你是投资大师,你的投资总是赚钱。黄金的保值功能都大可商榷,何况一个风雨飘扬市场的普通商品房呢?从中期来看,我们怎么能知道今天购买房子的价值一定会升高呢?例如 20 年后,它的市场价格按实际购买力计算,怎么能保证一定高于今天的购买价值呢?有人会说,中国要大规模的城市化,未来的住房需求无限大,提出城市化理由的人都是在遵循“市场供求原理”,考虑到了未来的巨大市场需求,所以非常乐观。

问题是,有没有考虑巨大的供应能力呢,我们怎么确定二十年之后的城市化状态呢,又怎么知道经过长达 20 年的住房建设,到时候全国的房子不会供应过剩呢?如果在城市化过程中,始终都进行大规模的住房建设,经过 20 年的积累,住房是不是会超过实际需要呢。

事实上，现在正是这个趋势，从 98 年到现在的 10 年间，建造的房子已经超过了城市化产生的实际需求，所以现在全国商品房积压严重。按这个趋势发展下去，20 年后，人均居住面积将会超过 50 平米，总体过剩的局面是极有可能的。在总体过剩的市场里，资产怎么升值呢？

从长期来看，假设过去了 40 年了，我们现在买的房子已经严重老化了，而且和以后开发的“高质量节能住宅”来比较，已经毫无产品优势可言，而且居住权仅剩下了 30 年了，一套房龄 40 年的又老又旧又不节能不环保不时尚的老房子，我们怎么保证它依旧受到市场的欢迎呢，它又怎么实现自身增值呢？

可能有人会说，我住的小区旧了，我可以等着政府拆迁，等政府给我高额补偿。这是典型的以当前的惯性思维推测未来，而没有用发展的眼光看事情。试问，经过了这些年近乎疯狂的城市建设，城市格局基本定型了，几十年后还有多少城市会大规模地拆迁改造呢？去欧洲成熟市场经济国家看看，有哪个国家在整天忙着拆迁改造呢，基本没有，人家忙的是城市文化保护。美国现有的房子，80%以上房龄超过 50 年，都很老，但拆迁很少，因为市场到了稳定期了。再说了，若干年后，中国物权健全了，拆迁会成为天难的事情。不像现在，一纸文件发下去，几个推土机一去，房子就推平了。

所以，这一系列的问题，都值得我们深思，值得去好好想一想，未来社会怎么样，城市发展将会怎么样，要发展地看，不是静止地看。更不要动辄就相信那些诸如“房子是永远保值的商品”这样的不切实际的忽悠，更不要相信“一铺养三代”之类的鬼话，这些都是精心炮

制出来的广告语，很容易传播，但同样也误人不浅。

在我们生活中，有些账，如果你动了脑筋仔细去算，是可以算清楚的，先不论对错，起码我们可以算出自己“独立的结论”，而不是老拿着别人的谎话来满足自己心理需要、去误导自己的亲友同事。

我们的耳朵，除了倾听自己的心声之外，应该尽量少去听其他无用的东西。

作者:loujinjing 日期:2009-04-14

感觉中介少多了，看来中介也挑地方

作者:loujinjing 日期:2009-04-15

转载一篇关于北京的新闻—————

据4月7日文章报道：近日，北京农村商业银行（下称北京农商行）商务中心区支行行长田军因涉嫌参与一起总额为4.6亿元的骗贷案被司法机关采取强制措施，为贷款提供担保的北京华鼎信用担保有限责任公司法定代表人安冬及实际控制人胡某亦被司法机关调查并采取强制措施。

该起案件事发2009年2月底3月初，正是一线城市投机资金开始活跃，楼市小阳春初见端倪之时，担保公司与银行人员以假按揭的形式合谋骗贷。司法机关及中国银监会、北京市银监局、北京农商行多家机构，正在调查处理该事件。目前已查明的损失超过1亿元，同时，调查组还冻结了200多个涉案的虚假账户，追回损失1亿多元，总计被骗贷的金额约为4.6亿元。

现在来看这些案件，如果是开发商和银行人员以假按揭的形式合

谋骗贷，或许根本就难以查，因为在现在的政策环境下，开发商来操作假按揭比担保公司来操作假按揭要容易得多，而且，不花大力气更本就难以查，当然，不是查不出来，只要去查肯定查得出来，但事情没有暴露，司法机关无法介入。所以，这起假按揭这么轻易暴露，主要是担保公司在操作上的不方便，而实际上，现在大量的假按揭不是担保公司和银行做的，而是开发商和银行做的。

担保公司做的这个假按揭，只涉及到 200 多个虚假帐户，骗贷金额为 4.6 亿，只追回损失 1 个亿，也就是说造成损失 3.6 亿。如果和开发商的假按揭比起来，实在是很小的数目。但是，开发商操作的假按揭不容易暴露，如果暴露出来，那就是惊人的大案。开发商做的假按揭要暴露出来，只有一个条件，那就是用于做假按揭的楼盘房价下跌 20%，也就是说，跌去了首付，假按揭就会暴露在光天化日之下。这就是为什么全球房价都在下跌，而中国的某些城市的某些楼盘房价还在上涨的主要原因，作假按揭的楼盘只有设法推高房价，才不至于暴露骗贷的行为。

作者:loujinjing 日期:2009-04-16

楼上客气，如果帖子值得看一下午，那楼主的时间没有白花。

作者:loujinjing 日期:2009-04-17

看一则来自上海楼市的消息——

**\*\*上海房协泼开发商冷水楼市脆弱别盲目涨价\*\***

上海楼市近期出现的“小阳春”已被不断攀高的销售数据验证，沪上部分开发商耐不住性子开始小幅提价。4月9日，上海市房地产

行业协会（下称房协）组织了一次形势研讨会，几乎齐聚沪上大部分知名地产商和专家讨论当下房地产市场。

这次会上，地产商们被泼了一盆冷水：目前成交量上升能否持续尚未可定论，在保持楼市稳定的前提目标下，开发商应切忌盲目提价。

房协：楼市还相当脆弱

上海房协是由本市房地产开发经营企业以及相关企事业单位依法自主组成的全市性同业组织，该会行业业务主管部门是上海市房屋土地资源管理局。

此次座谈研讨会实际上是针对最近两个月来上海楼市突然间爆发的火热行情适时召集。这次研讨会由上海房协组织，上海市住房保障和房屋管理局副局长庞元作为政府代表出现在会上，包括万科、复地、绿地、中华企业、上海城开等数十家大型房地产开发商全部派出副总级以上管理层出席。

在过去的两个月里，上海房地产市场出现井喷，尤其是3月份，成交量更是回到2007年的高峰水平。数据显示，3月份，上海一手商品住宅（不含动迁配套房、不含商办产品，下同）成交面积达152万平方米，13548套，创2008年以来单月最好成绩，这个成交业绩，接近火爆的2007年月均成交175万平方米，是2008年月均成交面积75万平方米的两倍。

会上，房协负责人作了题为《房地产开发企业要珍惜市场回暖，共同维护市场稳定》的发言，呼吁房地产开发企业要正确认识当前形势，合理定价、促进销售。



房协称，上海面临的形势依然严峻，经济下行压力仍然较大。楼市真正回暖有赖于宏观经济的好转。要正确判断房地产市场走势，不能忘记国情和社情，不能高估老百姓的购房能力。商品住房交易回升态势还不够稳定，年内楼市还存在诸多不稳定因素。

房协分发给与会人士的一份文件还指出，目前楼市的回暖一定程度上来讲是去年积蓄已久的刚性需求的集中释放，并不能证明楼市已经真正回暖，后期能否可以持续还有待观察。开发商尤其是几家大的开发商应该认清形势，目前来看，楼市还是相当脆弱，并不能看作是又一个旺季的到来，因此不能盲目乐观，开始新一轮轮番涨价，楼市可持续发展应建立在楼价平稳基础上。

房协还从社会学角度分析称，如果追求短期效益的行为对单个企业可称为“理性选择”的话，那么这种“个体理性”的叠加却必然导致市场回暖的消失，是一种典型的“群体非理性”现象。

作者:loujinjing 日期:2009-04-17

以上新闻见《东方早报》09年4月14日B08财经版

地 址 : [http://epaper.dfdaily.com/dfzb/html/2009-04/14/content\\_124557.htm](http://epaper.dfdaily.com/dfzb/html/2009-04/14/content_124557.htm)

作者:loujinjing 日期:2009-04-17

再看一则来自北京国务院发展研究中心的消息——

这是4月15日，国务院发展研究中心副主任刘世锦在“《财经》论坛——寻找中国经济新引擎”上演讲时发表的观点。

报 道 地 址 : <http://www.caijing.com.cn/2009-04->

16/110146805.html

主要报道如下：

刘世锦指出，3月市场驱动的内需有积极变化，但力度、稳定性、可持续性都有待观察。他表示，目前信贷流向政府投资项目较多，使得经济短期内出现回暖迹象。但是，最终消费需求仍缺少有力刺激。

“如果资金大量流向中间需求，而不是最终需求，将很难有持续性。”刘世锦说。刘世锦还认为，经济调整是一个过程，“先是生产下降，然后收入减少，接着需求也会减少。这是一个循环过程，目前还没有完成，”刘世锦表示，“经济调整到现在仅仅经历了两个季度。”考虑到收入降低、需求减少，消费可能会往下走。国内投资由于政府投入力度较大，今年前两个月保持了相当高的增长，但是非政府部门的投资仍然维持比较低的水平，“出现了一些积极变化，如汽车连续三个月保持增长，一些城市房地产销售加快，能否持续还需要观察。”刘世锦说。

出口跌幅趋于收缩，但是不排除加大下滑幅度的可能。“如果再出现一次大的冲击，外需会不会出现大的下降，这种可能性不能排除。”刘世锦说。根据世界银行的预测，今年全球贸易将下降9%。“在这种情况下，保住出口份额就是某种程度上的胜利。”刘世锦认为，“今年出口保持较低的负增长难度都相当大。在全球贸易衰退背景下，一些企业能生存下来，并且保住或者提高了市场份额，说明中国企业是有竞争力的。”

“市场驱动内需是整体经济回升的关键”，刘世锦表示，在政府

投资拉动之下，一季度有些数字可能超过预期，人们会感觉到信心提升。“如果人们调整预期，对投资的影响很大，”刘世锦指出，在政府投资拉动下，二至三季度，经济增长将可能呈现回升态势，“关键是四季度。”有估计指出，房地产会在四季度开始回升。“如果房地产投资回升了，可以看成是市场驱动内需回升的标志。”刘世锦表示。如果四季度政府投资的作用开始减弱，在房地产等行业的带动下，市场驱动的内需转入回升通道，将可能实现整体经济的U型回升。“如果两者能够实现无缝连接，将是一种理想的情景。”不过，如果市场驱动的内需未能及时接续，经济可能出现二次回落。“我们应该争取第一种情景。如果出现第二种情景，恐怕必须要有第二轮政府刺激政策。”

关于房价调整，刘世锦认为，房地产投资增长的前提是库存下降，库存下降有赖于销售持续回暖，而销售状况直接与房价水平相关。必须认识到，在经历了一个包含一定泡沫的高速增长期后，即使长期增长潜力巨大，也应有必要调整，才能为后续增长积蓄动力。房地产行业虽有较高市场化程度，但同时受到多种人为因素影响，且区域特征明显。刘世锦指出，保房地产行业发展不等同于保高房价。事实上，由于人为因素使房价高于真实供求水平，将会延缓房地产市场的必要调整，使房地产行业回升推迟。

“房价下落到位，真实的需求才能兑现。”刘世锦表示，政策上在降低房地产交易费用、支持合理需求的同时，要引导一些地方仍然偏高的房价向真正供求水平回归，从而使房地产行业在下一步经济回升中发挥应有的主导产业作用。

此外,刘世锦还认为,需要有效把握货币和信贷投放速度和力度,避免经济出现大的起伏。“这应当引起足够重视。”刘世锦说。

他认为,货币投放过快,一旦经济上行,通胀压力马上来临,并且这样的通胀压力跟 2008 年上半年不同——经济增长动力不一定比以前强,但是通胀压力更大了。

“货币多了不一定表现在商品价格上,更多地会表现在资产价格上。”刘世锦表示,“我们期待房地产市场能够反映真实需求,但如果它成了人们追逐资产价格上涨的载体,将与我们发展房地产行业的目的相违背。”

作者:loujinjing 日期:2009-04-17

再看看国务院常务会议的消息——4 月 15 日,国务院召开常务会议,研究部署下一阶段工作,提出八项重点工作,其中,第二条提到要“着力扩大消费特别是居民消费”,要“稳定住房、汽车等大宗消费。”

新华社的新闻通稿直接用了《温家宝主持国务院常务会:稳定住房汽车等大宗消费》的大标题。请看新华社的报道摘要——

地址:<http://politics.people.com.cn/GB/1024/9145829.html>

**\*\*温家宝主持国务院常务会:稳定住房汽车等大宗消费\*\***

—————分析一季度经济形势研究部署下一阶段经济工作—————

当前重点工作:

(一) 认真落实扩大投资的各项政策措施

- (二) 着力扩大消费特别是居民消费
- (三) 千方百计稳定外贸进出口
- (四) 保持农业稳定发展
- (五) 加快推动重点产业调整振兴
- (六) 深入细致抓好改善民生的各项工作
- (七) 继续做好金融支持经济发展的工作
- (八) 努力做好财政增收节支工作

新华社北京4月16日电国务院总理温家宝15日主持召开国务院常务会议，分析一季度经济形势，研究部署下一阶段经济工作。

会议指出，要清醒地看到，我国经济回升的基础还不稳固，内外部环境还十分严峻。国际金融危机还在蔓延，对我国经济的影响还在加深，主要是：外部需求持续萎缩，出口下降幅度较大；一些行业产能过剩，工业增长回升乏力，经济效益继续下滑，民间投资意愿偏低，农业稳定发展、农民持续增收难度加大，财政收入下降，就业压力很大。我们既要看到经济社会发展的有利条件和积极因素，坚定做好各项工作的信心；又要充分估计面临形势的复杂性和严峻性，决不能盲目乐观，掉以轻心；宁可把困难和风险看得重一些，把应对危机的时间估计得长一些，把政策举措准备得充分一些，扎实工作，毫不松懈，努力实现经济社会发展的各项目标。会议强调，要坚定不移地贯彻执行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，全面实施应对危机的一揽子计划。当前要重点抓好以下工作：

- (一) 认真落实扩大投资的各项政策措施。抓紧推进前二批已下

达项目投资建设，立即下达第三批中央投资。研究制定稳定和扩大利用外资政策。（二）着力扩大消费特别是居民消费。进一步完善“家电下乡”政策。积极扩大文化、旅游、信息等服务性消费，稳定住房、汽车等大宗消费。清理各领域特别是公共事业领域损害消费者权益的规定和收费。（三）千方百计稳定外贸进出口。（四）保持农业稳定发展。全面落实强农惠农政策。（五）加快推动重点产业调整振兴。（六）深入细致抓好改善民生的各项工作。（七）继续做好金融支持经济发展的工作。灵活运用多种货币政策工具，调节市场资金供求。（八）努力做好财政增收节支工作。严格控制一切不必要的开支。

作者:loujinjing 日期:2009-04-17

热烈欢迎徐托你同学再次光顾指导。有问有答，来而不往非礼也。

我在房地产交易中心的所在的写字楼上班，每天进进出出，交易人群一目了然。

---

房地产交易中心上海共有 20 个，上海市级 1 家，区县级 19 家，经过我详细调查，大部分都是独立办公的，有自己的办公楼。浦东交易中心在房地大厦 1 楼，张扬分中心在张杨路 2899 号的邮政大厦，但是整层使用，独立出入，和楼上的不搭界，与其他公司的人流分开了。而且人家的上班时间短，上午 8.45—11.30，下午 13.00—16.30，你还没下班呢，人家就关门了。我还真不明白，您是怎么做到“一目了然”的，莫非您每天上班偷偷跑出来，去交易中心闲溜达，您还真有功夫，而且还锲而不舍，天天坚持。值得我辈佩服。

再就是，我从来不看豪宅，这是我和你本质区别——我量体裁衣，不好高骛远。

---

瞧您这话说得，还真是冤枉人了。首先我对所谓的“豪宅”毫无兴趣，也没那么多钱买它。你说和我“有本质区别”，貌似我就不会“量体裁衣”，我就“好高骛远”了，证明自己正确也不用先给别人戴帽子啊。为您的评价，我反躬自省了好半天，结果还是没有发现自己究竟哪里犯了“好高骛远”的毛病。

为了孩子的教育，我向现实而不是向愤愤不平低头。

---

即使不“为了孩子的教育”，我早就打算向现实低头了。这个社会，现实这么强悍和生猛，谁能不向它低头啊？那不是自己找死么。鄙人自我感觉还是挺现实的，有多大的能力办多大的事，有多少闲钱就买多少钱的东西，一点都不天马行空，忽忽悠悠。至于“向愤愤不平低头”，恕我愚笨，还真不理解您什么意思，不知道您想说谁，还是骂谁。

请问，每天去买菜就是卖菜的？每周去电影院就是电影放映员？每周去看望双亲就是居委会的？

---

说实话，您这一串反问，吓了我一大跳。这比现实生活还要强悍，已经超过了我的正常思考范围了。恕我难以回答，也不知道如何作答。如果硬要回答：不妨这么答——

每天开车去蔬菜批发市场买菜的，他基本就是卖菜的；每天去电影院那间小黑屋里工作的，他很可能就是电影放映员；每周忙完了居委会的工作抽空去看望双亲的，那他一定是居委会的。

在没有充分了解市场时，轻易出手，房东不宰你宰谁。

任戴之争、真假按揭之谜、量价涨跌疑问都是在一手房领域的。很多人忽视了二手房真实的情形。

---

看来您对二手房市场还真是挺熟悉的，不过我们平时称呼“卖房人”这个角色，好像不大使用“房东”这个称呼。听您张口闭口“房东房东”的，您和房东打的交道还真不少呀。

这让我想起前一阵子，一个朋友想买房，拉我去中介公司打探情况，我那会才知道，“房东”“客户”是他们这一行的惯用语，工作规范语言，怪不得我听起来觉得这么耳熟，原来如此。

作者:loujinjing 日期:2009-04-17

### **\*\*对以上三则新闻的解读\*\***

以上三则新闻都看完了，有地方的，有中央的，有来自政府的声音，有官方研究机构的声音，还有半官方的行业组织的声音。如果仔细看，我们就会发现一个有趣的问题，新闻从来不是孤立的，而是互相联系的，看新闻一定要串起来读，互相参照，才能有所发现。

对这三则新闻，我们不妨倒过来读，先看中央的，再看中阳喉舌研究机构的，再看地方的和行业的。

中央的新闻，大意是说——“在当前的形势下，我们要干什么”；



研究机构的新闻，是说——“为什么我们要按照中央的要求干，不这么干那是绝对不行的！”；

地方和行业的新闻，是说——“认真学习中央指示精神，我们应当怎么干？”

先看中央的新闻，国务院召开了常务会议，会议研究的重点工作，其实都在新华社发通稿的标题里头了，那就是“扩大内需”，是“稳定住房、汽车等大宗消费”。这才是这次常务会议最大的亮点，也是当前最大的任务。所以说，新华社不愧是国家通讯社，记者厉害得很，中央要说什么话，它的通稿大标题，一语中的，简单明了。

看会议确定的八项重点工作，第一条讲认真落实扩大“政府投资”，第二条讲着力“扩大内需”，第三条紧跟着就讲“稳定出口”，正所谓三句话不离本行，投资、消费、出口正是我们常说的中国经济“三驾马车”。当前形势逼人，中阳开会，所以前三条肯定是要先讲“马车”的。之后，才是农业、产业、民生、金融政策、财政政策等等，这些事情也很重要，但其重要性显然不能与“三驾马车”相提并论。所以，这个排序，其实是体现了中阳工作的“轻重缓急”，是充分体现了各项工作的紧迫程度的。在“三驾马车”里头，“政府投资”是自己掏钱自己花，投资主体是各级政府，这可以控制，可以根据需要加快，因为缰绳就在政府手里；“出口”这个基本是没法控制的，因为缰绳在外国人手里，外国人不听话，不买我们的东西，我们也没辙，我们只能“千方百计稳定”之，不能操之过急，干着急也没用；还有“国内消费”，虽然缰绳不在政府手里，但毕竟是在咱老百姓的手里，多

少还在咱自己家里头，虽然没法直接操控，但可以劝导、可以引导、可以诱导、可以刺激、可以逼迫、可以多方努力……，总之，中央的提法是“着力扩大消费，特别是居民消费”，说白了，就是要老百姓多花钱，而且要往大里花，别整些小大小闹，要买就买房买车，拉动经济增长。

国务院的会议精神，其实非常明了。这一点，恐怕没有谁比国务院的高级智囊机构——发展研究中心更加清楚了。所以我们接着来看第二个新闻，国研中心的刘世锦副主任在“财经论坛”上的发言，处处体现了国务院常务会议的精神，可以说是领会了会议的精髓。

细看看新闻报道中刘副主任的发言，实际上他说了三层意思：第一层意思，政府驱动的巨额投资初见成效，国内需求有了回暖迹象，出口跌幅也有所收窄，总之，一季度交出的答卷还是不错的，但困难犹在，总体经济形势不容乐观，未来的任务仍然很艰巨；

第二层意思，“市场驱动内需是整体经济回升的关键”。虽然一季度在政府投资拉动之下，宏观经济数字超出预期，人们信心得到很大提升。但是，话锋一转，刘指出，“内需”才是中国经济回暖的关键和根本因素，房地产消费则是内需中的“重中之重”，“如果房地产投资回升了，可以看成是市场驱动内需回升的标志。”他的看法是，如果09年四季度政府投资的作用开始减弱，在房地产等行业的带动下，市场驱动的内需转入回升通道，将可能实现整体经济的U型回升。

“如果两者能够实现无缝连接，将是一种理想的情景。”这话说的很明白了，政府投资的威力没法长期持续下去，只有内需接上来，中国

经济才能真正回升。如果内需断了档，接续不上，那中国经济“可能出现二次回落”，后果很严重。所以，内需实在是太重要了，国务院扩大内需的政策是极其正确的，我们应该全力搞内需。

第三层意思，既然明确了要搞内需，那么不外乎就是房子、车子、电器等等，先把大件消费搞起来。汽车不太愁，中国消费已经跃居世界第一了，电器也不是太大的问题，毕竟一直在大降价，就连失业的农民兄弟们也买的热火朝天的。最发愁的就是房子怎么办？国务院会议说要“稳定住房消费”，没有具体说怎么稳定。事实上国务院的文件里也不会说得这么详细，只是指导个大致的方向。刘副主任其实给我们做了内涵阐释。他说，“保房地产行业发展不等同于保高房价”，就是说了国务院所提“稳定”二字的确切内涵，这里的“稳定”就是要快点卖房，快点清理巨额库存，以稳定全国成交量，不是稳定目前的高房价。至于为何要催促开发商快点卖房，刘也给了详细的解释——“房地产投资增长的前提是库存下降，库存下降有赖于销售持续回暖，而销售状况直接与房价水平相关。”如果说得更明白一点就是，只有降价了，才能让销售持续回暖，只有持续回暖，才能让库存下降，只有库存下降了，才能恢复行业投资，只有行业投资增速回升了，才能发挥房地产行业的拉动作用，这是个长链条，行业投资不振，根源在房价上。刘进一步说，“房价下落到位，真实的需求才能兑现。”这已经是相当明确的表态了，房价不动不行了，“要引导一些地方仍然偏高的房价向真正供求水平回归，从而使房地产行业在下一步经济回升中发挥应有的主导产业作用。”这句话，怎么听怎么都像是中央政

府文件里的口气。刘副主任还有一句话，值得我们好好琢磨下。他说，“房地产行业虽有较高市场化程度，但同时受到多种人为因素影响，且区域特征明显。”这里的“人为因素”说的是啥，恐怕傻子也听得出来，他是在说地方政府和利益集团等的影响，比如前一阵子各地政府热衷的“救市”。“区域特征明显”应该也好理解，就是指全国房价差异比较大，各地对房地产市场的介入程度有强有弱。由于人为因素使房价高于真实供求水平，将会延缓房地产市场的必要调整，使房地产行业回升推迟。从这一点看，再联系到最近一段时间，发改委、住房部的高官陆续对高房价问题表态，态度有了一百八十度的大转变，说明中阳对当前房地产的胶着状态有点着急了，对各地利益集团死撑着高房价不动，已经开始不满了，因为这已经影响了宏观经济复苏的大政方针了。如果地方诸侯再不能采取措施“稳定住房消费”的话，恐怕中央就要出手引导了。所以说，看了这则报道，我们就会发现，国务院发展研究中心不只是政策决策的智囊咨询机构，还是个高层意图的忠实“阐释者”，是国家意志的“传声筒”和大政方针的“吹风者”。如果对国家政策动向不清楚，可以听听这些智囊在说什么。不知道该听的人听了没有，反正我感觉上海是听进去了。再来看第三则新闻，上海房地产协会“给房地产商泼冷水”的这件事，正是地方政府对中央精神的一个直接反应。不妨先看看这则新闻交代的背景。“上海房协是由本市房地产开发经营企业以及相关企事业单位依法自主组成的全市性同业组织，该会行业业务主管部门是上海市房屋土地资源管理局。”“这次研讨会由上海房协组织，上海市住房保障和房屋管

理局副局长庞元作为政府代表出现在会上，包括万科、复地、绿地、中华企业、上海城开等数十家大型房地产开发商全部派出副总级以上管理层出席。”房协受房地局领导，乃是个半官方组织，是政府和房地产商之间的一座沟通桥梁，是双方互相影响的一个有效渠道。房协开个会，不仅上海房地局的副局长去了，而且，“数十家大型房地产开发商全部派出副总级以上管理层”参加，双方管事的都到齐了，会议的规格很高，这说明了什么呢？说明政府有重大的动向要通报，政府要通过这个渠道传达它的意图。到底要传达何种意图呢？看报道中的这句话，“会上，房协负责人作了题为《房地产开发企业要珍惜市场回暖，共同维护市场稳定》的发言，呼吁房地产开发企业要正确认识当前形势，合理定价、促进销售。”

此话可见，政府意图昭彰，乃是要维护“市场稳定”。很明显，这里的“稳定”和国务院会议要求中的“稳定”乃是一个意思。要稳定市场，所以进一步呼吁主要开发商认清当前形势，“合理定价，促进销售”，其实就是针对这一波交易反弹中的“个别涨价”行为而言的，因为涨价一旦形成气候，大家贪图眼前利益，跟风涨价，会打击刚刚回暖的交易量，让来之不易的“小阳春”变成“倒春寒”。市场交易量上不去，库存清不了，新开工量也上不去，行业投资裹足不前，新增土地供应也卖不出去，这无论对GDP，对政府土地财政收入，还是对交易税费，都是巨大的损失，都是政府所不愿看到的。

所以政府要通过房地产协会给开发商“递话”了，要当明白人，要识大体顾大局，要积极配合政府的工作，服从国家的宏观经济政策。

但让开发商直接降价的话也不方便说，因为那会给市场形成降价预期，再说政府和开发商也是在博弈，你让我降价，我就降价，为嘛啊？所以，“合理定价”这样的模糊语言就出来了，为什么要呼吁“合理定价”呢，很简单，因为原来的定价“不合理”呗。

很多看似平常的新闻，如果你能联系起来解读，会发现其中大有背景和来头，很有意思。很有冠冕堂皇、遮遮掩掩的“官方语言”，如果你把它翻译成老百姓日常说的“口头语言”，就会发现，事情原来就是这么简单，有时候，看似复杂的事，它其实和我们的吃喝拉撒一样，平常而简单。

作者:loujinjing 日期:2009-04-18

作者：鲁深智回复日期：2009-04-17

楼主对你我只想说一句：我登陆就是为了顶这贴！这可能是我第二次回帖！

原楼主多产一些！

---

---

鲁籍提抬举了。

洒家定当多弄些文章出来，供各位消遣。

作者:loujinjing 日期:2009-04-18

作者：blue\_line 回复日期：2009-04-18

经过多年的思考发现

中国的住房并不是真正的商品。

微观上，很像自由买卖的东西。

宏观上，却慢慢演变成被操控的工具。

用来截留市民财富。

并不是直接干预房屋价格，而是通过土地政策，开发政策等来实现垄断和操纵。比如，只有少数集团能获得土地。这样就排挤了大量的中小开发商，就不能形成正常的竞争局面。再比如，控制城市的合理发展，通过规划等手段，是城市开发操纵在自己手中。

主要是地方政府与开发商构成了操纵主体。

---

蓝兄灼见，直击要害。这个行业从 98 年正式诞生以来，就是作为“工具”而存在。只不过它披上了市场化的外衣，让我们产生了普遍性的迷惑而已。

其实不只是这个行业，所有“行政性垄断”的行业，如烟、油、电、通讯、银行等，都具备这个特质，都是某些人的工具，只是没有房地产和民生的关系这么密切，没有受到这么广泛的社会关注和道德谴责。其实，要说为祸厉害的，烟草最厉害，烟草是以超高暴利为直接目的的合法贩毒，其代价就是全民的健康体质和高昂的医疗费用。

当然了，这样的话不能多说，最好不说，因为河里的螃蟹向东爬，我们偏要向西行，一点都不“哈默尼”。

作者:loujinjing 日期:2009-04-18

**\*\*小小声明\*\***

也许大家都看见了，这个帖子很有沦为“吵架贴”的危险。

为了不让它成为“房观”里大部分浪费时间的吵架贴，  
我决定不再回复类似的帖子，但还是会继续回答善意的提问。  
希望这样能稍稍提高这个帖子的可读性，避免浪费网友的时间。  
也顺便在这里向徐托尼同学致歉，因我的回复浪费了你的不少时间。

不论你是何身份和角色，你都有发表自己看法的自由。  
这种权利和自由应该得到所有发帖者、看贴者的尊重。  
至于是非曲直，还是留与诸位网友看官来评断。

loujinjing

2009年4月18日

作者: loujinjing 日期: 2009-04-20

有人就是喜欢两分法，非黑即白，非左即右，  
对房地产的看法，不是“多军”就是“空军”。  
说起话来，不是骂别人，就是被别人骂。

看楼上这位骆驼兄的态度，  
啥也不管的“中立部队”还是大有人在的。

作者: loujinjing 日期: 2009-04-21

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-04-20

在高人帖中，谈一下自己的看法：

.....

虽然也知道房地产价格还有调整的空间，但是经不住媒体上的歌唱，身边的几个‘刚性需求’的同事都蠢蠢欲动的各处打听楼盘的信



息，那势头好像就是“错过这一拨可就后悔了”，由于此前也较频繁的看经济版的各类帖子，虽然也觉得这种盲从好像挺笨的，但是由于现实压力（对于买房的刚性需求随着年龄增长愈发迫切）还是驱使着看到‘稍有优惠’的房源还是非常的急切的去了解，虽然也知道这是‘短视’的表现，但是却无法摆脱，所以，这里以同事及自己的例子来说明：普通人还是很容易被‘宣传导向’所‘吸引’去跳火坑的，即使在看了楼主的文章后，呵呵。

再说一个可能比较‘愚蠢’的体会：从个人角度，至少到目前还没有感受到这次经济危机的威力（或许还是反应迟钝或短视的行为），反倒觉得这次经济危机带来了一些积极的东西，……………

-----

答骆驼兄：

您太抬举在下了。我可不是什么高人，“高人”都高高在上呢。

骆驼兄关于购房心理的描述非常真实，我相信这也是大多数所谓“刚性需求”购房者的普遍想法和普遍心理，你遇到的问题就发生在我们每个人的身边。人在思考问题是一般都是理性地，因为思考本身就是理性活动，但在生活中、在办事时却又是感性的，生活很无奈，生活本身就是无数个“感性的个体”组成的杂乱无序的组合，如果再加上一个无序的社会秩序，一个不合理的游戏规则，那我们如何能指望处处理性行事呢？基本上不可能。

就如比我们都可以说理，很多道理一说就通。但太多的事情办起来，可能就不能讲理了，因为讲理是行不通的，如果所有人都不讲理

了，你还在那兀自讲，你和谁去讲呢？人家会拿你当成个疯子看，关进疯人院去改造了。京师大学堂的孙教授不是说了吗，全国的上方者基本都是精神病人，照我的看法，绝绝大多数多的上方者都是想讲道理的，不然谁整天有工作不干，自掏大把的路费到处乱跑啊，难道真是吃饱了撑的？又想起前一阵子，住房部的某位高官曾经有这么个说法，说大家觉得房价高了，购房者可以和开发商去协商啊。全国人民立马都笑了，当成个笑话来听。其实想想也是，平等交易的双方自由协商价格，这是市场经济的最基本规律啊，住房部的父母官教我们去讲理，这很符合市场规律啊，怎么就成了笑话了呢？但问题是，人家哪有闲工夫和你讲理啊？又譬如油价，你觉得贵了，还不如老美卖得便宜，你想找中石油、中石化去理论理论，如果您真的有那功夫和能耐，还不如自己去公海上挖个油井掏石油呢。

话题扯远了，回来还是说买房子，也是一个道理。张三和他老婆说，现在买房子是非理性的，也是不划算的投资，如果他婆姨愿意平心静气地想这件事，很可能也会赞同他这个看法。但如果张三说，老婆大人，我们租房子结婚吧，或者说，我们一直这么租下去吧，这样的总支出比买房少得多了，那我估计，张三这婚是别想结了，耗着吧，如果不幸在遇到个脾气暴躁的婆姨，说不准会被一脚踢出来。即使他们俩都愿意租房，他们的父母呢，都一致同意么？他的同事和朋友呢，又会怎么说呢？没准会犯嘀咕了，瞧张三这两口子，要说收入也不低啊，怎么混到现在，还没有混上房子住呢，看张三过日子挺节制的，也没见他老婆怎么挥霍，该不会是有啥难言之隐吧。这样下来，张

三能受得了么？这就是理性和感性的区别，也是讲道理和过日子的区别。如今社会，话说得粗点，讲道理是不能当饭吃的，混饭吃是不能太讲道理的。

“刚需是怎么炼成的？”答案是——刚需基本是给逼出来的。

这么说，保尔&#8226;柯察金可能会不高兴了。我们不妨再摘录保尔的一段名言：“人最宝贵的东西是生命，生命属于我们只有一次。人的一生应该这样度过：当他回首往事时，不因没有房子住而悔恨，不因背了几十年‘房奴’的称号而羞耻，也不因过去的劳劳碌碌、奔波困窘而抱怨。这样，他在临死的时候就能够说：‘我的整个生命和全部的精力，都献给了世界上最壮烈的事业——为中国人住上商品住房而奋斗’。”

至于说到经济危机的“威力”，骆驼兄的看法未免有点那个了。暂时没影响到个人，不代表危机没有“威力”。先不说别的，在沿海地区打工的，已经有两千多万农民工失去工作了，而他们养活的，可都是一大家子人，这里头有患病的老人、有辍学的儿女……，再看看东部地区的中小企业，外贸出口企业，有多少还在勉力挣扎中，如果再到各大高校去看看，可以真切地感受到几百万毕业生的焦灼和失望（北京理工和传媒大学不是有人跳楼了么）……如果实地去走一走，看一看，相信我们可以获得对经济危机最真切的感受。经济危机可以让企业破产倒闭，也可以让很多人失去生活来源，可以打破大学生们的美好憧憬和愿望，甚至可以剥夺社会底层人群生存的权利。

话说得太大了，反倒会失去说服力。不如多看看身边鲜活的例子。

原来小区门口收废品的老大爷，这一阵子却合计着要回老家了，我不解其因，一问方知，自去年下半年以来，由于生产停滞，工业原料滞销，上游原料价格猛跌，带动了废品的价格暴跌。原来废旧报纸5毛一斤，现在2毛了，原来可乐瓶子1毛一个，现在3分了，原来辛苦一天能赚五六十块呢，一个月好的时候能赚到2000块。现在一天下来只有20块钱了，一个月才600块，在上海基本无法生存了，遑论存钱，于是只能回家了。年过花甲的老大爷被迫回家，可能他自己并不知道废品价格暴跌的真正原因，只知道自己时运不济，也许，这就是经济危机的“威力”了。遇到这样情况的人，我想其他行业不会没有吧。

话说得太多了。这么说，不是在批评骆驼兄，毕竟人人看问题的视角不同，所以感受有不同，结论也不同。我只是想说，看到了我们自身（此群体），还要看到别人（彼群体），看到了我们的利益（得到的），还要看到社会的真切现实（应得而未得的）。即使没法对别人的状况感同身受，也要保留对生活真相的尊重，千万莫以自己的状况去推测别人，那样，我们很容易犯晋惠帝的错误——老百姓没饭吃，何不食肉粥？千年之后，惠帝犹在，岂不笑哉！

作者:loujinjing 日期:2009-04-21

上面的话，大部分都是“借题发挥”，还请骆驼兄不要介意才好。

关于晋惠帝请老百姓吃肉粥的例子，还真有现代版的。

请看“王大麻子”的帖子——“晋惠帝和姚牛肉：有特色活宝何以产生”

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/no01/1/389671.shtm>

1

作者:loujinjing 日期:2009-04-21

我的生活经验是，牛肉总比猪肉贵，  
吃不起猪肉的，没办法用牛肉来做“替代品”。  
不知道统计局的老姚平时去不去超市买菜。

作者:loujinjing 日期:2009-04-22

数据报道：（北京）

截至3月末，北京市商品房屋现房空置面积1437.2万平方米，同比增长34.5%。其中，商品住宅空置面积514.6万平方米，同比增长33.1%。

这是北京市统计局、国家统计局北京调查总队21日联合对外发布的一季度北京市经济发展运行情况。北京市统计局新闻发言人于秀琴在21日召开的新闻发布会上表示，房地产市场发展有它自身的规律，从房地产市场发展的态势来看，北京市的房地产市场价格涨幅回落才刚刚一年，就结束是不太可能的，回落还会延续。作者:loujinjing 日期:2009-04-22

欧阳兄勿要客气，亦无需自谦。你文中所表达的意思我很清楚，金融危机让某些集团不得不有所收敛。只是我在回帖中没有提到，不是我忘了说，而是实在不愿说类似的话题。说实话，类似的想法我也有过，这有点“快意恩仇”的味道，但我知道这仅仅是表面现象，事

实可能和我们“善良的愿望”背道而驰。很多事实永远是残酷的，不知道可能比知道更好一些罢。危机中，真正受损的不是那些“飞扬跋扈”的人，而是在生活的重压下“战战兢兢”的那些人。虽然危机让老百姓对社会不公和丑恶现象的容忍度大大降低，虽然由此导致网络上掀起一波高过一波的揭黑高潮和反腐声浪，但这些丝毫不能改变这样一个事实，在国家主导的庞大投资中，

某些人和某些集团正在享受新的免费大餐，又迎来了一场“狂欢”。

作者:loujinjing 日期:2009-04-22

很多话不能多说，亦不好说破，不然这帖子就有被河蟹的危险。

如果想“多说点”，那就先“少说点”。

作者:loujinjing 日期:2009-04-22

楼上说的明白，

经济不好的时候，就是三角债大量产生的时期。

你们可以向上游的原料商赊账。

作者:loujinjing 日期:2009-04-23

前几天写过一个回帖，是对三则行业新闻的解读，里头提到了这样的观点：

国家为了尽快启动国内消费市场，也希望房地产行业投资尽快恢复高速增长，所以提出了“稳定住房、汽车等大宗消费”的具体措施。因为住房消费起来了，房地产的巨额库存才能尽快消化，地产商才能获得可靠稳定的资金来源，而不再是高度依赖银行贷款，这个行业才能真正地走出冬天，达到整体“回暖”，行业回暖了，开发商信心足

了，才能扩大新开工量，并增加新购进土地储备，这样，行业投资才能恢复到原来的水平，才能拉动整个产业链条（如钢铁、水泥、建材、建筑、家具、装潢等等）回暖，进而对宏观经济复苏做出贡献。

这样的“回暖”，才是需求拉动的“真回暖”，而不是投资催出来的假回暖。如果房地产行业实现了住房消费的内需拉动，那么也可以为中国经济向内需拉动过渡，起到很大的促进作用。这样的逻辑推论，就是国家强调“稳定住房消费”的用意和原因。

我也提到了国务院研究中心副主任刘世锦对政策的解读，那就是强调内需拉动的意义，强调“稳定住房消费”的真实内涵，稳定住房消费不是要稳定高房价，而是要保持较高的市场成交量，使交易保持活跃状态，减少库存。要以合理的价格促进消费，而不是以提高价格来打击刚有起色的消费。这一点，从上海市房地产协会的发言中，已经可以明显地感觉到了。

国家有关部门的对外喊话，不管是得到了上头的“授意”，还是他们善于领悟上头的“真实意图”，总之，我们看到的是，他们的公开场合都表达了基本相同的意思，都是在诠释国务院会议背后的政策精神，在向民众表达“稳定市场”的主题，同时也给地方征夫和开发商敲边鼓，给当前的涨价势头泼凉水。

联系到这个大背景，不妨再来看看这篇新闻，很有来头，出自最大的喉舌新华社——（以下为新闻全文）-----

-----新华社评统计

局数据房地产回暖"路漫漫"-----

-----

新华网云南频道

近期，一些主要城市的商品房交易量扩大，使得楼市回暖之说沸沸扬扬。然而，从国家统计局 13 日公布的房地产市场一系列最新数据来看，楼市回暖，可谓路漫漫其修远。成交量扩大是否意味楼市回暖？

国家统计局公布的数据显示，1-3 月，全国商品房销售面积 11309 万平方米，同比增长 8.2%。商品房销售额 5059 亿元，同比增长 23.1%。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说：“商品房交易量的扩大，说明政府鼓励住房消费的信贷政策、税收政策发挥的效果正在显现。这是一个值得高兴的情景。”

然而，成交量扩大是否意味楼市回暖？国务院发展研究中心的专家任兴洲说：“相对于‘回暖’这个概念，我认为表述为住房的市场交易量明显回升更为准确。”

任兴洲认为，判断楼市整体回暖和复苏，除了看市场交易量之外，还要看住房投资、新开工面积、土地购置面积等数据。“只有整个链条全都‘活’起来，才可以说楼市真正整体回暖了。”

**\*\*\*成交量扩大是否意味楼市回暖？**

国家统计局公布的数据显示，1-3 月，全国商品房销售面积 11309 万平方米，同比增长 8.2%。商品房销售额 5059 亿元，同比增长 23.1%。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说：“商品房交易量的扩大，



说明政府鼓励住房消费的信贷政策、税收政策发挥的效果正在显现。这是一个值得高兴的情景。”

然而，成交量扩大是否意味楼市回暖？国务院研究中心专家任兴洲说：“相对于‘回暖’这个概念，我认为表述为住房的市场交易量明显回升更为准确。”

任兴洲认为，判断楼市整体回暖和复苏，除了看市场交易量之外，还要看住房投资、新开工面积、土地购置面积等数据。“只有整个链条全都‘活’起来，才可以说楼市真正整体回暖了。”

### \*\*\*楼市部分统计指标仍持续下降

从国家统计局公布的数据看，楼市的一些先行指标并未显现出积极活跃态势。

房屋新开工面积同比下降：1-3月，房屋新开工面积2.01亿平方米，同比下降16.2%，降幅比1-2月扩大1.4个百分点。

完成土地购置面积同比下降：1-3月，完成4742万平方米，同比下降40.1%，而去年同期则是增长29.7%。

完成土地开发面积同比下降：完成5223万平方米，同比下降11.3%，而去年同期则是增长11.0%。

另外，3月份，全国房地产开发景气指数为94.74，比2月份回落0.12点，比去年同期回落9.98点。

一些业内人士认为，种种迹象表明，房地产开发商对市场还是抱有谨慎态度。

中国房地产业协会副会长朱中一说：“上述先行指标的下降，必

然会影响今后一个时期的市场供应量，同时对当年投资的规模、GDP的增长、相关行业的发展和就业率等都会产生较大的影响。”

此外，从目前成交的住房户型来看，以中等偏小的户型为主，这表明需求主要来自 2007、2008 年高房价条件下被抑制的真实住房消费需求。

专家认为，相对于这种自主性住房需求而言，楼市的真正繁荣还是要体现在改善性住房需求的大量释放。

### **\*\*稳定现有政策引导开发商合理定价**

房地产投资的增加，交易量的扩大，得益于政府出台的一系列政策。从 2008 年 8、9 月份开始，各级政府出台的楼市政策可谓集中频繁。这其中，既有刺激首次购房的优惠政策，也有对扩大改善性住房交易的支持政策。

任兴洲表示：“这些政策的积极效应正在不断显现出来，目前要确保已有政策的真正实施。”

从短期看，不需要调整政策是部分专家的共识。但也有专家表示，从长期看，要进一步完善现有政策，形成一个有利于房地产市场持续稳定发展的长期制度环境。

低迷的楼市，显然不利于宏观经济的健康运行，特别是在当前我国宏观经济下行的大背景下，刺激楼市对恢复经济增长的好处不言而喻。然而，楼市回暖也并非是要回到 2007 年房地产市场供应、销售和房价那种处于非理性快速增长的态势。

任兴洲说：“在稳定政策的同时，还应积极引导开发商合理定价，

避免大幅提价造成市场新的观望和僵持。”（完）（杜宇）

---

这篇新闻非常有意思，光题目就值得注意。您看，《新华社评统计局数据，房地产回暖路漫漫》，这个题目里头竟然用上了“新华社”三个字，这个可是非常罕见的。为什么不走寻常路呢？就是为了说明这篇文章的“来头”，暗示给读者，这是新华社的观点，是官方喉舌发表的观点，提醒读者不要等闲视之。那么新华社的文章要表达什么观点呢？题目里也是一言挑明了：“房地产回暖路漫漫”，这就是新华社解读国家统计局数据所得出的结论。所以，这篇文章，不看内容，只看其题目，我们就非常清楚明了了。看内容，只是对题目观点的论证和展开。

且看这篇文章是怎么展开的。子题目分了三个，第一个“成交量扩大是否意味着楼市回暖？”实在是文章的自问自答，紧接着就找来两个专家，一个清华大学的，学界的代表，一个国研中心的，政界专家的代表，简单地论证了相反的结论。说是自问自答，其实也是给大众解惑，回答“当前的楼市是否回暖”的问题，引用了两位重量级专家的观点，增强了说服力。

紧接着，第二个子题目，“楼市部分统计指标仍持续下降”，开始分析统计局公布的数据，得出了“关键指标的下降说明了行业没有真正回暖”这个结论，然后又找来一位专家，中国房地产协会的副会长朱中一，让他来做这个结论。这个安排确实很巧妙，让行业内的专业人士现身说法，更让人觉得真实可信。结论之后，就顺便引出了文章

想说的话——“楼市的真正繁荣，还是要体现在改善性住房需求的大量释放。”

要特别注意，这句话才是关键，里头的逻辑是：统计局的数据证明了，楼市还没有真正回暖，之所以没有回暖，是因为“改善型需求”没有出来，那么，怎么样才能让改善型需求入市，带动行业真正回暖呢？于是，第三个子题目就顺理成章了，叫做“稳定现有政策，引导开发商合理定价”。稳定现有的国家政策，按照国务院会议确定的方向走，引导开发商逐步降价，让楼市价格回归“合理”。这才是让楼市回暖的办法和途径，也是新华社这篇文章要说的话。

文章的意思很清楚，那就是“稳定政策，合理定价”。但没有大白话直说，也没有劝导和命令，而是从大家都关心的问题入手，来了个巧妙的“三段论”，很合理地阐释了政策，传达了政策导向，还有国家喉舌机构的权威性，有各路专家的说服力。可以说，这是一篇值得认真解读的政策报道范文。新华社就是新华社，“传声筒”的角色当了，但一点都没有地方小媒体的聒噪，也没有那些报纸的露骨和直白。

作者:loujinjing 日期:2009-04-23

这篇写的太长了

作者:loujinjing 日期:2009-04-24

这两天查各地商品房的数据，发现一个很有意思的事情，商品房的历史数据基本可以看成是各地的“机密信息”了，公布此类数据，不是遮遮掩掩，就是模糊不清，故意混乱，

有的干脆就省略掉了，人家藏起来，不给你看，你又能怎么着？  
某市号称是国内信息披露制度很完善的城市，上了其统计局，  
看各项经济指标的历史数据，其他数据还真是很全面，  
数据横跨好几年，看得我肃然起敬，简直有点受宠若惊，  
但到了商品房建设、销售等方面的数据，就是一片空白了。  
想想也真有意思，屁民们就算知道了数据，又能构成多大威胁呢？  
给个例子，诸君请自己查看——

<http://www.stats-sh.gov.cn/2008shtj/ydjj/index.htm>

作者:loujinjing 日期:2009-04-24

看了美国住房部（HUD）网站提供的数据，再回来看我们的，  
真不知道该说什么才好。

不是说美帝国主义的好，单说人家那个为人民服务的劲头和认真  
劲，

真的值得我们好好学习学习了。

作者:loujinjing 日期:2009-04-24

上面的域名有点意思，小心 Boxilai 告你侵权

作者:loujinjing 日期:2009-04-27

楼上的，明天说

作者:loujinjing 日期:2009-04-27

回楼上的楼上：

股市和楼市本来就是两个最主要的资产市场，是投资资金最密集  
的地方。只不过二者区别是，股票的流动性比房子好得多，可以随时

变现，适合短期波段炒作；房子流动性较差，变现周期要长些，交易费用也比股票要高，更适合中长期投资，短期炒作难度较大。

所以结论是：如果经济短期看好，股市上有了炒作概念和热门话题，炒作价值出现，股市就会活跃，短期资金开始泛滥。如果经济中长期看好，房子预期要升值，进入楼市的资金就会增多，楼市就会变得活跃。

当然投资没钱不行，最关键的还是资金，是流动性充裕程度。一季度 4.58 万亿的天量信贷放出来，没有来得及进入实体经济领域，短期票据融资很多，这就会进入资产市场炒作获利提供了基础条件。所以我们看到，一季度的股票市场背离了宏观经济走势，一路走强，这就是短期信贷资金进入的结果，是短期炒作套利。因为这些投资者比较一致的看法是，股市应该和宏观经济一样低迷才对，持续上涨缺乏稳固的经济支撑，所以对炒作风险十分敏感，当股指到了 2500 以上时，分歧加大，就会有强调安全性的获利资金开始退出，这时恰好楼市又出现“小阳春”波段，于是不少资金掉头流入了楼市，助推了楼市这一波火爆。

作者:loujinjing 日期:2009-04-27

至于有多少钱从信贷资金转战股市，又有多少钱从短期炒作变为中长期投资，从股市再转战楼市，估计全中国没有人知道。最想知道的恐怕不是你我，而是银监会。

但是有一点是可以推测的，4.58 万亿的信贷资金，基本都是投向重大项目，政府主导的基建项目居多，获得贷款的公司大部分是央

企和国有大型企业，在没有进入实体经济、用到项目上之前，进入股市短期炒作，当然是违规的，是见不得人的。考虑到央企和国有企业的性质，应该有所顾忌，不会太多。私营部分得到的资金不多，当前他们根本没有余钱去买股票。

从股市流向楼市的可能还要少，一是因为楼市中期看跌，二是房子变现慢，流动性差，不符合信贷资金短期获利的目的。倒是通过按揭渠道可以流入资金，但从新增按揭规模看，这个钱也不会太多。

作者:loujinjing 日期:2009-04-27

以上说的是新增信贷资金。

至于民间投资资金，当然可以在股市、楼市间自由转移，不受政策限制。从3月份主要城市的楼市成交量看，应该是有不少人把股市资金转投楼市了，虽说刚性需求的爆发是这轮成交回暖的主因，但投资资金肯定也在3月份扮演了重要角色。

作者:loujinjing 日期:2009-04-27

作者: rehe73 回复日期: 2009-04-27

天天都过来看看！希望楼主能随时分析新的政策！谢谢

---

---

如今可以说是房地产行业的政策的一段“真空期”，不仅中阳不会推出新的政策，地方征夫在拼命折腾之后，也基本消停了。

因为去年出台的各种政策太多了，管用的基本用完了，不管用的也都相继歇菜了。中阳的态度很明显，就是稳定消费，希望保持目前

的市场活跃度，房地产税费交易等环节已经给了不少政策了，如今的现实是政策空间有限。

作者:loujinjing 日期:2009-04-29

这两天“退房潮”的事闹得沸沸扬扬，很是热闹，和“假按揭”一样，我们没法判定是不是这么回事，如果有这么回事，我们也没法知道这事的“严重程度”，退房的是不是假按揭，有多少比例，都蒙在鼓里，这事，只有接受退房的开发商自己知道。留给我们的，就是个热门话题而已，或者，还是写文章的好素材。

中国的楼市本来就够热闹的了，还有这么多添乱的事，层出不穷，还有这么多爱热闹的人，前赴后继，谁知道真相呢？但真相终究是会浮出水面的，揭露事情真相的不是你我，是“时间”，等这些喧闹过后，我们可以看到想知道的东西。就如同次贷危机，发生之前，看得我们眼花缭乱，发生之后，全世界都知道了，就是这么个把戏，原来也没什么神秘可言。

对“退房潮”这事，不想多说，因为手上没有数据，说话没有根据。转一篇辣姜的评论：

-----辣姜：退房潮是  
开发商玩银行的阴谋-----

(2009-04-28)

去年的那个冬天，中国的楼市格外寒冷，那是因为楼市堆积了十年的价格泡沫，在下半年世界范围内经济危机的催化和冲击下，集中爆发了；可这个春天却很反常，似乎去年那个冬天的楼市阴霾很诡异



地被一夜驱散，无缘无故地就“暖”起来了。

玩银行的阴谋去年的那个冬天，中国的春节过后，在短短的两个月内，楼市的突然“变脸”，其实是利益集团和被利用一族共同导演和精心策划的一场阴谋而已，而至于谁是利益方？谁是被利用一族？往往也很难界定，但从假按揭的程度和退房潮的规模看，这场闹剧完全是利益人结伙制造了的暖春假象。

首先是渲染所谓“小阳春”的假象声势，然后是迷惑银行制造假按揭，最后迎来开发商回购的退房潮而收场，“三步曲”的落幕，意味着开发商成功完成了从银行套现的目的。

楼市格外寒冷，那是因为楼市堆积了十年的价

其实房地产市场在交易过程中，退房是一件十分正常的现象，但近来北京市场能有高达&#20%以上比例急剧频繁的退房潮现象，足以说明了离了谱的不正常，由假按揭演变出退房潮的结果是开发商成功套现，银行遭遇绑架，随众购房者被忽悠套牢，御用专家完成主子的任务后华丽转身。不妨我们深度剖析假按揭的实质，开发商利用本单位或相关人的身份证，在银行审贷不严密的默契中，在实际没有收取首付款的情况下，套取了银行高比例的按揭放款，甚至有的银行在没有办理房地产市场产权证的情况下，就为“假购房人”办理了抵押手续，这样，开发商不能总让“按揭人”背负着银行的按揭贷款债务，于是，名曰“退房”实则“更名”的退房潮便产生了，往后的日子只是开发商用银行房贷的按揭款的一部分，逐月付给银行月供而已。楼市格外寒冷，那是因为楼市堆积了十年的价通过这样的“购房

人”名头转移，开发商在套取了银行8成的按揭款项后，实际的交易结果就又重新回到了原点，而开发商期望日后择机卖房，如果房价涨了就顺利出手，跌了就有可能逾期还贷甚至停止还贷，形成银行的不良资产，结果银行日后的潜在危机一直潜伏着。在“三步曲”中，第一步的忽悠，是为银行做假按揭埋下伏笔，也为随众购房跟进者挖好了被套牢的陷阱；第二步的假按揭才是整个阴谋策划的真实目的；而第三步的退房只是收场而已，如果不办理“退房”，极有可能让雇来的没有支付首付款的“假购房人”一旦变卦，就变成了不用缴纳首付的“真购房人”，所以，“三步曲”环环相扣步步紧跟。而真正因随众心理而跟进的退房，只能是那些没有获得房屋销售许可证的违规销售的部分，即所谓的以“内部认购”、“交诚意金”或“会员登记”等名目繁多进行预先违规销售的，而对于那些已经获得销售许可证的开发商，在好不容易售出房子的情况下，绝不会那么高尚好心给退房的。在房展会结束后的统计数据中，我们总能看到“意向成交”这样的名词，何谓“意向成交”？其实绝大部分是在没有获得销售许可证的情况下违规预售，开发商如果获得了销售许可证，第二天就会急不可耐地与“意向成交”客户签订“房屋买卖合同”，促使其铁定成交，免得夜长梦多造成真正的退房。玩银行的阴谋去年的那个冬天，中国的因为“小阳春”的酝酿和忽悠，使假按揭成功办理，然后房屋产权又重新回到开发商手里，通过这样的一顿折腾，个别购房者跟进了，开发商套现了，而银行日后的危机却埋下了，甚至很多开发商从抵押套现的那天起，就注定要把这个包袱甩给银行，根本就没打算还贷，而

难道银行的行长和审贷人员就是傻瓜吗？绝对不是，有的银行在冠冕堂皇地喊着保增长，其实是在无所顾忌甚至私欲驱使，否则银行手里不会有那么多堆积如山的不良资产。

去年的次贷危机并没有对中国的金融体系因房地产而感到危机，那是因为前几年来房地产的价格泡沫，实质上并没有给银行带来多大的风险，因为前几年楼市的假按揭现象还远没有现在这样猖獗，而如今的假按揭和大规模的退房潮，那将预示着银行资本已经真正进入了高房价高泡沫的楼市中去了，这是十分危险的。

从表面上看，这轮大规模的退房潮给开发商带来了压力，其实不然，因为从内在实质上，没有谁比开发商更得意、更窃喜。

作者:loujinjing 日期:2009-05-04

假期回来了，先给各位朋友问声好！祝爱国青年节日快乐！

骆驼兄言之有理，该更新时就更新。

CHIHC 给出了一连串的问题，先回答第一个吧。

---

作者：CHIHC 回复日期：2009-04-30

- (1) 楼主对小产权房是怎么样的看法？
  - (2) 政府对小产权房是怎样对待的？
  - (3) 会不会把小产权房当作违建拆除？
  - (4) 或者以后会给小产权房一个名份？
- 

答覆如下：

(1) 所谓的“小产权”、“大产权”只是一个称谓而已，房子都是一样的，都是商品房，居住功能无异，但区别在于是否取得了国有土地使用权，取得了国有土地使用权，向国家交了“买地钱”的，就发给房地局的证书，就是大产权；反之，没有取得国有土地使用权的，没交或者少交“买地钱”的，人家就不给你发这个证，就是小产权了。就如同上山过寨，你过了山大王的寨门，交了买路钱，他就给你通行证，你不过山寨门而从小路走，一样可以爬过山去，所谓殊途同归是也。邓公高论说，不管白猫黑猫，逮住老鼠就是好猫。我的看法是，不管它“大产”，还是“小产”，只要能改善咱老百姓的居住条件，就是好房子，都是社会主义商品住房市场的“重要组成部分”，国家可以偏袒大儿子，但也别动不动就歧视这个私生子，以后靠谁“养老”，还不一定呢。

(2) 至于政府对小产权是怎么对待的？这个不好一概而论，因为政府的层级很多，各有各的看法和态度。总起来说吧，就是：得了益处的在暗中支持，得了大益处的还在大力发展，没得到益处的基本不支持，因此而受了损失的喊着要剿灭。基本上就是这么个情况，要知道政府也是利益主体啊。城市郊区的集体土地是小产权房的主要诞生地，所以这些地方的政府（比如村级、乡镇等）可能是前者，城市中心区都是国有土地，不可能有小产权房出现，所以就支持大产权，反对小产权。住建部是某些礼仪集团的“大管家”，所以自然是反对派。中阳的态度是口头上不支持，但在处理上很慎重，一拖再拖，用得是“拖”字诀，且走且看，观其势而定其策。这个话题比较麻烦，

不方便多说。说多了就容易触犯 09 新版《刑法》第 N 条“诽谤政府罪”了，我还不不想浪费公家的钱去跨省旅游。

(3)会不会把小产权房当成违法建筑拆除？作为一个整体来说，既然国家的处理很慎重，那就是说，小产权房作为一个社会现象，判定其“整体违法”的可能性不大。私生子也是人，生下来了，就不可能被活活掐死。再说，法不责众乃是中国的基本“公理”之一，小产权房背后牵连的利益错综复杂，法律的适用也要看国家重大利益的调整，不是“违不违法”这么简单的事。所以，大面积拆除的可能基本没有。但要知道这不代表你住的小产权就安全了，如果发生了下列情况之一，拆起来还是相当快的：A、国家重大建设项目要用你使用的集体用地了，比如你建在了京沪高铁的路基保护范围内，那就对不起您了；B、当初建设小产权房的开发商和当地政府“出事了”，被爆出了重大违规违纪问题，有关部门很生气，要严肃处理恶劣该案件了；C、你住的小产权开发规模很小，当初是胡乱规划的，或者根本就毫无规划，横七竖八，毫无章法，简直是给新城建设的良好风貌抹黑，如今那地方重金礼聘洋人，重新做城市规划了，而且规划的级别颇高，那这个小产权基本也就很悬了；

D、你那块地被某大集团看上了，人家要投巨资开发超大型商业项目，以造福当地人民，而且地方征夫非常支持，那拆迁也是不可避免的，而且可能背上违规建筑的罪名被清理掉。

(4)要说“名分”问题，先要研究“生存”问题。如果私生子夭折了，还有什么名分不名分的区别呢？所以，如果在近几年内，没

有发生上面的几种情况，您的小产权房侥幸活下来了，还活得很有生机，没准国家会以“适当的”方式给个名份，当然也肯定不是人人都有，肯定是区别对待，长得好的、听话的、出身好的孩子先收为“嫡养”，其他的估计还得等等，再当几年“庶出”。你见过一大批预备当员一个不落全部给转正的么？

作者:loujinjing 日期:2009-05-04

谢谢楼上的耐心指点。

我对小产权房的概念并无误解。只是发帖子来回答别人的问题，是个轻松的事，没必要板着脸一本正经地去厘清概念，罗列特点，那样岂不是没趣？说清楚其实质就可以了，小产权的唯一特点就是在“集体用地”上建“商品房”，不交国有土地出让金。

既然说到了深层些的问题，那就多说几句罢。小产权是老问题了，和当前的房地产形势也关系不大，和我们当前买房子的决策更是关系不大。还请没兴趣的朋友直接跳过这一节不看。从法律上说，在集体土地上建房并没有什么问题，也不违法，如农村的宅基地自建房，或者发达地区的农村统一建造乡村别墅。但集体土地建房不是严格意义上的“商品房”，不能自由流转，如果当成商品房来卖，卖给城市人口购房人，那就违规了。因为按照中国当下的法律，城市户籍人口只能购买商品房，就是取得了国有土地使用权的商品房（当然还有部分内部集资建房，这是国家许可的例外）。而我们普遍讨论的小产权问题，正是城市户籍消费者购买了集体土地上建造的“类商品房”，这是小产权房问题的核心所在。如果农民购买了，那就没有讨论的必要

了。lala 说了杭州的情况，很多人签订超长期租赁合同，以取代商品房买卖合同。我没做过杭州小产权房市场的实地调查，但了解过其他不少地方的做法。其实，长期租赁并不是普遍现象，大多数购买小产权的，还是以“买卖合同”的形式购买。这里头有个合同效力的问题。实际上，买卖是民事行为，受民法保护，买房合同也受到《合同法》的保护，如果你的合同里没有违法条款，法律是承认这份合同的，完全可以约束卖房人和买受人。比如卖房人收了钱而不交付房子，买房人完全可以去法院诉其违约，要求赔偿，法院也会支持买房人的诉求。但是要注意的问题是，房子是不动产，国家实行产权“登记制”，以登记公示作为对抗第三人的要件。也就是说，如果不去登记，不取得国家行政主管部门颁发的“产权证”，就不能有效对抗第三人。但不能有效对抗第三人，并不是说房屋的产权不是你的，你通过合同购买了，产权当然是你的，民法承认，可以对抗“合同当事人”，让他依法办事。但房地产管理法就不能保护你了。所以，说小产权房买卖合同无效，乃是对法律的最大误解。我们听到的一些宣传，都说小产权房的买卖合同无效，那是反对小产权房的人的宣传策略，用以吓阻那些想购买小产权房的老百姓罢了。这样的小把戏，只要略懂法律，就可以拆穿，我们应该明白。

至于国家为何不放开小产权房，自然有很多原因。这里不展开说了。但是有一点，是必须澄清的，不然九亿农民就稀里糊涂背了黑锅了，这个明显的道理，不知道不应该，而知道了不说，那是不厚道。lala 的说法是“国家坚决不放小产权房的口子，是害怕农民失去生

存基础，影响社会（不）稳定”。我为这个理由感到悲哀。前一阵子，国家要放开农村土地流转，有人就跳出来说了，农地绝不能流转，因为农民会卖地，卖光了就会无所凭依，就会一无所有，变成流民了，以至于变为暴民了，于是天下大乱了。所以发展农地流转就是对农民的剥夺，是不关心农民利益的坏政策。这种说法，乍看起来忧国忧民，还挺为农民着想的，但稍一推敲，又发现何其可笑！何其幼稚！这样的说法有一个隐含的担忧，那就是——九亿农民都是大傻蛋，一旦放开土地交易，他们就会把自己的土地来个清仓大甩卖，九亿农民都是败家子，会一夜之间把祖业卖光，拿着卖地的钱去吃喝嫖赌，坐吃山空，直到饿死。

问题是，这种虚无的假设前提存在么？在改革开放 30 年中，创造了农业连年大丰收，一举解决了中国吃饭问题，而后又创造了乡镇企业半边天奇迹，屡次站上改革潮头的这个群体，真的有这么愚蠢么？我的脚趾头都在表示怀疑。我认为，这样的说法不是在侮辱中国农民的智商，而是在侮辱论者自己的智商。试想，如果农地实现了市场定价，自由流转，谁会傻到去低价甩卖呢？谁不想卖个好价钱呢？如果土地价钱不高，低于种田的长期收益，谁又会随意卖掉呢？所以，关键的问题，不是机械地去规定农地能不能卖，而是切实保障农民的“自由交易权”，让农民有充分的自由，他想卖便卖，不想卖便不卖，没人能够强迫他买卖。经济学有个基本常识，就是假定人人都是“理性的”决策者，为了自己的利益理性地活动，这当然也不能将中国九亿农民排除在外，让农民自己决策，该不该卖，什么价格卖，他们不会



亏待自己的钱包，更不会出卖自己的利益。我们当前的政策是，农地不能自由流转，但放眼全国去看，廉价征地的现象一点也不少，不是农民想低价卖地，而是各个强势集团在用各种手段迫使他们卖地，不卖就会被打，被抓，被折腾，原因在于农民在交易中是弱势一方，没有利益代言人，他们不想卖，但无处去说，只能听从别人的安排，哪怕自己的利益严重受损。所以，在土地问题上，农民需要的不是什么特权，也不是什么政策上保护（呵护），而是进入市场平等交易的身份，在交易中能够自由议价和决策的地位。有了“议价权”和“最终决策权”，他们会保护自己的利益，不用别人越俎代庖瞎操心。就拿卖牛来说，牛是比较重要的生产资料，农民不会儿戏，他们自己去市场上自由买卖，没有政策保护，政府也没管，我们很少听到哪里老农卖牛吃亏被骗了，面对重大交易，老农们显然很慎重，比你我都精着呢！卖牛尤如此，何况赖以生存的土地交易，诸位，您觉得农民兄弟们会视同儿戏么？

正是因为农民没有交易决策权，不能公平地进入市场进行交易，因为也就没法作出利己的“理性决策”。他们的那些所谓“代言人”（这个您应该明白），恰恰是在肆无忌惮地践踏他们的权利，在赤裸裸地出卖他们的利益。于是，我们看到了，大量农地被强制买卖，强制征地，以极低的代价变成了国有土地，于是，造就了各地大大小小各种名目的“开发区”的泛滥，造就了地方政府的“土地财政”，也造就了这些年风风火火的商品房开发，造就了一个趾高气扬的暴利行业的发展壮大。这个过程是，首先低价从农民手里低价征地，征夫进

行一级土地开发,完成初步升值,再找开发商来开发,完成二次升值,建成房子后,再高价转卖给城市居民,完成三次升值,最终完成一个“农村土地——征地主体——国有土地——开发商——商品房——城市居民”的完整链条,在这个链条中逐步变现,逐层谋取暴利。至于其中利润翻番的过程,这里就不多说了,请诸君去查查各地农村征地的补偿标准(希望您不要大跌眼镜),再对比一下附近城区的商品房售价,自可一目了然也。说到这里,再回来说我们的小产权问题。其实,“小产权房”这个东西,是在现有住房体制下的一个体制创新,是一个大胆的突破,在住房改革思路上的突破。小产权房实质上是最大化利用城市郊区的土地价值,提高了其容积率和开发力度,提升美化了城郊区的居住环境,用很小的代价解决城市低收入阶层和白领阶层的住房需求,还加快了城市郊区农民进城的速度,在城市建设上弥合了城乡二元割据,加快了中国整体的城市化进程……它的好处实在是太多了,说下去就有点罄竹难书了,那为什么还要反对呢?反对者极力反对的理由何在呢?反对者看不到这些对全国的好处么?这个问题,我们不妨这么去想,如果小产权房合法,饱受高房价之苦的城市居民“贪图便宜”,都跑到郊区去购买价格低廉的小产权,那么,谁来买城市里开发的商品房呢?各地高价拍卖国有土地的事还会发生么?那些巨额的出让金、房地产税费从哪里来呢?房地产开发投资带动GDP猛涨的作用如何体现呢?考虑到这些非常严峻的问题,我们基本就可以理解了,有些人(包括……)反对小产权房,就是非常“合情合理”的了。所以,小产权房的罪过,就在于它打破了这个链条,

就是“农村土地——国有土地——商品房——城市居民”的链条，把它缩短为“农村土地——城市商品房”的简单链条，没有让土地和房子完成多轮升值、多轮加价的过程，交易的两头倒是受益了，中间的那些食利者却被甩开了，要知道，这一甩不要紧，甩开的可都是哪些人啊？恰恰是最有力量、最能左右游戏规则的群体，这还了得？一定要打击这个异端，修复这个完整的链条，清除这个害群之马，恢复正常的市场秩序。

说到底，小产权房的实质就是，城市郊区的中国农民（姑且认为开发小产权房的乡镇、村委等等都是农民利益的代言人，如果不是的话，至少也是一致行动人）发现了自己手中土地的巨大价值，并大胆地进行了初级开发，最终在少数城市居民身上进行了“变现”，从而获得了城市化过程中的“土地红利”。但这种获取土地红利的行为，是由其当地基层征夫、官办企业来完成的，所以农民实际上所获甚少。另外，这种绕开上一级（可以征地的主体，至少是“县级”）政府和房地产开发商的做法，是一种利益驱使下的“冒犯行为”，直接让后者无利可图，所以才受到了空前谴责和联合剿杀。小产权的种种是非，仅此而已。

换句话说，中国的城市化带来了（郊区、城乡结合部）土地普遍升值，“土地红利”开始产生，但在城乡二元割裂和现有商品房体制的保护下，土地的拥有者（农民和他们组织的集体）并没有获得红利，红利让拥有征地权和开发权的人拿去了。没有真正的土地产权，没有自由交易权和不受限制的决策权，正是这种不合理现象的最终原因。

所以，放开土地流转限制，还农民以真正的交易自由，他们就可以以自己的方式实现土地价值的最大化，这个年头，谁不想致富呢？何况是穷困已久的农民呢？如果有了致富的土壤和良好的市场环境，谁说五千年来一直都“勤劳勇敢”的中国农民不会致富呢？那可真是大笑话了。

至于未来的情况，我的预测是，随着中国城市化不可逆转的浪潮，农村体制改革将不断深入，现在部分地区试行的“土地流转制度”将在全国范围内逐次推广和展开，中国商品房市场的二元割裂体制也会被打破，商品房将不再仅仅是国有土地上建的房子，随着新农村建设的深入，原来散点分布的集体土地得到集约利用，节省出来的集体土地也会成为商品房建设的新阵地，这样的做法不会影响国家对基本耕地的严格保护。城市郊区的农村宅基地将会成为改革试点的对象，有步骤地逐步纳入市场，可以到二级市场上交易，并得到产权保护，可以办理产权证。届时，就没有了“小产权”和“大产权”的区别了。而这一切，正是城市化带来的必然结果，也是推进城市化所必须进行的改革。

小产权房的问题，看似小问题，实则大问题，是和中国农村土地制度紧密相连的，是城乡二元体制的产物，是二元割裂体制下土地利益分配矛盾突出的突出表现，是中国农民破解改革过程中增量利益调整分配的一个“大胆尝试”。所以，这样的问题，之所以没有得到解决，是因为根系扎的太深，利益盘根错节，很多还在体制层面扎根，以至于只能期待未来，在发展中去解决，在改革中得到彻底解决。

作者:loujinjing 日期:2009-05-04

作者: lala2005 回复日期: 2009-05-04

从这个贴可以看出,不管是楼主,还是其中的不少人,洋洋洒洒一大通文章写下来,却往往失了一个根,那就是“实际调查,合理分析”。

比如小产权房的土地构成基础、买卖特点什么的都没搞清,就一大通写出来什么“利益集团会XXX”,拆迁时会沦为“违章建筑”。

文章写的长写的多是好事,但应该自己先去调查一下实际情况是怎么样的,不要自己脑袋里想这个是什么就当它是什么,否则写的越长就越是笑话。

---

lala兄,您写帖子阐述自己的观点,只管放心大胆地写就是了,没有人会干涉你。如果说得对,有道理,大家自会给您喝彩。

如果您想指出我的错误,也请不吝赐教,我自会洗耳恭听,从善而改之。但不必急着给别人下结论吧,要知道服人不是靠几条结论的,是靠说理和分析的,是靠事实和数据的。没调查没把握的事情,我从不乱说,更不会随便就下结论。您要是从我的文章里,看出了幼稚的“笑话”,还请明示一二,在下这里谢过先。

顺便说一句,我写帖子是为了交流想法,没有利益目的,既赚不了钱,也不想哗众取宠来博取眼球,一句话,认真思考,认真写贴,认真回帖,自娱也罢,交流也罢,仅此而已。所以我的原则是,不和

别人作无谓的争论，更不会去“脱别人的衣服”，起别人的老底，虽然我已经脱了一位的衣服了，但不想再继续干这样无聊的事情了。

作者: loujinjing 日期: 2009-05-04

作者: changcn8 回复日期: 2009-05-04

楼主好文, 鄙人也看了一个上午。

感悟颇多, 谢谢楼主。

ps: 感觉楼里的某个人的衣服已经被楼主脱掉了在裸奔中, 也是一道风景啊。

---

谢谢 chang 兄的鼓励。

貌似又有人穿着厚衣服来了, 呵呵, 可是我已经失去脱衣服的兴趣了, 这么好玩的事, 还是留给有兴趣的人来吧。我还是把时间用在写帖子上, 多给大伙弄点话头来说吧。

作者: loujinjing 日期: 2009-05-05

作者: asthunter 回复日期: 2009-05-04

不知你是否有成为郎咸平的志向?

我是工科出身, 目前在成都的一家研究所工作, 属于事业单位, 收入在成都算是中等中的中等。因为是从北方的农村出来的, 二十年的读书生涯几乎耗尽了家里的全部收入, 所以我要买房, 是不可能像别人那样, 从家里拿首付来继续压榨自己的父母。只能是在目前的阶段, 对父母的回馈少一些, 自己尽量多攒些。全年总收入 5 到 6 万, 成都的房价目前三环靠里是 6000 到 7000, 三环外的就是差别很大了,

有 5000 多，6000 多，也有三四千的。

因为奔三了，所以也想拥有一个属于自己的家，但是实属困难，即使买了也是要消耗掉自己 15 年左右的总收入。想想就郁闷啊。请问你对成都的楼市有什么高见？希望能与你探讨。

---

---

首先欢迎你浮出水面，并感谢你的肯定。

郎咸平是个颇具争议的人物，因为他的直面现实和直言不讳，触动了太多人的利益，动了很多人的饭碗，也因为他的狂傲和自负，他的出言不羁，还有他的炒作……，总之，在中国他是一个不折不扣的“异类”，不引起争议反倒奇怪。我一直很佩服他的直言不讳，敢怒敢言，从这一点说，在这个时代，他不是个阳痿的人，他是个男人。我也很佩服他的学识，他的大部分言论和观点，除了故意夸大和公开渲染的成分外，都是有根有据的，并非是其对手所攻击的简单的“哗众取宠”。总之，我觉得郎咸平值得大部分戴着“知识分子”帽子的人去学习。

鄙人不才，不敢和郎教授的才学相提并论，所以您冷不丁地来了这么一句，问我是否有“做狼的志向”，我被唬了一跳。但说实话，倒是很想具有郎咸平那样的精神，说自己想说的话，针砭时弊，直言不讳，敢怒敢言，该硬的时候就硬，不做醉生梦死的“阳痿人”。但这基本上不大靠谱。盖原因有三：1、我没有郎教授的天资和才能，没法语惊四座，不能恃才傲物；2、我没郎教授的身份，如教授，如

大名人，如香港籍（这是关键所在），这些都是和人战斗时的“铠甲”，可以保护自己，我等一介草民，赤身裸体，如何做得了不断进攻的“狼”？

3、我也没他那样的性格，狂狷，孤傲，硬气，冷峻，还带着点狡黠，咄咄逼人，我们自小生长的这个环境，是很难培养出这种性格的。即使有这种性格天份的，也被扼杀了，也不会有什么成就了。

题外话，说多了，回来说您的房子。我的感觉，您的收入和工作，在成都都算不错的了，可以晋两级，算“上等中的下等”。另外我的了解，成都的均价没有您说得这么高，可能您去看房时，下意识地关注了较好的品质楼盘，或者选了较好的地段，所以感觉比实际要高些。成都的三环路全长 51 公里，说是三环，其实和上海的内环线等长，三环内的城区面积才 160 平方公里，而成都市的建成区面积超过了 450 平方公里。这说明，成都市不小，三环外的区域摊子铺得也不小，而且以成都的西南中心城市地位和发展前景看，三环外潜力巨大，所以成都市的外来大开发商大都选在了三环外开发大盘。我这么说的意思很清楚，您首次买房，如果是买新房，可以考虑在三环外置业。房价大概在 5000 元左右，若是中等户型，总价约 40 多万，首付不到 10 万，依您的收入，首付应该不会“继续压榨自己的父母”了。按揭也应该没有多大的压力，没准还可以弄辆小车开，成都人的优哉游哉的生活，离不开一辆代步的小车。而且，您在研究所的工作稳定，收入无虞，过几年，等按揭还得差不多了，就可以把房子换到三环内了，如果你愿意去市中心“堵城”生活的话。

不过，就买房时机看，我觉得当前并非最佳。成都的整体收入水



平比较低，房价有些泡沫，而且存量房和新增供应量都很巨大，如果不是老妈逼着结婚老婆逼着买房的话，应该可以等到明年再做决定。我的说法仅供参考。

作者:loujinjing 日期:2009-05-05

作者: realemperor 回复日期: 2009-05-03

读本贴最大的收获：一是客观而有原则的立场，简明而切中肯綮的数据和观点引用，全面而细致的论述视角和分析思路，不能不说是一个相当专业而又通俗易懂的普及贴，不同于大量充斥于房观和经坛的很多民粹主义的贴子，这才是真正让人能够学有所思，思有所得的好贴；二是对官方、公众和媒体语言的透析，可以说对个人与集体意识的理解和反映已经到了一定的境界；三是楼主看似冷酷的话语中时不时透出的十足的幽默感，令人捧腹；四是从楼主对大多数提问的耐心解答，对某些不同意见者回复中表现出的态度转变，对每一个回帖格式、标点和用词的规范程度，以及错别字出现的次数之少，可以看出楼主对这个贴子的重视程度和责任心。这些都让我这样的财经媒体从业者受益匪浅。

-----  
这位兄台实在是谬赞了，在下委实不敢当。

虽然我很有自知之明，知道自己的斤两，但还是难免“听君一席话，有点飘飘然”了。大部分美言不敢接受，但有一个是却之不恭的，那就是责任心，在下的一个原则就是认真思考、认真写贴，认真回帖，借用范伟的一句广告语，“不忽悠”。在房观里看到了太多的忽悠，无

非都是为了利益，既然来天涯发帖不为求利，那忽悠又有何用呢？

随便做个广告吧：

不忽悠，就是尊重自己的良心，也是尊重别人的智商；

不忽悠，就是尊重自己的劳动，也是尊重别人的时间。

作者:loujinjing 日期:2009-05-05

继续答题。

---

作者: flame107 回复日期: 2009-05-05

内蒙古二三流城市，中国面积最大的市，CF，03年兴建新城区，05年新城房子开盘，当时正在读大学，没赶上，听说最贵的1600一平，如今面临成家立业，房子却蹦蹦跳跳到了3000（市区3200起价，新城2600起价），听说大连的郊区旅顺也3000一平，事实上，这个城市的旧城改造今年依然如火如荼，隐约听到政府财政有点困难，比如借贷给教师公务员发工资，如果房价又提了一百，纳闷的是，一去问，房子就定光了，真假不知道。

真怕以后真的通胀，房价更高，彻底买不起了。望能给老弟提点建议，谢谢。

---

Flame你好，你说的城市应该是赤峰市吧，好像它应该不是中国面积最大的市。这地方离北京挺近，但挺上海挺远，说实话我至今还无缘一去。我看了赤峰市的一些主要经济发展数据，看了城市规模和人口，这应该是个典型的内陆地区的三四线城市，是个地域很大、人

口适中、基础薄弱、发展很快的地级市，而且也患上了这一波城市化浪潮中的“盲目扩张病”，向很多省会城市学习，大规模建设新城区，花了很大的代价另造新城，企图迅速扩大城市版图，通过政绩工程提高城市风貌。通过大量的基础设施投资拉升地方 GDP，通过新城区土地升值扩大财政收入，提高城市土地收益，带动房地产的大发展。这种套路全国各地十分典型，不是赤峰一地的现象。

我特地看了赤峰新城区的住宅地价，目前仍处在高位，大约 60 万一亩，说实话这个价格对很多大城市而言，不算高，如果规划容积率为 2.0 来造房子的话，楼面地价才 450 元每平方米。但对一个三四线地级市的新城区来说，已经包含了不少的土地泡沫了，这当然是基础设施配套不断完善的结果，也是当地联合进行土地炒作的后果。从地价水平、建造成本来看，结合赤峰的城市能级定位、收入水平等，我认为新城区的房子，正常价格应该在 2000 元以下，新城中心可能超过 2000，但尚不成熟的新城其他区域不会高于 1800 元。

至于老城区，其实就是一个红山区（原县级的赤峰市），赤峰撤盟设市，原来的县级赤峰市就成了核心区。元宝山和松山的面积都太大了，人口又少，只能说是城市的远郊区了。红山区本身也不小，辖区竟然有 500 多平方公里，超过成都、重庆的建成区面积了，比较而言，上海的一个核心区静安区的面积才不到 8 平方公里，可见赤峰市有多么广大。但红山区的常住人口才 30 来万，和小小的静安区人口差不多，但红山区的密度很低，所以三区在地理上相对割裂，集聚度很低，本地商品房市场规模并不大。事实上，赤峰这种城市模式很多，

原来是很大的地区（盟、自知州），下辖县（县级市、旗），进入九十年代后，经济发展了，相继撤地设市，开始只有一个区，就是地区行政机构所在县，后来城市行政性扩张，邻近的县市也相继成为市辖区。但各区之间相距很远，是多中心格局。这种城市不是自然生长的城市，是因为行政建制调整形成的城市格局。它不是大城市的向外“摊大饼”的发展模式，而是“单核心+多组团”的发展模式。这种格局决定了商品房市场比较分散，很难形成大片的商品房市场。

赤峰市的城市建设水平，我手上没有相关数据，也没有去看过，不了解的不多说。但我看到一个赤峰市政府下发的一个通知，颇值得在此一提，是《赤峰市人民政府办公厅关于鼓励赤峰市中心城区发展高层建筑的通知》（2007年10月8日），其中规定：“对于层数超过15层（含15层）的住宅建筑及高度超过60米的公共建筑和综合建筑，免收该高层建筑的城市基础设施配套费、人防工程易地建设费、教育费附加、环境影响评价咨询费等行政事业性收费。”这规定很有意思，地方政府以税费减免的形式鼓励建设高层建筑，可见当地政府改善城市风貌的急迫心情，也可见此类三线城市急于求发展、变形象的状态。老城区的房子，据我对此类城市的经验，觉得房价应该在2500左右，好地段好品质的可以破3000，一般的2000多，如果再高了，那就有点问题了。是为了一时的利益而损害了长期的城市发展，对处于快速发展中的中小城市来说，未必是一件好事。

至于通胀，今年我看不到有出现的迹象。如果明后年真的通胀了，那也和中小城市的房价不会直接挂钩，通胀影响了居民购买力，反而

会反过来打击小城市的房价。受到通胀影响的首先是大城市的房价，因为那里的房子有升值潜力，投资属性更为突出，通胀时投资需求扩大，很多有钱人会作为对抗恶性通胀的保值手段。所以，我觉得你不必多虑通胀，通胀没有这么可怕，中国老百姓面临的是通缩，而不是通胀。如果你不想等待时机，那可以考虑先买二手房来住，在中小城市，新房市场是垄断的，联合炒作痕迹很明显，但二手房市场比较初级，往往没法实现价格联动。

作者:loujinjing 日期:2009-05-06

夜半围观

作者:loujinjing 日期:2009-05-06

作者: sw616kd888 回复日期: 2009-05-05

此贴要且一定要转给想买房的老婆大人看看。mark

---

我猜她支持本贴的观点和支持你买房的决定应该是不矛盾的两件事情。

作者:loujinjing 日期:2009-05-06

睡觉

作者:loujinjing 日期:2009-05-06

楼上的兄弟，所谓仁者见仁智者见智，想买房的，各有各的实际情况，所以很难给你（买不买、买什么之类的）具体建议，还请见谅。好为人师，不仅是个恶习，而且很可能会干预了别人的生活。

但杭州楼市的确很有意思，值得好好说说，我有时间了，一定会

说说这个话题。

作者:loujinjing 日期:2009-05-06

楼上的兄弟好。

中国的事本来就很复杂，楼市承载了这么多的功能，牵涉了这么多的利益，寄托了这么多家庭的梦想，还充当着中国推动经济发展的“火车头”，推进城市化进程的“铺路机”，你说，它能不复杂么？！这是个独一无二的市场，有中国特色，有社会注意初级阶段的特色，看待这个市场，不能不遵循市场规律，更不能忽略了政治因素，还不能忘了中国国情。

关于杭州楼市的话题，我稍晚会细说。但如果要我直接回答你的问题，我的答案是，如果我在杭州，我现在不会买。原因也简单，因为杭州楼市的泡沫很大，严重程度应该能排全国前十名。

作者:loujinjing 日期:2009-05-07

作者: jj97007 提交日期: 2009-5-6

---

南京的开头不错啊，希望老兄继续下去。

我在南京呆过一阵子，但肯定不如你熟悉，多多交流看法。

另外，提供的数据可否标注时间，这很重要。

如果是以图片的形式发，那就更好了，

希望我这不算是奢侈的要求。

作者:loujinjing 日期:2009-05-07

感谢楼上的改进，一目了然了

作者:loujinjing 日期:2009-05-11

作者: 海峡 2008 回复日期: 2009-05-08

作者: tonyxu007 回复日期: 2009-03-24

---

确定你就是房托,在另一篇关于房价的贴子里你的发言是一模一样。

---

裤衩都脱了,何必揭人老底呢?

每个帖子里去复制,他也不容易。

作者:loujinjing 日期:2009-05-11

作者: bfwinxp 回复日期: 2009-05-08

又看了一下房地网的数据

南京:40173 套可售

上海:50430 套可售(普通住宅 25684,截至 2009.05.08,房地网数据)

偌大个上海竟然只比南京多出了 10000 套房子?打死我都不信!!!

---

上海的控制能力比较强。

它的数据总是那么恰到好处,

这么可爱的数据,我们还是相信吧。

作者:loujinjing 日期:2009-05-13

楼上的朋友，看了你的情况，说实话，根据你所说的情况，我无法判断你在哪座城市，是温州还是舟山？

浙江的很多城市由于近几年房价涨得快，都存在租售比严重失衡的问题。但像你说的这么极端，我也感到很惊讶。我想一是说明房价有点虚，二是租房需求比较小，当地人都有房子住，三是住房供应量和存量很大，空置率高。从这个角度看，租房确实很合算，而且租金占你们的收入比，实在算很低的，就是说，你的家庭居住成本很低。从这一点说，如果你们俩都接受租房，我倒是觉得你可以再租一两年，占房东的便宜，安心享受他给你提供的“住房补贴”。

但根据你们目前的收入，在浙江的这个“地级市”，也算不错的了，如果买房子应该也不会造成很大压力。也就是说，你们具备了买房的支付能力，且不论房价是否合理，你们买房，应该算是理智的，起码不会成为高按揭的奴隶。

说到房价，因为不知道具体城市和地方，没法乱说合理与否。但从你的描述看，“老城区七八年房龄均价在 5500-6000 左右。在市政府边上的新开发房子，一般来说在 4500-5200 左右。”我觉得还是靠谱的，相比“浙江沿海地级市”的一般发展水平来说，基本属于正常之列，起码没有多大的虚高成分。所以，在这个价位上买房，你可能以后会发现贵了一点，但也不会吃大亏，比如股市建仓，虽然没有赶上底部进货，但也绝不是高位接盘。

至于你提到的新城区房子“价格悬殊很大”，有的还卖三四千，相隔二百米就有绿城的房子卖到了 15000 起价。一墙之隔的小区，开



放式的没有物业的卖 3800 没人要，封闭式的、有绿化的要卖到七八千。这其中的差别确实很惊人，差得太多了。这只能说明一个问题，这个房地产市场还相当不成熟，市场炒作的因素太多，有人在玩命地忽悠人，比如来自“七十码”杭州的绿城。也说明你那里的消费市场和观念也不大成熟。其实就目前国内的住宅来说，在同一区位的，其品质、质量、成本差别不大，差别只在于包装、炒作的程度不同，在于开发商的品牌不同，如果我们剥离开这些干扰因素，房子基本是同质化的，大开发商的房子也是那些成本，万科的房子也是照样漏水，当然你不能拿高档别墅和普通公寓来比。如果只是因为开放和封闭、有没有物业管理，价格就差了一倍，那是非常荒谬的。

所以，我的一个建议是，你如果决定了要买，不妨考虑新城区政府附近的新房，锁定那些价格在 4500 左右的主流产品，绿城的“价格豪宅”(如果它不是城市中心别墅的话)，完全可以不去理会。另外，千万别去相信什么“物业一流”、“绿化好”之类的忽悠，而去买贵了一倍的房子。美国的住宅 90%以上都是开放的，从来没有国内的那些物业管理(国内物业是业主的大爷，这一点各地大同小异)，人家住了一百多年了，没见出什么问题，那些所谓的绿化就更扯淡了，都是花瓶，过不了几年，你就会发现绿化变得一塌糊涂了。

我这么说的意思，当然不是劝你不要买有绿化、有物业的房子，如果价格等同的情况下，有这些总比没有好，多几棵树可以乘凉，多几个保安可以吓唬吓唬小偷，再差也起码可以用几年吧。但如果因为这些附加的东西(闲人)，而使你的房子价格凭空翻了番，那就是忽

悠傻子的勾当了,谁买谁上当。另外,如果真的是开放式房子很便宜,又“没人要”,如果在质量没有问题的情况下,我觉得倒是个很好的投资机会,人弃我取——往往是价值投资的基础和诀窍。

说得太多,不知道对不对,仅供你参考。

作者:loujinjing 日期:2009-05-13

对小阳春现象,众说纷纭,有人迷茫,有人欢呼,具体的城市先不说,先说说共性的。正好前几天写过一篇文章,谈目前房地产市场面临的形势,也提到了“小阳春”,干脆偷个懒,拿过来贴在这里,且算是一个答复。

文章摘录如下:

-----乍暖还寒: 二季度  
度房地产形势分析展望-----

展望二季度,在看到宏观经济形势显现积极因素、对行业长远发展保持信心的同时,更要看到当前房地产行业面临的问题,看到房地产开发企业未来可能出现的困难。高盛的一份研究报告中,表述的观点是:“至少在下半年前,国内楼市还很难看到复苏。近期房地产交易量的上升不能证明市场已经见底,稳固的房地产市场依然遥不可及。”我基本认可这份报告的观点,现对二季度的形势分析如下:

(1) 宏观经济方面。房地产行业是典型的周期性行业,与宏观经济周期变化高度正相关,房地产市场不可能逆经济周期而动。在中国宏观经济增长仍然严峻的大环境下,行业也将面对较大的外部压力。

二季度宏观经济走势仍难预料，由于政府 4 万亿巨额投资效应显现，工业产能过剩有加剧趋势，国内消费疲软之势短期内难以根本改观，这些因素，都可能延长房地产行业“去库存化”的周期，影响住房消费的持续性，给房地产企业造成库存压力。

(2) 国家宏观政策方面。4 月 15 日，国务院常务会议提出要进一步扩大内需，特别是要“稳定住房和汽车等大宗消费”。住房和城乡建设部官员也多次吹风，要求稳定住房市场，保持合理的房价水平。这可以看出，各级政府基本达成共识，稳定和促进住房消费，以尽快带动行业投资恢复增长。保持稳定的一个前提条件就是“保持合理的房价水平”。3 月份全国两会期间，住房和城乡建设部明确表态，近期不再出台房地产的相关救市政策，并重申了去年 12 月国务院 131 号文件的主旨，即“根据市场变化的需求主动采取措施，通过合理的价格促进住房销售。”因此，我们判断，二季度将很难看到国家对房地产进一步的刺激政策，稳定住房消费将成为各级政府的考量目标，保障性住房也进入相继启动的时期。

(3) 银行信贷方面。一季度全国银行信贷呈井喷之势，投放高达 4.58 万亿，接近 08 年全年 5 万亿的总投放规模。可以说，一季度出现的小阳春，很大程度上是资金推动，是天量的信贷投放在资产领域的湖里激起的浪花。考虑到全年总目标限制和信贷风险控制，二季度投放将会放缓，逐步回归正常增速，根据测算，月度投放可能缩减至 5000 亿—8000 亿元，同时，由于放贷风险增加，银监会将会加强风险控制，进一步规范房地产信贷，严格二套房的贷款条件审批。由

于一季度房地产投资增速跌至个位数，二季度整个行业信贷可能仍旧处于低位徘徊，商办项目首付 5 成的规定仍然没有松动迹象，二套房按揭政策近日又得到了一定的加强。

(4) 行业景气度方面。3 月份的国房景气指数再创新低。一季度全国房屋“新开工面积”和“土地购置面积”两个关键指标双双大幅下滑，房屋新开工面积 2.01 亿平方米，同比下降 16.2%，全国完成土地购置 4742 万平方米，同比剧降 40.1%。这两个“先行指标”的下滑又影响了行业投资增速大幅下滑，新开工不足，这说明库存压力还比较大，行业信心仍然不足，以致纷纷缩减投资，采取审慎观望态度。因此，一季度出现“量价齐升”的“小阳春”局面，是行业调整过程中的“阶段性回暖”，此时断言调整见底为时尚早，如果有地产企业太过乐观，甚至盲目调价，将会失去去库存的良机，错失做好应对更严重行业危机必要准备的好机会。

(5) 市场供应方面。根据上海易居研究院的数据，2008 年全国住宅存量约 2.1 亿平方米，2009 年全年住宅供应量也大约为 2.1 亿平方米。按照近半年来的市场平均消化能力，全国住宅市场的消化周期长达 33.8 个月。截至 08 年底，北京市商品房存量为 1437 万平方米，上海市商品房存量为 811 万平方米，深圳市商品房存量为 795.6 万平方米。这说明库存去化压力仍然比较大，而且存货成本比较高，供大于求的态势还没有转变，供求失衡的状况还将在较长时间内持续。

(6) 市场需求方面。在国家政策鼓励和降价效应的双重作用下，以年轻人置业为主的“刚性需求”在一季度得到了集中释放，这从小

户型住宅的热销可以看出来,二季度能否持续下去,尚有待继续观察。由于形势不明朗,购买力更强的改善性需求在继续观望,以炒房团为代表的投资需求尚待复苏,仍然没有大举进场,总体需求呈现结构性失衡,后继乏力,可能出现新的需求萎缩。

综上所述,我们认为,虽然一季度迎来了市场交易的“小阳春”,给房地产企业在08年形成的巨大压力一些缓解,但二季度乃至下半年的形势仍旧不乐观。行业关键指标显示,目前整个房地产行业仍处于调整中,市场全面回暖的条件尚未成熟。如果不能及时调动后续需求入市,市场交易量存在掉头下跌的危险,特别是办公、商业市场,需求基础非常脆弱。金融危机影响深入,中国经济是否触底难以定论,我们对宏观经济下行带来的困难,要有充分的估计。

作者:loujinjing 日期:2009-05-13

欧阳兄好啊

楼上的来杯茶,润润嗓子

作者:loujinjing 日期:2009-05-14

欧阳兄请自便,怎么称呼都行,不过是个称呼而已

作者:loujinjing 日期:2009-05-14

这两天想写写关于杭州楼市的话题,但冷不丁冒出了富家子飙车事件,还出了匹“欺实马”,对杭州这个城市(的某些群体)的愤怒超过了讨论问题的热情,所以不得不搁置了,也许等愤怒慢慢平息了,才能重拾这个问题。

请提问杭州楼市问题的朋友见谅则个。

作者:loujinjing 日期:2009-05-16

作者: 有亦飞翔 回复日期: 2009-05-14

花了一整天的时间看完整个帖子，很是佩服楼主。

国内目前各种统计数据基本上都是由屁股决定的，代表的是各利益实体的立场而非真实情况，我相信关于房地产的相关数据这个现象更是明显，因为这里的利益实在是太大了；来自民间自发的数据收集真实性比较高：如杂谈里一个《关于公司的形势...》的帖子，但可能因为过于分散和凌乱，或是口径太小，而失去了统计的意义。在这种现实下，要从我们所能得到的数据中整理或是推理出一些符合真实情况的结论或是对未来的一些准确度较高的猜测，实在有点MissionImpossible.

在这种情况下，不少有着固有利益立场的人就先立论，然后再挑选那些能支持该论点的数据来支持自己的论点，有权威发布数据的机构就直接发布数据或改变统计方法来支持论点；（如本人一直认为CPI不包含房产价格是个笑话，尤其在“家”有着更重大意义中国，不知世界上有几个国家的CPI中也是不包含房产价格的，请天涯的各位高人指点。）以这种方式来忽悠普罗大众。天涯向来的房价“多、空”之战可谓是其中的经典，双方各自挑选能够支撑房价上涨或是下降的数据（或其它论据）来证明自己的无可置疑，另一方面又不断攻击对方的数据或论据的准确性；讨论到最后就会发现似乎所有的数据都是靠不住的，那么双方的论点也就都站不止脚了，于是便开始漫骂。房观的很多高楼就是这样起来的。

楼主大大却很好的辩证使用了各种数据，把不少的所谓“发布数据”都是先剖析一遍再进行引用，提到身边或是网友提供的真实个体情况时也会留意到其与整体之间可能会有的差异，并以普遍的经济规律贯穿全文，同时也考虑到了中国的具体国情可能会对经济规律的影响，只能说佩服二字。

纵观楼主的文章，总体论点还是：楼价将会分阶段的下降。按理来说这将是天涯众多房托必须要占领的领土，但这个帖子目前也有3页了，除了有那么1、2位兄弟进来试探着发动进攻，结果在楼主的“绵功”之下，表演了脱衣舞后就乖乖撤退。其他有不同意见者也都能很理智的进行争论。或者这从另一方面也印证了本帖的成功。

唯一的遗憾在于：估计是考虑到HX的因素，关于中国的种种特殊情况可能会对房价走向造成的影响讨论得其实并不充分不深入，但不具体考虑这一点的话，就无法很好的解释房价的一些动向，尤其在预测短期的趋势时更是会出错。要知道“衰退虽然无可避免，但却可人为的延迟或加速衰退的来临”。

---

答飞翔兄：

首先谢谢你和你这么长时间的读帖以及这么长的回帖。您的说法过奖了，委实不敢当，但我会继续努力下去，以让这个帖子得到的肯定看起来不会显得太过分。

正如你所言，国内大部分的数据往往都不是挺直了腰杆来发布的，是坐在自家板凳上唱出来的，不是从嘴里说出来的，而是屁股里放出

来的，还常常带着淋漓的水气，让人感觉臭烘烘的、沉甸甸的。房地产行业的信息不对称更为严重，情况更甚些，这个众所周知，毋庸讳言。如任大嘴任老哥在北京组织的那个所谓的“中立研究机构”，每年都发布个研究报告，长篇大论的，不看其内容，看看那个机构都是由谁出钱成立的，就可以知道他这个报告数据的可信度了。数据满天飞，你说你的话，我说我的话，大家好像都有理，都能找到自己看着顺眼的数字。这种情况下，按理说，咱不能再相信群众了，应该相信政府，应该看官方数据了。敢问官方是何人？非住房建设部莫属也。不过这个念头我奉劝您别产生为好，不然的话，屁颠屁颠去了，您能被活活气个半死，那可是堂堂一家最高行业管理机构的网站，哪里有什么数据？！（为防诽谤正负，有址为证：<http://www.cin.gov.cn/hytj/z> 政府 dcytj/）伟人曾经愤怒地指责昔日的卫生部是“老爷卫生部”，我看如今的某部已不是老爷这么简单了，是“大老爷”才对。真不知道这帮老爷是怎么想的，是手里压根没有数据呢，还是有数据故意不给咱草民看，我就是不给你，我气死你。往往在这个时候，我被老爷气得要翻白眼的时候，就会跑到美帝国主义那里去看看（一个叫“住房与城市发展部”的地方：<http://www.huduser.org/DATASETS/pdrdatas.html>），享受一下详实全面的数据服务，找找做“主人”的感觉，顺便鄙视下垂死没落的美帝。这是个让自己活过来的好办法，但是这个办法有两个大缺陷，一个是虽然全美的数据应有尽有，但找不到中国的数据；二是跑到帝国主义那里“就医”，要冒着被国人骂作“汉奸”、“洋奴”的危险。



所以，对数据（尤其是房地产行业的）这个玩意，我的看法是，你不能把它当成数据，如果您这么认真，那就难免要上当了。正确的态度是，要把“数据”看成“道具”，这是不同的演员登台时必须带的道具，没这个道具，说出话来好像没了力量，也不硬气，也难以忽悠住人。把数据当成“道具”的好处有三：其一，道具一上，你不用看人，立马就知道上来的是谁了，好比看京剧，大刀甫一出，你便知道是关二爷来了，什么身份什么人，基本上错不了；其二，看他这出戏使的何种道具，你就知道他要唱的是哪一出戏，就知道他是汉军还是曹军，是不是内奸和卧底，这个东西准得很，一般都可以鉴别身份，可以识破很多人的伪装，提高我们鉴别谎言的能力，减少被忽悠的可能性；其三，看成道具，凡事先问一个为什么，持“怀疑主义”的态度，时间久了，可以大大提高我们的鉴识能力，坚持不懈者，还可以练就一副“火眼金睛”，能从乱七八糟的数据中披沙拣金，看出事实真相来，能从正面的东西中挖出反面的事实来。当然，这是比较高的境界了，需要在海量的真假数据中浸淫多载、反复修炼才行。所以，数据杂而不准，乱而不真，有而不宣，实在是个好事，好处很多，这好比是门武学秘籍，可以让人练成武林高手，能学习能练功，何乐而不为？！让房观里的高楼起劲地盖吧，让多空大军继续论战和相互谩骂吧，我们就是要从里头看出端倪来，看出真相来，看出未来来。

说到CPI，这是个很好玩的东西，和的很多事物一样，它的基本特点“很神奇”，其中一个神奇之处就是，它的走势常常和你我的普遍感觉相反，常常和宏观经济走势背道而驰，该上的时候它敢下，该

下的时候它也能硬上，这个不知好歹的调皮孩子，你奈何它不得。为什么这么神奇，话说起来复杂了，这里且按下不表。其中有一个原因，就是您提到的——CPI 指标选取的合理性问题。CPI 是一篮子商品和服务价格的加权指数，把谁放篮子里，谁的权重设定大一些，这和 CPI 的数值有着直接关系。这几年房价蹭蹭地窜，如果把房子放在篮子里，权重再大点（比如参照按揭收入比），估计去年的 CPI 就不是个位数的问题了。事实上，在的统计方法里，住房买卖价格指数不进入 CPI 指数的篮子，也就是说，房价的涨跌没有反映在 CPI 指标的变化上。

为什么在百姓生活中这么重要的商品，没有放进去，有关部门给出的解释是，住房是个大额消费，是长期的消费，居民购买住房有投资性质，因为不算是“当期消费”，所以不能计入反映当期消费的 CPI 指标。这个理由我看后觉得有点犯晕乎，敢情全国人民每年买房子花了这么多钱，还不算是消费啊，这钱花的还真冤，连个名份都没有。还有个问题，当今 CPI 篮子中，各种商品和服务所占的权重，我们是不知道的，因为老爷不公布，理由有点无厘头，说是因为权重比较敏感，大家不知道为宜。按照可查的数据，食品当然是最高的，35%左右，住房 10%多点，（在美帝的 CPI 里，住房权重约 45%，看来美国人民的购房负担不小啊），也就是说，假如你花了 100 块钱，大约 35 块吃喝了，10 来块买房子了，看来中国人买房子还真轻松。这里的住房，不是指购买价格，是“房租价格”，因为老爷解释说，买房子不算消费，租房子就是消费了。

另外，需要说明的是，购买住房不计入当期消费，似乎在国外也

是个普遍情况。原来这个搞法是洋人的做法，我们这么干，乃是与国际接轨了，所以老爷还组织写了系列文章，理直气壮、无可辩驳地论证了我国为何不把住房价格计入CPI的原因。我查了资料，确实有这么回事。但不同的是，人家洋人计算的住房权重都比较高，我也查了各国的房价，其权重和房价水平的吻合度很高，也就是说，人家的权重设置比较科学，反映了真实的房价水平。但的情况是背离严重，房价很高，但住房指数的权重很低，住房指数在CPI里虽占有一席之地，但就像一个断了线的傀儡，空摆在那里，无论背后的房价怎么翻腾，它就是不动弹，因为没有联动机制，房价的变化没法传导到CPI指数的变化上去。所以，这个卖拐的手法，不是从CPI商品篮子中剔除住房指数，而是长期不合理地压低它的权重，切断它和房价的联动关系。直接剔除掉，一点也不国际化，而且太直白了，那叫“骗”，后者才叫高明，这才是深得“忽悠学”之真谛。飞翔兄用一句话概括了我的基本看法，说我的“总体论点还是：楼价将会分阶段的下降，”也让在下佩服得紧。不过我还想再重申下，“分阶段下降”的意思是一直降，没有反复，事实上，在神奇的，其他影响因素太多了，可能不会这么一路向下。借用马克思老人家的一个说法，他说人类社会的发展是“螺旋式上升的”，上升中有反复；那么，未来几年的中国楼市是“跳跃式下降的”，下降中也有阶段性回涨。它是蹦跶着下去的，而不是一头扎下去的，如果一头扎下去，那就是崩盘了。我认为中国楼市崩盘的可能很小，因为下头有太多的大手托着它呢。股市快进快出，赚了就跑，所以人心易散，而楼市都是长期利益，买了就不抛，是以

楼市难崩。此二者之大异处，故不可一概而论是也。不管怎么说，我这个基本结论还是比较悲观的，如果非要分个派系的话，庶几可以把我列入“下跌派”了，但别说我是“空军”，我还不想要光荣地参军，因为中国地产确实很“惨烈”，但与其他的事情相比，还没有到需要揭竿而起、准备打仗的地步。虽然我只是客观地描述了自己的主观观点，没有想去打击别人的美好憧憬，更不想去敲打别人手里的饭碗。但不少人竟然患了妄想症，天天吃饱了没事就满世界满网络地寻找“假想敌”，他们还是感到了莫名的威胁，于是捉到一个，就发动猛烈攻势，劈头盖脸地诅咒你，不遗余力地攻击你，企图把你消灭，让你知难而退，或者用唾沫把你淹没。如飞翔兄所言，确实也来了这么几位，被脱了衣服后，跳了一会脱衣舞给大家看，就及时撤退了。我想人家之所以撤退，并非是“怯敌”（据我观察，他们的斗志都很旺，很少怯敌），原因有很多：一是发现我居然不主动应战，挂了免战牌，所以就兴味索然了；二是发现我其实也不算嫡系的“多军”，立场不鲜明，打起仗来没劲，于是另寻别处了；三是衣服被脱了，大家上前这么一围观，难免有点羞涩了；四是发现这个帖子原来不热闹，甚至很是冷清，它的表演欲一下子消退了，悻悻离开。这个帖子，没有房观里随处可见的“大论战”，原因盖出于此。

还要说明的一点是，在这个帖子里，我更多了从市场和行业本身的角度来看待问题，分析问题，较少涉及和论及行业之外的诸多因素，如社会因素、政治因素、制度因素等等。事实上，在中国国情的大背景下，这些行业外的非市场因素往往比市场因素还要重要，有时候可

以超越市场，暂时主导这个行业的走向。所以，这些因素，不可不察，不可小觑，不看清这些因素，就容易被市场误导，也容易脱离中国的国情，犯“火星幼稚病”。我之所以没有详说那些因素，乃是现实考虑，你若想在“河里”游泳，就不能不对那只“大螃蟹”敬畏三分，你惹它不高兴了，它动动大钳子，你就歇菜了，你不歇菜，你的帖子也得歇菜。所以，这不仅仅是飞翔兄和观者的遗憾，也是我自己的遗憾。闻一多说过一句，作诗就是“戴着脚镣跳舞”，我们发帖子，不妨称之为“躲着螃蟹游泳”吧。

不过，该当言时且直言，男儿有怒发冲冠。这才是大丈夫的作风，连话都不敢说了，那岂不是缩头乌龟了。我以后再发帖时，会尽量离大螃蟹近点，想说的话，少保留点。

作者:loujinjing 日期:2009-05-16

来而不往非礼也，飞翔兄的回帖弄个长的，

我也就以牙还牙，变本加厉，回复一个更长的，

当然不仅仅是答复，更多的是在趁机贩卖“私货”。

希望读者诸君有足够的耐心，坚持看完这些长篇问答。

作者:loujinjing 日期:2009-05-16

社会好黑，不得不一天天地望着，望着望着天就亮了。

楼上的兄台，读帖事小，睡觉事大，还是早点上床为上计。

作者:loujinjing 日期:2009-05-17

-----闲话杭州楼市

杭州是个吸引眼球的城市，“上有天堂，下有苏杭”，这句话成了杭州最有名的广告语，不花一分钱，行销全世界，以致于在普通中国人的心目中，杭州几乎成了人间天堂的代名词。说它天堂也非是浪得虚名，还真有些道理，它有着江南城市的秀美，还保留着北宋南迁带来的北方文化的大气，有山水怀抱，得钱塘灵气，京杭大运河从这里起航直达京师，可得舟楫之便；钱塘之水穿城而过，奔赴入海，可收通江达海之利。一条富春江，富裕了富阳和桐庐，一座千岛湖，牵出了建德和淳安，一座天目山，让临安余杭也成了休假的天堂，而这一切，都在天堂杭州。自然之灵秀，盖出于天然，实在是上天之厚爱，但这丝毫没有让杭州成为空心大萝卜，南宋以来，中原文化南迁，杭州从此人文繁盛，名家辈出，近代以来，更是数不胜数。以致于自然人文相互融合，而融为一体不可分离者，则非西湖莫属。西湖既是上天对杭州的慷慨赐予，也是历朝历代杭州人文的深厚积淀。大文豪白居易、苏东坡前赴后继来给它挖湖浚水，苏小小、白娘子给它平添些许温婉，留下了千古佳话和一段妇孺皆知的爱情故事，甚至抗金英雄岳飞、打虎英雄武二郎都跑到西湖畔安家落户了，可见西湖魅力之大，名声之隆。

作者:loujinjing 日期:2009-05-17

闲话几句，不再多叙。意思很明白，杭州自古得“天堂”之誉，不说名至实归，却不并非是浪得虚名。白乐天有诗云，“江南忆，最忆是杭州。山寺月中寻桂子，郡亭枕上看潮头。何日更重游？”如今细细说来，人间天堂，还真像那么回事。但我今天要谈的话题，以及

最近上网的朋友们关注杭州的事情，却在给这个天堂打上了一个大大的问号。杭州房价之高，人所共知，穷遍全国找不出几个匹敌者，一个没有房子住的天堂，还能不能叫“天堂”？也许那是有钱人的天堂罢。杭州豪车之多，去过的人大概都知道，上海没有的豪车专卖店，杭州也能找到。但闹市区飙车，把城市道路当成自家的赛车道，伤及无辜之生命，以致人人出门而自危，这也能叫“天堂”？也许是谭卓君的“天堂”罢。又看了一遍白居易的诗，意境那么美，美到教人想再次重游，替大诗人完成“更重游”的心愿。但时移世易，早已换了人间，不知香山居士今日重游杭州，是否还会诗兴大发，出口成华章？大概是难了。

如今什么事都讲究个与时俱进，我也戏仿一首吧。“天堂牛，最牛是杭州。文二街头成新鬼，遍城难寻栖身楼。天下谁能畴？”

歪诗写过了，切入正题。今天要说的，不是“文二街头成新鬼”，而是“遍城难寻栖身楼”。文二街头的事情，5月7日至今，短短一周时间，却已经沸沸扬扬了，从一起交通事故演变成了一场轰动性很大的社会事件，甚至是不同阶层之间的话语冲突和利益表达。天涯里说的已经很多了，咱就不说了，免得被封口。今天单说说后者——杭州的楼市。

作者:loujinjing 日期:2009-05-17 接上——

以一个城市的楼市为话题，这题目有点儿大，很考验人，把不住就会说偏，甚至以偏概全，见树不见林。如果写成正儿八经的楼市报告，分析杭州楼市的城市经济、发展环境、政策沿革、供求关系、价

格走势、需求特点、片区楼盘，等等等等，估计不写它个上百页纸，至少也能凑合出五十页。那玩意已成楼市的“八股文”，其主要作用，乃是忽悠别人用的，比如咨询公司忽悠开发商，比如员工忽悠老板。既然是新八股，咱不搞那玩意。我还是老实老实说说自己的看法，说点真话，不忽悠，也许才是关心杭州楼市的朋友们所愿意听的。这是我写这篇文章的初衷和原因。但不曾想半路杀出个程咬金来，文二事件发生了。谭君出事了，媒体噤声了，帖子封杀了，网络又要搞实名制了，貌似跨省的可能也不是没有。如此看来，天堂里的事也真不少，而且更为重要的是，天堂的“堂主”好像肚肠不大，不大喜欢别人说他的坏话，用我党的话说，不大接受党内同志的批评意见。看来，我这篇谈杭州楼市的文章存在比较大的风险，说少了吧，蜻蜓点水，无关痛痒，说多了吧，又恐怕触到堂主们的敏感部位，这该如何是好？

既然如此，咱就多考虑考虑堂主的感受，也为了这个帖子安全存活的考虑，我决定换个说法，少说自己的话，让更为有经验的人士发表看法。为此，我特地发掘了一位对杭州楼市颇有些认识的人士，平时他大隐于市，深居简出，从不接受采访，为了完成这个任务，我死缠烂打，苦口婆心，千方百计说服了他，接受了我的采访，采访的主题当然是——大家所关心的杭州楼市。他的说法有时候也很直接很直白，为了能见报，我不得不稍加变通，以削其锋芒，留其本质。为了让他不被“诽谤天堂”的罪名所扰，我这里隐去了他的名，留下了姓氏。他姓马，家里超生得厉害，排行第十七，我且称呼他为“马十七”吧。我也当了一回记者，采访了马十七，以下就是采访的主要内容：



作者:loujinjing 日期:2009-05-17

记者:马先生您好,能邀请到您来接受我们《天堂报》(楼市版)的独家专访,感到十分的荣幸,也要再次谢谢您的光临,感谢您给了我们天堂报以宝贵的支持。

马十七:你好!不用这么客气了,我也知道你们《天堂报》,一直以来以弘扬天堂精神、宣传天堂为己任,为天堂人民干了不少好事,让马某很是佩服,所以我决定打破老规矩,接受你们的独家采访。也谈不上什么支持,就是聊聊天罢了,也想顺便说说我的想法,借你们的小报贩点私货。这么着吧,我这个人喜欢直来直去,有嘛问题,你只管问吧。

记者:马先生真是快人快语,直接步入正题了。但在采访开始前,我先问个题外的问题,您不介意吧。我的问题是,计划生育都这么多年了,您家里怎么还有这么多兄弟啊,到了您都排到“马十七”了,您前面是不是真的有很多哥哥姐姐?我的意思是,从马一,到马十六,都真有其人?

马十七:哈哈哈哈哈。你这个问题很有意思。不瞒你说,马一是我大哥,马十六是我石榴姐,一个都不少。当年我妈可是远近闻名的劳模,差点被评上“英雄母亲”呢,后来被人给顶替了,那个狗日的。我是81年出生的,还没有计划生育,到了我弟弟,也就是马十八,政策就不允许了,但还是偷偷生下来了,之后我妈又陆续生了马十九、马二十,……总之,超生了好几个,都被罚了款,还有几个干脆没报户口,至今都是黑户。如今都到长大成人了。但我们对外说,只说最

大的是“马十七”，不说其他的，这是我家的“官方说法”，我对外从没透露过，你也别对外乱讲，乱讲就是不讲政治了。你要给我保密啊。

记者：原来是这么回事啊，您马十七后面还多着呢。

马十七：那当然，你想想看，我妈可是奔着“英雄母亲”这个称号去的，卯足了劲要多生。只生十七个，她能止步不前吗？肯定不能啊。这个事，你知我知天知地知，绝不能再扩大了。记者：好的，您放心，马先生，这个秘密我一定给您保住。您家就是十七个孩子，一个都没有超生。

马十七：对，就是十七个嘛。计生委还给我们出过一份证明呢，绝对错不了。好了，排名的事不说了，数字的问题可以先放下了，你怎么还不提问？

记者：哦，对对对，你看我这糊涂脑子，差点忘了今儿的采访任务了，主要是您在家里排名这事太有意思了，太引人关注了，所以差点误了正事。我们今天来是要谈杭州楼市话题的吧。既然这样，咱言归正传，我就开门见山，第一个问题，作为长期关注杭州楼市的专家，您认为杭州楼市现在的价格是高还是低，买房子贵不贵？

作者:loujinjing 日期:2009-05-17

马十七：你送我这个专家的称号，我很不高兴。你这是恭维我啊，还是在骂我呢？如今谁不知道夸人的注意事项，一不称人家“教授”，二不称人家“专家”，人家是经常在外面叫唤，但你不能直说人家是禽兽啊，人家就是拍拍马屁而已，又没拿大砖头来拍你，干嘛叫人家“砖家”，又不是砖瓦厂的黑工？你这是污蔑啊，我要是叫你“名妓”，

估计你也要不高兴了，对不？要称呼，你还不如叫人家院长、主任，或者叫学者，经济学家，都行。

记者：马先生您教训得是，想不到您这么在意这个。看您的名片，您的学术兼职真不少啊，有个就是“天堂房地产经济研究中心首席经济学家”，还有“天堂土地经济学会资深顾问”，真佩服您，那我以后称呼您“马首席”，还是“马资深”啊？

马十七：都可以，随便你。其实我还年轻，那些名头都是上头给乱封的，他们需要这么个人，就给我封上了，拉郎配呗，所以我一般都不去。你就叫我马十七吧，或者“十七”也行，说实话，我很喜欢“十七”这个名字，很官方，很气派。还是回到你的问题上来，你问我杭州楼市价格是高还是低，买房子贵不贵，我觉得你这是个傻问题，伪问题。很明显，买得起的人觉得的楼价还不高，买不起的觉得已经很高了，有钱人和没钱人购买力不同，感受也不同嘛，怎么可以一概而论呢？你让我来回答，我既不是超级大款，也不是穷光蛋，我怎么能代替他们来回答，你应该去问他们才对嘛！记者：（汗）这个，嗯——你说的好像挺有道理的。但衡量一个东西的价格高低，总有个客观的标准吧，比如和成本相比，价格定的是否合理；比如和需求相比，是否超过了消费者的支付能力。所以，客观地看，我们还是可以说价格高低的吧。

马十七：你说的不错，是有一个比较客观的标准，理论上说，凡是拿来出售的东西，都可以这么去衡量。具体到楼市，我来回答你这个疑问。和成本比，杭州的房子，如果只算建安成本，把房子盖起来，

能住人，就是在 1000 块上下，高层也不会超过 2000 块，这样的房子能卖到一万块，你自己说，它贵不贵？但是成本并不是这么简单的。盖房子的土地你要去买吧，但土地的价钱你说了不算，是人家定的，想高想低，都可以调控。盖房子卖房子要交很多税费吧，也不是你定的，多点少点你说了也不算，要听人家的。盖房子这么复杂，这么多部门都在上头管着你，哪个地方出点篓子，你就得立马停工，你还不得挨个打点打点，需要多少，你说了能算数吗？钱谁都想多赚点，高价卖房子还不是基本靠忽悠，你以为都是赵本山，忽悠就靠一张嘴，打广告，搞活动，发传单，请小托，那样不得大把大把地花钱啊，哪家媒体处不好关系，它给你整出个丑事来，你前面的忽悠都得作废，都是瞎忙活。这些东西和房子本身关系不大，但这些东西，你不花钱花到位，你的房子能卖出去吗？你说这些算不算成本？如果不算成本，那房子 1000 块建起来，1 万块卖出去，是太贵了；如果上头的这些都算成本，7000 多块建好了，还是卖 1 万块，贵不贵，还真不算多贵。

记者：原来是这么回事，是我们对成本的定义不同。按您说的，成本有“理论成本”和“实际成本”两种。理论成本不高，实际成本却很高。因为这里头增加了很多环节，每个环节都要增加一块成本。按照理论成本说，楼价那是太贵了，按照实际成本说，有些楼价还真的不算很贵，起码没有我之前想象中的那么夸张。

作者:loujinjing 日期:2009-05-17

马十七：你的理解是对的。楼市价格高不高，我们常常拿来和成

本比较，做这种比较时，要看“实际成本”，因为这就是中国的国情，你没法超越国情。有些房子买到2万了，你觉得他狗日的是在抢钱，但它还不能降价，一降价说不定就亏本了，因为它的成本太高了。别的不说，我举个例子，07年7月，杭州商学院那里有块地，被一家服装企业集团给拍去了，花了15个亿，折合楼面地价15712元，单地价就这么高了，再加上建安、税费等其他成本，这个房子的成本要超过2万块，要卖2万以上才能保本。所以，这家企业拍了地就放那里等，但等两年不动政府要无偿收回了，所以近期它被迫开工了。但你不要指望它以后开盘低于2万块，因为低了它肯定亏本，除非它做雷锋，倒贴钱给你盖房子住。所以，这个综合成本，是决定房子价格的一个因素，有时候是最大因素。

记者：这块地的故事我也听说了，看来是在土地市场被套牢的一个典型了。从成本的角度看，我们要看房子的真实成本，才能知道楼价到底有多大利润空间。那么，我们再看需求这个方面，如果房子的价格超过了大众的购买力，超出了大众平均的支付能力，是不是就说明贵了呢？您怎么看。

马十七：这个角度也有点问题。我们老是提到一个“房价收入比”的衡量指标，用得都是平均房价和平均家庭收入，用二者的比值来衡量房价是否合理。这个表面上看是对的，其实它不准确。因为不同的房子是卖给不同消费群体的，比如别墅卖给新富阶层和官老爷，经济适用房基本卖给有门道的人，位置交通好点的公寓卖给中产阶级和高级白领，普通的鸽子楼卖给老百姓，这个市场其实是细分的，界限分

明。你用平均数来衡量，无意中就会抹杀掉这些差异和不同了。要知道，中国社会，城乡是二元分化的，财富分配也是这样的，贫富差距大，有钱的买个十套八套的，也不在话下，没钱的，你让他买个厕所，他也很难买得起。现实就是这么个情况。所以，只谈平均数，不看群体差异，简直就是操蛋。

记者：十七您说得对，平均数确实有很大的迷惑性，也掩盖了很多事实。就像统计局年年公布职工平均工资，年年都在增长，但结果总是挨一顿臭骂，为什么增长了还骂人呢，因为统计不准确，在统计数字上，是“先富带后富”了。有这么个笑话，说比尔&#8226;盖茨和九个乞丐站到一起，平均他们的财富，人人都是亿万富翁了。说的就是平均数统计的荒诞不经。

作者:loujinjing 日期:2009-05-17

谢谢欧阳兄的提醒，咱不吃螃蟹，也不怕夹手，只要练好水性就是了。

nxiangyi 这么说，肯定知道“真正的原因”，个中奥妙，等着他来点拨一二。

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

宽带用的是东方有线的有线通，线是有了，但常常不通，特别是在繁忙的天涯发帖，它经常玩罢工，昨晚发的内容，刷新了很多次，今早一看，都米有。

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

昨晚接续的内容，容稍后重发。

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

为何无法回复了?

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

接着来——《采访马十七：关于天堂楼市的对话》

马十七:是,你这个笑话就反映了这个问题。天堂的房子贵不贵,你去问 WestlakeNo.8 的售楼处看看,这个房子卖到了 6 万以上,一套至少一千万以上,你问那些买房人价格贵不贵,他肯定反问你一句,贵你个毛啊,千把万算个鸟钱?老子一部车就值这个价。因为他看重的不是价格,他看的是房子好不好,是不是顶级配置,是不是能够体现他的身份。大腕里的台词不是说了嘛,能买得起这么贵房子的人,不在乎价格再多个几万块,越贵越有身份,越有面子。你要是卖 1 万块,人家还不好意思和朋友说呢!你再去郊区找个偏僻的小区问问,这房子贵不贵,他肯定瞪大了眼看你,你小子是眼睛不好使还是脑子不好使,这房子六七千一平米,还不贵呐,你说什么价才算贵?所以,从不同的需求看,得出截然相反的结论,6 万一平米可能很便宜,6000 块可能是天价,因为消费群体不同,购买力差的太大了。

记者:您的意思是不是说,楼价贵不贵,从需求角度也没有客观的统一标准,因为这个市场是细分的,泾渭分明,从每一个细分市场看,都有完全不同的情况,特别是购买力和支付能力不同,因此对价格的感受也完全不同。

马十七:是的,可以这么理解。财富分配把社会割裂了,出现两季分花,这造成了不同层次的消费群体,一边很有钱,一边却陷入贫

困，但大家都有对于住房的需求（先不说这个需求是什么内容，是居住，是投资，是宝二孀，还是习黑钱），所以问题就来了，这个市场也被割裂了，一边火爆，一边冷清，一边谈笑自若提着麻袋付款，一边怨声载道一套房子剥夺了好几个家庭的正常消费，这是个“二元分化”的市场。所以，在这个二元分化的市场，谈价格高低贵贱，没有多大实际意义，近乎一个文字游戏。

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

感谢楼上的兄台支持。

不知为何，今天天涯抽风，我一直发不上去，

难道是关键词过滤的问题？

我检查了几遍，好像没有什么敏感词。

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

《采访马十七：关于天堂楼市的对话》

记者：这么说，我们绕了一大圈，说了成本和需求两个方面，还是没有得出个结论，天堂的楼价是高还是低，我还是没有答案。对这个问题，大家确实很关心，马十七先生，您作为专家，哦——不对，作为首席经济学家，能不能给我们一个最后的答案呢？

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

马十七：我就知道你们记者喜欢套人，还喜欢逼着人家表达观点。但这个问题确实有点扯淡，我知道你肯定会这么问，所以也准备了个有点操蛋的答案：天堂的楼市价格，对住房成本来说，它 T-M--D 太贵了，相对实际成本来说，总体上有点贵，我甚至有点同情那些被忽



悠进去深套其中的开发商。对很多买房人，我也学你们记者，去做了个实地调查，我还是拿他们的原话来回答你吧：一位有钱的企业主和暴发户对我说，天堂乃是国际化的休闲之都，无与伦比的大都市，这个价不贵，小菜一碟嘛。不少棺老爷对我说，贵么？辩证地看，贵也是个好事，说明我们的城市国际化了。还有一位棺爷悄悄给我说了这么一句，贵不贵我不知道，我也没功夫理会，楼价高低贵贱，与我何干啊，反正我又不是以那个价格买的。很多赚了点钱的中产阶级对我说，贵啊，那是相当的贵，不过我能买得起，老爸老妈还支援了我20万呢。但很多普通老百姓对我说的就有点不文明了，原谅我照一位老兄的原话复述，他说，草拟马，你说贵不贵，我下港离休一年的收入才够买一个平米，苟日的，还让不让老子活了啊。

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

记者：马首席，原来您也很狡猾啊。问您的问题，不给正面的回答，反而来引述别人说的话。什么款爷、棺爷、老爷，白领、金领、蓝领，全都出来了啊，现身说法。

马十七：哈哈，狡猾也是你们给逼出来的。有时候狡猾一点，也是保护自己的手段，我自己开口就说，人家不来告我诽谤啊。再说了，让别人表达自己的观点，我只是他们的代言人，当个传声筒，这不也是尊重人家的知识产权么？上面的那几位说的话，给我的印象特别深刻，所以就记住了，难道你觉得他们说的不对吗？

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

记者：我不是那个意思，相反，我觉得他们说的很对，都有自己

的立场，都说了自己对楼市的看法，从他们的立场看，也都有道理。这个问题，就算您过关了吧。前面我们说到盖房子的成本，除了建安成本之外，我记得您特别提到了一大串其他环节的成本，比如土地、税费、关系、忽悠等等，都是要增加总成本的。那么，在这些因素里头，哪个是最关键的呢？或者说，谁对高房价的“贡献”比较大呢？

马十七：是的，我说过这个问题，我的基本结论是，这些林林总总的成本抬高了商品房的总成本，也造就了今天的高房价。你要问哪个最关键，我坦白告诉你，是土地，我认为这个因素最为关键，土地的贡献比其他环节要大。为什么这么说，我先来问你，造房子最需要什么？

记者：老马，您这是考我来了，这个问题简单，三岁小孩都可以答出来啊。造房子，两样东西最关键，土地和资金。没有土地，你难道真的跑到天堂里去造房子？给鬼住啊？没有钱，你拿什么来造啊？

马十七：很对，你说到点子上了，土地和资金，是两大法宝，有了这两样，可以所向无敌，没有这两样，做不了开发商。但土地比资金还要重要，因为有了地可以搞到钱，土地抵押贷款嘛，有了钱，却未必搞到地，尤其是好地。这里头有个道理，我不说你也明白，如果土地可以敞开供应，谁都可以轻松搞得到，那土地肯定不值钱，但如果土地看起来很珍贵，不花费大把银子和功夫，就很难搞到手，那土地就会变得稀有，物以稀为贵，土地价格肯定就高了。只有土地价格上去了，拥有土地的人才可以获取高利润，才可以借机拿一把，可以吃拿卡要了，也就是获取“寻租利益”。而这个做法造成的后果，当

然是抬高了房屋总成本，间接抬高了房价。你可以去查查全国各地的“地王”，看看那些地王的楼面地价，再看看当地的商品房均价，就知道土地成本在房地产成本中的比重了。

记者：我也赞成您的结论，土地是这个行业最基本的生产资料，非常重要。土地价格这些年逐年抬高，间接造成了房价飙涨。但我有个问题不大明白，您说“土地看起来很珍贵”，物以稀为贵，这样才能让土地升值，卖出高价。难道中国的土地不是很珍贵吗？中国的基本国情不就是“人多地少”吗？这一点好像是常识了，为什么您还强调要让土地“看起来很珍贵”呢？您这是啥意思呢？

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

马十七：你看看，洗脑是件多么可怕的事，连你这个堂堂的房地产行业“名记”都被成功洗脑了，看问题还这么幼稚，难怪有这么多人被忽悠了。看来这事我还真得好好说一说，再给你洗洗脑，把那些旧观念给洗掉。

记者：啊，您是说连我都被洗脑了，这不大可能吧。我一直认为自己看问题很客观深入的呢。如果真是这样，我愿洗耳恭听马先生您给我洗脑。请吧。

马十七：看起来你还不相信自己被洗过脑了，那我们不妨慢慢道来。说土地是很珍贵的，这一点却是不假，但那是说的国家基本农田。全国国土面积 960 万平方公里，共有 144 亿亩，耕地有多少呢，温总理说要保住 18 亿亩耕地的红线，那就是稍高于 18 亿亩了，耕地只占全国国土的 12.5%，这么点耕地要养活 14 亿人，你说农地珍贵

不珍贵？说不珍贵那是和总理对着干，是踩总理定下的高压线。但建设用地珍贵么，真的很缺乏么？我的答案是，一点都不珍贵，也不缺乏。有事实为证。你去全国各地看看，各地有多少个大大小小形形色色的开发区，占了多少土地，有的基本就是一片荒地，圈而不建，征而不开，撂荒了，多可惜啊。你再去各大城市的郊区看看，又有多少空旷的土地都在闲置着，早就没有耕种了，也没有任何建设项目，就在那里这么闲着。如果我们下决心把这些开发区、闲置的土地都清理了，该回收的回收，该撤销的撤销，加以充分利用，能凭空多出多少大好土地啊？！你再去城市里走走，特别是那些中小城市，看看城区有多少平房、棚户区，有多少破旧的居住区需要拆迁改造，拆掉旧的一大片，只要造几幢高层，就把原居民全部装进去了，这能省出多少城市建设用地啊。你再去看看广大的农村，2亿多农民进城打工去了，或者进城镇买房安家了，有多少宅基地都在那闲着，如果农村城镇化了，农民集中居住，村庄大量撤并，集约使用土地，提高土地使用率，又能节约多少土地啊，这些地，可以变为耕地，也可以变成城市化建设用地。这些帐，如果仔细算算，你就会发现，我们国土广袤的中国，并不是没有土地可用，而是有地不用，有地乱用，不好好利用，不充分利用，宁可闲置，也不开发，宁可撂荒，也不让它发挥一点土地价值。总之，我们的地不是缺乏，而是没有得到应有的利用。一句话，我们并不缺地，缺的是好的开发利用规划。记者：马先生，经您这么一说，我这头上直冒汗。我原来一直认为中国国情是人多地少，土地特别是建设用地极度缺乏，敢情您这么一说，咱中国原来不缺地，缺

的是耕地，建设用地本来就不少，大部分都在闲置浪费中。难道我们一直信奉的东西都是错误的？中国的国情“人多地少”其实是一种假象？

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

作者: chen\_yu 回复日期: 2009-05-18

本想改善一下，看来是没指望了，LOU 都说的这么执白了！幸亏我在 06 年初傻乎乎的买了房，就跟买白菜似的，就图个便宜，属于 05 年宏观调控的末期，某个 KFS 挡不住了，打折卖来着。

---

你那真是个好时机。那会杭州的房价还没有起来。

如果想改善条件，估计机会也不远了。

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

和来的朋友打个招呼，继续下去——

马十七：你头上冒汗，说明你开始认识到自己的认识错误了。大家都在信奉的东西未必就是真理，大家都想当然地认为对的东西也不一定就是事实本身。我们从小学时代接受的教育就说中国“地大物博”资源丰富，事实上中国地大是真的，但物并不“博”，我们的人均资源很匮乏，所以现在没有人再提“地大物博”这个词了，官方也不这么教育孩子了。这个例子很好地说明，大家都在相信的事，未必就是事实。

现在很多人都相信中国人多地少，土地特别是建设用地，用一点少一点，未来会越来越紧缺，这纯粹是扯淡，说话一点不过脑子。建

设用地被使用了，但它没有从地球上消失，以后还可以用，而且可以反复利用多次。你今天建个小区给人居住，过了三四十年，小区破旧了，拆了，原地建了更新更好的小区，难道这个新的小区就不算住宅用地了吗？就不能住人了吗？怎么能说土地在未来会减少呢，减少的土地难道能地球蒸发掉不成？

我说个数据，到 08 年底，全中国城镇居住房屋的总存量面积大约是 175 亿平方米，算上农村的宅基地，就算只有 2 亿农户吧，一户有 60 平方米，农村住房存量至少是 120 亿平方米，城乡加起来接近 300 亿平方米，都是用来住人的，除以 14 亿人口，人均 22 平方米的居住面积，已经很不错了。也就是说，在中国人口接近峰值的当前，我们的土地已经满足了居住需要，已经建造了足够居住的房子（算上农村的住房），没见到有几个人睡在大街上和桥洞子里。

未来，土地的集约利用、高效开发会越来越多，闲置浪费会越来越少，而且中国人口超过了峰值后，就会随着出生率降低而逐年回落，一边是土地在增加，另一边人口却在减少，我们有什么理由说未来土地紧缺、住房紧张呢？连这么浅显的问题如果都没法弄明白，不是脑子问题又是什么问题？

记者：老马您别说了，我弄明白了。土地它是不会自己消失的，既然现在浪费闲置比比皆是，都能够用的，未来土地利用规范了，集约利用了，人口减少了，那就一定够用的，而且还可能过剩。是这么回事吧，我脑子应该没问题。还有个问题，您刚才说到了几个土地闲置浪费的典型领域。我不甚了了，能不能详细说说。比如开发区的问

题,在我的印象里,开发区不就是地区政府为了发展经济而成立的吗,里头都是工厂企业、各类高科技公司,怎么和土地浪费扯到一块了呢?

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

—————继续采访马十七—————

马十七: 这些问题我只是泛泛而谈,本来不想多说,多说了那是批评人家的工作,人家会不高兴的。既然你这么追问,我就说两句。开发区是各地发展经济的“小特区”,这个不假,但你有没有觉得咱们搞的开发区实在是多了点,大到省市区、小到乡镇,都有自己的开发区,什么名目都可以看到。我这里引用权威部门的数据,07年4月,国家发改委、国土资源部、建设部三家部委联合发布了一个《中国开发区审核公告目录(2006年版)》。里头说了,从2003年7月至2006年12月,这三年来国家整理开发区的工作取得很大成效,全国各级各类开发区由原来的6866个,一下子核减到1568个,开发区数量减少了77%。中国共有2862个县(市),地级市(地区、自治州、盟)有334个,而开发区却多达将近7000个,平均一个县有2.4个开发区,一个地级市有开发区20.6个,你说多不多?

记者: 多,真他奶奶的多,贼多,您继续吧——

马十七: 原来这么多的开发区,要占用多少土地呢?三部委的公告里也给出了数据,总规划面积是3.86万平方公里,合5790万亩。这三年全国集中清理之后,开发区还剩下0.9万平方公里,一下子清理出来了2.96万平方公里,合4440万亩。这4440万亩的土地,如果真的退出开发区的话,大概有两个去处,一个是退还转为农业用地,

种粮食，另一个是转为城市建设用地，搞建设。我们算它一半去种粮，一半搞建设吧。那就是说，仅仅过去几年全国开发区清理一项，就可以增加 2220 万亩的新增土地供应面积，2220 万亩是个什么概念呢？我们去国土资源部那里查查，2007 年全国通过招拍挂出让的土地总面积是 173 万亩，08 年这个数字是 245 万亩，如果仅仅计算住房建设用地，08 年全国住房出让土地面积是 77 万亩。如果新清理出来的这个 2220 万亩土地，都用来造房子居住，每年用掉 80 万亩，可以连续使用 28 年！！（ $2220 \text{ 万亩} \div 80 \text{ 万亩/年} = 27.75 \text{ 年}$ ）开发区一清理，弄出来的土地就够盖房子用 28 年，不只是我们这一代的房子解决了，连我们儿子的住房用地都一块解决了。说到这里，你还觉得中国“人多地少”么？你觉得我们缺建设用地吗？

记者：真是不算不知道，一算吓一跳啊。老马您这么一说，还真是让我吃了一惊，开发区这么一清理，弄出来的地，就够我们的住房建设用它二三十年，可以用到 2037 年了，OMG，那时中国该超越初级阶段了吧。看来，我们老是觉得中国缺地用，还真是有点杞人忧天了。真该多算算账了。

马十七：你先别惊讶，也别叫唤。我们这么算，仅仅是个理论上的推算，开发区名义上整理出来了 4440 万亩土地，这是三部委联合行为、集中清理的成果。但你知道，开发区大规模圈地是有利益驱动的，对很多人都是有好处的，谁能保证清理过去了，这些土地不会重新回去呢？不会走完了过场继续照旧呢？这个 4440 万亩，到底有多少比例能真正变成耕地和建设用地，谁也说不清。所以，这个地，它



是在那里跑不了，但能不能用，我也没有底。

记者：马先生您这话我信。说出来的事，和实际情况的差距，有时候它相当遥远。我记得您还说了一个方面，那就是城市里，特别是城市郊区有很多土地其实是闲置的，没有开发，这是不是说有人在“囤地”，这个闲置土地和囤地，您能不能给介绍一下呢？

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

作者：788799 回复日期：2009-05-18

KFS 降不降也不是自己决定的，它也就一娼妓，要多少得别人说了算。

前几天去看一盘，听到内部消息是 6 千多，但过去一问，说是 7 千多，我说不是内部消息是 6 千多吗，他们说不可能，\*\*\*区政府规定我们不能低于 6800.

看到没有，倒底是谁在搞房价。

---

四十八这话说得对，揭了某些人的老底了。

搞市场经济多年了，但开发商并没有多大的定价权，

或者说，这个价格还基本在价格管制的范围之内。

你可以有灵活的价格策略，但大前提是你要“听话”。

去年，万科在天堂市搞降价促销，不仅招来了同行的围攻，

而且在大型房博会上，万科这个行业老大硬是被踢了出来，

这就是不听话的后果。是不合群的代价。

堂堂行业老大都这样了，谁还敢乱降价？

作者:loujinjing 日期:2009-05-18

广告怎么这么多??

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

作者: lxy87097069 回复日期: 2009-05-18

.....

房地产的前世今生，楼主已经讲的够详细了（政治层面的东西，我们就不要讨论了），我只是觉得要么我们迎来一轮恶性通货膨胀，要么房价跌 50%。

美国这次是金融危机，我们是经济危机。美国人要提高储蓄率，降低杠杆比率。我们要去掉多余的生产能力。这注定是个痛苦的过程。

可惜的是，我们采用了另一种方式来处理问题，后果极其严重，要么 CPI 高涨（是恶性的），要么房价大跌，启动国内需求（以前是需要，但不是实质的，经济学意义上的需求，需求是你需要，并买的起）。

---

关于经济危机的说法，只是个名称罢了。美国也是经济危机，只不过它发端于次贷问题，就叫“次贷危机”，近而蔓延至整个金融领域，就叫了个“金融危机”，后来又扩散到整个实体经济领域，就可以叫“经济危机”，当然，你也可以叫它“经济衰退”，如果再大点，可以叫“经济萧条”，再严重些，可以称之为新世纪的“大萧条”。不管怎么说，实质都差不多，表现形式不同罢了。我想，中国目前的问题，生产领域过剩，而消费不振，正是传统的经济危机的表现，中国

之所以不叫“金融危机”，是因为中国金融体系还在起步阶段，金融领域确实没有出什么大事，人民币币值稳定，通胀不扬，我们的信贷仍在高速扩张。看看近邻日本，它也是制造业发达（不同的是比我们要高端），也是严重依赖外部市场，国内人口少，内需规模小，这些和中国都颇为类似，它也是典型的传统经济危机。关于经济危机的应对方式，有个问题是，危机来了，经济就是脆弱的，应对措施往往只能沿袭以前的旧办法，不能盲目超越之前的经济发展模式，如果一下子做颠覆式的变革，另起炉灶，那脆弱的经济体系可能接受不了，可能休克给你看。这就如同一个病人，得了大病，你不能乱下猛药，虽然药方对了，但药力太猛，可能把他羸弱的身体摧毁，开始要先吃些固本培元的方子，慢慢调养，身体恢复得好点了，才能开厉害点的药去治本。

回头再看中国的经济增长模式，投资和外贸拉动已经不是一朝一夕了，内需一直就不是推动中国经济增长的主角，这是最基本的现实。现在外需出了问题，就决不能放弃投资拉动，如果现在放弃扩大投资，单纯去扩大消费，提振内需，那可能出现这么个糟糕局面：内需还没有起来，投资也放下了，外需还是那么差，三大动力同时减速，经济就玩完了。这是在玩火。所以，外需出了问题，一方面要搞内需，一方面要大力扩大投资，大把地花钱，收立竿见影之效，这样才能托住下滑的经济，保住就业，避免“硬着陆”。不是不需要调整结构，不是不需要产业升级，不是不需要提高消费率，而是现在不是做这些事的好时机，保住一定的增速乃是当务之急，增速没有了，一大堆问题

就会冒出来。当然，本来就过剩，还要投资，如工业制造领域，如基础设施，会加重以后的过剩问题，造成更大的结构性矛盾，但这个问题是积重难返，现在不得不如此，就算冒着加深矛盾的危险，也得硬着头皮加大投资。这是危机之下的经济发展悖论。

你提到要么出现恶性通胀，要么就房价大跌，我觉得都未必出现。我的看法是，中国一直存在生产过剩的问题，以后还要继续过剩，而消费不足，这就埋藏着通货紧缩的危险，事实上在农村，一直就是通缩的，除了必需性的消费，农民基本不大消费。而当前货币政策持续宽松，央行扩大信贷，猛烈地砸钱，也会产生通胀预期。有通缩因素，也有通胀预期，这是一对矛盾，谁厉害点谁就能暂时客服对方，但谁也不能压倒性地战胜对方。所以，中国很难出现恶性的通胀和通缩。就如同去年，CPI 曾经到了 8 以上，通胀形成了，但没过半年，如今 CPI、PPI 就双双负增长了，形势说变就变，你说它快不快，通胀和通缩，像是一个跷跷板上的俩兄弟。

至于房地产，过去是担当了固定资产投资先锋的角色，但千万别把这个“支柱产业”看的太重要了，一个产业可以在某个时期重要，但不代表会一直重要下去。过去十年重要，但未来十年未必还是这么重要。固定资产投资里头有三大块，基础设施、工业制造、房地产，抓住一块就能把投资拉起来，就能实现投资拉动的快速增长，不一定要三大领域同时启动。就说今年一季度吧，全国社会投资这么凶猛，特别是中西部地区，不少省份的固定资产投资增速超过了 45%（如甘肃），经济增速很快，但中西部的房地产投资增速却很低。东部也是

一样，广东、上海的房地产投资都出现负增长了，但这没有影响其固定资产投资高速增长。我的意思是，投资有三个儿子，都可以出力，大儿子生病休息了，老二、老三照样能顶上。现在的情况就是，房地产投资不振，基础设施就立马顶上了。

我理解你的意思是，只有房价大跌了，购房负担大幅减轻，老百姓可以有钱去消费了，内需才能起来。这个逻辑不错。但就中国目前的复杂现状来说，房地产不会出现大跌和暴跌，只会缓跌。通过缓跌释放住房消费需求，解放被高房价长期压制的正常消费需求。另外，中阳确立多层次的住房供应体系，重拾“保障房”这个法宝，分化商品房阵营，也可以解决商品房垄断的问题，可以解放低收入阶层的消费能力。保障房这个东西不要小看，未来会发挥巨大作用，它就是中国十分危险的房地产市场的一个“减压阀”，也是高房价堰塞湖的一个“泄洪闸”。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

作者: lxy87097069 回复日期: 2009-05-18

另外有个问题，请教楼主，为什么最近汽车小费如此火热？汽车跟房子不一样，投机/保值的成分少，最主要的还是终端的个人小费。难道我们中国人真的有钱人多？？望赐教。

---

答这位仁兄：

最近车市“回暖”行情不错，这是相对去年下半年的“冷清”而言的，我觉得还称不上“火热”。还有很多媒体吹嘘中国汽车销量超

过老大美国和日本了，成了世界第一了，这没有什么可以炫耀的，因为老美那边汽车消费基本停滞了，三大巨头都要关门了，我们只是超越了一个危重病号，实在不值得这么兴高采烈。我们甚至可以说，中国汽车销量全银河系第一，庶几也是成立的，因为地球之外，恐怕没有用汽车的地方。看来我们的阿 Q 还是一点没少啊。

汽车是大宗消费品，不能保值升值，为何还这么热销？而且还在经济危机下，在中国油价一路高涨、超过美国的条件下，中国市场还能一枝独秀，表现不凡，这确实让美国车商羡慕的要死，也让很多国人好生郁闷，怎么中国的事和人家别国的就这么不一样，同一个地球上的国家，差距怎么就这么大捏？

对这个问题，不想多说，因为这个帖子是谈房子了，不是谈车子的，咱不能东拉西扯胡说八道。只想提醒发问的兄台，观察中国的汽车消费，一定要注意几个基本国情：

1) 中国走得是美国式道路，搞汽车工业，变“车轮国家”，各大城市都把汽车制造作为支柱产业，国家不遗余力地鼓励、支持、宣传、诱导，甚至汽车都下乡了，国家给钱帮着你买车；

2) 经济发展到一定阶段，汽车消费会出现爆发式增长，这是西方国家的普遍经验，中国正在走入这个阶段，迎来汽车消费黄金时期；

3) 中国的汽车消费中，很大一部分是公车消费，有人估计一年3000亿，这个绝对是主力，越是经济危机，厂商有困难，公车消费越是要发挥带头作用啊；

4) 中国的贫富差距，有钱人买车换车已经像是白领换手机了，

不喜欢了就换个，还有些人有玩车的爱好，有收藏癖。你认为他们的消费能力会因为经济危机而有所改变么？上海车展上的豪车几天之内被一抢而空了，足见这个群体的消费能力有多强；

5) 中国人独特的消费心理。攀比心理、爱面子心理，造成很多购车消费并非理性消费。别人有了，我也要有，不然没面子，别人换了，我也得换，不能示弱啊。这也是一个因素。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

本来是说房地产的帖子，不小心扯到金融危机上去了，

又扯出来通货膨胀，又说起了汽车消费了，

看来这楼本来没歪，要被我自己给弄歪了。

一个谈房子的帖子怎么能盖歪楼，以后还是专心聊房子吧。

如果有人就其他问题想赐教一二，

请别提什么包二奶、婚外情之类的，

有问题咱可以发天涯消息交流。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

作者: Lauren001 回复日期: 2009-05-19

记得楼主说过，如果你在杭州，现在的情况下你也不会买房。

那么还想再听听楼主对杭州房价的进一步看法。

---

兄台好记性，我说过这话。

对杭州楼市的看法，我正在采访马十七，

这个采访比较长，抓住了马十七不放，我会继续下去。

请这几天来看，也许这老马能多说点实话。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

哈哈，马拉多纳估计不大关心杭州的房子，  
老马是杭州名人，对天堂的情况比较熟悉。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

作者：上官小玩 回复日期：2009-05-18

我个人看法是，……………一旦房地产暴跌，也就意味者国家的分裂动荡，统治终结，这也是没有办法的事情，因为这么个国家除了房地产，在就是卖资源，除此之外，没有一项能够能够支撑起经济发展的东西。如今资源快要枯竭，只能依靠房地产了。

---

小玩啊：

不要把房地产看得这么重要，它没有这么厉害，关系到了社稷安定，它只是过去十年来经济增长的一个重要引擎而已。即使目前出了问题，问题也没有你认为的这么严重。

另外，关于统治的问题，和房地产行业兴衰挂不上钩。这个问题不是茶馆里的话题，咱也别去讨论它。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

作者：yuanmin2004 回复日期：2009-05-19

楼主，怎么看苏州的楼市啊？

---

上有天堂，下有苏杭。那个天堂不怎么样，这个天堂也难讲。



等我对杭州马十七的采访结束了，再来说这个天堂的事。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

●继续对马十七先生的采访——

●记者：马先生您这话我信。说出来的事，和实际情况的差距，有时候它相当遥远。我记得您还说了一个方面，那就是城市里，特别是城市郊区有很多土地其实是闲置的，没有开发，这是不是说有人在“囤地”，这个闲置土地和囤地，您能不能给介绍一下呢？

马十七：入了你的彀，还得继续给你算账。城市里闲置的土地，有这么几种不同的类型。一是原来就散落在各企事业单位手里的用地，这是待开发整理的城市用地，基本上在闲置着，这些土地数量巨大，越是发展滞后的城市，它就越多，城市改造快的城市，就相对少些，有多少地，我也没有数据，恐怕各城市的管理者也不清楚。二是进入了城市土地储备机构的用地，这些地暂时在政府手里，但终究要推向市场，所以也是闲置土地。三是已经进入市场的用地，前几年通过大量的协议转让，这些年通过招拍挂程序，大量土地流入市场，很多得到土地的开发商为了土地升值，或者炒作等目的，不开发，闲在那里观望，或者没钱开发被迫闲置，这也是一大块。

●记者：照您的意思，城市里的很多企事业单位手里捏着一批，政府土地储备机构的手里捏着一批，开发商手里还捏着一批，这城市里没有进入开发环节的土地还多着呢。到底有多少，您有没有统计过？

马十七：你说得对，在不同的环节和拥有者手中，都存有大批土地。你要问这些土地有多少，这个就比较麻烦。我说了，在企事业单位

位手里的地，数量大，关系复杂，谁也说不清。在政府土地储备机构和开发商手里的土地，倒是有据可查，可以大体上统计个总量。

●记者：那就给我们算一算，这部分土地有多大规模。

马十七：远的不说，就从住房商品化开始起算。我查了国土资源部和统计局的数据，从1997年到2007年的十多年，全国用于住房的土地购置总面积是29.13亿平方米，同期完成开发的住房土地总面积是18.84亿平米，同期有待开发的住房土地总面积为26.20亿平米。你看，这十一年下来，居住用土地面积总体上是进大于出，买进的多，完成开发的少。加起来，到07年末，还有26.2亿平方米的土地没有开发，也就是393万亩。08年全国住房用地总供应量为77万亩，如果拿这个存量土地来造房子，又可以用5.1年。也就是说，就算国家今后五年内一寸土地也不批，土地市场冻结，开发商手里的土地全部利用起来，也能支撑五年。你看，土地这不是有很大潜力可挖吗？

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

●记者：您刚才说的这个393万亩，只是全国住房用地的存量吧。根据我的经验，每年其他性质的各类用地，如商业、办公、工业、仓储等等，供应量都是住宅用地的2倍以上。既然住宅用地可以囤积，别的土地也可以囤积，这么说，如果算全部土地的囤积量，岂不是要超过1000万亩了。马十七：各种用地，大致就是这么个比例，其他性质的用地，到底囤积了多少，虽然没有确切的数据，但保守的估计，超过1000万亩应该没问题。有一点要特别注意，我刚才算的这个是“囤地量”，也就是在各级开发商手里的地，没有包括在各级政府土

地储备机构手里的地。政府手里的地，比开发商手里还要多，规模更大。大家知道，国家全面实行招拍挂制度后，各级政府先在一级市场上大量储备土地，再根据调控需要制订一个“年度供地指标”，按照这个指标供给市场，由开发商去开发。政府收储的土地肯定要大于供地指标，不然就会没地可供，年度供地指标肯定会大于开发商的实际购置面积，因为指标并不是全部用完，有时候只是完成一部分指标，开发商买了土地之后，大部分进入实际开发，少部分就形成了土地囤积。你看，这里存在这么一个链条：土地收储量>供地计划指标>实际供地量>开发商购置量>开发商囤积量。囤积量最小，因为它在这个链条的最后面，土地收储量在最前面，所以这个收储量要远远大于囤积量。

●记者：马首席，我是不是可以这么理解：开发商手里捏着地，我们看到它在“囤地”，但它毕竟是土地供应的终端环节，是下游的囤积。政府才是供地的上游环节，不管有意无意，事实上，政府也在通过土地储备中心囤地。开发商和政府相比，是“小囤见大囤”了。

马十七：你又叫我“首席”了，我说过，我讨厌那些乱七八糟的劳什子，那个什么鸟研究中心，我好几个月也去不了一次。你的理解是正确的，开发商的囤地，在政府那里，只能算是小打小闹。要问各级政府下面的土地储备机构到底握有多少土地，你想想它会主动告诉你么？肯定不会啊。不过我倒是有个笨办法，你可以一家家地去查资料、去调查，都摸清了，然后把全国的数据加起来，就知道全国的水平了。但这个办法我不打算用，还是留给傻播一同志去做吧。

●记者：这个傻播一比较难找。但我觉得国土资源部啊，住房部啊，统计局啊什么的，可以去调查啊，这么重要的数据，他们应该知道啊。了解掌握基本的土地情况和供应信息，这难道不是它们作为国家主管部门的职责么？及时向社会公布这些重要信息，让我们享有经济社会事务的知情权，难道不是它们作为政府机构的义务么？马十七：嗯……吭……啊——，你这些个废话，听着有理，但没鸟用。这些数据信息确实应该知道并公之于众。我也不知道他们是不是知道，还是真的不知道，这个无从考证了。起码我在公开渠道上没有获知这些信息，而且在他们使用的信息公开渠道中也没有查询到相关资料，《政府信息公开条例》已经颁布实施了，我只能认为他们手里也没有数据。但北师大有个钟光头，好像在研究这个事，他的估计可以作为参考。钟光头估计，囤积在各地土地储备中心的土地面积，其规模在开发企业囤地的3倍以上，因此可以推算，积压在各级政府手里的待出让土地，总规模应该在80亿平米上下！（26.2亿平米 $\times$ 3--78.6亿平米）也就是说，各级政府手里还握有1180万亩的居住土地，还没有完成出让呢。如果一年用掉80万亩，又可以使用15年！！

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

●记者：让您这么一算，开发商囤地接近400万亩，能开发5年；政府手里还有接近1200万亩，能保证15年的供应，两项加起来，存量住宅用地够我们用20年了，用到2030年了。看来潜力还真是大，可以好好挖掘啊。那我们整天听着到处喊着缺地缺地，怎么不好好挖潜呢，怎么不老老实实盘活存量土地呢？

马十七：这个问题有点玄妙了。我只能点到为止，你要多想想“物以稀为贵”的道理。如果大家发现这玩意到处都是，那还稀罕个毬啊！举个例子，你去文物商店里买瓷器，店家肯定会极力吹嘘他这个瓷器是多么珍贵，毁模了，绝版了，买一件少一件，以后就再也买不到了，估计你就会动心了。其实他给你推销的那个碗，和你家里吃饭的区别不大，正在大规模生产。他如果直白告诉你这玩意不稀罕，以后可能满大街都是，你还会出手买吗？道理就是这个道理。

●记者：明白了，果然有玄机存焉。刚才您给我们算了两笔账，发现无论是开发区的圈地，开发商的囤地，还是各级政府手里的存量地，都是十分巨大的，规模惊人。如果全部推出来，够我们用上几十年的。除此之外，还有没有别的土地可用呢？

马十七：当然有了。如果从较长期来看，土地还有两大来源，一个是城市功能布局的升级改造，城区土地得以高效利用；另一个是城市化带动广大农村城镇化，农民宅基地集约使用。这两个都是未来发展的大趋势，城市要继续进行旧区改造，要合理调整功能布局，高层建筑要替代多层建筑，这些都会带来城市土地的高效利用，可以节省出很多土地。目前中国城镇居民居住占地大约 3.5 万平方公里，合 5250 万亩，如果通过长期的调整盘活，能节省出五分之一的土地，那就可以在城市新增加 1050 万亩的建设用地，这可是城市一笔巨大的财富。如果我们把这个周期拉长为 20 年，那么每年可以节省出 50 多万亩土地，等于是满足了每年三分之二的居住土地需求。

●记者：您这就是在城市挖潜了，不过这个挖潜不是主动进行的，

是城市功能提升带来的必然结果。城市是这样,那么,农村的情况呢?

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

chen 兄,你说到问题的关键了,土地并不稀缺,但市场上表现得很稀缺,

价格也很高,为什么呢?因为这个市场高度垄断,有人在掌控着。

我之所以花这么大的功夫深挖马十七,让他谈土地问题的种种真相,

就是为了彻底澄清关于土地问题的种种错误认识,打击那些谎言。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

继续《采访马十七:关于天堂楼市的对话》

马十七:我们再来看农村。在中国城市化的大潮中,农村城镇化,农民进城转为城市居民,这是不可逆转的大趋势,历史潮流,不可阻挡。当前中国城市化率 45%,每年提高一个百分点,2035 年可以达到 70%,达到中等发达国家的城市化水平。城市化率每提高一个百分点,大约就要从农村向城市转移 1400 万人,这些人长期来看,都要在大城市(或就近的中小城镇)安家,要常住城市,他们在农村的居住用地(宅基地)就慢慢荒废了。荒废到一定程度,一个问题就要提上日程,大量荒废厉害的村庄就要消失、要撤并,或者以较大的村镇改造成中心镇,进而发展成为人口集聚的小城市。那些消失、撤并的村庄,就空出来了大量的土地,进入土地新增量。

●记者:马十七您说得对,这个我有直观的感受。城市化浪潮确实浩浩荡荡,势不可挡,给中国农村带来巨大变化。从原先零星散布

的村庄聚合为中心镇，再成长为小型城市，这个过程，我已经在东部沿海的几个省份看到了，珠三角、长三角的很多地方，正在悄悄地发生着这样的变化。

马十七：是的，这个变化看起来静悄悄的，无声无息，但它的力量却是巨大的，它正在以无形的力量，重塑着中国农村的新形态，改变着中国大地的城乡格局。据统计局的数据，当前中国农民的居住用地大约为 16.8 万平方公里，相当于一个山东省的面积，合 25200 万亩。我们取 25 年的变化周期，城市化率提高 25 个百分点，大约 3.4 亿的农民进城，占了现有农村总人口的三分之一强。如果农村居住用地也相应地空置出三分之一，那么就可以节约出 8400 万亩（25200 万亩/3--8400 万）的土地。我们大胆地给这些土地规划一下用途，一半的土地拿去复垦，大搞规模农业，搞观光旅游，30%的土地拿去搞农村的基础设施配套，搞商业娱乐、文化教育等等，剩下的 20%土地，用来建造住宅，供城市化的进城农民使用，那么新增的这部分住宅用地为 1680 万亩。

●记者：十七，你设想的这个蓝图真得很不错啊，未来二十多年，农村逐步城镇化，村庄大量撤并，可以省出 8400 万亩的大好土地。但我这里有个问题，也想问问您。您说未来 25 年，将有 3.4 亿的农民进城，变身为城市居民，这些人不得买房子住啊，这么多人买房子，城市的房子哪里够用啊，会不会把房价给拉起来，拉到我们无法承受的高度？

作者：loujinjing 日期：2009-05-19

马十七：你问这个没有水平的问题，我都懒得回答你了。什么城市化了，大量农民进城了，需求会无限放大了，房价要暴涨了，不买就没机会了，云云，这不就是售楼处里经常听到的“套话”么？难道你堂堂名记，连这点鉴别能力都没有了？你是不是以为城市化一推行，3亿多农民就直接冲进大城市买房子去了，这完全是臆想嘛！农民不可能都跑到大城市里去，农民倒是想去，大城市能敞开接受么？如果大家都往北京、上海跑，那京沪还不得爆炸啊？城市有个淘汰机制，有进入的高门槛，最后进去的只是少部分，能买得起买房子安家的，就更少了，大部分还是在当地形成的中小城市、小城镇落脚，这才是城市化的一般规律。大城市也会增加人口，但主要是增加受过高等教育的人群和部分商人，总量有限，而且是个渐进的过程，不会爆发式增长。这些进入城市的人口，他们的房子一般都在郊区解决了，这也是特大城市“摊大饼”，城市不断长大的直接原因。少量的人口逐步进入大城市，大城市也在长大，土地供应充足，每年都要竣工大量住宅，房价怎么会暴涨呢？

●记者：这个误解，不只是我有，恐怕存在于绝大多数人的认识里吧。总以为城市化是未来城市住房需求的巨大源泉，是城市房价上涨的最大动力。其实不是这么回事啊。您说大部分的农民改变身份后，将会居住在中小城市和小城镇，那他们的房子问题怎么办？

马十七：这个问题更好解决了，刚才算了一笔账，农村的宅基地不是节省出了8400万亩的土地吗，拿20%出来造房子住，就是1680万亩，也就是112亿平方米的土地。如果按照2.0的低容积率建造住



宅，可以新建造 224 亿平方米的住宅。这些新增住宅分给 3.4 亿进城农民来住，人均居住面积可以达到 66 平方米。多好的居住条件啊，超出大城市居住标准的一倍以上！未来农村城市化过程中，有这么多的土地可用，有这么多的房子可以造，可以住，而且面积巨大，试问，长期来看，这个价格怎么能涨上去呢？

●记者：如此来看，那些说城市化将导致房价持续上涨的观点，只看到了城市化带来的住房需求，而没有看到城市化过程中形成了巨大的土地供应，而且可供地规模还大于实际用地需求。这样的观点，如果不是对城市化的无知，就是故意忽略一些关键因素，来制造谎言，蛊惑人心。

马十七：是的，恭喜你终于看清了这个问题。很多人到处宣扬类似的观点，让大家形成“未来房价只会越来越贵”的错误认识，所以买房子要趁早下手。我看，这么做的目的，大部分是在忽悠，其他人则是无知，只用耳朵听，不用脑子想，人云亦云。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

采访正在热烈进行中，

马十七老婆来电，让他回家吃饭了。

于是采访中场休息。

作者:loujinjing 日期:2009-05-19

楼上的兄台：

如有赐教，不妨在帖子里交流，不必受我一言之约束。

任何有益的话题，如果深入讨论，相信都是有意义的。

如果这楼暂时偏了，我们回头再将它扶正便是，这有何难？

你的说法很对，中国地区间差异很大，房地产市场的差异也很大，总体的趋势和特征虽然存在，但这也掩盖不了丰富多彩的多样性，各区域市场有其自身的特点，值得我们因地制宜地去分析和观察。

这个话题比较复杂，也很大，不是三言两语就能说清楚的，

我们且留在后面慢慢说吧，也希望有高人先赐教。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

楼上的兄台：

如有赐教，不妨在帖子里交流，不必受我一言之约束。

任何有益的话题，如果深入讨论，相信都是有意义的。

如果这楼暂时偏了，我们回头再将它扶正便是，这有何难？

你的说法很对，中国地区间差异很大，房地产市场的差异也很大，总体的趋势和特征虽然存在，但这也掩盖不了丰富多彩的多样性，各区域市场有其自身的特点，值得我们因地制宜地去分析和观察。

这个话题比较复杂，也很大，不是三言两语就能说清楚的，

我们且留在后面慢慢说吧，也希望有高人先行赐教。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

狗屁事件，层出不穷，

网络舆论，风起云涌。

贴顶公义，半夜挑灯，

问我利剑，何时试锋？

越过天堂，直指巴东。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

作者: 跳出盒子的女人 回复日期: 2009-05-20

作者: lxy87097069 另提个建议, 中国的房地产市场是一个相当差异化的市场, 况接下去能否在对这些差异化进行介绍后, 分析一下由此的发展演变和政策变化, 重要的是由此及彼的逻辑推演, 想必一定能使我们获益良多。

---

这个问题很有意思, 因为和不同地区的买房者相关, 留在后面说吧。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

作者: chen\_yu 回复日期: 2009-05-20

hehe, 估计会有一个折中的判决, 如下: 女工有精神病, 免于刑事处罚; 被刺死的男公没有调戏妇女, 没有要求特殊服务。

---

忍不住说两句题外话。看这个架势, 仔细读读巴东巡捕房的通告用词, 他们费了很多心机。故意伤害致死这个罪名估计跑不掉了, 不过刑期可能不会太长, 毕竟民愤汹涌。

一开始就为精神病做好铺垫, 并不是要以这个作为免责理由, 乃是为证词的有效性做铺垫。死者已死, 邓氏还在, 只要她的证词不足采信, 那就可以用“合理推断”来判决了。估计这才是真正用意所在。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

作者: 有亦飞翔 回复日期: 2009-05-20

听君一席话，胜读十年书。在这个帖子里还真的是找到了这个感觉。在天涯潜水多年，本帖毫无疑问是在下看到的对楼市最为贴切实际和清晰明了的分析，马十七（对这个名字一声长叹，朋友们以后过马路要……）同志说的不仅仅是天堂市的楼市，而是整体的情况。敬请楼主继续，让我等在楼市的诡异风云变幻中无所适从的愚人也能借您的火眼金睛看清形势，有所应对。

有个朋友，开了一个小工厂，主要在做出口生意的，由于今年实在是没有什么业务，干脆把工厂给停了，专心在家里炒股，周末一起吃饭时他说看情况要通货膨胀，而且最近房子的价格也在微涨（广东顺德），打算买几套房子来保值。我就直接把楼主关于房子与通货膨胀的分析背给他听，讨论下来我们都同意从中长期来看（楼主大大把20年-中期，40年-长期；但我们认为对于中国的房子，10年就已是中期：很多10至15年的楼房目前已经呈现出明显的老旧之态，现在的新楼盘，无论从设计、户型、配套、甚至是房子的装修风格，都与10年前的房子有了很大的不同），房子是肯定应对不了通胀的。

但如果目标不是中长期的应对通胀，而只是短期（3年左右，最长不到5年）的应对方法呢？

目前美欧各国都在推行大规模的“经济刺激计划”，中国就更不用说了，第一季度的信贷已经很能说明问题。在这种情况下，是否可以表明在不远的将来（1、2年）通胀可期？？在通胀的情况下，理论上一些资产价格（房产？）也会跟随上涨，因此短期的房产投资既可以避开房子长期随时间贬值的必然规律，也能在通货膨胀中通过房产

价格的上涨达到资产保值的目的??

正好也在新闻上看到谢国忠对于通胀与房价的一些看法,与以上的分析正好相反,特摘录如下,一并请楼主指教:

---

主持人:我现在有一个问题不太了解,您刚才说的通货膨胀包括资产价格会有新一轮的增高,包括房价、股价、大宗商品的价格。

谢国忠:大宗商品的价格会炒起来,我觉得房价跟通胀关系并不像大家想象的一样有通胀的房价也可以上涨,因为房价已经从地面走到50层楼了,现在通胀刚刚从地面往上走。英国的例子,房价跟工资的比例上升200%,通胀如果是从100%上涨到150%,房价已经从100%上涨到300%,那房价要下跌一半才能接轨,因为房价领先走了那么多了,所以它下滑的空间是巨大的,所以通胀有一点也拖不了房价。

来源:

[http://finance.sina.com.cn/review/20090516/16276235833\\_2.shtml](http://finance.sina.com.cn/review/20090516/16276235833_2.shtml)

---

飞翔兄好:

你的过誉让我感到惭愧。愚鲁之人,何谈慧眼?只不过是不同意轻易相信浮躁的谎言,抹去了一些浮在表层的泡沫,看到了一些不同的事实,并把它描述出来而已。也对你的看法和疑问谈谈我的看法,以求教正。您顺德的朋友想买房以抗通胀,这恐怕是很多人的观点和做法了。你们讨论的结论是长期来看,房子对抗不了通胀,我很赞同。

你的记性好，我也说过这样的话。我记得当时我主要是从房屋的自然属性、产品更新换代、社会的发展、未来的新增供应等角度来说的，证明长期来看，房子并不具备长期投资价值，所以自然没法抵御通胀风险。这是一个视角。今天想说说另一个视角，就是通胀的视角。按照货币学派的经典观点，通胀与通缩都是一种“货币现象”，是货币供应量的起伏决定的，因此它必然随着货币政策而不断变化，也会随着宏观经济周期而交替出现。过几年是通胀，还是通缩，这个如同抛硬币，正面反面，谁也不知道，猜几年后的结果与赌博无异。所以，通胀这个东西，它的本性就是不期而至，远期不可预测，它并不是个固定的东西，它喜欢飘忽不定，喜欢邂逅，不喜欢严肃的约会。说未来时代我们一定会遭遇通胀，所以我们要提前准备武器去对付它，以保护我们的资产，这纯粹是堂吉诃德大战风车，相当可笑。敌人还不知道在不在呢，你去对付谁啊？！这是一种未来风险压力状态下的臆想症发作。说到这里，一定会有人拿数据来反驳我。反驳者的经典问题是：我以前 50 万买进的房子，现在可以卖 100 万了，再过 20 年，它没准就可以卖 200 万了，这不是通胀么，你看，我的投资不是翻番了么？怎么能说房子没有长期投资价值呢？这样的观点和论据不值一驳，我不打算多说废话。只想提醒他们一点事实，70 年代布雷顿森林体系崩溃之前，在金本位制度下，一盎司黄金价格只有 35 美元，随着美联储连年乱发钱，如今一盎司黄金要 900 多美元了，所有以美元计价的资产都在大幅升值，看着都翻了 N 番了，其实不是资产价值升了，而是美元发得太多了。这也就证明了，资产价值的长期涨跌，

说穿了就是一种货币现象，貌似“很值钱”，其实只是我们的“货币错觉”而已。

我也建议持这种观点的人士去研究下“购买力平价”(PPP)这个概念，如果没工夫去研究，我也提示几个事实。你50万买房子时，请个保姆只需花500元，如今你的房子值100万了，保姆工资也涨到1500了，等若干年后，你的房子确实值200万了，请个保姆估计没有5000块拿不下来了，因为人力成本会越来越贵，这是经济发展的一般规律，工业品走低，资源和人力走高。一个很不乐观的结论是：你啥也不干，现在你的房子价值完全可以养活你，等你老了，什么都不干，这套房子未必就能让你安度晚年，因为到我们晚年时，所需要的各种服务都会奇贵无比。你再想给人家二三十块钱，搞一天的家政服务，那基本是在做梦了。

再回到我们的问题，既然长期应对通胀，变得毫无必要，亦不可能实现。那么短期呢？投资房产等资产是不是应付当下通胀的办法呢？我的回答是，当然可以。通胀的表现是什么，就是流通中的货币超发，钱多了，超过了物质价值的增长幅度，所以一切物品都会价格上涨。如果有人说明天超市的花生油和鸡蛋将会大涨价，那么今天晚上各大超市一定会被挤爆，买了低价的回家储藏备用，这就是老百姓应付通胀的简单办法。房子、股票也是资产，和花生油、鸡蛋没有本质上的区别，穷人买花生油、鸡蛋避险，富人当然可以去买股票、买房子避险。还是举这个例子，如果一位大妈买了20桶花生油，吃了一年没吃完，这时候通胀过去了，有小道消息说花生油要大跌价了，我想这

位老大妈肯定会想法设法把多余的油卖出去，不然就亏在手里了。房子、股票也是一样，你通胀前及时买进了，大量存款安全了，但你不能老是拿在手里，在通胀过去之前，你就要在高位卖掉，如果你一直拿着不变现，亏了也是你，赚了也是你，它的避险功能又如何体现呢？所以，奉劝那些想要买房对抗通胀的人士，你记得买进，千万别忘了及时卖出，只进不出，你这是避的哪门子险呢？你这完全不是投资，而是收藏啊。就像在邮市，一个人买了大批邮票，后来在高位抛掉，这是个邮市投资者；另一个人也买了大批邮票，堆满了一屋子，没事拿出来独自欣赏，这是个集邮迷，他得到的不是物质利益，而是精神上的享受。我想请问那些买了 10 套房子放在家里不动的人士，您难道是房屋收藏鉴赏家？？

我说买房子等资产，可以躲避短期通胀对我们资产的掠夺，这里有个基本的理论假设，那就是——你买进的资产，它是健康的，它的估价是合理的。只有估价符合市场标准的资产，它才会随着市场行情和宏观经济的走势而涨跌，才是一个合格的避险工具。不然的话，你选的这个避险工具不仅难以避险，还会骗你上当。这就是上面谢国忠先生提到的观点了。在一个不正常的市场中，房价走势和通胀、通缩并不是完全挂钩的，甚至是完全脱钩的。如果房价本来就有很大泡沫，市场估价不合理，即使通胀来了，通胀效应未必能推动房价继续上行，如果房价下行的压力很大，它可能和通胀南辕北辙，抵消通胀效应，兀自跌价。

所以，在中国当前的现实情况下，慎言商品房的通胀避险功能，



别把房子当成通胀风暴中的“安全岛”。换句大白话说，在当今的中国，买房子躲通胀，听起来有理，办起来难，您可千万悠着点。别通胀没躲开，自己被深套其中，弄个鸡飞蛋打。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

作者: 马甲三万两千八 回复日期: 2009-05-20

楼主楼主

我特别想问你一个问题:

做为黑屋子里面先醒的人，会不会很痛苦?

我有时会对自已说:

去他妈的真相道理现在这社会谁能吃肉就牛 bi

想那么多干嘛阿琢磨那么多累不累阿

我没有反抗的能力就认输了行不行

---

三万两千八:

这么回答你吧，黑屋子里，睡着的不痛苦，

完全清醒了的，几乎超凡入圣了，也不会痛苦，

痛苦的就是那些奋力挣扎想醒过来的人。

我不幸忝列其中，想醒过来，但离清醒还远着呢。

也许相对于世间的大悲苦而言，我们只是小忧伤。

小小忧伤，不值一提。

有句话说得好，生活就像是被强奸，

如果无力反抗，那就索性闭上眼睛享受。

我想说的是，女同胞面对强奸，  
要在思想上妥协，麻痹对手，但在身体上极力反抗，学人家玉娇。  
面对生活，则要采取相反的态度，  
要在身体上妥协，在思想上极力反抗，  
身体可以作为奴隶之身，但决不能存奴隶之心。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

对很多身边的问题，不盲听盲信别人的话，  
保留自己思考的权利，少上别人的当，  
也算是一种消极的反抗罢。

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

楼上的，不是扬州人，何必取个扬州山寨名？  
刚注册就讲个笑话，以后每天都来一个？

作者:loujinjing 日期:2009-05-20

作者：今夜子正 回复日期：2009-05-20

作者：chengccav 回复日期：2009-05-20

楼主能否给个主意，现在什么能规避通胀？  
实业吧，不是每个人多能搞的，股票吧，连赌场也不如。

---

郎咸平说可以同时持有黄金和美元对冲风险，你可以参考下。

---

楼上的正解。

如果是被动消极地躲避，我也打算推荐此法。毕竟这两个是涨跌



作者: Lauren001 回复日期: 2009-05-20

继续等楼主的马十七访谈

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-05-20

这个课堂, 每天都来, 虽然老师不点名, 呵呵!

作者: 她刚离去 回复日期: 2009-05-20

很好的帖子, 准备长期关注, 喜欢楼主相声式的布局

---

这里一并谢谢各位了。

有人继续等我瞎掰活, 有人甚至每天都来, 有人看成听相声, 你们期望这么高, 诚惶诚恐之外, 更多的是不敢懈怠。

作者: loujinjing 日期: 2009-05-21

作者: 催牛老爹 回复日期: 2009-05-20

做记号

房托搅屎棍都滚蛋啦

---

他们喜欢热闹的地方, 喜欢吵和骂, 还有人身攻击, 不喜欢冷清, 不喜欢说理, 更没有功夫来和你讨论。一棍子下去, 搅不出点屎浪来, 他们立马就会走人。

作者: loujinjing 日期: 2009-05-21

作者: chengccav 回复日期: 2009-05-21

楼主想过没? RMB 最大的可能是对内通胀, 对外升值. 另外黄金只是在大通胀才保值.

---

chengccav: 黄金是可以保值, 但黄金以美元计价, 价格已在高位了。

如果未来大通胀, 人民币对内贬值, 那么持有人民币的外资就会及时卖出人民币, 让人民币承受对外贬值的压力, 会给人民币形成汇率贬值预期。所以, 对内贬, 同时对外升, 这个现象本身是矛盾的。

但也要分开来看, 分币种来看, 如果美元泛滥, 美元对主要货币汇率大贬值, 那也可能出现人民币对美元大幅升值, 即人民币出现“内贬外升”, 这时候持有美元就不合算了。需要持有其他主要货币, 比如和美元不挂钩的货币。

我的一个建议是, 如果发生全球通胀, 大宗商品必大涨, “商品型货币”(如澳元、加元、新西兰元、俄卢布等)就会升值。这时候, 如果你不持有大量美元, 可以分散持有一些商品型货币。一个最近的例子是, 受近期国际市场资源价格回升刺激, 澳元对美元就大涨了20%。

作者:loujinjing 日期:2009-05-21 继续《采访马十七: 关于天堂楼市的对话》

●记者: 如此来看, 那些说城市化将导致房价持续上涨的观点, 只看到了城市化带来的住房需求, 而没有看到城市化过程中形成了巨大的土地供应, 而且可供地规模还大于实际用地需求。这样的观点, 如果不是对城市化的无知, 就是故意忽略一些关键因素, 来制造谎言, 蛊惑人心。

马十七：是的，恭喜你终于看清了这个问题。很多人到处宣扬类似的观点，让大家形成“未来房价只会越来越贵”的错误认识，所以买房子要趁早下手。我看，这么做的目的，大部分是在忽悠，其他人则是无知，只用耳朵听，不用脑子想，人云亦云。

●记者：马先生，我记得前面您提到一个说法是，“物以稀为贵，”就是说把土地弄成稀罕物，它的价格就上去了。但经过您的这一系列分析，我们发现，土地原来并不稀缺，甚至还很充裕，但是中国目前的事实是，土地确实很贵，天价地王一个接一个地出现，一边是存量巨大，一边却是奇货可居，这不是自相矛盾吗？

马十七：你说对了，确实是个很矛盾的现象，也很荒唐可笑。但这个矛盾是故意制造出来的。一方面要忽略掉土地存量、潜在供应量非常大这个客观现实，一方面又要形成土地非常稀缺的印象，并通过一系列的“运作”形成土地稀缺的事实，把土地价格抬高，让土地使用者不得不接受这个既成事实。这正是土地掌控者梦寐以求的结果。

●记者：那么，这样的局面到底是怎么形成的呢？或者这么说吧，既然土地潜在供应这么充裕，那又如何把土地搞成了稀缺，把价格抬得如此之高呢？我们的一般经验是，在一个供应充裕的市场，价格会自然走低，这是很基本的道理啊，怎么到了土地市场，它就恰恰相反了呢，难不成他们有什么法宝？

马十七：还真有这么个法宝。我来问你，你感觉油价很高，比美国还要高，但你的汽车能跑到美国去加油吗？你认为我朝通信业的漫游费太离谱，座机费收的也很没道理，人家美国人同城打电话还免费

呢，但你能用别的国家的通讯网络么？人家还不是各有各的法宝，享有“自由定价权”。

●记者：你说得全是垄断行业啊，他们想多收点钱，我有什么办法？除非我不用油，不打电话。这个法宝原来就是垄断，而且还不是市场形成的垄断，是行政权力设定的行政垄断。供应者掌控了供应渠道，垄断了定价权，消费者当然就要受苦了。能不能说说土地市场垄断的情况？

作者:loujinjing 日期:2009-05-21

●记者：你说得全是垄断行业啊，他们想多收点钱，我有什么办法？除非我不用油，不打电话。这个法宝原来就是垄断，而且还不是市场形成的垄断，是行政权力设定的行政垄断。供应者掌控了供应渠道，垄断了定价权，消费者当然就要受苦了。能不能说说土地市场垄断的情况？

马十七：这要说到 90 年代前期的土地供应制度，那时候是基本没有什么“章法”的，现在流行的土地“招拍挂”制度还没有出生，基本都是“行政划拨”、协议转让”，看中了哪块地，去谈好了，签个协议就可以搞定。而且，那时候的地很多来自农地转性，就是把农业用地转为建设用地，侵蚀农业基本用地，所以造成了耕地面积逐年减少。这种格局下，非法炒卖地皮的现象非常猖獗，很多人发了倒卖土地的大财。到了 97 年，中阳发现这么干不好，太粗放了，谁都可以卖地，谁都可以搞到地，房地产开发一锅粥，土地市场乱哄哄，耕地缺乏严格保护，影响到了农业稳定的大局。于是就整出了个文件，说

要加强耕地保护，加强建设土地管理，严格土地出让管理，口气比较严厉，对当时乱糟糟的局面起到了一定的吓阻作用。

●记者：您说得这个文件，如果我没搞错的话，是97年发的中发[1997]11号文件吧，名字叫《中共中央、国务院关于进一步加强对土地管理切实保护耕地的通知》，“中字头”的文件，中央和国务院联合下发，级别那是相当的高啊，当然有很好的吓阻作用了。

马十七：你记得很清楚，就是这个文件。来头很大，里头内容也很多，有没有吓到那些乱来的人，我不知道。但这个文件却带来了一个巨大的变革。文件里提到这么一条：“积极推进土地整理，搞好土地建设。各地要大力总结和推广土地整理的经验，按照土地利用总体规划的要求，通过对田、水、路、林、村进行综合整治，搞好土地建设，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和环境。”还有这么一条狠的，“对农地和非农地实行严格的用途管制。自本通知下发之日起，冻结非农业建设项目占用耕地一年，确实需要占用耕地的，报国务院审批。”你看，通知一发，农地冻结了，想拿到农地搞建设，审批要去国务院，你再有天大的本事，你没法搞定国务院吧，这等于是把非法乱占农地的路子给卡死了。怎么办呢？其实通知也给指明了道路，那就是“积极推进土地整理，”大力总结和推广土地整理的经验，增量不好搞了，你就去搞存量啊，存量土地不是多着呢吗？闲在那里为什么不加以利用？

●记者：是啊，老是想拿现成的农地，拿到了就去炒卖，炒来炒去就闲置，以至于存量土地越来越多，利用率很低，形成了恶性循环。



这没法持续啊。看来这个中央文件发得很及时。文件里提到了“总结推广土地整理的经验”，我记得当时已经有地方政府开始整理土地了吧？

马十七：对，已经有先行者了。别的地方搞农地容易，但上海城市太大了，如果去搞农地，那就太远了，不划算，所以上海炒地基本还在城市近郊或者在城区。这样一来，城区积压的土地就越来越多，逼迫政府去想办法盘活存量。所以在1996年，上海就成立了中国第一家土地储备机构——“土地发展中心”，专门用来整理盘活存量土地。后来这个发展中心就演变成了“上海市土地储备中心”，也就是那个在幕后比较神秘的“上海地产集团”，其实是一家。所以，我们看到上海各区县的土地储备机构，一般都叫“某某土地发展中心”，不叫“储备中心”，这倒是个不忘祖制的例子。

●记者：看来上海是第一个吃螃蟹的城市。这也是上海市情所决定的，上海市市域面积小，土地资源少，人地矛盾比较尖锐，因而也就比较早地产生了整理储备土地的迫切想法。那么，杭州的情况呢，据我的了解，杭州在这方面曾经是全国的典型啊。

作者:loujinjing 日期:2009-05-21

继续《采访马十七：关于天堂楼市的对话》

马十七：不错，杭州是当时的典型。紧随上海之后，1997年，杭州成立了土地储备中心，开始进行比较系统的土地收储整理。杭州起步虽然晚于上海，但它走得比较快，动作也比较大，当时也造成了比较大的影响。以致于全国多个城市纷纷仿效杭州，到杭州老大哥那里

取经，回去后就成了自己的土地储备中心，跟着杭州学。

●记者：我记得当时的国土资源部起到了关键作用，搞了一个杭州经验推广。

马十七：是的，那是1999年，国土部搞了一个“全国集约用地市长研讨班”，杭州作为先进典型得到表彰，“杭州经验”也得到了大力推广。随后，南通、青岛、武汉、厦门、南京、广州、郑州等城市相继成立了土地储备中心。一个跟着一个学，土地储备成了各地政府的热门业务。客观地说，杭州成立土地储备中心，初衷是好的，当时主要是收购破产或效益差的国有企业的划拨土地，盘活闲置、低效用地，使其得以有效利用。盘活了不少城区闲置的土地，确实是件好事。但后来就慢慢变味了，一个口子进，一个口子出，成了土地市场一级垄断的工具。

●记者：原来本是件好事，怎么就成了垄断工具了呢？我们应该怎么理解这个转变呢？是什么让这件事变了味？

马十七：这个说来话长了，都是故事。我们不讲这些陈谷子烂芝麻的故事了，不然要跑题了，已经有人让我们“降落”了。这个转变的实质问题，其实是土地储备的对象发生了变化。杭州一开始时，主要收储对象是城区范围内“烂国企”的“闲土地”，后来容易收的都收差不多了，剩下的都是“硬骨头”和“钉子户”，就扩大到了市区内的所有需要盘活的存量土地，其他企事业单位的土地，只要看上的，也去收。这事干起来总是先易后难，再后来，城区存量土地收储难度加大，活不大好干了。于是，转变工作思路，拓宽工作眼界，来了个

大转型，开始瞄准郊区的农村增量土地，这些地收储难度小啊，成本也很低，遇到的阻力也很小，等于是找到了一片新业务的“蓝海”。这就完成了一个从城区向郊区的扩张，完成了一个从存量土地整理到增量土地开发的跨越，也让土地储备中心从单纯的“土地整理”走向了“综合性收储”。最后竟然发展成一个“囊括全市、横跨城乡、存量增量通吃”的土地垄断集团。

作者:loujinjing 日期:2009-05-21

“龙在我心”总结的很有意思，美国人确实是在用美元换取财富，还有中国人的辛苦劳动。中国买了“房利美”和“房地美”债券接近4000亿美元，“两房”是美国最大的两家住房，抵押贷款担保公司，这就相当于直接支援美国人民盖房子。中国这么伟大无私的强力支援，对刺破美国房地产的泡沫，推动美国房价下跌，的确也是功不可没。

这又跑题了，打住。我写过此方面的文章，可参考一二：

“金融危机探源之五：美国房地产泡沫率先破裂”

地 址 :

<http://loujinjing.spaces.live.com/blog/cns!918F59E4A91B36A5!525.entry>

作者:loujinjing 日期:2009-05-21

继续《采访马十七：关于天堂楼市的对话》

●记者：这个变化过程真可怕，开始时只是一家“专业性公司”，可以说它的专业就是整理那些利用率低的存量土地，就是替政府去“啃骨头”的公司，这是它诞生时的基本定位。但后来就抛弃专业，

不务本业了，该啃的骨头不愿再啃，去吃肥肉去了，所以蜕变为一个业务庞大的“综合性集团”。这么说来，看它这些年来的发展，是职能错位了啊。

马十七：你的理解没问题，它的职能确实是变了。但这个错位乃是有意为之，你想想，一块硬骨头，一块大肥肉，搁在一条狗面前，没有猎枪挡着它的路，它会吃哪一个？这个问题显而易见。拿来说土地储备的事，也是一个道理，搞存量就是“啃骨头”，拿增量是“吃肥肉”，如果没有法律上的限制，又没有行政方面的禁止，我看无论是谁，都会选择后者，因为人都不是傻子，后者可以带来利益最大化嘛。

●记者：是，这是个法律问题。没有法律去规范，所以自由行事，无所可不，不是追求社会效益的最大化，而是追求自身利益最大化。说到底，现实情况和当时的制度设计发生背离，根子还在于“利益驱动”，是土地市场的潜在巨大收益，让各地无法抗拒诱惑，“逼迫”土地储备中心把手伸向了增量土地，完成了它的“业务转型”。

马十七：其实土地储备中心不过是个操作者，或者说是“打工的”，它自己的利益，无非就是土地整理费用、前期开发费用等等，都是部门利益，是小钱。土地出让金才是大头，储备土地完成转让，出让金就进了各级政府的财政口袋，这才是“大老板”。所以，给大老板赚钱，当然也得到了大老板的大力支持，提供了政策方便，在这种模式下，土地储备中心的核心任务，已经不再是“如何把事干得更好”，而是“如何广开财路、赚更多的钱。”只有先把钱赚来，才能有力量

去考虑怎么干事。你刚才也说到，它的业务“转型”了，其实在业务转型的背后，是它的核心目标变了，主要任务变了。

●记者：这其实也很容易理解，行政权力没有硬约束，当然会把利益最大化当成目标。不过这个利益最大化，也是为了地方财政的最大化，不就是如今非常普遍的“土地财政”吗？

马十七：确实是“土地财政”惹的祸。地方上要搞投资，要花钱，要养活庞大的官僚，但没有多少收入来源，土地当然是“坐地生财”的好办法了，这个途径来钱快。其实这也是国家财税分配体制的问题，地方得到的少了，所以自然就要动其他脑筋，“不走寻常路”了。这是深层次的问题，我们今天不谈。近年来，靠土地生财，确实有变本加厉的趋向。在一些县市的小城市，其实并没有多少存量土地可以整理，甚至把新征农地作为土地储备的主要来源，有的地方增量土地的收储比例竟然高达90%以上，低价收储，高价出让，这岂不是赤果果地略朵农民利益吗？还有比这更合算的买卖吗？还有些地方，深得理念创新之道，提出了“经营城市”的口号，在新区大面积圈地，大范围成片收储，实行梯级开发，等区域土地整体升值了，就可以坐收巨额收益。说得好听些，这是城市建设的“大手笔”，把土地储备当成支持城市外延扩张的有力手段，说得直白些，这是在打着“经营城市”的口号炒地皮，获取巨额的土地增值收益，人为地抬高城市的居住和商务成本，涸泽而渔，阻碍城市的长期发展。

作者:loujinjing 日期:2009-05-21

继续《采访马十七：关于天堂楼市的对话》

●记者：提到“经营城市”，我也深有感触，用“经营”这个商业气息很浓的词，就彰显了这件事的商业本质，政府不该去“经营”，而应该去“管理”和“服务”。开始的时候还得到了一致褒扬，引来效仿无数，后来批评日渐增多，如今提这个的城市好像没大有了。老马，您还真的很客气啊，竟然不点名，那我也不提了。据我观察，几个沿海城市好像做得很不错，顺利地把城市价值抬升了，GDP也上去了，一举多得。

马十七：我们刚才说的都是土地储备中心的“业务”，对它的功能说得不多。实际上，在当初的制度设计时，除了“整理城市存量土地”这个目的外，还有个目的，就是“增强政府对土地市场的调控能力。”这是因为当时的大背景是，市场太乱，制度漏洞多，土地供应渠道多，市场炒作多，以致于总量失控，土地闲置浪费严重，说到底管理缺位，处于“半失控”状态。储备制度出来后，政府管理力度增强，这让国家看到了这个制度的优点，决心发挥它的积极作用。2001年的4月，国务院发了一个通知，《关于加强国有土地资产管理的通知》。通知里明确说：“为增强政府对土地市场的调控能力，有条件的地方政府要对建设用地试行收购储备制度。”这等于是在给储备中心大做广告了，土地储备工作于是在全国范围内迅速展开，土地储备中心如雨后春笋般冒了出来。到今天，全国已经建立了超过2000家土地储备中心了。

●记者：国家层面的推广力量非常巨大，国务院的这个通知，等于是肯定了之前各地实行的土地储备制度，并且又给它赋予了全新的

职能，那就是“增强政府的调控能力”。按我的理解，国家的初衷是利用这个平台挖掘潜力、盘活存量、控制总量平衡，达到土地的集约利用，但后来的发展，是不是就超出了当初设定的这个政策目标？

马十七：有没有达到土地的“集约利用”这个目标，我们不做评估，这个是国土部的事。但“增强调控能力”这个目标，绝对是超额完成了，不但增强了，而且达到了随心所欲、操控自如的地步了，玩得炉火纯青。几乎所有的土地都要进储备中心这个盒子，做到“一个口子进”，对市场的供应也几乎全是由储备中心完成，做到“一个口子出”，单进单出，想供多少就供多少，想多想少，欲快欲慢，都可以实现精确调控。于是，调控能力空前增强了，自然而然的结果，土地一级市场的垄断也完全确立了。

作者:loujinjing 日期:2009-05-21

继续《采访马十七：关于天堂楼市的对话》

●记者：市场垄断地位必然产生交易高价，这是所有经济活动的一般规律。当然，这些年，我们也亲眼看到了垄断的后果，体会到了它带给我们的压力。但获得市场垄断地位，只是产生交易高价的一个必要条件，具体怎么形成高价格，是不是还需要有一系列的制度性安排？或者说，为了达到抬高价格的目的，是不是还要进行一系列的“运作”？十七兄，能不能给我们说说其中的门道。

马十七：当然了，从垄断到高价，中间还有这么一点距离，这需要一些制度和规则来实现，不然的话，你仗着自己的垄断地位，就狮子大开口，胡乱喊价，那不成了强盗了吗？文明世界，法治社会，强

盗是行不通的，如果肿移动说，电话费涨价了，一律收五毛，那还不得被国人骂死，但人家说，本地便宜了，2毛，漫游成本高，贵点，7毛，你就接受了，这就是规则的力量。其实就是全国一张大网，内部分公司互相结算，漫游不漫游的，贵了个毡啊。所以说，规则很重要，它可以达到以理服人的神奇效果，可以让人心理上取得平衡。强奸妇女是犯法的，强奸幼女无疑也是犯法的，但增加了个“嫖宿幼女罪”，部分强奸幼女的同志就可以免于—死了，这也是规则的力量，人家有法可依啊，堂堂法治国家，你能怀疑法律吗？你没钱花了，上大马路边上，拦住一辆车就要钱，人家肯定把你送进去，没准判你个拦路抢劫，至少也是十年八年的。但有些人就不这么蛮干了，人家在路边隐蔽处立个牌子，上头写个“限速40”，再弄身制服穿上，拦住车，客客气气敬个礼，给你开个单子，你就得乖乖地交钱，还不能有怨言，连声说 *thankyou sir, this is the last time*。这就是规则的力量。俗话说，没有规矩，不成方圆，没有规则，搞钱困难。

作者: *loujinjing* 日期: 2009-05-21

好不容易找个沙发歇会，

马十七的老婆又来电，催他回家吃饭，

听十七说他这婆姨是个 *traffic policewoman*，

厉害得很，也罢，放他回去。

作者: *loujinjing* 日期: 2009-05-21

有人提出最好搞点实时分析，这确实是个很好的主意，也是为看我文章的朋友们着想的建议。但说实话，不是不想做这事，而是实在



提不起精神头来。

当前的楼市形势，主要表现是：行业乱象横生，舆论鱼龙混杂，数据扑朔迷离，有人心急如焚，有人狗急跳墙，有人上蹿下跳，有人迷迷糊糊……媒体上胡言乱语的太多了，不摸心口窝、摸着屁股说话的人太多了，按着心口说出来的基本是人话，摸着屁股说出来的基本就是屁话。所以，直接的后果是，你越关注这个事，你就会变得越糊涂，因为太多的忽悠在行动，你即使再厉害，也架不住这么多忽悠的轮番轰炸，好好的人，它能给你弄瘸了，而且不是腿瘸，是把脑子弄瘸。如果你真的不去关注它，耳根清净了，说不定你还反倒更清醒了。所以，我要奉劝那些近期内想和楼市发生点瓜葛的朋友，如无特殊必要，尽量少上门户网的房产频道，基本杜绝上房产类专业网站，基本不看纸媒上关于这个行业的文章。但如果你是地产公司的企划或广告主管，或者拿钱的枪手，以上建议算我放屁。

每天旁观着这个圈子，发现除了数据在每月更新之外，实在没有什么新鲜东西好说。也许，兴致来了，如果搞点数据打假，或者专门揭批摸屁股发炎者的丑态，倒是件很好玩的事。希望我不会失去这么玩的兴趣。

作者:loujinjing 日期:2009-05-22

猛然发现一个问题，新华社还在密切关注着这个行业，新华网房产的首页，上了一篇《新闻分析》的文章，题目是“新闻分析：楼市最新数据传递哪些信号？”彩色粗黑体，位置正中，格外醒目，题目也很直白，说明就是一篇楼市形势分析的评论，而且采用了新华社电

讯稿的形式发，“新华网北京5月20日电……”下面署名为“新华社记者杜宇”。既是电讯稿，又是新华社本社记者亲自操刀，非同小可，自然是代表了新华社的官方观点和态度，某种程度上，我们也可以说，这篇上了国内最大通讯社头条的文章，肯定也经过了官方的首肯，至少不会与官方的主流看法相左。

但仔细读了三遍，我没有看出什么深意来，也许是不敏感，但我的感觉是，这篇官方评论和当前的楼市一样，平淡而平常，都没多少生气，而且还带着一些楼市左右摇摆、模棱两可的特征。

以下是新华社评论文章全文：

-----新闻分析：楼市最新数据传递哪些信号？-----  
-----

新华网北京5月20日电新华社记者杜宇

国家统计局发布的最新数据显示，4月份，国房景气指数为94.76，结束了持续10个月的环比回落，略升0.02点，但比去年同期回落9.31点。

那么，楼市究竟依然处于低迷期还是回暖期呢？相对于这两个颇具感情色彩的词语，不少专家和业内人士更倾向于用“调整期”这个中性词来描述现阶段的楼市。

作为反映房地产市场景气变化趋势和程度的综合指数，国房景气指数以100为临界值，目前这样一个数据，表明房地产市场依然处于不景气空间，但出现了变化迹象。

其中一个突出表现是，与前3个月的数据相比，销售面积和销售额的增长幅度继续加大。

统计数据显示，前4个月，全国商品房销售面积同比增长17.5%，销售额同比增长35.4%。一些城市销售面积的增长速度更是惊人。以重庆为例，今年1—4月份，全市一共销售商品住房是1040万平方米，同比增长高达86.7%。楼市成交量的放大，一定程度表明消费信心回稳。然而，与消费信心好转相比，投资信心尚显不足。

作为象征开发商投资意愿的指标如房地产新开工面积、完成土地购置、开发面积等依然呈下降趋势。数据显示，前4个月，房地产新开工面积同比下降15.6%，降幅比前3个月缩小0.6个百分点。完成土地购置面积同比下降28.6%，完成土地开发面积同比下降12.2%。

伴随着交易量的放大，房价也出现了微妙的变化。尽管4月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比下降1.1%，但是与3月份相比，降幅缩小0.2个百分点。

与此同时，房价环比继续小幅上扬，4月份，环比上涨0.4%，比3月份涨幅扩大0.2个百分点。

统计数据显示，4月份环比价格上涨的城市有47个，主要包括：广州2.1%、深圳2%、兰州1.2%、长春1%、昆明0.9%等。业内人士认为，楼市这种变化，主要还是依赖于刚性需求的继续释放。据权威人士介绍，北京房价在120万元以下的房屋销售量为

70%，而价格在120万元以下的房屋多是中小户型，以自住需求为主。楼市成交量上涨，刺激了部分开发商涨价。北京市统计局的统计显示，今年1至4月，北京四环路以内的房屋均价每平方米由1至3月的15124元上涨到15593元，每平方米涨了469元。部分专家表示，在消费者购房信心略微恢复而开发企业投资信心依然不足的大背景下，企业的提价行为无疑会打击刚刚出现好转的楼市。那么，房价是否还有下调空间？这往往是购房者最希望得到答案的问题，但也是专家最难给出明确答案的问题。

中国房地产业协会副会长朱中一认为，从平均价格上看，房价有下调空间。但是房地产是有区域性的，从经验来看，国际化大都市中心地段楼盘的价格一般比较坚挺，地段好的房子价格下调空间不大。还有一些业内人士担心价格反弹。一位不愿透露姓名的政府官员表示，判断未来楼市走向还要关注一些破坏性指标，比如投机因素。他说：“投机往往是在楼市销售趋于好转的时候开始跟进，本来楼市处于温和爬坡，投机因素将使其加速度上升。”部分专家还建议，当前楼市发展要处理好保持合理的房地产投资规模与消化存量房的关系，在政策措施方面要处理好短期调整和长期稳定发展的关系。

来源：[http://news.xinhuanet.com/house/2009-05/20/content\\_11408115.htm](http://news.xinhuanet.com/house/2009-05/20/content_11408115.htm)

作者: loujinjing 日期: 2009-05-22

-----对新华社《新闻评论》的“简单评论”-----

—  
它的评论很简单，我的评论也不复杂，六句话，不罗嗦。

1、新华社的评论是针对国家统计局发布的 1—4 月房地产行业数据的；

2、这个评论既不是在传达高层意思，也不是在暗示未来政策取向，只是对一组行业数据的应景式分析；

3、从行文看，新华社完全是在阐述自己的官方看法，虽然平淡无奇，四平八稳，但不足为怪，因为目前的形势本身就很平淡；

4、尽管楼市成交很猛，但新华社还是驳斥了“回暖论”，坚持了“调整论”。主要论据就是“消费信心回稳”，但“投资信心尚显不足”；

5、新华社继续坚持政府的主流基调，关注交易量的稳定，再次提醒开发商慎重提价，其实是在劝阻提价的行为；

6、对价格走势，新华社不愿意当黑嘴，自己态度模棱两可，把球踢给别人，但接球者的观点似乎更加模糊了，关键时候谁都会忽悠。

●如果浓缩一下新华社的新闻评论文章，只有十个字：

楼市调整中，大伙别涨价。

●如果简化一下我对新华社评论的评论，也是十个字：

大伙都明白，不用你废话。

作者:loujinjing 日期:2009-05-22

楼上的 realemperor 兄弟：

看来你深谙此中奥妙，了解官媒思路，俺也很佩服。

凌晨四点半，你还在忙活，看来多半也是此道中人了。

大型的权威官媒（如新华、人民、CTV等），直属中宣或广电，本身就是国家媒体，是总喉舌，负有引导社会舆论导向、传播官方政策精神的责任，他们本身所言、所倡就应该是官方所言所倡，允许偶尔倡偏了调调，但绝不能唱反调、对着干。所以他们自身有很强的政治意识和很高的理论水平，还有非常严格的“把关”机制和“纠错”机制，很难犯错，如果真犯了错，那就是大事。所以，我认可你的说法，很多时候，我们看到的官媒上发表政策导向明显、立场鲜明、目的性强的文章，貌似出自官方之手，但不一定就是“授意之作”和“操刀之作”，很可能就是“原产货”，自产自销。因为他们知道需要说什么，应该说什么，怎么去说，不用手把手地教。如果连这一点都做不到，做不好，那些总编、社长的，怎么向上走？只有对于那些重大敏感问题，或者突发性的敏感事件，自己确实拿捏不准，不知道上头是何态度，左右为难，才会拨直通电话，请示定调。当然，上头也会主动找喉舌，打电话布置任务，或者干脆发现成的稿子，直接上版，比如我们看人民日报的社论、评论员文章，下面署名是“本报评论员”，这个本报评论员，十有八九不是“本报”的人。

闲话不多说，多说要犯错。您说有时候官方会通过喉舌发言，试探市场反映和舆情，反馈后再定基调，这肯定是有的。但我认为新华社这篇评论文章非属此类，因为这个问题，上头的调调已经很明朗了，可以说是多次申明了，不存在试探的问题。是在敲边鼓。

其实，这篇评论文章的核心在于最后一句话，“部分专家还建议，当前楼市发展要处理好保持合理的房地产投资规模与消化存量房的

关系，在政策措施方面要处理好短期调整和长期稳定发展的关系。”我认为，这就是官方基调，“保持合理的投资规模”，其实就是要稳定扩大行业投资，让开发商动起来，为保八服务，“消化存量房，”其实就是号召有房抓紧卖，稳定交易量，同时要合理定价销售。这一对关系并不矛盾，只有定价合理了，才能卖得快，卖得快了，巨额存量才能消化，存量少了，才能加大投资，拉动经济增长，这是连锁链条关系。至于第二句话，乃是一对矛盾。当前市场在调整，所以要让它合理调整，不要横加干涉，不能逆势而为，但也不能撒手不管，造成行业长期低迷，损害了“长期稳定发展”的基础。这是个政策灵活度的问题，其实也是中阳对地方处理楼市问题的要求。

作者:loujinjing 日期:2009-05-22

今天貌似很安静，周五了，该休息了

作者:loujinjing 日期:2009-05-22

评论都完了，发现还没有新闻背景。馨花——上新闻————来了————

※※※统计局将调查房企费用结构房产暴利将曝光※※※

2009年5月22日

新华网乌鲁木齐5月22日电对于一直成谜的房地产开发项目费用的支出结构，国家统计局已经下发通知，将通过一场针对40个重点城市范围内的商品住宅开发费用构成专项调查予以摸底。

国家统计局下属的《中国信息报》本周一发布的消息称，本次调查的主要内容，一是调查样本房地产开发企业基本情况、房地产开发

项目个数、房地产开发企业财务状况等；二是调查房地产项目开发费用构成情况。调查范围和对象为包括北京、上海、广州、杭州、无锡在内的 40 个重点城市中部分房地产开发企业以及其 2008 年 1 月 1 日到 2009 年 4 月 30 日有销售活动的商品住宅楼盘项目。

知情人士对记者表示，在房地产项目开发费用构成中，国家统计局要求在此次调查中摸清项目土地费用、城市基础设施建设费、项目建造费用、项目销售费用和各项税费、项目总建筑面积和项目销售总收入，而这些正是目前的房地产常规统计制度还无法全面、详细覆盖的统计信息。

他透露，此次调查由国家统计局各调查总队为主负责组织实施，按照国家统计局的安排，在 5 月中旬布置该项任务后，各地调查总队需要在 6 月 15 日前报送调查资料，由于本次调查只安排了不到一个月的时间，时间紧、难度大，所以国家统计局还在通知中特别要求各调查总队要高度重视，精心组织。

长期以来，关于中国房地产价格高企的种种争端往往在房地产开发的成本上形成纠结，因为成本无法厘清，房地产定价是否合理也就无从判断。但似乎除了房地产开发商自身，没有人知道房地产开发的真实成本。而且一旦谈到成本问题，房地产开发商们总是默契地对此讳莫如深。

2005 年，福州市的物价部门曾经尝试对该市市区商品房社会平均成本的测算，当时统计的房地产开发商的利润率平均为 50%，最低的为 20%，最高的为 90%，其中地价、建安成本、配套设施费用



分别只占房价的 20%、25%和 14%左右，而管理费用、销售费用和利润则占到房价的 41%左右。

此项结果通过媒体向外发布后，关于房地产暴利论和偷漏税的指责似乎立即找到了佐证。但不少房地产商其后通过各种途径争辩说，在税收之外，房地产的真实成本实际受到在税收之外的各项政府行政事业收费的较大影响，政府才是房地产的真正受益方。

针对上述问题，此次国家统计局对此有着较为全面的安排。在此项调查中，国家统计局就要求各地在报送企业调查数据的同时，还要将 2008 年被调查城市财政收入、土地出让收入、房地产税费情况表一并上报。2008 年起，房地产价格逐步回落、开发商经营受阻后，对房地产开发成本构成的模糊认识正向着对房地产商不利的方向发展。因为，没有对房地产开发项目真实成本的摸底，既无从了解房地产行业在经济增速下滑后实际“受灾”情况，也无法了解既有的房地产刺激政策的见效程度以便对症下药。

即便对于经济学家来说，面目模糊的房地产领域也难以判断。在刚刚结束的上海陆家嘴金融论坛上，摩根士丹利大中华区首席经济学家王庆和独立经济学家谢国忠就曾对房地产存在较大泡沫分别发表了否定和赞成两种观点，也就带来了两种不同的政策建议。

国务院发展研究中心副主任刘世锦上月也曾辩证地说，房地产对拉动内需至关重要，但保房地产行业不等于保高房价。而其他经济学家所认同的 U 形、V 形或 L 形的经济复苏道路也往往是以房地产能否复苏或在什么时候复苏作为关键点。

进入4月后，中国的经济增长还是靠国内需求在独撑，摸底房地产状况对于下一步的政策设置已显重要。

“实际上，国家统计局在通知中已经写明，调查的目的在于通过调查商品房开发土地费用、建造费用、管理费用、各种税费以及构成情况，全面了解房地产企业和房地产市场运行情况，为宏观调控提供真实准确的统计信息和决策参考。”该人士表示。

（责任编辑：韩雪峰）（完）

作者：loujinjing 日期：2009-05-22

趁热打铁，再来一篇房地产的时事新闻，稍后细读之。

※※上海再告诫房企：别哄抬房价自觉保持稳定※※

2009年05月21日《东方早报》记者刘秀浩

上海统计局与房协召集“佘山会议”要求开发商“自觉自律保持房价稳定”

上海楼市数月来的持续狂热引起政府高层的重视。继4月9日上海市房地产行业协会召集各大开发商，要求别盲目涨价之后，近日政府层面再次召集开发商，重申不要借着5月楼市旺销期趁势哄抬房价。4月9日，房协负责人在一次开发商集体座谈会上作了题为《房地产开发企业要珍惜市场回暖，共同维护市场稳定》的发言，呼吁房地产开发企业要正确认识当前形势，合理定价、促进销售。要正确判断房地产市场走势，不能忘记国情和社情，不能高估老百姓的购房能力。

早报记者昨日了解到，不久前，包括上海统计局、上海房协两个关系房地产市场的部门再次召集沪上各家开发商在佘山进行两天的

座谈会。这次会议主题和4月份无异，但要求却更为明确，会议上传出的信息显示，面对5月上海楼市的销售高峰，政府对于房价上浮苗头的担忧更加明显。

此前佑威房地产研究中心一份对沪上200多家在售主流楼盘的调查报告发现，在三四月份，60%主流楼盘出现了不同程度的价格上涨。

据参与此次佘山会议的人员向记者表示，会议讨论的一个核心精神就在于房价的稳定。

“目前上海的房价还是偏高，与老百姓的购买力差距还是很大。5月份又是个销售高峰期，希望开发商能够自觉自律，不要趁势哄抬房价……”这名参会人员这样告诉记者。

实际上，从近期上海政府层面的官方言论也可以看出，上海最近房价上浮的状态并不是其愿望。

此前5月11日，中共中央政治局委员、上海市委书记俞正声在“贯彻国务院文件精神，加快推进上海国际金融中心国际航运中心建设工作会议”上透露，期望上海今年的房地产能比2008年提高8%—10%。在当场，上海市市长韩正补充称，8%—10%的增长指的是成交量，而不是价格。韩正表示，希望价格是向下走一点。这被众多媒体认为是上海近期对于房价走势的官方期许。

但是，近期上海楼市价格走向却似乎与这个要求背道而驰。春节以来，上海新房住宅成交均价稳步上扬趋势明显，上周（5月11日—5月17日）新房住宅交均价为14106元/平方米，环比继续上涨

3%，已经攀升至今年春节以来的最高峰。

作者:loujinjing 日期:2009-05-22

军人们一般没空沉下心来看帖

作者:loujinjing 日期:2009-05-23

丑时睡，辰时起。

作者:loujinjing 日期:2009-05-23

楼上的二位过奖了。目前在上海，混迹于这个行业。

作者:loujinjing 日期:2009-05-24

关注帖子的各位，贴主这厢问候了。

周末俗务杂多，消失了两日，明日当继续奉上。

作者:loujinjing 日期:2009-05-25

来看看

作者:loujinjing 日期:2009-05-25

Lauren 兄，感谢支持。

下午继续写。

作者:loujinjing 日期:2009-05-25

答楼上的兄弟：

今天看到了这个消息，我还特地去政府网查看了全文，文件很长，十三大部分，洋洋近万言，发改委起草，国务院批转，其实早在 19 日便批转了，不知为何到今天才上网，难道还有什么顾虑？

细读其中的诸多改革措施，似曾相识的居多，很多是说同一件事，但与时俱进，说法变了。这些措施大都有牵头负责部委和主要落实责

任部委，但能不能真正推行下去，政策效果如何，最后能实现多少，都在那悬着呢，相信不需我再啰嗦了，有些话根本就出不了文件。用官方的话说，目前的改革到了深水区，开始打“攻坚战”了，既然是攻坚战，这些顽固的山头能否攻下，我们就不多说了。

从这个角度看待物业费，我们就不必过于敏感了，也就是这么回事，仅仅就是这么回事。就像今天的股市一样，物业费大摇大摆地又走进了国务院的红头文件，但地产类股票基本上不大理会。股市的态度就是资本的态度，资本这东西的一个好处是——它从不忽悠人，它崇尚赤裸裸的真实。所以，从这个方面看，资本的这个好品格，值得我们每个人认真学习。

物业费在国内争论已久，是伴随着房价的上涨而一步步热起来的。2007年写入了十届人大五次会议的报告，但这不是开端，之前早就有相关的文件了，早在2003年底，十六届三中全会的文件，《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》中就提到了，提出要“实施城镇建设税费改革，条件具备时对不动产开征统一规范的物业费，相应取消有关收费。”随后就围绕这个税种，发生了多次激烈的争论，甚至几度传出要马上开征了，但旋即证明都是空穴来风（这一点颇类似“燃油税”）。2006年初，北京、深圳、南京、重庆等几个城市进行物业费征收试点，其实是在税务局内部“空转”，这么一转就空转了3年多，也没见谁动真格的。

为什么物业费屡次被提起、屡次研究讨论，但屡次都是热闹过后、不了了之呢？因为物业费是个大税种，税基宽广厚实，影响深远巨大，

涉及利益错综复杂，可不是闹着玩的。它可不像所得税，可以偷逃，弄到最后，交所得税的都是工薪阶层，赚的多的，反而不用交。对居民的不动产财产进行征税，非同小可，动的可都是“有产者”的奶酪，有产者就有话语权，哪里有这么容易就能施行？我想这是屡次讨论研究而不决的主要障碍，是利益问题。

还有一个，是技术层面的问题。物业税的主要对象是地产、房产，这是个盘根错节的领域，利益关系极其复杂，一旦开征起来，细节问题一大堆，如果不全部解决妥当，开征时机就是不成熟的，会带来一系列问题和麻烦。比如，物业税是国税还是地税，中央地方怎么分成？物业税包不包括土地出让金在内，如果包括，交过出让金的土地怎么办，还征不征？政府失去了土地出让金，“土地财政”怎么找出路？如果不包括出让金，那又包括哪些税费在内，怎么去整合现有的土地、房地产各种税费？如果物业税开征后，不收土地出让金了，那政府卖地激情退去，如何长期保持住房市场的土地供应？对房子是按面积计征，还是按价格计征？怎样对付房价和面积的作假逃税？已经卖出去的房子还征不征？新房子怎么征？免征的老办法和开征的新办法之间，如何无缝衔接？如何保证没征的和确定开征的物业的产权人，在税赋承担上公平合理？如果规定交过出让金的土地免征，那么现有在建的房子立马成为稀有物品，会不会发生全国疯抢，会不会让房价短期内飚上天？……总之，问题能列上百条，这些问题都要先设计好，解决好，才能具备开征的条件。如果搞不定这些事，物业税就只能继续研究讨论。这次国务院的文件中的原文是，“深化房地产税制改革，

研究开征物业税（财政部、税务总局、发展改革委、住房城乡建设部负责）”，其实这句话的重心在于前者，而不是后者，房地产税费极其复杂混乱，该征的收不上来，不该收的也在随意征收，以致随意性很大，国家税收的严肃性尽失。所以，深化房地产税制改革，简化税制，严格征管，才是当前的紧迫任务，也是切实可行的。至于“物业税”，仅仅还是“研究开征”的对象，与之前的历次研究讨论，我认为没有本质上的区别。退一大步讲，如果国家这次下了大决心，决意要开征，以调控高房价，那么让“财政部、税务总局、发展改革委、住房城乡建设部”四个部委去开会研究讨论，连个牵头单位都没有确定，那依惯例，他们研究好了初步方案，也得一年之后了，再历经反复修改、试行、推广等过程，估计至少也得2年左右的时间了。

不过有一点需要特别注意的是，上头三次在重要级别文件里提到物业税这事，第一次是在党的中央全会上，第二次是在全国人大的报告里，这一次则是到了国务院的文件里，从领导机关、到权力机关、再到行政机关，越来越接近实操层面。这也可以看出端倪，物业税从务虚阶段向务实阶段的过渡，相信这次文件之后，物业税的步伐会有所加快，起码不会再像以前那样拖拖拉拉。据我的乐观估计，在09年底之前，原先“空转”的城市和地区，应该会选择一二个进入“实转”运行，以便为未来的推广探索道路，积累经验。

附：

国务院批转发展改革委关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知

及发改委《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》全文：

[http://www.gov.cn/zwgk/2009-05/25/content\\_1323641.htm](http://www.gov.cn/zwgk/2009-05/25/content_1323641.htm)

作者:loujinjing 日期:2009-05-25

作者: zmj65 回复日期: 2009-05-25

不忍好贴沉了,4 小时无人冒泡! 我来冒充大大说说楼上的物业费。我认为应该是探风吧, 地方政府铁了心要守住这个高地, 可说手段用尽。长期下去, 于稳定和权利都大大不利, 中央那个恨啊, 但又是一条船上的。所以拿出物业费做个试探, 放放空, 以观各方反应。我想, 去库存化没有结束, 这个税是征不了。

---

谢谢你的好意, 比我的动作快多了。

我非常认同你的说法, 一是拿出来试探, 近期内根本征不了; 二是中央和地方有利益博弈问题, 不解决这个, 物业费就会搁置下来。

其实在这个问题背后非常复杂, 本不想多说, 说多了容易犯忌。94 年朱总铁腕推行“分税制”改革, 好税种大部分上收中央, 地方被削权, 为了补偿地方, 平衡利益关系, 当时规定土地出让金收益全部归地方所有。于是地方就在土地上动足了脑筋, 大力挖潜, 创造财富, 这也是后来“土地储备制度”和“招拍挂制度”盛行全国的直接动因。把土地价值抬起来了, 地方的收益才能保证, 才能弥补因分税制改革而失去的税收来源。这也间接造就了现在愈加严重的“土地财政”, 地方财政, 几乎半壁江山靠土地, 这早已是公开的秘密了。

所以地方当然不欢迎物业费这玩意, 一样多的钱, 分 70 年来收,



还是一次性收取，你说哪个来的更痛快？但地方也不会以这个理由明确反对，毕竟有点赤裸裸了。物业税的阻力，更多的是上下之间的博弈，说到底还是中央地方财税分配体制的问题，是深层次问题的表面反映。如果表层问题动了，那就会牵一发动全身，带动深层问题一块改革。

这是个系列工程。

我的一个预测是，即使物业税真的启动了，那也会采取“渐进改革、分布实施”的方式，很可能暂时不整合土地出让金，土地出让金暂时保留，地方上照样收取，而是把那些土地增值税、房产营业税、印花税、交易所得税、各种收费等等，逐步整合到一块，变成物业税统一收取，这样，既没有触动地方上的根本利益，也便于统一税收，便于国家税务部门强化监管。

作者:loujinjing 日期:2009-05-25

物业税的话题，是今日最新话题，算是临时插播的“新闻”了。因此耽误了“原定节目”的播放，马十七的采访不会中断，稍后补上。

作者:loujinjing 日期:2009-05-26

楼上兄弟，

我觉得地税是没问题的，财产税一般都是属地原则征收。

但央企央产等等，可能不会直接给地方，有可能中央也要拿去一部分。

这是我的猜测。

物业费很快执行的可能性很小。

作者:loujinjing 日期:2009-05-26

作者: 暗夜孤骑 回复日期: 2009-05-26

一直在潜水,看到楼主的帖子受益匪浅,注册个用户 Mark 一下,哈哈。

-----  
欢迎深更半夜加入天涯,呵呵。

作者:loujinjing 日期:2009-05-26

我不是牛人,是一头吭哧吭哧埋头写贴的“牛”

作者:loujinjing 日期:2009-05-27

物业费这点事,说了太多了,其实没多大现实意义,因为这个税种目前仍旧停留在研究阶段,其实也就是忽悠阶段,猴年马月能真正实施还不知道呢,即使真的出来了,能被改头换面、脱胎换骨成个什么东西,现在也不好瞎猜。但我非常相信咱们那些聪明的专家的天才创新能力,不用说,“中国式物业费”肯定是来源于借鉴国外先进成果,但肯定也会“青出于蓝,而胜于蓝”,徒弟定要超过师傅,所谓“既充分考虑并尊重中国国情,又鲜明地体现了中国特色”。到时候怎么说,想也想得出来。这个事情,就此打住吧。

作者:loujinjing 日期:2009-05-27

作者: realemperor 回复日期: 2009-05-27

突然想到一个问题:楼主对“经济适用房”能否做一个简要的解

释和分析？最近看到深圳、北京等地经济适用房都没人认购的情况出现，这是什么原因？

---

经济适用房就是一个政策怪胎，出发点很好，但执行起来偏差太大了，基本脱离了当初的制度设计目标。这个不用多说，网上搜搜相关的负面新闻就是了。

以前的情况是，但凡有点能量的人，都要想方设法搞一套经适房，因为差价大，可以牟利。近来天气变了，不少城市的经适房开始热度大减，甚至无人问津了，这说明了一个问题，大家预期房价走跌，经适房的低价优势正在丧失。如果现在拿了，五年不能转让，到时候出手，说不定比市场价还要高，那就砸了。对那些人来说，这其实也是个投资，未来风险加大，变现又有很多政策限制，谁还有这么大的投资热情呢？对真正需要的人来说，申请难度大，价格优势不明显，转让受限，同样也就抑制了申请人的热情。

广州的限价房就是个活生生的例子，保利开发的那个西子湾。07年底推出的时候，政府限价销售 6500 元，而当时周边商品房价格达到峰值，接近万元，所以当时异常火爆，抢破了头。而到了 08 年底，该交房时，形势急转直下，周边房价跌到了 6000—7000 元，而且质量比限价房要好，还没有产权转让的限制，限价房仍然是 6500 元。很明显，当时抢购限价房的人吃了大亏了，被套牢了。所以我们看到一出戏上演了，数百业主集体拒绝收房，理由是房屋质量问题，其实还不就是价格问题么？如果广州楼市不下跌，谁会拒绝一个 6500 元

的便宜房子呢，哪怕它有这样那样的瑕疵。

广州限价房的这个例子，非常典型，道出了经济适用房（含限价房）在楼市下跌周期中遇到的尴尬。曾经的人见人爱的“香饽饽”，如今变成了可有可无的“鸡肋”，如果楼市持续调整下去，价格回归本位，它也有可能变成无人问津的“烫手山芋”。如果房地产回归正常化，经济适用房，有可能会退出历史舞台。

作者:loujinjing 日期:2009-05-27

前一阵子，看到茅于軾提的主意，经适房不修厕所，人为地把住房质量降低，让喜欢享受的富人对经适房失去兴趣。我当时就觉得这个想法有点扯了，完全不像一个经济学家的严肃建议。那些去搞经适房的人，几人会进去住呢？他们的目的是转手套现，既然是别人去住，有没有茅房，他怎么会在意？对穷人来说，如果全国的经适房都没有茅房，那他们也只能被迫接受，该买的还得买。

现在看来，茅于軾也不用为这件事发愁了，在市场规律的作用下，经适房已经开始降温了。

如果商品房的价格合理，经适房要了又有何用呢？真买不起房子的穷人，再经济的经适房，他也无法问津，满足这些人的基本需要，只能是由政府提供住房。

作者:loujinjing 日期:2009-05-27

作者：冲关吹羽 回复日期：2009-05-27

楼主，怎样看待此消息？

中国社科院财贸所研究员杨志勇

中国证券报：物业税对地产格局会有什么样的影响？物业税会取代土地出让金吗？

杨志勇：我认为，物业税的开征，能够对地产运营格局产生一定的影响，但将彻底改变地产运营格局之希望寄予物业税，则未免夸大了物业税的功能，而忽略了其他真正有能力撬动地价的关键因素。地产运营格局的彻底改变，物业税作用的发挥，需要其他条件的配合。

现在官方包括财政部门所谈的物业税与土地出让金是两回事。决定土地转让总成本的更为根本的制度因素——土地批租制度，不会因为物业税的开征而消失。土地批租制度是独立于物业税制的。

---

答关二爷：

其实，关于这个话题，我在上面已经说得够多了，如果不清楚的话，我不妨再啰嗦一遍。

(1) 首先要说的是，我完全赞同杨志勇的观点，觉得他说得很对。物业税的作用并不像很多人想像中的那么强大，物业税和土地出让金也没有直接关系，不会轻易地取代后者，肯定可以同时并存。

(2) 物业税对地产行业的影响是，从道理上说，它可以整合很多前期的税费成本，放在后头逐年收取，因而降低了房屋的“初次购买成本”，从而拉低了当期的房价。同时，它也抬升了住房持有环节的成本，抑制了炒房者的投机热情，从而减少了住房投机。这应该是它降低房价的积极作用。但在现阶段的中国，决不能高看了这个尚不完备的物业税，一是它不太可能一步到位，完美无缺，可能最后出来

就是个山寨版；二是，物业税拉低房价的效果，可能被既得利益集团的反向动作给抵消，弄到后来，也可能出现最坏的结果，物业税收了，房价没有实质性的下降，但买房人高价买了房，还得年年交税，这种情况不是没有可能。所以，你不要太高看它了，不然会非常失望。

(3) 物业税和土地出让金没有直接关系，完全是两个领域的事物。物业税就是房产税的一种，它的征税对象是房屋。只不过针对房子的房产税，被我们称为“物业税”罢了。征这个税的前提，是国家承认你对物业的所有权，应纳税物业是你的合法财产。这个基于物权关系，国家通过它的行政权力对公民的合法财产进行强制征税。而土地出让金就不同了，土地不是你的财产，你想要取得土地使用权，就要向政府（即国有土地所有者的代表人）支付“对价”，这个对价就是土地出让金，这是个买卖关系，是债权上的关系，政府不会强制你去买地，你完全可以不买。所以，二者完全不是一回事，也毫不搭界。收了你的土地出让金，照样能收你的物业税。二者不是替代关系。

(4) 只不过有一点要注意，我们国家的实际情况是，土地出让金太贵了，实质上是政府通过高额的地价，提前透支了你的物业税，如果再对你的高地价房子征物业税，等于是一套房子收了两次钱，这有点不合情理了，太不厚道了。但不合理的事就未必不合法，如果真的征收，从法律上看，是没有什么障碍的。我的猜测，物业税开征后，那些交了高额地价款房子，肯定不会全额征收，肯定要区别对待，不会一刀切。不然，有多套房子的人要造反了，有房子的人，是有很强的政策影响力的。

作者:loujinjing 日期:2009-05-31

谢谢楼上的各位朋友,座谈会开得还挺热闹的。在下因家庭事务,消失了三天,回来先给诸位报个到,问个好。打油诗一首,切入正题。

龙舟赛罢粽香飘,偷闲三日暂逍遥。

错把此身许天涯,楼市还须继续聊。

作者:loujinjing 日期:2009-05-31

楼上两位仁兄,你们盯着,偷懒不敢,慢了一点,俺就补上进度。

作者:loujinjing 日期:2009-05-31

先答这位朋友的问题吧。

---

作者: abc510781 回复日期: 2009-05-27

看了兄弟的文章,受益匪浅,我也来谈谈地震重灾区绵阳的房价。

绵阳地震后到年底房价下降了些,从原来的均价 3200 降到 2800 左右,但从今年开始,基本恢复到 3200,城中心的电梯基本 4000 左右。原因如下: 1、周边地方的重灾区有条件的基本都考虑到绵阳置业,主要是为了小孩读书; 2、年轻人的刚需; 3、一部分人换抗震更好的房子。

在城中心买了一套二手房,应该是 2000 年的,均价 3000,顶楼带装修,总价 40 万。这里的人均工资在 1500/月左右,目前绵阳的租金基本是两室 80 平米 5000—7000 一年,售价大概为 25—30 万,都是市中心的。

再说说绵阳的二手房的基本情况,贫富不均严重,很多享受房改

房及福利房的基本都有两三套，房子也是可卖可不卖的，把房子卖了再存在银行也赚不了多少。

最后再说说我的家庭收入，两人大概 6—7 万一年，收入稳定，公积金两人合计 14000 左右，家庭开支 3 万，买房后对生活可能影响不大，但可能影响后续投资。

请楼主分析下绵阳的房价，以及我的买房行为是否合理。

---

作者：laserwto 回复日期：2009-05-27

我来分析一下绵阳房价的合理性，同时请楼主点评：

(1) 按照资产估值原理，每年两居室的现金流入 7000 元，考虑市场平均利率 5%，那么一套两居室的房屋价值是 14 万。

(2) 用租金价格与如果买房放弃的利息收入来比较。一套两居室 25 万，按 5% 的利率计算，每年可以收入 12500 元，而实际租金支出只有 7000 元。

所以，在不考虑房价上涨的情况下，现在买房是很不合适的。

看了一下周围的人，只所以非常愿意买房，目的很明确：保值和增值。认为房价会永远上涨。我个人也会认为未来房价会上涨，但趋势可能和现在投资买房人的观点不同，大多数人认为房屋仍会像过去十年直线上涨，而我个人认为房屋价格会是一个斜 W 型的变化（后一个谷底大于前一谷底），目前仍处于从顶峰向下的调整过程中。因此，如果投资者长期有余钱，而也不懂其他投资的话，现在可以买房投资，如果要保值和增值要做好长期持有的思想准备。



---

●答 ABC 兄：看了你的问题，也仔细看了“激光世贸”的答复。说说我的看法。

首先我没去过绵阳，对绵阳楼市没有直观感受，可能仅仅是泛泛而谈，隔靴搔痒。我的说法你姑且听之。你说绵阳房价均价在 3200 元左右，和我了解的情况差不多。我查了近几年的历史数据，绵阳的历史走势和全国大部分地区没有两样。2006 年之前，总体上还相当便宜，1500 左右的房子还到处可见，那时的地价，郊区、高新区还在 50 万/亩以下，可见城市的外延扩张并没有显著拉高地价和房价。但过了 06 年，特别是 07、08 两年，地价、房价都有了显著增长，甚至可以说是飙升，08 年的地价水平就很高了，中心城区不少地方都上 300 万了（折合楼面地价快 2000 元了！），郊区也要 100 万以上。可以说地价翻了两番，房价当然也跟着翻了一番多，上了 3000 元的大坎，4000 以上的高档盘也出了不少。同时在政府大力推动下，新区、新城建设速度很快，当然房价涨的更快，早几年买入新区房子的投资者，大都实现了收益翻番。

总体上来说，绵阳这一波的上漲是迅猛而凌厉的，属于短期内的飙涨，价格本来就有点虚。而且，相对于一个规模不大的内地三线城市来说，这个价格也就有了不少泡沫了。绵阳虽然号称四川省第二大城市，但四川的发展格局和其他中西部省份一样，是省会成都一家独大，省会是绝对中心，内聚力太强，绵阳距成都不到 100 公里，交通很便利，在成都的辐射范围之内，所以成都的资源吸引力大了，对绵

阳反而是一种不幸，把本该属于绵阳的东西给“吸”去了。绵阳市下辖只有两个区（涪城、游仙），代管一个县级市，其他都是比较穷的县，这和其他东部省份的第二大城市（如大连、青岛、无锡、苏州、宁波、厦门等）动辄六七个市辖区相比，是很弱的。而且两个区的总人口 118 万，真正属于城区的，只有 70 万左右人口规模偏小。绵阳建成区面积大概也是 70 平方公里（成都建成区有 400 多平方公里），这在一个大省的第二大城市里面，也是很“秀气”的了。无论是人口、市区规模、还是辐射力等，绵阳这个川中第二大城市，都有点底气不足，所以我说，它的房价已经超出了城市发展水平，官方硬拉的成分比较大。

至于多高的价格才算合理，上面的 laser 也算过了，我觉得他算得没错。从房价租售比说，如果中心城区二居室 80 平米，月租金 600 元，按 250:1—300:1 的比例测算，总价应该在 15 万—18 万，单价在 1875—2250 元比较合适。如果按 5% 的平均租金回报率，年租金为 7000，则总房价应该是 14.4 万。如果按照家庭收入房价比测算，假设普通的职工家庭月收入 2500 元，年收入 3 万，房价是家庭收入的六倍，总房价是 18 万。所以，以普通的二居室来说，绵阳主城区的房价应该在 15 万到 18 之间，单价在 2000 元上下，高端楼盘不高于 3000 元，郊区楼盘在 1500 元以下。当然，这是“应然”状态，不是“实然”，没有考虑非市场因素，比如土地价格炒高、比如政府在托底、比如当地投资者的炒作，比如外来购买力等。

事实上，肯中国市场不能只看市场因素，看绵阳的房价，我觉得

还要关注几个因素。一个就是“四川省老二”的城市定位，这个“第二大城市”虽然比较弱，但比四川其他城市要强，四川的“十五计划”里头也说了，要建设“百万人口级别”的大城市，这一点不容小觑，这是省级发展大战略，也是绵阳当地政府推动城市发展、房价上涨的重要动因，单这个概念就可以炒好几年，可以支持房价向上走。第二个，绵阳还是个“科技城”，是西部地区的科技重镇，国家级别的中国工程物理研究院、中国空气动力研究中心、中国燃气涡轮研究院驻在此地，两院院士 26 人，国务院特殊津贴专家 800 多人，科技从业人员 18 万人，这些人的钱不是来自本地，收入也相当可观。科技实力也会转化为产业优势，可能出现产业集群，带动房地产上涨，这也是个比较大的因素。第三，绵阳市 GDP 规模偏低，07 年 643 亿元，08 年 740 亿元，基数较低，而且财政收入被老三德阳给超过了。上有成都难追，下有德阳紧逼，地方上的压力肯定比较大，搞发展的任务十分迫切，科技城的优势在短期内也难以变成产业化的现实，所以应该不会放弃其他手段，包括大搞房地产撑面子。所以，有了这些关键因素，绵阳的泡沫还会存在下去，起码政府不能让它随便破裂。

至于你自己的情况，家庭收入 6 到 7 万，收入稳定，公积金 14000 左右。在城中心买装修的二手房，均价 3000，总价 40 万。买房后对生活可能影响不大，但可能影响后续投资。我觉得从价格上说，你的房子有点贵，从面积上说（130 平米），也有点大了。所以总价挺高的。40 万，如果让当地普通收入的人买，那得不吃不喝 15 年了吧。不过你们的家庭收入可以，房价比也就是 6—7：1，尚在你们的可承

受范围内，不影响生活质量。所以，我虽然认为贵点了，但也没法说你的决策是否合理，个人情况不同，适合的就是合理的，你能买得起，又没有多大压力，买了后觉得幸福感增加，这就可以说是合理的。这个没有统一标准，比如那里的一个贪官吧，一年贪了 50 万，觉得烫手，那么他买一个 5000 元的房子，100 平米，作为礼物送给二奶，以转移自家过多的资产，那么这个 5000 块，对他来说也是很合理的，只是需求不同罢了，他的目的是逃避监察、哄女人开心，而不是居住。

作者: loujinjing 日期: 2009-05-31

作者: 最爱麦兜 206 回复日期: 2009-05-28

又见一强人，从 23 点到宿舍熄灯一直看楼主的文章，虽然我还没步入社会还是一名学生，但是我可以看得出楼主才华横溢，谦虚严谨，尤其是思路明确很有说服力，三拜，在经济论坛里，你是我的第四个偶像，前三个是海神，三高的浪人，ethosmark，佩服，希望以后自己有不懂得地方楼主能不吝赐教，谢过...

---

麦兜的最爱者，你们宿舍熄灯可够晚的啊，从半夜 11 点可以“一直”看下去。虽然我早已步入社会已经快心如止水了，但是我还是很高兴地收下来自一个还没毕业的大学生真诚的恭维，因为我相信，“你们”说话远比“我们”的要真诚得多。

我有幸成为你经坛里的“第四个偶像”，惶恐之余，仍要请辞不受，因为以前一个朋友也说过，我是其偶像，但没过多久，ta 就把我这个偶像给抛弃了，所以这事告诉我了一个道理，偶像那可不是容易

当的，是明白人都应该坚辞不受，哈哈。另外，如果你不把这些所谓的偶像放在眼里的话，你未来可以轻松地超过他们，偶像算个啥涅？——偶尔看起来像那么回事的人。

作者: loujinjing 日期: 2009-05-31

作者: nxiangyi 回复日期: 2009-05-28

我认为，中国自今年至以后几年保增长对百姓毫无意义，中国这几年就是不增长都行，关键的任务应该是转变经济增长方式。

现在政府寄希望于房地产的再度繁荣来保经济增长与带动就业，本身就是非常荒谬的决策。这相当于给一个非常疲惫的人打兴奋剂，其结果必然是死亡。“爬得越高，跌得越惨”，这就是当今中国房地产的现实与命运。

-----  
这位仁兄：

保增长当然不是毫无意义，其目的主要有三：

1) 经济增长了，生产服务规模扩大，才能提供就业岗位，才能安排中国大量的就业人口，保持他们不闹事，不上街，安定团结，这是头等大事，不增长那不满街都是盲流了么？所以，不增长，根本就无法稳定；

2) 改革就是个经济利益再分配的过程，你动谁的奶酪，谁都跟你急眼，中国的问题很多，不改不行，乱改也不行，已有的奶酪都有主了，当然不能乱动，所以就要做新的奶酪给饿着的人吃，所以就要不断地增长，不断增加社会总财富，让大家都有口饭吃。这就是“增

量改革”的本义。所以说，不增长根本没法改革，只能抢别人碗里的饭，抢来抢去，那不就乱套了吗？

3) 既得利益集团是要获取利益的，并且要长期坐稳位置的，经济不增长了，利益从哪里来？怎么满足自己的需要？而且，不管什么组织来执政，都有个合法性的问题。在很多国家，民众投你的票数多，认可你，觉得你行，你就上去干，这就是“合法性”的来源，如果没有这个环节，怎么取得合法性呢？难道只凭一张嘴自己说，凭电视台天天说，那肯定都不行。最后的答案就是经济增长，是发展，总设计师说了，社会主义就是“共同富裕”，是达到“小康社会”，那么谁能让共同富裕，谁就能让经济增长，谁就是社会主义，谁就取得了这个“合法性”，解决了合法性的来源问题。

明白了这个，你就知道在当今的中国，经济增长有多么重要了。转变粗放的增长方式，调整经济结构，促进产业升级，改变外需依赖和投资依赖。——这都是很对的，都是大实话，都是紧迫的任务，但如果这些目标和经济增长发生了矛盾，就要忍痛割爱，果断地放一放，先抓增长和发展。别的不说，现在沿海的农民工几千万没事干了，如果经济不高速增长，不保住6%以上的增速，让民工继续大量失业，那09年真的要不太平了，这个后果可想而知，孰轻孰重，相信谁都可以看出来。

说到房地产，不管它多么不合理，有多大的罪过，它占了固定资产投资的三分之一，是经济增长的强劲发动机，它为地方财政提供了接近一半的资金，是地方的金库，所以，不论如何，它还是不能死的，

也死不了。这就是当前的现实，合理不合理，我们只能接受。当然中阳从来没说过保住房价，高层关心的，是行业投资保住增速，这样才能消化钢铁、水泥、有色金属、建材等行业严重过剩的产能。

作者:loujinjing 日期:2009-05-31

我忍不住要抗议版主了，我写的帖子没有什么过激言论吧，刚回答了麦兜兜的两个问题，说美国经济史的事情，怎么还给我删帖了呢？

还有一个是回答麦兜兜的提问，普通的问题，不管政治，怎么也删帖呢？

这是对别人劳动的极度不尊重，删帖亦有道，原则我是知道的。所以一直比较小心。

你们这么做，通知也没有一个，实在是说天涯无道啊！看起来天涯也不是久留之地了。

作者:loujinjing 日期:2009-05-31

愤而走

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

作者: angellala 回复日期: 2009-05-31

同情楼主

但还是等看下文

与天斗，与地斗，与版主斗……其乐无穷……囧

---

谢谢来自天使的鼓励。我会遵从毛爷爷的教导。

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

谢谢楼上兄弟的耐心和鼓励。再次致谢。

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

作者:你色故我射 回复日期:2009-05-31

顺便凑凑热闹,问几个菜鸟级的问题:

1、楼主觉得D的政策基调是什么?打压房价,拉高房价,还是稳定房价?D考虑到了老百姓的住房需求了么?还是做个样子看?

2、按说D非常关心百姓,连续调控房地产,好像是从03年开始吧,为啥越调越高?是D的本意如此,还是D的策略失误了?

3、我有幸经历了中华民族5000年以来的最红火的房地产行情,是不是值得骄傲一下呢?估计这样的行情是前无古人后无来者啊!!

-----

色射兄:

你的问题惹怒了欧阳骆驼兄,他好像很生气,还建议你去别处避暑。我在这里先安慰下欧阳兄,无论是何问题,有趣无趣,我们都不必生气。百家争鸣么,内涵之一就是百无禁忌,什么话应该都可以说,当然斑竹不愿听的除外。

我倒是觉得你的问题挺有意思,所以我愿冒着再次被河蟹的危险,斗胆回答你的问题。

1)说到政策基调,那就是两个字:稳定。其中包括行业投资稳定增长,房价合理稳定增长,住房消费稳定增长。为什么这么说?大概不用我啰嗦了。大宗投资和大宗消费对中国经济有多重要,不言而



喻。对于 LBX 的住房需求，当然是一直放在心里了。你看啊，以前是分房子，几乎是免费提供，那可是无微不至的关怀；98 年之后全国各地大造房子，这是对全国百姓的全面系统的关怀，要做到“居者有其屋”；2000 之后又开建经济适用房、搞了限价房，这是对重点群体的重点关怀，急人之所急，想人之所需；这些年来搞产品多样化，别墅有了，豪宅有了，这是对先富起来群体的特别关怀，让人家投资有道、生财有方；去年以来又开始大手笔规划廉租房、9000 亿元投资大建保障房，这是对“待富群体”的贴心关怀，解除他们的后顾之忧，使他们沐浴在社会主义的恩泽之中，快乐无忧地生活下去。综观这些年来的住房发展史，不就是一部关怀史么？

2)D 当然是非常关心老百姓的，这个不用论证了。2000 年以来，房地产进入一个快速增长期，到 03 年的确出现了一些问题，央行发布 121 号文件，提前发出了警示，说已经存在信贷风险了，而后密切观察形势的发展，到了 05 年，国家就有了动作，国八条、国六条出来了，开始出台了一些调控措施。之所以调控，那是希望这个新兴行业健康发展，是“治病救人”，不是“治死病人”。事实雄辩地证明了，小病及时治好了，那时的调控是必要的，是及时的，也是成效显著的，是英明的决策，有了那时的调控和纠偏，才使房地产重新焕发生机和活力，开创了 05 年到 09 年长达四年的高速发展，又迎来一个黄金发展期。如果从 2000 年开始算，这一波高速发展持续了 8 年多的时间，与国外的动荡波折比起来，简直就是个奇迹啊。这怎么能说策略失误呢？不是失误，是非常准确、精确以及正确。

至于你说越调越高，行业如此繁荣，价格能不高点么？这是繁荣的副产品。再说了，根据统计局的权威数据，房价的年均增幅远小于居民可支配收入的年均增幅，相对于快速增长的居民收入，这些年的房价实际上是在下降啊，别身在福中不知福了。

3) 说五千年来最红火的行情，听起来有点吓人，但很可能是事实，因为前面的 4950 年，基本没有这个市场。所以我们亲身经历，应该骄傲，躬逢盛世，更应该庆祝。复旦大学有位姓谢的大教授不是说过了么，他说我们这代人幸福啊，赶上了五千年来最大的盛世，我听了也感觉两眼发酸，几度落泪，我真想跑到复旦找他喝上几杯，庆祝一下，同乐一番。至于你说这样的行情是前无古人，这个我是同意你的，但要说是后无来者，我就不这么看了。这么多年来，我们一再地创造人间奇迹，取得了惊世骇俗的伟大成就，这说明中国人民的创造力无穷，想象力也无穷，怎么能说后无来者呢？长江后浪推前浪，谁知道以后会有什么惊天地、泣鬼神的大变化呢？

作者: loujinjing 日期: 2009-06-01

上面的这个回复（即：回复日期：2009-06-01），乃是我的肺腑之言，望斑竹大人细察之，明鉴之，体谅之，不删之。谢谢。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-01

作者: kasal 回复日期: 2009-06-01

5 月杭州主城区一手房成交量疯狂破万。

正如人居展前众多业内人士对红透半边天的楼市的预判一样，这个 5 月注定是疯狂且不平凡的。截至昨晚 20:30，透明售房网杭州

主城区的一手房成交量定格在 352 套上,再加上 5 月前 30 天 9706 套的总成交量,杭州楼市史上最牛的月成交纪录至此被狠狠刷新——10058 套!

都说 2007 年的杭州楼市是疯狂的,那一年,杭州主城区的月成交纪录是在 6 月份——6532 套,这一纪录的地位也无人能够撼动,一直保持到 2009 年的 4 月。而这个 5 月让人有些瞠目结舌的 10058 套的天量成交,却将此前这一 6532 套的纪录远远甩开了好几条街。10058 套,究竟意味着什么?如果摊到每一天,相当于 5 月平均日成交量约为 324 套;如果和 2007 年的 6 月相比,那么 5 月成交量是它的 1.54 倍,两相比较,疯狂程度高下立判。

---

楼主,这个情况怎么解释啊,是不是投资客太疯狂了?md,过两年,杭州都是温州人的天下了。

---

**【答 kasal:】**

这个世界的确是疯狂。但在我们这里,疯狂似乎已经是常态了,有这么多疯狂的人,疯狂的组织,有这么多导致疯狂的因素,如果不疯狂,那反倒显得有点不正常了。但凡事皆有因,疯狂的背后肯定有疯狂的原因,我也疯狂一把,试试说出几个原因。

1) 首先,这个时候成交量创了新纪录,远远高过 07 年的巅峰时期,毫无疑问,这肯定是不正常的,背后的原因也肯定是疯狂的;

2) 杭州楼市历来是个高价市场,水平堪比京沪深,价格泡沫比

较大，因而在下跌调整过程中，面临的市场压力也比较大，高处不胜寒嘛，这个道理很简单。但天堂不能随意贬值，这也是“很多人”取得的共识，所以在抵御下跌过程中，这些人就会想方设法绞尽脑汁冥思苦想费尽心机来抵御这一波调整压力，“适当地”采取一点非正常的手段，甚至看起来有些疯狂的做法，这种迫切的心情，我们也是可以理解的。至于什么样的做法，比如让统计部门多开动脑筋啦，对开发商进行“窗口指导”啦，让 SoE 们进场买卖啦（可以去查查上\*区的投资公司高价拍地的有关报道）……，这都是具体的措施，至于有没有别的更有效的，我就不再多说了，免得惹人跨省。这个因素，是不能忽略的；3) 杭州楼市也是个寡头市场。熟悉杭州市场格局的同学们都知道，几家寡头的份额很大，能量也很大，而且其背景颇有些类似，还和管理方有着千丝万缕的联系。这样的情况决定了，他们既是利益共同体，也容易形成“一致行动人”，取得市场操纵地位，形成很强大的力量来左右市场走势。从媒体公开报道可知，价格联盟等等东西在这里出现过，把“不合作的万科”踢出去也是这里的故事。总之，这个原因及其具体的表现，可去 google 一下，你会发现更多信息；4) 杭州楼市是个投资/投机占重要地位的市场。杭州有着很好的地理区位、优越的自然环境、美丽的城市风貌、发达的周边经济、相当富裕的周围辐射圈，这自然是个投资市场，而且投资的比例还相当大。所以，投资/投机的力量非常顽固和强大，他们会抓住一切机会兴风作浪，把形势发展的风向引向对自己有利的地方，所以，我们看到的风向可能不是“自然风”，很可能是“人造龙卷风”。而且，也

不能排除较大股的势力联合起来作法，集中联合操盘，影响短期走势，以大进大出的方式，来赚取短期暴利；5) 要注意浙江地区经济结构的特点。浙江是民营经济为主体、外向经济为先导的“草根经济”，国企数量少，国企也不占主导地位，大型央企驻浙的很少，而且央企在浙江投入的大项目也很少。这就出现了这么一个现象，国家的4万亿计划下来了，银行信贷的口子也放开了，敞开向社会放钱，别的地方可以由央企来申请和支配，有足够的大项目来承接和使用，而浙江呢？作为沿海经济大省，信贷也没少放，那么这些钱投向哪里了呢？民企肯定是没有捞着，他们是捡来的孩子，没这个资格。答案就是——“资产领域”，以各种渠道进入资产领域。北大的宋国青教授不是说得很明白了么，他说，09年上半年，政府推经济刺激计划，大量投资，同时信贷持续超预期地投放，这要么拉动宏观经济出现反转，要么带来资产价格的重估。在宁夏、甘肃、内蒙古等西部省份，国企主导的大项目如火如荼，投资上去了，内蒙古一季度的GDP增速还在13%以上呢，说明内蒙古还真的是要“反转”了。浙江呢，一季度的增速只有3.4%，创下了20年来的最低点，杭州是3.4%，温州是2.5%，金华是4.2%，宁波则更惨，增速仅有1%，可以说，经济突然时滞，基本上停滞了，试问以这样的超低增速，怎么能消化天量的信贷投放呢？很明显的后果是，资金大量进入资产领域，“带来资产价格的重估”，楼市又飚起来了；

6) 还要注意的一个重要因素是，浙江是典型的外向经济，大量以外贸为主业的中小企业是浙江经济的活力所在，也吸纳了大量的民

间资本投入其中，所以，我们看到浙江沿海地区（甬台温等）民间信贷、甚至高利贷很普遍，这其实是民间在进行金融资源的自我配置。在经济发展上升期，民间资本有地方可投，也大都获得了较高的回报，不会都跑去炒资产。一旦外需急剧萎缩，外向型企业减产压产或者直接倒闭，民间资本就要立马退出，寻找资金避险港湾。濒临倒闭的企业主闻风而动，也会把投入实体产业的资金抽退，进行安全转移，暂时离开实体经济行业。这两项钱往哪里转移呢？当然是资产领域，股市不行了，房子虽然有点悬，但还是无奈之选。所以楼市资金突然间充沛起来了。这是实体经济在外贸下滑打击下发生萎缩的后果，是“生产领域”和“资产领域”资金此消彼长的关系，也在反面暗示了浙江宏观经济仍旧没有走出低谷，下半年的形势不容乐观。

#### 【作个小结】

所以，在当前的复杂形势下，看待当前的楼市，特别是浙江这种经济结构奇特的沿海发达省份的楼市，不能简单地“就市论市”了，那样得出的结论不仅毫无意义，也会偏离事实。我的原则是：一要看市场本身，这是基础因素，二要看政府的想法、意图、动作和措施，这是关键因素，三要看这个市场中的活动主体，都是谁，有何特点和需求，他们有多大的能量，这是非常重要的影响因素，四要看地区经济结构、经济发展现状和态势，看地区经济运行的内在体制，这才是最深层的决定因素。不看清这些，任何对楼市的分析都将是走马观花、隔靴搔痒。

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

09年6月1日的《经济观察报》，刊登了一篇文章，发在头版头条，题目是《通胀来了么？》，记者署的报道地点是“北京、温州”，文章里就谈了很多民间资本被迫转移，进入楼市的例子，还特别去了温州采访。

这篇文章的事例，正好可以给我上面的结论提供佐证。大家可以去看看该文。

[http://www.eeo.com.cn/Politics/beijing\\_news/2009/05/31/138860.shtml](http://www.eeo.com.cn/Politics/beijing_news/2009/05/31/138860.shtml)

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

刚发现我上面写的一个关于物业税的长篇回帖也没有了，无语空叹

原来以为网易、新浪喜欢干这样的事，忌讳多得要命，动不动就封人家的口，

想不到天涯也走上这条路了，空叹无语……

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

天涯每一个回帖都要斑竹实时放行，才能发上来么？

难道真的是这样的程序？斑竹不会累坏吗？

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

为什么发其他内容可以，我发《给斑竹大人的一封信》，就死活不行呢？难道斑竹连这样的内容也不让说？

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

一封平常的信，我发了 30 次了，就是不通过，哈哈，罢了

作者:loujinjing 日期:2009-06-01

这封信我不发了，谢谢斑竹的教育。

作者:loujinjing 日期:2009-06-02

作者：太湖一斐 回复日期：2009-06-01

作者：xxooxxx 回复日期：2009-06-01

作者：ouyangcamel 回复日期：2009-06-01

作者：laserwto 回复日期：2009-06-01

作者：xxooxxx 回复日期：2009-06-01

作者：zs0405 回复日期：2009-06-02

作者：leonmsz 回复日期：2009-06-02

作者：山上的马 回复日期：2009-06-02

作者：冲关吹羽 回复日期：2009-06-02

作者：rehe73 回复日期：2009-06-02

作者：darkblue\_liu 回复日期：2009-06-02

作者：hhf0729 回复日期：2009-06-02

作者：Lauren001 回复日期：2009-06-02

---

再次感谢楼上的诸位兄弟姐妹的支持，这点小事不会让我放弃。

哪怕被删了主贴，也要坚持写下去，至少我们一块讨论过问题，

互相学习、互相启发，大家都或多或少有了收获。

作者:loujinjing 日期:2009-06-02



作者: darkblue\_liu 回复日期: 2009-06-02

国务院 13 年来首次下调商品房资本金比例

国务院 5 月 27 日公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果, 其中最值得关注的是, 普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35% 调低至 20%, 成为此次调整受惠最大的项目之一。

不知道楼主对这则新闻怎么解读, 谢谢

楼主没理我嘛, 是因为这则新闻简单的不足以分析了?

---

刘深蓝兄:

非常抱歉, 主要是我这两天事情多了。问题无论大小, 只要我答得出, 都会答。新闻是挺简单的, 但背后有复杂的博弈, 也有上头的多重考虑。容我稍后来回答。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-02

楼上 suxming66 谈昆山楼市的问题, 稍后也一并回答。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-02

作者: darkblue\_liu 回复日期: 2009-06-02

国务院 5 月 27 日公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果, 其中最值得关注的是, 普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35% 调低至 20%, 成为此次调整受惠最大的项目之一。

不知道楼主对这则新闻怎么解读, 谢谢。

楼主没理我嘛, 是因为这则新闻简单的不足以分析了? -----

---

答深蓝兄的这个问题：

关于这个政策的出台，国家降低普通住房开发的资本金比例，35%到了 20%，这就好像我们买房子的按揭，原来开发商搞开发要首付 3.5 成，6.5 成靠贷款，如今变成首付 2 成、8 成贷款了，用更少的钱撬动更大的项目。实际上相当于把杠杆率放大了，把项目开发风险的 80% 转移到银行身上了。对此，很多人表示不理解，当前房价正虚高，不是在调控么，怎么一下子出台这样的规定，放松资本金监管，降低开发商的风险，这不是在助长房价继续上涨吗？

对此，我们要撇开这个政策的诸多外溢影响，先看政策实施的本意。也就是说，国家为什么要在这个时候出台这个政策，究竟为了什么样的目的？

先来看政策出台的大背景。自从 08 年中房地产进入调整周期以来，我们看到的现象是：房子比以前难卖了，开始积压了，很多楼盘搞促销了，价格也慢慢在降了，买方市场在局部形成。其实这都是表面的现象，背后的表现则是：开发商受到的监管严厉了，银行脸色难看了，贷款渠道收窄了，卖房回款也慢了，手里的钱不够用了，资金链紧张了，对未来信心也不足了，所以放缓拿地的步伐了，新项目开工也变得谨慎了，可上可不上的项目也要暂停了，供应量也就慢下来了。这些变化，迅速地反映在宏观数据上，我们看几个关键的数据。09 年一季度，全国房地产开发完成投资 4880 亿元，仅增长 4.1%，大大低于去年一季度 32.3% 的增速，也低于 2008 年全年 21% 的增长幅度。一季度全国完成土地购置面积 4742 万平方米，同比大幅下降了

40.1%。1—4 月份，全国房地产施工面积 20.1 亿平米，比去年同期回落了 13%；房屋新开工面积 2.78 亿平方米，同比下降了 15.6%。

这几个数据很明白地告诉我们，虽然表面上看这个行业依然红红火火，该赚钱的还是一样赚钱，但背后的数据很惨淡。投资增速从去年的 32%猛降到了 4%，土地购置面积锐降了 40%。新项目开工量和施工量都下降了 13%以上。这就是说，买地的少了，开工上新项目的少了，投资的也就少了。要知道房地产行业投资占了全国固定资产投资总额的 25%，举足轻重，这个行业的投资基本不增长，就等于一架飞机在空中飞着呢，四台发动机有一台熄火了，一架马车四匹马拉着跑，突然一匹马不干了，你说这问题严重不？尤其是对于当前环境下的中国经济，内需难以提振，外需正在萎缩，基本就依靠投资拉动经济增长；在诸投资领域当中，基建项目有点饱和了，制造业的产能过剩了，都在指望着传统投资强项——房地产呢。可偏偏在这个时候，正要靠它发力的关键时候，房地产的投资突然掉下来了，而且还是大幅下滑，这真是关键时候出岔子，爬坡的时候掉链子。

所以，有关方面的焦急程度，是可以想见的。保稳定就要保增长，保增长就一定要保住投资，保投资就一定要保住房地产的行业投资，这是顺理成章的逻辑。但这个行业的问题也很明显，一是开发商对后市的信心不足，不愿意多投资；二是资金不足，没能力投资；三是库存过大，不需要新增过多投资。对于信心问题，可以鼓动引导，可以给相关政策刺激；对库存过大的问题，可以想方设法促进大宗消费，忽悠人进场买房，以降低库存；对资金不足问题，就要适当地放松信

贷，多给点钱用，这个已经实现了，银根已经很松了。此外，还可以降低投资门槛，让那些资金不多的开发商也可以开动起来，所以我们看到这个政策就及时出现了，原来要“首付”3.5成，才能开工，很多中小企业因为凑不够钱，开不了工，私自上项目就是违规，后续资金也跟不上，干到一半也可能烂尾。现在好了，门槛降低了，“首付”只需2成，其他的可以贷款，这下子就解放了很多实力不足的企业，可以开工新项目了，也就扩大投资规模了，这个行业的投资也就上去了。

说到这里，我们会发现，这个新政策的落脚点，其实并不是房地产业本身，而是如何保住较高的固定资产投资增速，是如何保证整个宏观经济的增长，也是为了“保八”的大目标服务。所谓“醉翁之意不在酒”也，如果把这个政策仅仅放在房地产行业的范围内进行分析，我们就会发现有点不对头，甚至自相矛盾，如果放在宏观经济的大背景下来看，就会发现一切都顺理成章，而且非如此不可，就算换了你我，遇到这样的情势，也会做出这样的决策。

还有一点需要注意的是，这个房地产行业的资本金的高要求，是2004年秋央行在其一个通知里规定的，当时为了降低银行体系承担的风险，规定提高房地产开发的资本金，一下子提高到35%。从那以后，房地产政策数次调整，有上有下，有保有压，但这个35%的要求一直没变，竟坚持了五年之久，算得上是一个行业的“大政方针”了。如今“大政方针”都改变了，国家冒着房价继续上涨的风险，冒着银行体系信贷风险上升的危险，给房地产开发企业“松绑”，所为何来？

这说明房地产的行业投资确实举足轻重，事关重大，在当前的经济增长模式下，国家还没办法态度超然，没法把房地产“轻轻地放下”，为了修复这台抛锚的发动机，不惜染上一身油污，也不惜冒点风险。

作者:loujinjing 日期:2009-06-02

作者:雪稚子回复日期:2009-06-02

那么楼主，按照你的分析，政府降低开发的门栏，是否会缓解开发商的资金紧张，从而引发新一轮的房价上涨呢？

---

雪稚子:

你说得对，这个政策的外溢影响，是有利于开发企业的，降低了投资开发的资金门槛，当然会缓解其资金紧张，并给其更多底气，有可能助推房价小幅上涨。

索性接着上面的话题，来说说这个政策带来的影响。

1) 对宏观经济。信贷口子基本敞开了，如今门槛又降低了，这可以让更多开发企业得以进场，刺激他们的投资热情，反正 80%的钱来自银行，不投资白不投，赚了钱还是自己的。所以可以预见的是，从二季度开始，行业投资增速会上去，起码能恢复到 15%左右，从而带动固定资产投资，为保八做出贡献。

2) 对开发企业。无论企业大小，这都是个好消息，天上掉馅饼了。大企业可以省着自己的钱，多用银行的钱，小企业可以通过“低门槛”进场。原来首付 3.5 成，如今变为 2 成，资金压力顿时小多了，原来资金链紧绷的，也可以长舒一口气了。向银行贷款时，也有更充

分的政策依据了

3)对银行体系。原来一个开发项目投资1个亿,只能借6500万,现在得借8000万了,无疑风险增加了,相当于多替开发商承担了一部分开发风险。银行肯定要抱怨,一方面喊着要我控制房地产信贷风险,一方面又要我多借钱,这不是让人左右为难么?

4)对银监会。这个部门估计有苦难言,它的职责之一是控制金融系统的风险,所以看它发的通知,基本都是严控信贷风险,特别是对房地产行业,它历来都是不大感冒的。这回好了,国务院一纸文件下来,贷款成数提高了,信贷风险更大了。我估计,不出意外的话,银监会近期又要发通知了,再次提醒银行加强房地产行业的风险控制。

5)对老百姓。我们最关心的不是宏观经济走势,是房价的走势。我认为要分时间段看,当前来看,这个政策给开发商松绑,等于间接地给其送钱,缓解其资金压力,这可能让部分开发商增强信心,增加借机涨价的底气,短期内不排除推动房价小幅上升。长期来看,这是个增加投资和开工量的刺激措施,会加大未来(1年后)的市场供应,加大供应当然就要给房价压力,让房价下降,所以对明年的房价形成下降压力。但总起来说,这个政策主要管的是投资,不是住房消费领域,对房价的实际影响,还是比较小的,不必太在意它。

作者:loujinjing 日期:2009-06-02

作者:suxming66 回复日期:2009-06-02

楼主在上海,可以分析一下昆山的房价吗?

那里在炒作高铁和价格洼地的概念。昆山靠近上海的东部房价在

4600-5000 元，西部高铁站房价在 4100-4200 元，据说高铁以后 3 分钟一班车，会带动上海人在昆山置业，从而带动昆山的房价的上涨。上海目前周边的房价都在 7000-8000 元了。

在昆山买房在上海工作现实吗？从价格上看确实相差挺大的。

楼主不吝赐教！！

---

答 suxming66:

1) 首先要说的是，昆山城市规模小，大开发商又集中，推盘量大，已经远超实际需求量，竞争颇为激烈，炒作乃是活下去的最大法宝。这些年来炒作的概念多了去了，“高铁”（沪宁城际、京沪高铁）只不过是今年以来的新玩意，但高铁这个东西，实在也没什么可炒的，倏忽而来，倏忽而去，昆山乃一过境小站而已，对房地产的拉动作用很小。“价格洼地”更是离谱，昆山市是个县级市，和东西两侧的近邻上海、苏州比，当然是洼地，如果和苏北的同级别县城比，那就成价格的“高山峻岭”了。这样的概念炒作，稍有脑力的人都不会当回事，更不应该影响购房置业的决策；

2) 昆山这个地方，很有名气，也很特别。它的特别之处在于，它只是个小小的县级市，由苏州市代管，但由于紧邻上海的区位优势，加上近乎疯狂的招商引资政策，使外资企业特别发达，特别是台资多，被称为台资在大陆的“大本营”，所以昆山的 GDP 很高，07 年是 1150 亿元，08 年就到了 1500 亿元，如此高的 GDP 中，绝大部分（超过 90%）是由外资企业创造的，民营经济微乎其微，国企更是几乎没有。而在

绝对主导的外资经济中，基本又是“出口导向经济”，两头在外，绝大部分都是为了出口，所以出口额也很高。所以说，昆山经济结构比较畸形，严重依赖外资，严重依赖出口，严重依赖外地人，昆山只是“中国制造基地”中的一个庞大“车间”。虽然GDP很高，但中看不中用，对本地的益处，除了利税之外，其他的益处并不多。

3) 正是因为经济结构的畸形，才造成了畸形的人口结构和消费结构。昆山户籍人口65万左右，这和一般的县级市差不多，但其外来人口登记人数就接近80万，估计实际可能超过100万，在小小的昆山市区，更是外来人口的天下，满街都是外地人。这种现象，恐怕只有浙江义乌可以与之相比。这些外来人口主要是打工阶层，还有一部分企业管理者和白领。从住房消费来看，昆山本地人已经不缺房子了，甚至过剩了；外来的企业管理者，台湾人等，流动性太强，置业需求比较低；打工仔倒是想买，但基本买不起；外来人口购房的，基本是长期在昆山工作并准备安家落户的“新苏州人”，这部分人占比大概在10—20%之间。所以，昆山房地产的真实需求并不多，而每年供应量很大，主要满足了投资需求，这是个投资为主的市场。投资者主要是本地的富裕阶层、西邻苏州人、东邻上海人、台湾企业高管、长三角的职业炒房团。4) 正因为昆山是投资为主的市场，本地内需不足，所以这个市场维持繁荣和高价，至少需要两个条件：一是当地经济不出大问题，年年实现高速增长，表面上持续繁荣，带动房地产市场价格走高；二是，投资者的结构不发生大的变化，投资群体不离开这个市场，大家共同努力，共同把这个市场托起来。但依我来看，昆



山经济的发展成就很大，但发展模式并不好，远景并不乐观，金融危机的影响已经可以说明问题了。沿海向内陆产业转移的下一批受害者，就包括昆山这样的地方，这个全球生产的“大车间”随时可以搬迁到异地。这些外来的投资者，也不是稳定的，而是随着经济风向而来去自如的。从这个角度看，两个基本条件，都可能变化，故我并不看好昆山楼市的未来，正如我看东莞一样。5) 至于说到“在昆山买房在上海工作”，我觉得这也是一种忽悠，至少是宣传者的一厢情愿。不可否认，未来高铁通车了，这样的现象肯定会有，“城市候鸟”，但候鸟绝对成不了气候。每天折腾个火车，跨越两省市去上班，你觉得几个人会认同这种生活方式？再说，昆山的房子也没便宜到那个地步，可以吸引上海人不辞辛劳地去买；上海的房子也没有贵到那个可怕的地步，以至于能把人逼到昆山去置业，上海郊区未来地铁线路发达，房价也昆山贵不哪里去。如果昆山不会在行政上划入上海，这个愿望仅能停留在房地产开发商的楼书上。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-02

这么说昆山，希望昆山人别骂我

作者: loujinjing 日期: 2009-06-02

不小心就造了个沙发，还是留给大家来坐吧。

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12439417950434747023/A/1/m.jpg>[/img]

作者: loujinjing 日期: 2009-06-02

作者: suxming66 回复日期: 2009-06-02

谢谢楼主指点!本人在上海工作,上海有房。本想在昆山阳澄湖买个90平米左右的房子,一来抵御通货膨胀,二来那里空气不错,做个度假的去处。听楼主一席话,打消了念头。老老实实在上海呆着了。

---

我的意见仅能供你参考,对昆山楼市的具体情况我并不很熟悉。你在上海有房,亦有购房实力,如果想在阳澄湖畔弄个闲暇时的度假去处,只要看准了市场,觉得价格合理,且能承受得起,我想,那也未必不是件美事。人的经济决策,并非以经济测算为唯一标准,还有更多的评价因素。

只是我想提醒的是,如果只是想“抵御通货膨胀”而去购房,那最好仔细思量。购房并非抵御通胀的有效手段,也可能适得其反。我前面写过一篇有关购房和通胀的回帖,你可参考一二。

作者:loujinjing 日期:2009-06-02

作者:雪稚子回复日期:2009-06-02

楼主,说真的,自从关注房价在中国的表演后,我彻底失去了对未来的信心,政府将宝押在房地产身上,不知道是无能还是悲哀?

---

雪稚子:说心里话,自从搞清了房价在台上表演的背后因素后,我始终努力保持着对这件事情的清醒,不为别人所轻易迷惑,但我并没有失去对未来的信心,因为看清了黑色的底色,才更容易知道

亮色从哪里出现，才会觉得未来充满希望。希望你只是对“这点事情的将来”失去了信心，而不是对“自己的将来”失去了信心。

不是征夫把宝押在了房地产身上，而是中国经济郑智的发展模式，历史性地（也是阴差阳错地）赋予了房地产“宝贝”的身份。这不是某些人的无能，恰恰是中国式摸索“过河”的一种“智慧”，这也不能说是他们的悲哀，但确实是中国经济发展中无法摆脱的一种“宿命”。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-03

作者: darkblue\_liu 回复日期: 2009-06-02

谢谢楼主不辞辛苦的工作，赞赏!!!

现在有个说法，说现在都金融危机了，房价都这么高，等危机过去了，岂不是房价更高了？听起来貌似有道理，但也缺乏数据支持，楼主怎么看啊？

---

深蓝兄：多谢你的赞赏。

你这个问题已经基本不是经济领域的问题了，涉及的因素太多，说多了就会被版主给河蟹了。所以我只能泛泛地说说，希望能说出个一二三来。当然这个话题实在是很大，我只能尝试着从宏观上说明白。

首先，在经济危机中，经济活动全面萎缩，一切正常的行业都会受损，房地产也不会例外。在一个正常的市场环境中，房地产受损的机制大致是这样的：开发商对未来预期变坏，资金来源也遇到了问题，导致投资规模缩减，新屋开工不足，供应量也在放缓，行业投资增速下滑，行业总规模萎缩；另一方面，危机中居民失业，收入普遍下降，

支付能力不足，新购房屋意愿降低，成交量下滑，价格也随之降低；同时，破产人群增加，房屋按揭坏账上升，信贷坏账率提高，房地产相关的金融产品也受到牵连。这几个方面同时作用，房地产行业就表现为投资不足，消费疲软，坏账上升，行业萧条。这应该是一般市场中的规律，也是常态。反观中国的情况，实际上也相继出现了以上的现象，只不过不严重、不明显罢了。如行业投资增速下降，09年一季度投资增速只有4%，08年下半年成交量跌至谷底，部分地区出现了按揭收楼的问题，等等。这都是危机下的正常表现，和大洋彼岸的情况也没啥两样，起码没有本质区别。但为何中国的表现不明显呢？或者说，为何中国实体经济受到了较大的创伤，如外贸行业都那样了，房地产行业依然还是精神矍铄，甚至牛气冲天呢？

这就要从中国国情去考察了。从供应因素看，供应要靠行业投资，投资进去了，开工量上去了，供应才能充足，行业规模才不会缩水。人家的情况是，钱大多来自自己的口袋，或者房地产基金，世道不好了，谁都变得小心翼翼，守财如命，不会盲目扩大投资。我们的情况是，钱来自于银行，基本不是自己的，谁有本事谁就能搞到钱，搞到钱就可以逆市投资，可以抢占市场份额，可以扩大地盘。所以，世道好不好，和投资基本关系不大。哪怕真的影响了投资，因为我们的增长模式是投资拉动，征夫很关心投资规模，投资下来了，征夫会想办法给推上去，最近不是就扩大信贷、降低资本金门槛了么？所以说，我们的行业投资，完全可以和经济危机隔离，可以逆市实现大幅增长。此中外情形之最大不同也。从消费因素看，人家的住房消费者是民众，

我们这里也是民众，但“此民众”非“彼民众”，实有大大之不同。

“彼民众”是普罗大众，芸芸众生，和经济危机密切相关，他们的命运和购买力随经济危机而起起落落，保持了基本一致，危机来时没钱花，危机过去就变得有钱花。我们这里的“此民众”可以分为三大拨，第一拨是不干活可以买得起房子的，如炒楼者，如老富豪老贵族，如新富阶层，如某某某某；第二拨是干了活勉强可以买得起房子的，如城市里的部分原居民，如过得好的小白领，如某某某；第三拨是即使干了活也买不起房子的，如广大农民兄弟，如农民工，如小职员，如丐帮的所有兄弟，等等。这么一分析，就可以看的很清楚了。话说经济危机来了，第一拨人本来就不用干活，什么危机不危机的，人家根本不理睬，也没大感觉，该干嘛还是照样干嘛，我就遇到一位老兄说“经济危机在哪里啊？你们都说来了，我怎么没看到啊”，这就是所谓的典型。第三拨人，本来也买不起，危机来了还是个买不起，所以危机对他们而言，也是没大感觉，反正就是买不起，结果没有变。有点影响的是第二拨人，经济危机来了，其收入降低了，或者干脆失业了，就会推迟买房的决定。但这些人里头有些人是所谓的“刚需”（一个颇具中国国情和特色的词汇），刚度颇强的他们被憋了太久，一看危机导致房价降了不少，就兴高采烈地出手了，本来没打算买的，反倒因为经济危机而提前买了。你看这最后的结果，危机一来，仅仅是抑制了一小拨人买房，同时促进了一小拨人买房，两相抵消，竟然总量没有变。也就是说，中国的社会购房总需求，和经济危机基本不搭界，任你危机风狂雨骤，我自岿然不动啊。

再看房屋金融情况。按说应该有个人破产上升，住房贷款坏账率上升，银行惜贷，住房类的金融衍生品滞销等情况出现。但中国的情况可以说是别有一番洞天。个人破产制度没有，你逃不了债，中国百姓历来就有“父债子还”的观念，也不想逃债，所以按揭坏账基本不会上升。至于开发领域的坏账，没大碍，因为可以统一核销。银行的业绩是靠吃“存贷利差”的，贷出去的越多，利润就越高，至于能否收回来，那是以后的事了，这代不操下代的心，所以也不会惜贷。至于金融衍生产品，中国基本没有，因为不让搞，连个最简单的 Reits 都没发几个，落后倒成了福气。所以，综合来看，经济危机对中国的房地产金融来说，简直是毫发无损。

总结一下，房地产行业的四大要素中，投资和供应没有大的影响，甚至还要继续加强；消费依然如旧，没有什么不良影响；行业金融和资金供应层面，几乎毫发无损；土地层面，由征夫控制着，和市场基本绝缘。四大因素都如此，你说中国的房地产行业，还怕什么洋鬼子的经济危机呢？

四大因素说完了，觉得还远远没有说尽中国因素，还要说一点其他的。比如最近一阵子杭州楼市狂飙，这和浙江的经济状况有关，外贸行业受了大创，民间资金走投无路，一头撞进了楼市淘金。原来沉淀于轻工制造行业等实体经济领域的资金，感觉利润稀薄，前景渺茫，于是不想恋栈，洗手不干，也投身于资产领域，做起了“炒家”。这样的现象在浙江很典型，相信在其他不少地方，如广东、福建、上海、江苏等地，肯定也会有，规模有多大，咱不去瞎猜，瞎猜就是诋毁了。

再比如信贷资金的问题。一季度投放信贷高达 4.58 万亿元，4 月份 5900 多亿元，5 月份的数据没出来，应该也有 5000 亿元以上，仅仅 5 个月的功夫，央行就向外放贷接近 6 万亿元。这是一种什么样的速度，这是开着直升机到处撒钱的速度！这些钱说是拿去投资，去建设大项目了，但实体经济疲软，能有这么强大的消化能力么？这里头含有大量的短期票据融资，会不会转到资产领域，那就只有老天知道了。

再比如有些人觉得经济不好，GDP 老是上不去，急了，就故意去弄一弄，炒一炒。有些人持有很多钱，在危机时期，会表现得更为疯狂。有些开发商，在低潮时期会更加厉害，抓住资源扩大投资占领先机。有些老外的资金，回国没有钱赚，就会留在中国抓住时机大捞一把，乘机浑水摸鱼。

以上这几个，也都是中国不同于其他地方的因素，是基本国情。这些因素，都会打乱房地产行业在危机中的调整节奏，会让房地产在危机阶段积蓄更多地风险，阻碍这个行业走向健康之路。

如此说来，看清了中国房地产行业的独特性，就不能和经济危机简单地“对号入座”，更不能拿国外的所谓“经验”生搬硬套地往中国房地产行业上套。经济危机不仅对房地产没有多大的实质性影响，而且还带来了不少难得的机遇呢。我们该庆幸，还是该悲哀呢？

作者:loujinjing 日期:2009-06-03

作者: 天山小木 回复日期: 2009-06-03

本人户口苏州，昆山也待过两年，现在在上海上班，特别同意楼

主关于昆山房产的判断，一个经济有点畸形的城市，突然的一个急刹车，必然哀鸿遍野。

但是在这个时候很难有一个清醒的头脑，看着通胀的步步紧逼，看着房价的持续坚挺，有购买力，有需求的人很难挺住。

---

---

小木言之有理，有太多的人本来就不大清醒，再加上形势所迫，被人无数次的密集忽悠，人就晕了，基本没有理性决策了。有句话说，在贵国赚钱，大钱主要靠抢，中钱主要靠骗，小钱主要靠干，真是一点不假。

作者:loujinjing 日期:2009-06-03

作者：冲关吹羽 回复日期：2009-06-03

按楼主的意思是楼市将来只涨不跌了？

作者：Lauren001 回复日期：2009-06-03

楼主，记得你以前说过，现在不是介入杭州楼市的最佳时刻。但是越看您的分析，越觉得让房价下降是难之又难，何解？

---

两位仁兄质疑的有理，说说我的看法。

我分析楼市，除了市场本身的规律和供求趋势外，还更多地从宏观经济和基本国情来看。这是我们的市场和规范市场所不同的地方，实不可不察。

但这些“非市场因素”往往在某一个阶段、在某些特定的环境下



起作用，或者暂时起决定作用，但它不会持续下去，我们也不能根据这些“非正常因素”来判断楼市的大势。那样的话，就偏离根本了。举个例子，土地财政，这是影响楼市一个重大因素，直接增加的房屋成本。但这是分税制改革造成的历史问题，它同样也会伴随着其他改革措施而失去其影响，比如物业税的彻底实施。再比如当前凶猛泛滥的恶性炒房现象，影响也很大，这完全可以出台一些技术性的规定来遏制，真想治理这事，那是非常简单的。

所以，这些非正常因素，“会打乱房地产行业在危机中的调整节奏，会让房地产在危机阶段积蓄更多的风险，会阻碍这个行业走向健康之路。”但仅仅是“打乱”和“阻碍”而已，这些因素没法改变供求趋势、没法改变市场规律，任何力量都没法和市场对抗，这是被无数次证明了的真理。虽然有的时候，市场孱弱的像个内向害羞的小姑娘，任人摆布，但市场发威的时候，它就像一头发怒的雄狮，可以藐视眼前的一切，势不可挡。

作者:loujinjing 日期:2009-06-03

回楼上的作者: cb\_0916 回复日期: 2009-06-03

你说的是楼市中的真实需求者，有些钱，付得起首付，但要背负巨大的压力，付出很高的代价，这部分人是“潜在的入市者”，入市与否，可能取决于各自的家庭情况，取决于结婚过程中的硬性要求，还有观念上的一念之差。这些人为数不少，在大城市尤其多，当然可以说是“待宰的羔羊”，是已在“刀俎边上的肥肉”。但仅仅是“待宰”，具备了被宰的条件而已。

至于会不会被宰，那取决于最后是否入市，是否乖乖地掏钱买单。如果个人收入高，支付能力强一些，或者来自家庭的支持力度大些，愿意啃一把老，或者女方“无房即无婚”的要求强烈一些，或者自己对家的归属感强烈些，那就会入市了，不论是自愿还是被迫，那都要“人为刀俎，我为鱼肉”了。反之，也有这么一部分人，以上诸因素都不强，就拖延了入市时间，暂时没有被宰之虞。也就成了所谓“柔性较大的刚需”，刚刚刚矣，然刚中有柔，可以进行策略性后退。

总之，我觉得，对所谓的“刚需们”而言，没有定价权，没有博弈权，甚至也没有选择权，被宰基本上就是注定的命运了。只不过个人情况各异，刚性大的刚需，基本就是“斩立决”，对柔性较大的刚需，那就是“暂且收押，秋后问斩”了。是选择前者，引刀成一快，不负少年头；还是选择后者，继续忍受心理的折磨，那就取决于个人情况和对痛苦的偏好了。只要你是个正常人，只要这是个非正常的市场，那结局就是没有疑问的了。

至于说到机会，我不会算命，也没法给具体的建议，我只能说，未来2年内的走势很会复杂，难以预料。但起码有一点可以明确，今年底之前，在绝大多数区域，不会出现很好的机会。

作者:loujinjing 日期:2009-06-03

答真君兄：

你说的乃是大话题，从一个行业切入宏观经济的话题。其实，宏观经济看起来最好分析，因为它的线条粗，轮廓大，视野开阔，容易掰开了看，方便整合了说，可以从多个角度切入，可以进行往来中外

的对比，可以有 n 多种分析方式。但宏观也最难把握，因为宏观经济的走势是由所有的“不确定因素”组合起来的，它是由无数个不确定性组成的“集合体”，当所有因素都动起来后，有互动、有共振、有内耗、有衰减，它将会如何，我们怎么能知道！

所以，即使你的所有数据资料都准确，你的分析方法正统且正确，你的立场也做到了客观中正，但你的结论未必就会正确，你可能看到意料之外的事情，这是把握宏观之难处所在。所以，搞宏观分析的，不外乎是总结，是观察，是分析，是判断，此外，还要加上“合理推断”和“大胆预测”，要有扎实的功底，还要有赌博的运气。诺奖大师们功底不可谓不深厚，但往往说不准未来，失手于经济预测，乃是因为运气欠佳之故，并非实力不济，实在是宏观的波谲云诡所致。

所以，看国内，宏观分析师很多，各家都有一批，但好的很少，敢于说真话、又说得比较准的就更少了。宏观经济这个东西，谁都想说，谁都能说，谁都很难去老老实实地说，谁都不敢说自己说得准。

作者:loujinjing 日期:2009-06-03

国内的宏观分析师很多，这里我们不臧否人物，只说几个有意思的现象。

第一个是，做宏观的多，宏观又很难做，所以竞争激烈，出名不易。于是就有人喜欢剑走偏锋，常发表些新奇大胆的观点，要的是“语不惊人死不休”的效果，甚至故意拿话来雷你，不雷焦不罢休，善吹牛皮，故作高深，长于作秀，预测的胆子比谁都大。这个不为别的，博取眼球，为了是一个“名”字，这样的，我们不听也罢。

第二个，宏观分析师都是靠大脑吃饭的，要有人管饭才行，要有机构（公司）出钱养着，不然没心情和闲工夫去写报告，他们要为人民币服务。只有屁股坐稳当了，才好张口发言，这就难免看人脸色说话，投人所好说话，为人利益说话，往往屁股就战胜了内心，指挥了脑袋，吃白饭说白话，吃黑饭就说黑话。这也没办法，某教授的至理名言是，“经济学家本来就是利益集团的代言人”，为了乃是一个“利”字。所以，他们的话，你得仔细听，去伪存真。

第三个有趣的现象是，普罗大众都有厌恶风险的心理，不喜欢听坏消息，哪怕这坏消息是真实的，他也不乐意知道。有人跑来说明年大势不好，你的生意要亏钱了，你要谨慎行事啊，他不会去谢人家，反倒很可能把人家揍一顿，你这乌鸦嘴，说话这么不吉利。所以，经济形势有好有坏，这是基本事实，那些直言坏消息的经济学家一般不大招人待见，慢慢地就被打入冷宫了，被人给遗忘了。那些对坏消息保持了警惕，但持“慎言”策略的经济学家，就做到了明哲保身，不犯众怒，不当讨厌的“乌鸦嘴”。那些不说坏消息，只说好听的，天天一副乐天派的嘴脸，甚至大唱颂歌的经济学家，倒是人人都成了大众崇拜的明星，当了征夫机构的座上宾客。你说在这样的环境和大众心理偏好下，谁愿意多说坏的呢，慢慢地，我们听到的都是“形势一片大好”的声音了。这个现象在经济史上更有意思，奥地利学派是反对政府干预经济的，认为危机可以由市场自身来平复，干预只会加重和延缓危机本身。于是他们对政府说，停下你们干预的大手吧，干预管个鸟用，越干预越糟糕，还不如不管。他们虽然准确地预测到了 30

年代大萧条和之后的两次大危机，并对危机做出了令人信服的解释。但仍然被打入冷宫，倍受冷落，不给相关的“待遇”，至今很多学经济的人都不知道奥地利学派是干嘛的。人家凯恩斯学派就不同了，大力证明了市场失灵的坏处，说经济危机是市场有效需求不足造成的，所以政府要出手干预，才能安度危机。他们对政府说：市场不行了，你快出手吧，必须大把地花钱，大笔地投资，才能把疲弱的经济拉起来，你还犹豫个啥，你就是救世主啊。于是，凯恩斯主义成了各国政府对付危机的理论“圣经”，各国政府都成了凯恩斯的忠实信徒，直到今天，我们也在重复着凯恩斯的老路。两种理论，只有解释的不同，主张的不同，为何会有如此戏剧性的不同命运呢？原因在于，他们讲了不同的话，一个说政府瞎搞，让政府快停手，政府不喜欢听；一个说政府英明，让政府出手施救，政府听得高兴。原来是人们的心理偏好和感受问题，原因就是这么简单！！奥地利学派、凯恩斯学派都有煌煌巨著存世，都是经济学大家，到底谁对谁错，难说，至今也没有个定论。但在现实中，它们的命运从出生时就已经注定了。悲夫！

作者:loujinjing 日期:2009-06-03

刚才说了一些无关紧要的题外话。回来说说。北大的宋国青是我很钦佩的一位经济学家，不哗众取宠，不故作高深，不到处走穴，也不随便雷人，基本上是默默无闻的，但看问题很毒辣，说话很靠谱。所以他的观点值得关注，值得相信。高善文也是个优秀的分析师，至于某杂志送的那些高帽子，我觉得就是个炒作，不必太当回事。我看高的文章比较多，觉得他的优点是视野很开阔，很有全球视野，说理

分析显得平和顺当，不用奇语，不故作高深状，适合我等大众理解。但我不大喜欢他有些根据不足的所谓预测，有点哗众取宠的味道，这也许和他的证券行业工作有关，免不了。

如你所言，哈继铭确实是个“看空派”的经济学家，也擅长宏观分析，尤其长于金融领域，正是因为他看空较多，所以也常常说点不中听的，偶尔当当乌鸦嘴，虽然身在商海浮沉，吃着人家给的饭，但能够做到这一点，说话不仅过脑子，也过心口窝，这是让我佩服的。

你提到了这个说法，“2009年上半年中国宏观经济和资产市场的逻辑是按照高善文+宋国青的逻辑在走。”这个逻辑也就是，政府启动经济刺激计划，4万亿的大手笔投资，银行信贷口子打开，超预期巨额投放，结果是，要么拉动宏观经济反转，要么带来资产价格的重估。对这个看法，我深以为然，非常赞同。从美到中，从西到东，都在这么干，政府遵循了凯恩斯老爷的理论，大手干预，当然目的就是一个，遏制住经济下滑的趋势，进而透过政府投资和消费拉动增长，促使宏观经济反转。至于其效果，能不能促成“反转”，那是凯恩斯和奥地利学派一直在争论的事，我们不多说理论。至于其结果，是不是促成了宏观经济的反转，起码在目前来看，还没有达到目的。这个涉及到很多的国内因素，已经超出了经济领域，我也不打算多说，说多了啰嗦。

但投资确实是投进去了，5万多亿的信贷也都放出来了，总得有个去处，去处当然很多（大家各有各的想象），其中一个便是资产领域。资产本来就是资金的天然蓄水池嘛。所以我们看到，股市连过整

数关口，到了 2700 点以上了，相对于 08 年 11 月最低点的 1700 多点，股指已经大涨了 60%了！在基本面没有好转、甚至还在继续恶化的情况下，为什么能大涨 60%？原因就在于资金面充裕，这个结论很好推出来。

股市之外，还有楼市。我们看到 09 年 3 月份以来，3、4、5 三个月，楼市像打了兴奋剂一样，狂窜乱跳，5 月份的成交已经创下了 07 年高峰以来的新高，这让最好的楼市分析师也连呼看不懂，撞鬼了，其实有何看不懂的呢，都是钱多惹的祸！所以，我觉得，宋、高二人说得这个观点中，“要么拉动宏观经济反转”，这目前还是个良好的愿望，“要么带来资产价格的重估”，这已经变成了活生生的现实，摆在我们的面前了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-04

作者：关天你再来封我 回复日期：2009-06-03

本人认为没有理由支持房价上涨了，结果呢，房价没理由的果然上涨了。非常佩服，果然是神奇国度，总是让人意想不到。

我的想法很肤浅，认为原因无非如下：

1. 土地垄断；
2. 房地产商寡头竞争，还狼狈为奸；
3. 贫富差距，有钱人钱没地方花只好炒楼，流动性过剩；

按道理老百姓已经不堪承受高房价了，结果还是能涨。绝对不相信这是刚需干的。

关天，你这想法可不“肤浅”，主要原因都被你说出来了，我非常赞同。

不过这几个原因的背后，还有更深层次的原因，如土地的后面是财税体制问题，寡头的后面是市场准入和机构寻租的问题，贫富的后面是分配的问题。但背后的原因，就不是我们可以随便乱说的了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-04

作者：萧四少回复日期：2009-06-03

楼主，从一看你贴就没停下过，我是苏北宿迁的，我们这边房价一般在 1900 到 2600 之间。我也是看不懂目前的行情，看了你说的那么多，我明白了一些，但还是不全明白。我手头有点钱，想投资一套房，但我就不明白，这房价在国际金融危机中还那么坚挺。看了很多专家说通胀将到来，我真不知道钱该投向何处？

---

简答这位萧兄：

宿迁苏北小城，人口基数不大，外部引力不大，房价主要靠“内力”推动，估计也就是这个水平了。未来也不会有多大的变化，降，没有多大的空间，涨，也缺乏必须的动力；

所谓的“通胀来了快去买房”，基本还是个忽悠之词，不必当真。即使明年以后真的通胀了，你买房也不是个好的应对办法。你有些钱，如果想放在房子上实现近中期保值，如果看准了合适的楼盘，我觉得还是可行的，但如果想通过投资当地的房子大赚一笔，那基本也是很难的；



至于房价为何在金融危机下还能如此坚挺，我在回答 darkblue\_liu 的问题时，已经分析过了。你不妨去参考下，看本页中这个时间的回帖：

作者：loujinjing 回复日期：2009-06-03

作者：loujinjing 日期：2009-06-04

作者：nynyds008 回复日期：2009-06-03

请楼主帮忙分析或者预测或者给一些建议，我想在苏州买房子。不过看过牛刀还是谁的文章，至少两年内不是特别需要的话，房子可不必急于买。我想各地情况也各不相同，所以请问楼主能否给一些具体的建议，我想在苏州园区买房子，就是在金鸡湖附近的。在下不甚感激！

---

nyny, 苏州楼市的市场比较分散, 而且这个城市的发展模式独特, 表面 GDP 奇高, 房地产市场也很复杂, 这里先不展开说了。只说你的问题吧。

你看了牛的观点——两年内如无急需则不买。这个观点的基调我也同意，但我对“两年的期限”没有多大把握，神州大地遍奇迹，nothing is impossible，直说“两年”基本是在赌博，显得有点不负责任。个中原因也很简单，高峰过后，行业调整刚刚开始，又被人为打断，这个行业仍不健康，近期进去那是充当人家的“垫脚石”。至于会不会在两年内走向健康，实际中是会快点，还是慢点，超过了两年，不确定性实在太多了，所以没法说出个准确的时间。我只能说，

近期不适合进去，明年怎么发展，要观察下半年的形势走向。

你要在苏州园区买房，单就这个区域市场而言，我的判断是泡沫比较大，目前绝不是入市时机。我不知道你想买的区域是金鸡湖东，还是湖西。如果具体点说，我的看法是，买湖西不如买湖东，买湖东不如买相城，买相城不如买老城区二手房，特别是城市环路附近大型居住区较新的二手房。供你参考。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

楼上的游魂先生，广州楼市的话题很大，没法几句话就说清。先不展开说。只说说你提及的这个看法，其实也是个非常普遍的看法，即：大城市中心区土地稀缺，所以能造的住房也就稀少，大家又都想去那住，所以永远都是供不应求的，根据供求规律，所以市中心的价格就会永远地上涨，绝不会下跌，市中心的房子最能实现保值增值。

这个结论估计很多人都会认同，很多人也一直在这么理解着，并当成楼市几大“基本公理”之一，不懈地传播着。其实这个结论似是而非，乃是一个很大的误解。今天我就来说说这个问题，简单地分析分析其中的道理，说说这个结论的荒谬性在哪里，也顺便戳破“市中心豪宅只会涨不会跌”的谎言，提示一下“保值升值”信念背后的误区的风险。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者：夜游魂回复日期：2009-06-04

不知楼主能否分析一下GZ的楼市呢？感觉GZ市几大旧城区（天河，越秀，荔湾，海珠）已经无新的地皮了，这些地方的楼只会越买

越少，实在无法降得了多少了？不知道是否该买楼。

---

答楼上的游魂先生，

广州楼市的话题很大，没法几句话就说清。先不展开说。只说说你提及的这个看法，其实也是个非常普遍的看法，即：大城市中心区土地稀缺，所以能造的住房也就稀少，大家又都想去那住，所以永远都是供不应求的，根据供求规律，所以市中心的价格就会永远地上涨，绝不会下跌，市中心的房子最能实现保值增值。

这个结论估计很多人都会认同，很多人也一直在这么理解着，并当成楼市几大“基本公理”之一，不懈地传播着。其实这个结论似是而非，乃是一个很大的误解。今天我就来说说这个问题，简单地分析分析其中的道理，说说这个结论的荒谬性在哪里，也顺便戳破“市中心豪宅只会涨不会跌”的谎言，提示一下“保值升值”信念背后的误区的风险。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

首先要明白一个最简单的道理，商品房具有双重属性，一是消费品，其消费者就是买来自住的普通居民；二是投资品，其投资者就是那些想通过买入卖出过程赚取差价、谋取升值的人。所以，我们可以用两个属性来对房子进行定义，或者说给房子定性。比如城市郊区的低品质大型居住区，我们可以定义为“消费品”，因为大都是穷人去住，当然有人去搞短期炒作，但其投资属性小；比如市中心的大面积豪宅，或者什么无敌江景、奢华海景豪宅等等，我们可以定位为“投

资产”为主，因为大都是富豪去买，是地产投资基金去买，他们的目的主要是保值升值，当然有人就偏偏喜欢住那，以显示尊贵的身份，这是个案。相比投资属性而言，其居住功能已经退居其次了。

区分开了房子的不同属性，我们就可以进一步来区分不同的“市场”和“市场参与主体”了。

由于属性不同，让房地产市场分化为两个不同的市场：一个是“投资市场”，一个是“消费市场”。主要作为投资品的房子，如市中心的高价房、各种绝版豪宅、各种高档别墅等，共同构成了高端投资市场。主要作为消费品的房子，如一般地段商品房、城市郊区普通房、农村集体住房、可以交易的保障性住房等等，则构成了一般的商品房消费市场。投资市场的房子是不断流动的，不流动就没法体现其交换价值，也没法实现套现的目的。在一个秩序健康、估值合理的市场，消费市场的房子是基本稳定的，换手率比较低，换房更多的是因为公共利益拆迁、改善以及继承等原因。

当然在中国的情况就有点不一样，中国低端住房消费市场的换手率很高，就连“经适房”都有人在大肆炒作，这说明投资行为已经渗透到了中国的消费住房领域，也从侧面说明了这个市场不健康，估值极不合理，价格上涨透支太厉害，以致于产生了巨大的投资投机空间。如在美国，2000年这一波地产泡沫开始以前，房地产市场一直表现稳定，涨跌幅度都很小，很多城市的房价在二三十年内基本没发生大的变化。比如一个人在1970年以20万美元买入一幢house，到了1990年还是20来万，那么他为什么要多买几套呢，在收益这么低的

领域，谁愿意投资呢？但中国不同，无论好房还是劣房，不出三年就可以翻番，既然钱这么好赚，谁不争相投资呢？所以，中国楼市的投资现象太普遍了，投机和炒作太猖獗了，不仅全面覆盖了高端投资市场，而且延伸到了几乎所有的住房消费领域，大有“全民炒房”的架势。如果一个市场，全体参与者都可以“不劳而获”，都可以获得很高的账面收益，没有人为此付出代价，那这不是“泡沫”，难道还是上帝的慷慨赐予？

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

说完了市场，再说说市场中的“参与主体”。商品房的不同属性，分隔开了两个完全不同的市场，也造就了两个完全不同的“参与群体”。在投资市场中，特别是高端住房投资市场中，市场参与主体主要是有钱有闲阶级，是富人阶层，是有实力进行大手笔投资的人，也是有实力承担相应投资风险的人。在一般商品房消费市场，其参与主体主要是普通的老百姓，基本是无钱无房阶级，他们穷一生之力买房置业，是希望有个安身立命的地方，以后要用来安度余生的，买进时就没打算卖掉它赚钱，这些人也无力去承受房市波动带来的巨大风险。房子对他们而言，是基本生活资料，而不是可以更新的生产资料，是一辈子的最大额消费品，如果非要说是投资品（统计局的统计口径是按照投资来统计的）的话，那也是一辈子最大的一次投资，是无法取得现金回报的“死投资”。

所以说，住房的不同属性也严格区分开了市场参与者，简单说，就是富人和穷人，是有钱的投资者和没钱的自住者。投资者基本不用

考虑买房自住的问题，自住者也基本没有能力去考虑买房投资的问题。

换句话说，这两个市场是隔离开的，投资的不会去买普通商品房，自住的普通百姓也绝不可能去买昂贵的高端投资房。如果某记者去问一个下岗职工：你想要住市中心的豪宅吗？他会答道，怎么不想呢，不想是傻子，做梦都想啊。估计去问一百个人，会有 99 个给出类似的答案。看看，市中心的豪宅，需求是何其旺盛啊！但如果再追问一句，那你考虑买一套吗？他肯定会骂人了，你他娘的是不是弱智，你睁开眼看看，就算把老子我给卖了，能买得起吗？这就是事实了，豪宅谁都想，住在六环开外的北京人肯定想着能搬到长安街住就好了，但绝大多数的人买不起，也不会有那个打算。所以，市中心的豪宅，乃是个“小众市场”，是满足很小部分人的需求的东西，虽然“欲求很旺”，但实际的“有效需求”很小，就是金字塔尖上的那些人。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

总结起来说，分割两个市场、划分两个群体的力量，不是别的，正是市场本身（且不论这个市场奉行的规则是否合理），是居民的购买能力，是财富分配形成的实力不均。这两个市场就像两大自足的封闭体系，有自己的交易对象，有自己的市场边界，有自己的参与主体，当然也有自己的市场规则，也都要遵守“供求关系决定价格高低”的基本定律。普通商品房的情况不用多说，供大于求，则价跌，供应减少，则价涨。为什么我们偏偏认为投资品市场就不一样呢，就可以摆脱市场规律的约束呢？其实无论何种市场，规律都是一样的。

举个例子，05 年之后，外资基金大批入沪，整幢买楼，导致需求

陡增，把上海市中心的写字楼价格推高了很多，08年金融危机来了，外资觉得风险上升，又开始大批卖掉手里的楼宇套现，于是价格立马应声而跌。整幢商务楼当然是典型的投资品，是高端投资市场的一部分，不是一样地随着供求变化而波动吗？外资大量进入时，它会上涨，外资纷纷撤退时，它不是一样要跌价么？难道仅仅因为这幢楼位于上海的市中心，它的价格就只能上，不能下，这岂不是笑话？简单的市场规律，在这里表现得多么直白！

所以，一个很自然的结论是，有交易现象存在，就必然产生价格；有了价格，就会有了市场；有市场产生，就必然有供求的多寡变化；有了供求变化，那就必然有价格波动，有上必然有下。无论什么样的市场，从乡间农村大妈卖鸡蛋，到外资基金在上海巨资买楼，都要遵循这个共同的规律，古今中外，概莫能外。

贵国是个神奇的国家，可以扭曲价格机制，也可以长时间地严重扭曲之，但最后还是难免要接受这个规律。只不过市场规律被长期压制，能量积蓄很大，在找到合适的机会发生作用时，会以更为激烈的方式宣示自己的存在。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

说完了这个道理，也想顺便回答几个常见的问题。因为如果想通了以上的道理，下面看似复杂的问题，其实再简单不过了。

第一个，繁华的市中心的房子是不是拥有令人惊讶的巨大需求？

答案是，市中心的房子位置佳、质量好、价值高、交通便利，谁都想来一套，需求极大，但没几个人能买得起，因而基本都是“无效

需求”。买得起的人是少数，因而“有效需求”也很少。有人会说了，如今的北京、上海，不光是京沪土著人的京沪了，而是全国人的京沪，是“国际大都市”了，也是全世界的北京、上海了。所以，外国人就纷至沓来了，来了就要买房子，外资地产基金也闻风而动了，来了就要投资。外国人有钱，他们都是“有效需求”啊。这话有道理，来的老外很多人都买的起。但有个事实不要忽视，外国人不是移民来华定居（中国还没有这么大的吸引力），他买房的比例比租房要小得多。外资地产基金在全球各地投资，可以说，人家才是真正的“全球视野，国际眼光，”全世界的大都市市中心都是他们进行选择的市场，你这里的房价被炒高了，投资收益率降低了，他就会果断放弃，转投其他地方了。北京、上海不行了，它就会跑到东京、首尔去看，东亚不行，那就去印度、去西亚，还不行，那就去悉尼、墨尔本……反正地方多得是，不会在一个地方下赌注。

对我们中国人而言，我们有浓郁的家乡情结，爱国又爱家，北京人觉得长安街是天下最佳，上海人觉得南京路、淮海路是世间无双，是绝对的中心，心中的向往，所以提起来都有点近乎“神圣”的感觉了，倘若你说长安街、南京路的房价要降，那你简直就是在“亵渎神圣”，大逆不道了，要被激烈批评成“无知狂人”了。

但对外国投资者而言，中国不过是个乱糟糟闹哄哄的新兴市场国家，我们的国际大都会、中心城市只不过是全世界几十个大都市里头普普通通的几个，我们眼里所谓的“神圣地段”，只不过是人家投资评估表里的一个街道而已。



所以，千万别总拿老外来说事，以为老外来了，高尚地段的房价就必涨无疑。老外来到发展中国家的中国，不是来做白求恩的，是来赚钱的，他们最为势利，有钱就会来，赚到了、或者没钱可赚了，人家自然会撤退。说白了，在这个市场中，他们只是个实力较强的“市场参与者”，他们来的多了，大量出手了，行情就会看涨，他们赚了钱，要回撤了，行情就会看跌。看看投行大摩的作为就明白了，06、07年行情好时，斥巨资买入淮海中路的上海广场、南京西路的东海广场，出手阔绰，到了08年，世道不济了，大摩到处兜售所持物业，也是毫不犹豫，上个月就卖掉了华山路的高端住宅“华山夏都苑”。好时候来，坏时候走，事情就是这么简单。老外投资者能靠得住，母猪会爬树。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

第二个，市中心的房子是不是因为“稀缺”而不断涨价？

说市中心的房子稀缺，这是事实。诺大的一个城市就那么几块好地，就那么点绝版的好房子，能不稀缺吗？但稀缺是稀缺，并不一定带来一定涨价的结果。我们不妨想一想，如果一个物品，想要它一路涨价，只涨不跌，需要有什么条件呢？经济学的原理告诉我们，这起码要满足两个条件，一是稀缺性，二是不可替代性，这个东西很少，而且你不用不行，非它不可，无从替代。这样的话，即使再贵你也得买，需求弹性为零，即消费具有绝对的刚性。这样才能只涨不跌，但这样的东西，世界上有么，好像是没有，起码我没有想出来。绝版地段的房子，稀缺性是具备了，但并非不可替代，你买不起紫禁城边上

的，那就二环的，二环还买不起，那就三环以外，三环也嫌贵了，那就四环、五环、六环，实在不行，还有大厂燕郊、香河、廊坊呢，层次丰富着呢，都具备同样的居住功能，可以互相替代。

所以，大家都想住在天子隔壁，但天子隔壁的房价也没有多么离谱，还是那样。原因就是，这是个小众的市场，其中的参与者行为决定了房价的起伏，这个群体的投资需求不会随便地暴增，房价也就难以实现一路暴涨。

举个例子，人人都知道鲍参燕翅是好东西，吃不上的穷人们恨不得自家桌上餐餐有，全世界有 60 多亿人，估计很难吃到这些东西的人，至少也有 50 亿。这 50 亿人都想吃到，这个需求多么巨大，听起来是何等地惊人！但鲍参燕翅有没有无限地涨价呢？没有。鲍参燕翅各有各的市场行情，有跌也有涨，其价格并没有一路飙升。为什么呢？因为那些想吃的人只是想想而已，他们根本就不是鲍参燕翅的消费者，不在这个市场之内。至于他们有什么样的需求和想法，和这个市场行情基本毫无关系。

所以，拿人人想去住、人人都想要的理由来推导出“永远供不应求”“永远涨价”的结论，是极其荒谬的，人人都想要精美的钻石，钻石的价格因此而飙涨了吗？如果一家鲍参燕翅酒楼，贴出个公告说，自家的酒席以后天天涨价，原因是大街上的人都想进来吃。这岂不是天下最可笑的笑话！但这样的笑话在楼市里，竟然让大多数人都深信不疑，难道一碰上折腾人的房子问题，我们的智商就立马没有了？

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

第三个，市中心的房子是不是具有“长期保值增值”的奇特功能？

对这个问题，其实不需要回答了，既然我们知道了这个市场是“小众市场”，同样遵循市场供求规律，同样有涨也有跌，那就自然推翻了可以长期“保值增值”的结论。

保值增值当然是其作为投资品的重要功能，但不是所有时候都有这个功能。你在低价位购入，在地段价值尚未充分发掘的时候购进，以后地段价值逐步显现，价格逐步上涨，当然可以实现保值增值。反之，你在高位购入，在人家炒作之后的高位“接棒”，或者你购入后，这地段的价值逐渐降低或衰落了，那就是“蚀值减值”了。而且，市中心的房子，那些高端住宅，由于单价高，总价值高，投资收益也就高，对应的投资风险也很大，往往不是普通人能玩的起的，玩好了，一夜暴富，玩不好，一觉醒来，也可能就变成穷光蛋。收益和风险是严格对等的。

举个上海豪宅市场的例子。08年中上海楼市成交最惨淡的时候，投资者觉得风雨欲来，恐慌情绪迅速蔓延，纷纷抛售手里多余的豪宅套现，这导致核心区的几个豪宅项目价格下降（如陆家嘴的世茂滨江、卢湾的华府天地、御翠豪庭等），有的项目在07年高峰时成交单价超过8万元，去年低位时低到了5万多元，降幅很大。我们按照这个降幅来算账，一个投资者在高位买入一套400平米的豪宅，耗费达3200万，赶上了恐慌情绪蔓延，扛不住心理压力，在低位抛盘，以6万元抛出，套现2400万元，那就亏损800万元。仅投资一套豪宅就能亏掉800万，这里头的风险尤其是普通人能否承受的？如果一个普通家

庭，在中环线附近花 100 万买个普通房子，即使房价大降 20%，变成 80 万，他最多也就亏掉 20 万元。风险还是可以承受的。

所以，简单地说市中心的豪宅可以保值增值，简直就是对市场的无知，对现实中案例的视而不见。如果抱着这样的坚定信念，固执地相信市中心的房子只涨不跌，倾全家之财力，去购买核心区的豪宅，以实现自己保值增值的财富梦想，最后意外地变成了“飞蛾扑火”，那真是一种悲哀了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

几个简单的问题答过了，诸君请看，最最简单的市场规律，其实可以解释最最复杂的经济现象。我们周围的这个世界，原本就是简洁明了的，但就是有人把本来简单的问题搞得很复杂，层层迷雾，深不可测。这样的人有两种，傻子和骗子。如果不是傻瓜在自己吓唬自己，就是骗子在故意忽悠别人，企图达到自己卑鄙的目的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

窗外更深夜阑珊，

长篇写罢人未眠。

夜静但闻电脑响，

明朝倩取谁人看？

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者：雪稚子回复日期：2009-06-03

.....

所谓的经济危机，反而给某些人制造了发财的捷径，如果你在这

个时代之前没有积累一定的财富，那么很有可能你会被永远压制在底层。八十年代那种靠胆量和头脑来赢取财富的时代一去不返了，同样如美国那样靠个人能力和奋斗来获取金钱的时代也远未到来。

作者：雪稚子回复日期：2009-06-05

.....

诸多高官的子女都持有国外护照，赚中国的钱，过国外的生活。我认识的几个高干，都是美国、加拿大公民了，但还顽强地在中国开公司，老百姓（的情况）到底如何，大家都知道了。

---

看得出来，你也是个性情中人了。“八十年代那种靠胆量和头脑来赢取财富的时代一去不返了，同样如美国那样靠个人能力和奋斗来获取金钱的时代也远未到来。”这句话说得好，非常赞同。八十年代其实也有它的问题，比如到处都可见的“官倒”，投机倒把盛行，但那是个市场机制开始发挥威力的时代，市场具有改变一切的巨大力量，而市场机制也是相对公平的，所以八十年代是个活力十足的年代。

现在的情况是，市场机制又慢慢地退隐了。所谓的“美国梦”的实质，就是用法律、体制、信念和文化，来建构一个体系，给你个相对公平的环境，让你去大胆发挥，去获取个人的成功，用个人的成功来促进社会整体发展。这样一个时代，如你所言，远未到来，可能以后也不会到来。

至于护照等事，不说也罢，已经超出我们所能议论的范围了。护照这个东西，难道不是某些人的“必备装备”之一么，怎么可以不多

备几张？

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者: 博士声声 回复日期: 2009-06-04

楼主你好，我是山东临沂的。

说说临沂的状况:临沂兰山区的房价，地段稍好点，基本都在3000以上，高档的可能达到4-5000多。但是就购买力而言，我觉得和以前没有多少明显区别，但为什么都疯狂的买房？据我所了解，临沂本地土著谁手中没有个2-4套房子。并且，大家都很清楚，开发商的日子不好过，可是，为什么就是没有明显的降价？

我想一直等到2010年3月看看，不知楼主有什么更好的建议？  
谢谢。

-----  
答临沂的博士：

临沂我应该比较熟悉，一个人均收入很低的千万人口大市，一个正在快速发展的革命老区城市，正在与济宁市争抢“鲁南城市带”的核心地位，也是一个大淮海经济圈内的物流中心城市、商贸大市，虽然表面上看起来八方辐辏，万商云集，但对本地经济的拉动力并不强，商贸GDP不低，但真正留给当地人的东西，除了中短途货运、低端餐饮住宿等，并不算多。

我的看法，这个城市正在承接山东梯级发展的下一波重任，发展潜力很大，前景看好，千万人口的潜在消费需求也正在释放。目前，房地产市场发展水平处于低端阶段，未来仍有较大的发展空间，房价

中期看涨。但目前被强拉的痕迹明显，局部泡沫显现，如兰山区。至于你说“临沂本地人谁手中没有个 2-4 套房子”，我觉得肯定是夸大了，临沂人不算富，城市改造历史也不长，本地人不缺房子住，但绝对也到不了这个地步。

你的想法是“等到 2010 年 3 月”再决定，我赞成你这个想法。更好的建议，因为我不了解当前的楼盘具体行情，也没法给你，没法告诉你临沂的哪个板块好，哪个盘可以去关注。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者: nynyds008 回复日期: 2009-06-04

谢谢楼主对我的问题的回答。我这里做一些小小的补充，我的原计划是在苏州园区金鸡湖湖东买房子的，因为对那边的环境的未来的发展趋势比较看好。……………我的预计买房是在明年下半年或者后年，所以想请教楼主给予我一些建议。或者说以后我会再请教您的，希望您不吝赐教！小弟我不胜感激。

---

nynyds 无须客气。

苏州的楼市确实比较复杂，因为苏州的城市格局很有特点，布局分散，相互独立，却又有机联系，老城、新城严格分开，新城又有东西两翼。近几年城市发展框架大了，发展速度快了，南吴中、北相城也迅速和主城区接轨。打个比方，一个瘦弱的苏州老城，挑着两个很重的扁担，横向挑着两个新城区（园区、高新区），纵向又出来两个城区在慢慢靠近。这个格局，不能不说，全国都少见。所以，苏州的

房地产市场，最大特点就是分散，各版块自成体系，差别较大，没法一概而论，只能分开了说。

你打算的买房时间是在“明年下半年或者后年”，今明两年这段时间内，楼市的变化可能会比较大，所以我也不用给你什么建议了。如果你以后有何问题，随时可以和我讨论。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者: 宁徽 回复日期: 2009-06-04

从上午 11 点到下午 4 点 21 分，终于看完了这个帖子，受益颇深。

感谢楼主。

同在上海，作为 07 年毕业的已婚小硕，买房就是刚需。

楼主说的刚需就要挨宰，说的俺好不伤心！但这也就是残酷的现实。

端午节前后在上海五角场区域看房，稍微像样点的房子均价都在 1.8w/平米以上，天价！

还是 10 月份以后再说吧！国庆之前都不考虑了，涨的太离谱了，不能白白挨宰。

我认为年底可能会出现一波回调。

如果刚需都注定要挨宰的话，那么希望别被宰太多吧！砍掉只腿，但别被腰斩了！

-----

挨不挨宰是个命运问题，先挨还是后挨是个观念问题，挨多挨少



还则是个技术问题。

命运基本上难以改变，观念可以适当调整，技术上可以多琢磨，尽量少受些损失。

当形势本来就很好时，如果应景地说上几句实话，那是锦上添花，会受人欢迎；

当形势本来就坏时，如果不知趣地说几句实话，那就是雪上加霜了，会让人觉得讨厌。

我现在正在做的，恰恰就是后面的事，不知趣地说出了点残酷的事实，给人本来就不爽的生活带来了不快。

所以，希望你听了后不会变得更伤心。如果那样，阿弥陀佛，罪莫大焉。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-05

作者: iyiyi 回复日期: 2009-06-05

盼楼主解析成都房地产。

悼因成都公交燃烧而去世的人。

悼念罗京。

---

同悼逝者，同悼罗京同志。

虽然多年来我被他主持的节目无数次地忽悠，但看得出他是个真性情的人，是个很真诚的人，也多才多艺。我很喜欢这个主持人。48岁，英年早逝，天妒英才，可惜可惜！

作者: loujinjing 日期: 2009-06-05

作者：取不起公主 回复日期：2009-06-05

楼主高人啊，这么晚还没睡？

您对福州的房地产市场怎么看呢？

福州稍微过的去的地段，房价现在均价都是 8K 起啊。

原来还希望说房价会降，结果后面来了个海西建设，

靠。。房价又开始涨了。

初步想法是，明年五月在看看。

楼主有什么好建议么？麻烦你指点迷津了，谢谢。

---

取不起公主取太子：

1) 福州、厦门同时被我列为房价最不靠谱的城市之一，我也不明白为何会炒得这么厉害。看起来当地的运作能力，不是一般的强；

2) “海西经济区”当然是个政策利好，但也是个政策“小甜枣”，这个枣子已经分发到全国各地了，大家都在吃着呢。在台海形势没有彻底扭转之前，我看不到“海西”建设对房地产有什么实质性的利好来，又是一波新的概念炒作而已。成渝、长株潭、武汉的“甜枣”吃了好一阵子了，我没看到因为这个导致了房价的明显上涨；

3) 你说到明年五月份再看看，我支持你。

作者：loujinjing 日期：2009-06-05

作者：iiszhuji 回复日期：2009-06-0

楼主辛苦了，一口气看了几个小时，我也辛苦了。

我跟我老公在深圳奋斗了 N 多年，在老家有一套面积不小的房

子，本想在深圳再买一套，因为太忙失去了买房的最好时机。近期，深圳的楼市让我想不明白，也看不清楚，就干脆不想了。

于是我们决定：现在应多放精力在生意上，看到合适的地段多开分店，决不把自己的血汗钱拿去养那些“打家劫舍”的家伙。

此消息发自掌中天涯 wap.tianya.cn，我也要用手机发表留言！

-----  
iiszhuji, 看得出来，你确实很辛苦。我用电脑来发帖，你用手机打字；我一点多钟洗洗睡了，你看帖回帖直到天亮。你比我要辛苦。

你们夫妻在深圳打拼多年，也没买房子，这说明你们对房子的需求不是那么“刚”，可以接受无房的生活。看不懂就暂时不看，想不明白就暂时不去想，你这个态度好，值得我们学习。

把主要精力放在该干的事情上，多开分店，我祝你们生意红火，财源广进。等以后有了钱，直接做炒房族，跳过“房奴”这个级别，呵呵。机会就是个“魔力大转盘”上的东西，昨天你错过了，今天不见了，明天它还会再转回来，祝你们抓住它。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者: sgq0948 回复日期: 2009-06-05

作者: dqiang1001 回复日期: 2009-06-05

作者: dqiang1001 回复日期: 2009-06-05

作者: 雪稚子 回复日期: 2009-06-05

作者: rehe73 回复日期: 2009-06-05

作者: 冲关吹羽 回复日期: 2009-06-05

作者: 古道瘦瘦马 回复日期: 2009-06-05

作者: 冬听雪者 回复日期: 2009-06-05

作者: thuataddy 回复日期: 2009-06-05

作者: laserwto 回复日期: 2009-06-05

作者: iyiyi 回复日期: 2009-06-05

作者: Ion\_Yak3 回复日期: 2009-06-05

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-05

作者: 长谷川天王 回复日期: 2009-06-05

---

对以上各位朋友的支持,特别是一路支持过来的朋友,一并致谢。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者: CHUNJ\_TOM 回复日期: 2009-06-05

自己潜水的都不好意思了。

4月29日将网页添加到收藏夹,基本上每天必看,

留意楼主的一举一动,敬仰楼主的才华,

今天现身,力挺楼主!

---

对潜水的网友而言,看帖子看到翻页继续看,就是对我的肯定了,如果看后觉得值得跟踪下,放入收藏夹备查,那就是最大的奖赏了,

仁兄多年潜水,还浮上来力挺在下,又岂是受宠若惊可以形容。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

作者: hellgoba 回复日期: 2009-06-05

楼主帮忙分析下苏州楼市啊, 搬板凳坐等, 嘿嘿, 一周内回复就成。

作者: hellgoba 回复日期: 2009-06-05

楼主啊, 啥时候分析下苏州楼市? 搬板凳坐等, 一周回复也成啊。

-----  
hellgoba, 你布置了作业, 还规定了交作业的时间, 我尽量当个好学生。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-05

作者: Lauren001 回复日期: 2009-06-05

楼主晚上笔耕不辍, 敬佩之至。

昨天看到一篇文章, 觉得很有道理, 但不为房地产人士, 不能鉴别真假, 楼主看看?

-----  
? 一个基金经理所知道的四万亿与房地产关系[转贴]

年初受朋友之邀, 一起管理一个数亿的基金, 投向非常灵活, 股市、楼市、过桥贷款都可以, 反正就是高风险高收益的产品。。

.....

.....  
-----

以我所了解的情况看, 这篇文章里说的事情, 是很真实的, 如果不是基金经理所写, 至少也是非常接近和了解这个行业运作的人士所

写。其中提到的行业操作细节问题，绝不是杜撰和编造。

实际上，自 07 年下半年以来，国家判断宏观经济过热苗头出现，就在不断地收紧信贷口子了，房地产行业首当其冲，从那以后资金链就很紧张了，有的公司平时喜欢玩“七个盖子四个缸”的游戏，那就基本到了资金链崩断的边缘了，情势一度十分危急。银行渠道的大门基本关上，没法拿到钱，就只能依靠其他途径搞钱救急，正门不行走偏门。

这些“偏门”不外乎有这么几种：一是股权私募（PE），让有钱人特别是外资机构来注资入股，比如某广州大企业和投行的对赌融资；二是找房地产私募基金融资，这基本是债权融资，不出让公司股权，但往往附有非常苛刻的抵押条款，“过桥贷款”就是一种常见的形式；三是找国内的地下钱庄，或者民间信贷，这也是债权融资，和私募的性质差不多，操作手法也类似，那是找洋人来相助，这是让国人去救急；四是想点别的歪辙，动动歪脑筋。比如搞点“假按揭”，从消费金融的口子来骗贷，比如发动高管和员工，搞内部集资，比如拿预售的房子抵扣应付工程款、材料款等，比如搞点偷逃税什么的等等。以上这些，都是非常时期的应对策略，都是来钱之道，可以纾难济困，渡过难关。但这些招数不会齐齐上阵，各家企业会根据自己的优势和资源，选择最好操作的、融资成本最低的方式。八仙过海，各显神通嘛，各有各的活法。

作者:loujinjing 日期:2009-06-05

接着上面说——

这篇文章里说的，应该就是第二种融资方式，私募基金的债权融资。这些私募基金，一般以外资的居多，通过各种名目乔装打扮，进入中国市场，在高风险融资市场火中取栗，大捞一把。他们的操作手法，那位基金经理已经说得很清楚了。其本质其实还是固定资产抵押贷款。只不过为了降低融资风险，确保其高额收益，在贷款的细节上有了些变化，这些变化通常有：

1) 尽量选择向那些多期开发的房地产项目融资，因为前面的首期房子可以作抵押品，地产商拿到钱后去开发后面的各期项目，这样容易形成良性滚动开发，搞活整个项目，确保还贷；

2) 他们更倾向于用已经竣工的物业来做抵押物，而不是用“在建工程”做抵押，因为在建工程搞不好，就容易变成烂尾楼，风险比较大。竣工的物业，想烂也烂不了，实在不行还可以卖掉变现。如果你拿着一块未开工的地，去找私募融资，那基本是没戏，因为私募怕你拿到钱后，根本不开发，卷款走人；

3) 在抵押物评估时，严重低估其价值，一般国内银行放贷是 7 折估价，它们是至少 5 折估价，甚至更低。假如一个房子市场单价是 10000 元，它就作价 5000 元抵押，即使未来地产商还不了钱，那么这个房子也很难跌价到 5000 块以下。这样可以确保安全；

4) 融资利息很高。私募融资取决于双方谈判，利率自定，和央行发布的基准利率没关系。央行在 6% 左右，它们最少也得是这个水平的 3 倍，还有更高的，那取决于融资方对资金的渴求程度，有的项目借款利率超过 100%，那就是饮鸩止渴了。但病急乱投医，明知是毒

药，也有人会喝下去，因为不喝死得更快。

实际上，在操作中，更多地不是采取传统的抵押融资，而是进行了金融创新。一般的做法是“回购”和“买断”，即地产商把抵押物的产权先卖给私募基金，以后到了还贷时，地产商再按照当时的议定价格把这些房子买回来，这就是“回购”，私募基金通过地产商的回购来收回贷款。另一种做法是，抵押房子的产权一次性买断，地产商到期不再回购，由私募基金自己去处理掉，通过处理物业来收回贷款，至于能卖多少钱，那就和地产商无关了。

那位基金经济写的文章中，说的就是“回购”方式。一般来说，专业的人做专业的事，私募基金更专注于资本运作，不想费力费神去卖房子，所以它们一般会倾向于采取“回购”的方式，把房子还是留给开发商去卖，自己图个省心。

你看，在整个过程中，房子的产权两次易手，从地产商到私募基金，过一段时间再回到地产商手里，房子实际上就是一个必不可少的“融资道具”，起到一个诚信担保的作用。正是因为涉及到两次产权转移，所以我们也就看到了不少楼盘“首次开盘即告售罄”的现象，也看到了“畸高退房率”的怪现象，其实并不奇怪，这其中相当一部分情况，应该就属于这种融资操作。当然，肯定不会全是这种情况，还有“假按揭”的存在，还有开发商自买自卖的炒作。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者:雪稚子回复日期:2009-06-05

感谢楼主识的我的真性情，毫无疑问，楼主也必定是如此侠肝义



胆之人，不然就不会在那么多所谓的专家信誓旦旦房价大涨的气氛下，来跟我们屁民说些实话了。

我已经把你的帖子放进了收藏夹，每天都要刷几遍，看你的发言有没有更新。

最近一年在看广州的房子，我也因此从一个从来不管经济、躲进小楼成一统的感性女子，变成了一个忧国忧民忧己的小妇人。很多以前以为跟自己没有关系的事务，原来这么紧密地关系着我们，很多以为可以不看、装着不知道的东西，原来这么张牙舞爪。……………

---

看来我没有说错，你果然是性情中人。“侠肝义胆”一语万不敢当，在这里多说几句过头的话，都可能随时被人删掉。看看今天成都的“大火车”，不禁慨叹，悲事亦悲世，伤人亦伤己，如今能活着就值得庆幸了，还谈什么侠义，简直是草民的奢侈！

“运交华盖欲何求，未敢翻身已碰头。破帽遮颜过闹市，漏船载洒泛中流。横眉冷对千夫指，俯首甘为孺子牛。躲进小楼成一统，管他冬夏与春秋。”先生这首《自嘲诗》写得真好，我一直非常喜欢。但如今怕是很难以办到了，可以在心里这么想想，在精神世界里超脱一番，生活中如果要这样，那是万万使不得的，不是变成犯人，就会变成与世界格格不入的疯子了。如你所言，原以为与自己不相关的事情，其实离我们很近，就在我们周围。那张牙舞爪的，其实正在对着我们而来；那些今天别人身上发生的悲剧，也许就发生在我们的明天；物伤其类，兔死狐悲，让你没法无动于衷，没法置之度外，更没法超

然洒脱，除非你已经变得冷血，不再有感情。这就是生活，活生生的生活，冷冰冰的生活，硬梆梆的生活，你、我，还有他的生活。

看了你的回帖，深有同感焉，所以多说了几句。古人有云：“天涯戒多言，言多必失。”为免于“失”，还是及时闭口吧。最后，还是要谢谢你给的收藏夹待遇，还有你的密切关注。我会继续前行。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-06

作者: 双子座 V 男人 回复日期: 2009-06-05

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-05

1) 福州、厦门同时被我列为房价最不靠谱的城市之一，我也不明白为何会炒得这么厉害。看起来当地的运作能力，不是一般的强；

2) “海西经济区”当然是个政策利好，但也是个政策“小甜枣”，这个枣子已经分发到全国各地了，大家都在吃着呢。在台海形势没有彻底扭转之前，我看不到“海西”建设对房地产有什么实质性的利好来，又是一波新的概念炒作而已。成渝、长株潭、武汉的“甜枣”吃了好一阵子了，我没看到因为这个导致了房价的明显上涨。

-----  
厦门，请 loujinjing 达人，详解一下厦门的情况可否。

厦门厦门厦门厦门厦门厦门厦门厦门

-----  
双子座的这位仁兄莫急。说实话，对厦门这个房价相当离谱的中型城市，且偏居一隅，西阻武夷之莽苍，东临台海之波澜，北承福州之压力，南受粤东之排斥，实在没啥需要多说的。既然您这么着急，

我过几天就说说一己陋见。

其实，中国的城市千城一面，内在特质是基本雷同的。而且由于郑智、经济体制的全国一盘棋，有着很强的联动和示范效应，这些年来，促进城市房价上涨的核心要素也是大体一致的。只不过在不同城市发生的具体机制不同，在不同的城市，因地区间差异而产生了不同的表现。总之，当前的中国房地产，市场虽然辽阔广大，但共性却很明显，我们完全可以去研究其共通的地方，去研究其共同的趋势。至于具体到每个城市，当然各有各的性格，各有各的情形，各有各的城市特征，也值得我们做中微观层面的城市分析。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者: kongfuguy 回复日期: 2009-06-05

楼主对过桥贷款最终产生的后果还是没有讲明白，恳请再指点一二。

---

其实不只是过桥贷款，是私募基金积极介入房地产融资的后果。如果简单点说，那就是一个结果：“三赢一输”。谓“三赢”者，地产商赢，私募基金赢，地方征夫赢。谓“一输”者，不用说了，自然是消费者输。下面具体一点说。

1) 地产商在资金紧张时，得到有力的外援，得资金纾困解难，安度难关，而且采用“回购”和“买断”式的抵押融资方式，先把产权转让给私募基金，还同时制造了楼市热销的表象，忽悠了买房人进场，营造了有利自己的良好氛围；

2) 私募基金趁火打劫，找到急需资金的地产商，趾高气扬地放出高利贷，且放贷利息奇高，可以获得高额融资利润。如果不收回贷款，可以以最低价格拿到好房子。总之，不论何种情况，它们是赢家；

3) 地方征夫，这个就不用说。市场火了，投资上去了，GDP 也上去了；住房消费火爆了，各种税费也上去了；行业热度高了，寻租利益也有了。谁不乐见自己的地盘上房价高涨呢？

4) 对消费者而言，房价该降的不降，刚露出点苗头，又上去了，永远买不起，这不是输家，谁又是输家呢？

作者: loujinjing 日期: 2009-06-06

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-05

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-05

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-0

楼主辛苦了，一口气看了几个小时，我也辛苦了。……………

iiszhuj, 看得出来，你确实很辛苦。我用电脑来发帖，你用手机打字；……………

没办法，白天太忙，不想开着电脑吵着我老公休息。

我不会做炒房族的，不想明着打劫想要有个“家”的人。以前，我跟我老公也是打工一族，后来借钱做起了生意。其实在深圳生活都不容易，都是为了实现理想，体现自我价值。

-----

我的炒房之论，实在是开个玩笑，不必当真。看得出你的善良，愿你们早日有个自己的“家”。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者: 心随浪飞 回复日期: 2009-06-05

深圳最近房价狂涨, 哎。。看样子错过抄底的行情了。

---

你如果真的抄了, 那就要晾在半山腰上了。

那可不是底, 是调整过程中的阶段性底部,

如果拿来短期炒作还可以, 实在没什么好抄底的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者: nynyds008 回复日期: 2009-06-06

看到楼主给我的回复, 很满意了。在这么多人追问下, 楼主挤出时间为我们热心回答! 在这里表示感谢。……我们作为市场一份子也应该好好反省一下, 因为问题不应该只出在卖方那边。最后我还是要由衷的感谢楼主辛勤地并且认真地回答我们的问题! 谢谢。

---

nynyds, 您由衷的谢意, 在下小心地领受了。

当下之世, 如果说“为人民币服务”是一种责任和无奈,

那么, “为人民服务”, 不是假崇高, 实在是一种幸福和满足,

如使读者得益, 则写者得幸福; 如使读者满意, 则写者得满足。

如此双赢互利的好事, 何故不为之, 又何乐而不为?

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者: tgball 回复日期: 2009-06-01

楼主好! 以下问题请教:

1、你认为通货膨胀是否较你的预期更提前了？你之前说过约在09年底或10年左右，这次通胀程度会有多剧烈？

2、如你文中所述，很多商品房价值实际已被高估，但仍被有钱人视为保值工具。这种趋势能持续多久？或者说，对国内开发商是一个多久、什么程度的利好消息？

3、文中最后提到的准备移民的老张，按作者的隐晦意思讲，可以理解为最佳的选择么？

谢谢！

---

再来回答一个前几天遗漏掉的问题。

1)我对通胀的预期没有改变，仍然认为至少在09年内不会出现，2010年内（很可能在上半年）可能会出现明显的苗头。但2010年如果真的出现通胀，也不会是严重通胀，而是温和通胀。因为中国消费不振，通货紧缩的潜在风险一直如影随形地伴随着宏观经济，这其实也在充当着抑制恶性通胀的对冲因素。还有一个原因是，经历了一季度的信贷狂飙之后，在三季度信贷增速会逐渐放缓，到四季度，央行甚至有可能适度收缩。此外，外贸还在萎缩，外储资产走向多元化，这也在一定程度上降低了“输入式通胀”的影响；

2)如今中国的商品房价值，普遍被高估了，但太多的有钱人仍然视其为重要的、甚至是唯一的保值工具。这和有钱人的理论认识水平有关，和中国人对住房的偏执看法有关，也和当前合理投资渠道极度缺乏的现状有关，看来看去，没有什么东西是保险的，是靠得住的，

巨大的不确定性带来了很强烈的危机感，带来了对未来捉摸不定的迷茫感，所以就像是溺水的人要抓救命稻草一般，奋不顾身地倒向了房子的怀抱。“手中有房，心里不慌”，这种观念、现实、和趋势，我觉得在短期内难以消除，只有无情的事实，才是最好的教育。中国地产“硬着陆”之后，很多人吃了大亏，得了教训，这个普遍的观念和做法，估计才能彻底扭转过来。在没有扭转过来之前，这对开发商来说，实在是一个天大的利好因素。为何这么说呢，“不需诱骗自上钩”，你说这是多大的利好？

3) 上文中提到的准备办移民的老张，按作者的隐晦意思讲，应该是在赞许这个做法吧。如果不说政治层面的因素，不去深究那些深层次的问题，单单问我的看法，那我也是一句话，参考《孙子兵法》最后一计，善矣。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

这是一篇我之前的回帖，是关于物业税的评论，可能因为涉及到了几个所谓的敏感词汇，被咔嚓了。我又费力找了回来，把少数言辞删掉，重新贴出来，补上阙漏。【】中是我的回帖内容。

作者: sjtuye 回复日期: 2009-05-26

关于物业税，讲一些粗浅的看法，欢迎大家批评：

【就您的观点，说说我的看法，请指正。我的观点全部放在这个中括号内，以示区别。】

---

1) 搞一个像资本市场一样的“新老划断”。已有的房子、已交了

土地出让金的土地未来建成的房子，都不用交物业费。某一个时点以后，所有的土地在出让时标明这块地建成的房子是要交物业费的，同时公布物业费征收细则和其它税费减免方式，出让金还是让开发商竞价，当然相同情况下肯定比原来的出让金来的低。

---

【新老办法肯定是要的，因为中国的事情都很复杂，没法一刀切，这是绝大部分事情的惯例，也是中国特色。我也赞同你的看法，交过高额土地金的应该不交，但在实际操作中，应该不会永远免缴，可能前期免，后期缴。或者干脆用高低税率来区别。】

2) 这里边最重要的是物业费征收细则，比如按价还是按面积（按价就有“劫富济贫”的意思，跟所得税率累进一样）？若按价，则是不是每年给房子订一次价还是最初成交的不变价？税率多高、税率调整频率？等等等等，技术方面的问题很多。还好我想其它国家应该搞过或正在搞物业费，应该有一些现成的例子可以学。

---

【从各国经验看，按房屋价值征收的可能很大。因为这是财产税，按财产的实际价值收，才能保证公平。不然的话，你市中心的房子，5万一平，郊区的房子5000块一平，市中心富人的房子因为面积小，反而比郊区的穷人交的财产税少。显然不行。按价值征收，每年都要组织评估，不然也没法反应价值的时间变化，这也是保证税赋的公平性。】

3) 物业费的本质，对政府来说，是变土地出让金一次性收入为



先收相对少量出让金再持续收取物业税现金流,对平滑财政收入或说财政收入的可持续发展大有好处。对于买房人来说,原来是通过银行贷款一次性付清 70 年使用费,现在则变成先付一定“房价转让费”(当然可能还是要按揭贷款)然后每年付租金(物业税),总的来看是首期付款减少但未来的现金流支出(包括还银行贷款和交物业税)压力增大。既然是这样,则我认为本质上和降低首付比例没有什么区别,只是政府增加了一个物业税调控手段而已。

---

【你对物业税本质的认识,似有不妥。物业税实质是一种财产税,是对公民保有的不动产(还有部分动产)财产进行征税,只要你有不动产财产,它就可以来征。所以,征税对象可以是房屋,也可以是土地,还可以是车、船、飞机等高价值动产。只不过针对房子的财产税,被我们通俗地叫做“物业税”了。所以它从根本上说,与土地出让金没有法律关系,即使开征物业税,也不影响地方政府继续收取土地出让金,这是两码事。但物业税开征了,政府就有了稳定税源了,不必如此依赖土地拍卖,当然可以降低住房的“初次购买成本”,拉低一手房价格,同时也抬高了保有成本,减少了投机现象。此外,房子购买后,产权人是你,你缴纳的物业税,和租金实在不能混为一谈。】

4) 还有一点区别是,原来的模式是银行贷款一次性付清 70 年使用费,这就导致货币供给增加很快,而先付一定“转让费”(房价)然后每年付租金(物业税)的方式使得货币供给的增长更趋平缓。

---

【物业税开征后，房价应该会小幅下降，你给开发商的购房款还是一次付清的，只不过是银行帮你付，你再按揭慢慢还给银行。你买房子的钱仍然还是开发商的资金主要来源——“预售款”。所以，住房消费信贷的规模不会发生显著变化，更不会影响到宏观层面的货币供给量。】

5) 我最乐观的猜测是，政府使用物业税，除了增加一个调控手段外，本质上是想通过这种变相的方法让房价真实的降下来。因为若直接在现有情况下将房价打下来会产生很多矛盾，而借用物业税这一工具让未来的房价和现在的房价无直接可对比性，从而通过一种非常模糊的方式把实际房价降下来。毕竟政府也想走量，而要走量则必须房子的真实价格降下来！

-----

【物业税从道理上说，可以降低房屋的初次购买成本，从而拉低房价。但同时也抬升住房持有环节的成本。这应该是它降低房价的积极作用。但现阶段的中国，决不能高看了物业税，一是它不太可能搞得很彻底，可能最后出来就是个山寨版，土地出让金乃是地方上的“宝”，可能还将继续存在下去。物业税拉低房价的效果，可能被既得利益集团的反向动作给抵消，弄到后来，也可能出现最坏的结果，即，物业税真的收了，但土地市场还是高价出让，房价没有实质性的下降，但买房人却吃亏了，因为买了房子，还得年年交税。】

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

【关于物业税问答的简单小结】

【其实，我认为大家把物业税这个税看的太重了，寄予厚望，希望它能挤掉房价里的水分，败掉房地产行业的虚火，让房价直线下落，可以让老百姓买得起房，这个想法很善良。但哪里有这么好的事呢？——尤其是在贵国。对待贵国的事情，你都不能这么较真，较真下来，你会发现自己非常失望。“物业税”这个新税种的本质，它是个财产税，财产税的本质就是调节收入，进行财富的再分配。所以，国家要开征这个税，我认为其根本目的，也不是调控房价，而是在改革财税分配体制。目前地方征夫的税基不宽，收入不稳，非常缺银子，所以特别倚重土地出让金，这造成了房价居高不下，有关部门利益深涉其中，也不想把它真正降下来，这是个基本事实，长期下去，地方财政都要面临 bankrupt 的威胁，这是很大的不稳定因素。物业税开征了，等于是为地方上找到了一块又厚又肥又宽又稳的税源，有房子处皆可征税，跑了和尚跑不了庙，这可以极大地稳定地方的收入，使之逐渐摆脱土地爷的“紧箍咒”，从而也就间接地解除了地方和房地产的密切“关系”，让房地产行业能够回归本位，真正市场化、商业化。所以，与其说物业税是在调控房地产行业，不如说是在改革目前的财税分配体制；与其说物业税是老百姓买房子的“天降贵人”，不如说是给财政困窘的地方的一根稻草。抓稳了这根稻草，那就等于有了几十年不变的稳定收入，吃喝不愁了。就不会和土地爷穿一条裤子，受这老儿的要挟和摆布了。】

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

上面的这一段【小结】最难发，修改了多次，终于放行。

多谢版主同志高抬贵手。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者: 南方孤驴 回复日期: 2009-06-06

政府一次又一次地注入强心针，一次次地让它回光返照，但结果不过是拉长了走向死亡的痛苦过程，绑架了国民和银行，触发了更深层次的危机。

---

这话有道理。但二者的关系不是简单的病人和医生的关系。在这里病人和医生是一个人，是一体的，难以分开。刮骨疗毒，也许关云长能够做到，但让壮士断臂，何其难也，更何况房地产已得股肱之位，去其股肱，有这么容易么？

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者: 雪稚子回复日期: 2009-06-06

楼主，你对物业税的分析非常恰当，我们的确不能天真的认为是来救我们百姓了，其实物业税的根本是为了平衡稳定政府的利益，到底能否给老百姓一定的好处，这还是很难说的。

今天一个朋友说，为什么中国都市人越来越功利，越来越冷漠，那是因为他们太缺乏保障了，从这个角度来说，也能理解为什么一些人喜欢屯房炒房。

---

很简单的辨别办法是，减税利民，加税则反之。增加了物业税，当然会降低开发环节的综合成本，但不一定就带来房价跟着下降。房

价和成本之间并无严格的正相关关系,成本下降了,带来的直接后果,只是开发环节的利润空间更大了。希望物业税能抑制房价,进而降低房价,很可能只是善良百姓的善良愿望,现实表明,并没有任何可靠的机制能确保它作用于房价。

我们所处的这个社会,总感觉身边的人,看起来越来越冷漠越来越功利,邻里之间,防之如防贼,家庭之内,争利如仇讎。这并不是人本身的问题,而是社会性格在个人身上的投射,是道德伦理水平在个体中的映照。看看历史,几乎每朝每代都有一个世风日下、道德失范的混乱时期,失范之后,就是一段规范的时期。这个也是在更替的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

作者:雪稚子回复日期:2009-06-06

楼主,你对物业税的分析非常恰当,我们的确不能天真的认为是来救我们百姓了,其实物业税的根本是为了平衡稳定政府的利益,到底能否给老百姓一定的好处,这还是很难说的。

今天一个朋友说,为什么中国都市人越来越功利,越来越冷漠,那是因为他们太缺乏保障了,从这个角度来说,也能理解为什么一些人喜欢屯房炒房。

---

很简单的辨别办法是,减税利民,加税则反之。增加了物业税,当然会降低开发环节的综合成本,但不一定就带来房价跟着下降。房价和成本之间并无严格的正相关关系,成本下降了,带来的直接后果,

只是开发环节的利润空间更大了。希望物业税能抑制房价，进而降低房价，很可能只是善良百姓的善良愿望，现实表明，并没有任何可靠的机制能确保它作用于房价。

我们所处的这个社会，总感觉身边的人，看起来越来越冷漠越来越功利，邻里之间，防之如防贼，家庭之内，争利如仇讎。这并不是人本身的问题，而是社会性格在个人身上的投射，是道德伦理水平在个体中的映照。看看历史，几乎每朝每代都有一个世风日下、道德失范的混乱时期，失范之后，就是一片规范的时期。这个也是在更替的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

又抽疯了

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

我在之前的回帖中，提到了房地产行业在资金紧张情况下的几种另类融资，在私募基金融资的一般操作模式中，地产商抵押自己开发的商品房，向私募基金（也可以是民间借贷机构）借贷融资，其中会发生两次产权转移，第一次产权转移表现为“大量集中成交”，第二次转移表现为“大量集中退房”，也就是我们说的“退房潮”。我的回帖时间如下，备查：

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-05

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-05

这几天，有关各地隐现退房潮的消息被炒得满天飞，这让有些人着急，也让不少人好没面子。特别是天堂 H. Z.，被炒得尤其厉害，这

与浙江中小地产企业数量多、资金链紧张、浙江民间融资发达不无关系。所以，H. Z. 这几天又要成地产漩涡的中心了。所以，有人就急着出来表态了，一来需要撇清责任，二来想引导舆论，三来要树立高大形象，四来还想“澄清事实”。这个相对正式的表态，级别还很高呢。诸君请看一则新闻，自然就会明白了，由于事涉敏感，我不多说了，大家意会吧。

\*\*

新闻全文转载如下：

新华时评：绝不能让“退房乱象”绑架市场

2009年06月03日来源：新华网

新华网杭州6月3日电（记者李亚彪）近日，杭州市市长蔡奇针对本地有楼盘出现的“高额退盘”情况，做出积极回应表示，绝不允许开发商违规操作，随意发布虚假信息，侵害购房消费者合法权益。

面对近两个月来从北京、深圳到南京、西安、长沙等地逐渐蔓延全国的“退房潮”，政府出面做出积极回应，杭州市是第一例。然而，仅仅有政府回应远远不够，对虚假“退房潮”的幕后操纵者一定要问责，绝不允许少数开发商绑架市场。

谁都不难发现，在楼市的“五月谜局”中，一方面是房地产市场高库存现象，一方面交易量不断攀升呈火爆之势。在巨量交易的背后，退房事件频发，国内接连出现数笔退房“大单”。有迹象表明，不少退房者与开发商有重要关系，有的几乎就是开发商“自销自买自退”。

业内人士认为，少数开发商“导演”的“退房潮”，极有可能是

迫于资金压力，以高额房屋为抵押品，通过个人融资的名义骗取银行贷款。不管何种原因，可以肯定的是，这些非正常现象制造出来的虚假繁荣，会在严峻的经济形势下导致房地产市场产生更大的泡沫。有了虚假成交量的撑腰，推动房价一路走高也成为必然。

事实上，相关部门、地方政府对于这一现象并不是没有注意到，但从交易行为与交易手续上来看，这些操作并没有明显的违规，更谈不上违法。杭州市提出要“依法依规”进行处理，并非易事。同时，虚假“退房潮”的操纵者也很清楚相关法规方面的漏洞，明显违法的事他们是不敢做的。

正如杭州市市长蔡奇所说，房价高低总体上属于市场行为，但保持房地产市场健康平稳发展，政府也必须有所作为。少数开发商哄抬房价、绑架市场，本身就是市场乱象；而其中如果查不出明显违法行为，就更是乱象后的怪象。在这种情况下，尽快推进法制建设不断完善，显得必要而又迫切。

在这方面，历史上已有先例。英国早年为应对南海公司投机行为，国会通过反金融诈骗和投机法，打破了南海公司股票发行的泡沫；我国香港金融管理部门当年多次成功击退以索罗斯为代表的国际投机者对港市的围攻，也得益于相关法规建设的不断与时俱进。

面对房地产市场乱象，百姓要睁大双眼，银行要加强监管，而设定规则的任务则落在政府身上。政府适时推进法制建设，是顺应民意，大可不必担心落下“干扰市场”之名。相反，健康的市场是建立在不断完善的法制基础上的。



该评论地址：[http://news.xinhuanet.com/newscenter/2009-06/03/content\\_11481838.htm](http://news.xinhuanet.com/newscenter/2009-06/03/content_11481838.htm)

作者:loujinjing 日期:2009-06-06

新华网杭州6月3日电(记者李亚彪)近日,杭州市市长蔡奇针对本地有楼盘出现的“高额退盘”情况,做出积极回应表示,绝不允许开发商违规操作,随意发布虚假信息,侵害购房消费者合法权益。

.....

正如杭州市市长蔡奇所说,房价高低总体上属于市场行为,但保持房地产市场健康平稳发展,政府也必须有所作为。少数开发商哄抬房价、绑架市场,本身就是市场乱象;而其中如果查不出明显违法行为,就更是乱象后的怪象。在这种情况下,尽快推进法制建设不断完善,显得必要而又迫切。

---

如此看来,有的时候,开发商也是“弱势群体”,也得忍气吞声过日子。

作者:loujinjing 日期:2009-06-07

多谢半夜顶贴的朋友们。觉还是早点睡好。

作者:loujinjing 日期:2009-06-07

作者:ouyangcamel 回复日期:2009-06-07

出差数日后,有点看不过来了,要掉队了。

---

欧阳兄最近频繁出差,看来公务繁忙啊。小小帖子,读来又何必

着急？为防哪天突然被咔嚓，我已把这个帖子保存了下来，并稍加整理。如果需要的话，过些时日，我可把此贴全文发于你。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者: gugyj 回复日期: 2009-06-07

楼主写的真好，支持你，收藏。。。

有个问题想请指点下：我和我女朋友，一个在绍兴，一个在杭州，因为要结婚，想在今年年底或者明年上半年买房子，你看绍兴和杭州比较，那里的房价水分少些啊？如果在杭州买，杭州那个区房子水分少可以入手啊？滨江区如何？

如能指点一二，万分感谢！

-----  
答 gugyi，你的问题又涉及到了天堂，我就长话短说，主要说说绍兴。

如果单论水分，两者相比，当然是绍兴的少。绍兴是个名气挺大但却比较安静的中型城市，因民营经济发达，其富在民间，并不体现在小小的绍兴城，从城市面貌看，绍兴城更多地还保持了江南水乡小城的古朴风貌，高楼林立的现代化风貌并不显眼。从地理区位上看，东有宁波，西有杭州，北临嘉、湖，绍兴处于几个城市的包围圈之中，在三面环伺夹击之中，绍兴并没有多大的吸引力，也难以发挥其辐射力。所以，绍兴的房地产市场，也就基本是个封闭的市场，自给自足，外来力量比较弱。它的房价主要是由绍兴市区（越城区）本地和下属县市（尤其是绍兴县）来支撑，像诸暨、上虞等东西两翼县市的购房

需求，还会流向更大更好的宁波、杭州，地理距离较远的嵊州、新昌，购房者会因为距离原因而留在本地购房，这些因素，都会削弱绍兴的住房需求。所以，在这样的一个市场，相对封闭，辐射不强，本地自足，不应该有太大的水分，炒作力量也不应该太大。

但问题并非这么简单，还有其他的因素值得考量。如绍兴城区面积小，旧城风貌保存较好，这就限制了主城区（越城区）的商品房开发，缩小了主城区供应量，抬高了主城区均价。而且，由于这个市场比较封闭，外来开发商很少（主要来自杭州），城市外围的郊区大盘也就少，外围供应量也不足。这样就造成了整体市场的供应偏紧，给投资和投机行为提供了充足的空间。而且，由于民间富庶，实际需求却不小，民营经济造就了一个比较大的富裕阶层，也衍生出了活跃的房产投资需求，使房产炒作开始兴起，在一个比较小的市场，池小而水浅，炒作的恶性后果会成倍放大。所以，绍兴的房价虽相对杭州便宜不少，但绝对水分也不少，主城区均价已经到了 8000 元以上，位置较好的楼盘早已过万元，这对于一个半封闭结构的地级市市场来说，绝对是不正常的，泡沫等级可以说是严重的程度。但区域不同，差异也大，比如城北的袍江新区，供应量很大，绍兴市场三分天下有其一，这个区域的均价也就在 4000 左右，很多楼盘不到 4000，应属泡沫较小的区域。

所以，就目前的情况来看，无论是绍兴还是杭州，如果单纯自住的话，我都不建议在近期内入市购房。你说打算在今年年底或者明年上半年买，我觉得是很理智的，无论形势发展如何，留下至少六个

月的观察期，我认为是非常必要的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者:取不起公主 回复日期:2009-06-07

楼主，我看到一篇文章，把我汗都吓出来了。

您有空帮忙看下，到底是以偏概全危言耸听呢，还是真的是这样？

乌 有 之 乡 的 :

<http://www.wyzxsx.com/Article/Class4/200905/86758.html>

---

答这位贫穷的驸马：

你推荐的文章我也看过了。该文以大量事实和数据，痛批了guanliao资本和maiban资本，引出自己的观点，而且观点非常鲜明。对其观点我且不作评论，这个话题太大，远远超出了本帖的讨论范畴，而且类似这样的话题，并不是天涯论坛所允许讨论的，里头有地雷。我只能说，文章里头的绝大部分数据和事实，都可以在公开报道中看到，不是杜撰来的，更不是捏造出来耸人听闻的。

乌有之乡是个著名的左派网站，里头混杂了左派的几个主要派别，有激进派，也有温和派。那里的文章，很多不可能在天涯、新浪、网易此类大众论坛上公开发表，个中原因，大家肯定都知道。至于为何人家能发表，而没有被咔嚓或者直接被关闭呢，为何我们能访问呢？这个原因，应该也可以想象得出，一个派别，谁没有自己的力量和舆论阵地呢？

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者: rdyoffice 回复日期: 2009-06-07

楼主很不错;

北京华侨城的房子怎么样,如果有单价 11000 的价格可以买吗?  
现在的价格肯定是高多了。我个人的感觉是现在买房与存款,其实都是赌博,赌大小而已;

.....

---

谢谢你夸奖,这么具体的问题,实在有些难以回答。

华侨城集团在北京的这个大盘,总建面 80 多万方,属于超级大盘了,位于东四环和京沈高速的交汇处,四方桥区域。东四环这一段(四方桥向南直到四元桥一带),离 CBD 不远,位置不错,也集中了太多的大盘名盘,市场供应量巨大,所以竞争也就颇为激烈。看看去年三季度以来的降价潮,就知道了。这个区域的新房均价,在 08 年上半年已经超过了 16000,高的直冲 20000,从三季度到去年底,由于全球金融危机发生的影响,楼盘滞销得厉害,也就出现了较大范围的降价,如今的均价应该在 12000 左右了。依我的看法,东四环这个区域的供应量在下半年依然很大,需求则会比较稳定,价格有可能进一步降至万元以下。

就华侨城个案来说,2005 年 4 月一期开盘时仅卖 6300 元一平米,到 2007 年 3 月价格破万,到 2008 年 1 月达到最高点,一度涨到 18500 元,08 年 10 月 11 月,受危机影响价格探底至 12000 元左右,09 年 3 月以来的“小阳春”中又回涨至 14000 以上,但有人在高位

抛盘套现，接下来还会有理性回归的压力。

所以说，现在如果有 11000 元的价格，应该是较低位了，但并没有太大的吸引力。这要分你购房的具体用途，如果你想短期炒一把，我觉得可以在 11000 买进，伺机出手，如果你是自住，那你不妨等它两三个月，再看个究竟。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

这张华侨城的价格走势图，供你参考：

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12443972650836915616/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者: zmj65 回复日期: 2009-06-08

喜欢这时候的安静，呵呵，已经周一了，调好闹铃，睡去。

---

新的一周，从睡觉开始。俺也调好闹铃，睡去。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者: gugyj 回复日期: 2009-06-08

谢谢楼主，分析的真好，你也是浙江人吗，支持你。

---

无须客气，我不是浙江人，但浙北地区去过多次。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者: 玉渊潭的胡杨回复日期: 2009-06-07

看楼主的帖子有神交万里的感觉，真好。

人生得一知己足矣，此言不虚。

---

胡杨兄抬举了。千里之外遇知己，深慰我心。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

沙发怎么还是我的，难道是天涯对我的奖励？

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者：笑仓天回复日期：2009-06-08

一直关注楼主，很赞同楼主的观念，更佩服楼主的人品，愿意为我们普通大众解惑，防被忽悠。

对于我们没背景的一群人来说，手上存了几年辛苦钱，应该可以付个首付吧，但现在楼市，股市畸形上涨，银行利息又低，外币也在贬值，黄金现在也涨了不少。

恳请楼主再指点迷津，民众未来如何实现手上资金的增值保值？楼主不必有顾虑，风险我们自己承担，只希望能听到楼主最真实的想法！谢谢。我想大家应该对这个问题都比较有兴趣吧？

---

---

答笑仓天：

谢谢你的持续关注。你的这个问题确实有点困难，我记得之前写过一个谈人民币升值的帖子，文章里说到了个人资产的配置。现在看来那时的建议也要与时俱进了，因为形势发展得太快了。

之所以说这个问题难，原因有二：一是因为当前的投资渠道确实少，好的就更少，能做到资金保值就不错了，又想要升值，那简直有点奢望了；二是因为这个环境有点差劲，总体上对你是不利的，而你偏偏要得利，这自然就困难。比如水浒故事里的生辰纲入京，一路上梁山好汉早已准备好了，可以说是强盗环伺，又如何能全身而退呢？试想，有这么多人盯着你口袋里的钱，而且还都是强人，个个都比你厉害得多，你能保证口袋安全就很不错了，还想着让钱变得更多，难不成你以为那些盯着你口袋的人，都是吃白饭长大的么？

说到资金（资产），要实现保值增值，有三个指标需要关注，那就是经常说的“安全性”、“流动性”、“收益性”。第一要保证安全，不能丢，第二要可以流动，可以变现，方便市场交易，第三，要能带来收益，所谓钱生钱，资产生钱。所有的投资行为，都要考虑这三个指标。但这三个指标，往往是有内在冲突的，如银行活期存款，安全性最高，流动性也好，可随时取用，但利率太低，收益性太差。创业投资和风险投资，收益性最高，可以说是暴利投资，但需要完善的退出机制，流动性差，安全性更差，可能弄得血本无归。所以，三个指标很难三全，不可兼得，只能取得相对的平衡，找到一个最佳的结合点，这就是投资策略和艺术了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

所以，我们在进行投资前，先要搞清一个大前提，那就是：我们自身有多大的资金规模，有多强的投资决策能力，有多大的风险承担实力。不同的情况，对应不同的基本策略，这里我分为三大类：



(1) 如果钱非常多，决策能力很强，不怕大的市场风险，那就按照“收益性——流动性——安全性”的考虑选择投资渠道和产品，第一考虑的就是赚钱，比如你可以参股私募基金，可以购买创投的产品了。

(2) 如果钱不算很多，但有点小实力，有点小聪明，小门路，可以接受一定的风险，那就按照“流动性——收益性——安全性”的考虑来投资，把流动性放在首位，大胆地去投，但做好随时跑路的准备，这部分人一般可以炒股炒汇、炒期货、炒黄金。

(3) 如果你的钱不多，就是自己攒下的几个辛苦钱，也没有投资必胜的把握，还厌恶风险，那就要按照“安全性——流动性——收益性”的原则来投资了。把安全性作为首要考虑，保证钱别丢了，流动性其次，发现形势不好随时可以撤退，收益性放在最后，能赚点那是上天眷顾，赚不了也是正常的事。

前两类人基本属于有钱人，不用我们操心。我们说第三类人，也就是有点小钱的穷人，富人眼里的穷鬼，穷人眼里的阔佬，不上不下的人，说得矫情点，这是有中国特色的“准中产阶级”。这些人应该包括城市宽裕居民、农村新富群体、城镇新型个体户、最基层公务员、都市高收入白领、没有找到挂靠东家的知识分子等等，这应该是主要组成部分。

这些人的投资，或者说是“资金保全应对措施”更合适些，我觉得应该参考第三类的路数，一看安全与否，二看流动性，最后看收益。尽管可能在通胀中面临一定缩水风险（事实证明可以规避），但现金

无疑是最为安全的，所以资产配置中不可少了现金，或银行存款，考虑到汇率风险，可以买入适量外汇进行多元化，为抵御未来的通胀，可以买入商品型货币（如加元、澳元、新元等）和贵金属。钞和汇只有贬值风险，没有其他风险，只要做好了对冲，就可以了，风险可以降低到最小。在保证安全的前提下，二看流动性，可以买入一些流动性好的投资产品，如股票、基金、期货和外汇产品，股票基金当前应买短期，如可以，最好是买港股，因为估值更合理。期货和外汇买入时考虑套保和风险对冲，不买那些花哨复杂的衍生品，如果实在搞不清风险所在，那么最好的办法就是暂时不买。这些产品，可以短期获益，可以及时退出，只要有时间关注，应该也可以适当投资。说到收益性，该如何去追求呢？恕我愚笨，暂时还没想到能保证老百姓稳得收益的产品，也许这世间本来就不存在这样的好东西，人人都赚钱，那肯定是泡沫来了。如果把股票基金期货外汇等产品搞好了，没准能得到上帝关怀，赚点钱，但不要贪婪，赚了点就要想着退出。

说到楼市投资，有个基本条件，如果你所有的钱，都不够买一套当地普通商品房的钱，那就彻底断了炒楼的念头吧，这东西不是一般人玩的。流动性太差，有了问题就跑不迭了，跑得慢的就成了别人致富的“垫脚石”和牺牲品了。

所以，如果想要自己口袋里的钱不丢失，还要持续地增值，保值增值，基本前提是你必须足够聪明，有头脑，知道如何合理地配置，如何合理地投资。而且，更为关键的是——你还必须要足够强大，让别人不能老盯着你的口袋，而是你去盯别人的口袋。在资本市场和资

产领域，从根本上讲，都是资源和资金资源的重新配置，是资金财富的横向流动。什么叫“保值”呢？保值就是别人拿不走你口袋里的钱，你的钱没动；什么叫“增值”呢？增值就是你可以从别人口袋里头拿钱，你的口袋变厚了。所谓的保值增值，其实就是这么简单，而且还有点粗鲁。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

作者：雪稚子回复日期：2009-06-06

楼主，对这些说法你有什么说法呢？

作者：下水道大夫提交日期：2009-6-6

不挺房价，扶正小产权房，物业费，都是这位老大提出来的。

哎，太出头太为 P 民想了。导致要干掉他---得罪了老大们的利益

官员的权利是谁给的？老大们给的，听话就给胡萝卜吃……

不听话，随便找个借口干掉你，

看来房价又得往上走了，虽然我是铁空军，

我住宿舍，整天想房价跌，那只是幻想

哎。这个社会真理永远是占在有话语权的人手上。

做房奴可怜，可连房奴都做不了的人更可怜。

作者：轩辕牧回复日期：2009-06-06

许被双规是因为他要给“小产权”放行，这触动了大佬们的神经。

许只不过要做一件利民的事而已，就被灭了。这就是逆淘汰。

对一个事件，人人都有自己的立场和角度，也就有自己的解读视角。

上面的两位就是从房地产、从百姓视角去解读这个新闻的。

用房地产的几点政策主张或者发言去断定这件事，恐怕是以小推大，以偏概全了。

这件事还没有正式说法，坊间都在猜测，什么样的版本都有。

我的看法，这件事不能看得太简单，要联系大了看才行，

没准和深圳的综合配套改革能联系起来，和深圳改革的先行先试联系起来。

作者:loujinjing 日期:2009-06-08

深圳这个城市，年轻开放，喜欢创新，总是走在别人的前头。小产权房的产权改革，这件事喊了多年了，但没有实质性动静，深圳试水这个“禁区”，也是个非常大胆尝试，上头还没有点头，它就开始了，成了全国第一个，做出头鸟很风光，但总是不太好的，这里头肯定也有风险在。

作者:loujinjing 日期:2009-06-09

作者：天山小木 回复日期：2009-06-08

来做个记号，等着楼主关于苏州的分析。

再次楼主与大家分享自己的思考结果。

---

小木，关于苏州楼市，有位叫 hellgoba 的兄台好像已经给我布置过了作业，放心，此文债定还。

作者:loujinjing 日期:2009-06-09

作者: hellgoba 回复日期: 2009-06-09

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-09

作者: 天山小木 回复日期: 2009-06-08

来做个记号,等着楼主关于苏州的分析。

再次楼主与大家分享自己的思考结果。

小木,关于苏州楼市,有位叫 hellgoba 的兄台好像已经给我布置过了作业,放心,此文债定还。

---

嘿嘿楼主,我每天来看,放心吧,我就是不催你。

---

谢谢你的关注。你一来我就感觉你是在催我了,哈哈。人家都说做贼心虚,我怎么埋头写文章积极做好事还觉得心虚呢。

不过还好,谈苏州的帖子我已经开始动笔写了,因为苏州市场很重要,所以问题也就说的比较全面,内容也比较长。如果一切顺利的话,估计明天就可以陆续贴出来了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

作者: sjtuye 回复日期: 2009-06-09

向楼主请教一个问题,到底如何判断房价有没有泡沫?从一般的角度看如房价收入比、房价租金比等用的比较多。不知楼主有没有更有深度更系统性的判断方式?

我自己股票作的比较多,对大盘的整体趋势判断略微有点心得,

如通过投资时钟图判断经济周期，然后用工业增加值、发电量、PMI、M1 等月度指标去判断大盘的底点和顶点。目前来看这一套思路还是基本能够把握住大顶和大底。当然这基本是一种趋势投资的思路，也只有在宏观经济巨幅波动的时候才有用。那么对于房地产是否也可以建立一种粗略的分析框架呢？

-----  
答 sjtuye 兄，

你这个问题很有意思。因为当前媒体喜欢拿股市和楼市并提，动不动就一块说，这导致很多人产生了这么一种固定印象，股市和楼市是一对资产兄弟，不仅应该同步，还应该共通，股市的投资神话可以拿来套在楼市上用，股市的那一套分析体系可以用之于楼市，于是，“楼市技术派”也要扬起大纛、自立门户了。这种印象，实在是一种在多次重复灌输中形成的误解，而所谓的楼市技术派，也将成为一个中国资产市场成长史中的笑料和小插曲。

首先要明确的是，房地产具有双重属性，投资属性是次要属性，居住才是主要的功能，在很多国家，其实是不准投资房地产的，干脆取消了其投资功能。而且房地产行业是典型的“顺周期行业”，房产投资（而不是投机）是长线投资，受宏观经济周期的影响很大，在一个成熟的市场里是很难短期炒作的，或者说，短期炒作的价值很小，难以获利。这一点和股市、债市等资本市场的投资完全不同。股、债、期、汇等市场具有融资功能、价格发现功能、风险对冲功能等，它们是完全的投资市场，投资是其主要属性。而且这些投资品的流动性很

强，可以在一个短经济周期内变化繁多，可以起伏跌宕，价格可以发生即时大幅波动，因而可以进行短期投资和炒作，并能在短期内获利。

所以，股、债、期、汇等市场可以在短期内忽略掉经济周期的影响，用技术手段建立投资分析模型，进行技术分析，指导投资活动。两个不同的市场，当然各有各的规律和投资策略，如果我们用股市的技术分析框架去分析房地产市场，那就是缘木求鱼、刻舟求剑了，是玩股票玩得走火入魔了。

说到“泡沫”，我的理解是，泡沫是指实际中的“交易价格”和“应然价格”的偏离程度，泡沫只有在资产市场（或者更准确地说，仅在虚拟经济体系）中才有可能产生，如果只有实体经济，没有虚拟经济，那就无所谓泡沫了。所以，泡沫的本质就是，虚拟经济和它所赖以产生的实体经济的“偏离程度”。泡沫就是衡量这个偏离程度的指标。

具体到房地产领域，房价的泡沫就是，市场交易标价和实际需求承受价格之间的差距。所以，要衡量房价的泡沫程度，就要搞清实际需求、实际需求的承受能力，那无疑就是“房价收入比”；如果买房不是自主，是去投资，那么衡量泡沫的指标就是这笔投资的“年度收益”，当然要看投资收益率、看房价租金比。所以，用这几个指标衡量房价泡沫，不仅是得到广泛应用的，而且是有理论依据的。据我的了解，除此之外，好像还没有更为合理的衡量指标。

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

作者：冲关吹羽 回复日期：2009-06-09

每天必看的贴，不知楼主对上海松江的房子有没研究？

---

关二爷：

松江是一个远郊区市场，市场不大，情况也简单，说多了会浪费大伙的时间，这里简单说说我的两点看法，请指正。

松江是上海西南的远郊区，与上海市区不接壤，中间隔着一个闵行区，这是松江最头疼的地方，中间横亘着一个，没法直通市区，难以接受市区的直接辐射。所以，松江这些年“穷则思变”，鼓捣出了两大招数。一个招数就是另起炉灶，搞“松江新城”，在老城边上投巨资大建新城，费了大功夫把在沪高校给弄过去，搞“大学城”，这不懈的努力让松江新城成为上海“1966”城市发展战略中最有成就的一个新城，也成了新城开发的典型。第二个招数就是打通进入市区的快捷通道，原来的A8（沪杭高速）太老旧了，关键的是走高速要收费，这限制了松江和市区的正常往来。所以松江痛下决心，多次强烈要求，终于弄出来了地铁9号线，并于去年顺利通车，从松江新城区直达市区，接驳3、4号线地铁，并入了全城轨交网络。可以说，在郊区地铁建设中，闵行（轻轨5号线）拔得了头筹，松江紧随其后，而且后来者居上，超越闵行，直接上马地铁，舍弃了小容量的轻轨。虽然9号线的建成通车也让闵行区搭了便车，占了便宜，但给松江带来的利益无疑是巨大的。

我们来看松江这两大动作的影响。第一个，另起炉灶，大建松江新城，并且花了大力气引入开发商，让松江的房子供应量连年暴增，



远远超出了松江本地的实际需求，松江市场成了一个地地道道的投资市场，而且是中低端的投资市场。房子过剩是目前松江市场的最大问题，白天去看看那些临街高层住宅窗子上密密麻麻的出售信息，晚上去看看那一片片黑乎乎的楼盘，灯火阑珊，街道行人稀疏，就知道问题所在了。

第二个动作，地铁9号线通车，这给了松江一个巨大的机遇，那就是可以发挥其“环境优美、交通直达、房价洼地”的优势，并且大力强化这种优势，把松江新城定位为上海的“睡城”，让老年人过来购房养老，让年轻白领过来购房居住，乘9号线去市区上班，双管齐下，导入常住人口，大家都来这生活了，有了人气，才可能发展商贸服务业，从根本上繁荣当地经济。这个路子，或许可以消化掉多年的住房积压，盘活市场存量，让松江房地产市场步入比较健康的轨道。如果还是一味依赖外来投资者，希望他们继续加大投资，不断扩大投资比例，那么，一旦市场出问题，松江新城难免成为一座人去楼空的“死城”。与其坐等成为“死城，”不如积极争取成为“睡城”，做了睡城，才有条件成为“活力之城”。倘若做了死城，那么再想咸鱼翻身，就不是那么容易了。

所以，松江楼市，最大问题并不是价格过高，它的泡沫比宝山、嘉定、临港等地要小，最大的问题是供应过大，没有潜在消费群体，如果当地再不改变楼市发展思路，不借助地铁的春风实施吸引常住人口的大计划，那以后的问题会比较严重。关于“睡城”的例子，我觉得松江和北京的通州很像，完全可以参考参考通州思路。

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

作者: bfwinxp 回复日期: 2009-06-10

9 号线目前间隔 15-20 分钟一般,等的太久,而且目前只通宜山路,据说年底通到徐家汇以后发车间隔会进一步缩短。

A8 目前莘庄到新桥段正在整修,就是把收费口从莘庄外移,这样松江区走高速到市区就不收费了,不过现在处于改造期,造成莘松路拥堵情况进一步加重。

作者: 冲关吹羽 回复日期: 2009-06-10

多谢楼主对松江的答复!

---

关兄不客气。对松江楼市,也希望听听你的高见。

当前 9 号线发车密度小,间隔长,只是暂时的,因为两头都没有延伸到位,市区端在徐家汇接入 1 号、11 号两条主线,松江端延伸进入老城区,客流增加了,运能自然会增加,会更加方便。而且 9 号线未来两年要延伸至浦东,是上海“东北—西南”走向的绝对主线,前途很好。

高速公路收费问题一直是困扰上海区际交通的头疼问题。上海地域面积小,本该在全市范围内实现高速路免费,全市道路一盘棋,降低交通、商务成本,方为上策。但由于部门利益,贷款修路,财政负担重等原因,很多高速路仍在常年收费、超期收费。如嘉定区在抱怨 A12(沪嘉高速)长收不倦,青浦区在抱怨 A9(沪青平高速)收费,松江区也就抱怨 A8(沪杭高速)的收费,各有各的苦衷。还好这个问

题已经在改变了,沪嘉已经实行了有限免费,沪青平“上海—赵巷段”也实现了免费放行,未来肯定会免费到青浦,如今沪杭也在改造了。当初把人家郊县都改成了市辖区,但又不把其作为市辖区对待,不给市辖区的基本待遇,连个区际交通都要收钱,这不是自相矛盾么?

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

作者: cx181 回复日期: 2009-06-10

楼主经常去浙北地区的话,对慈溪这个城市也不陌生吧?谈谈慈溪吧。

---

CX181, 不好意思, 浙北主要的城市, 杭嘉湖宁绍舟, 甚至有点名气的县级市, 我基本上都去过了。唯近杭州湾的慈溪、上虞等地, 还真的无缘造访。所以对慈溪的情况不熟悉, 不敢妄言。等我先多了解下, 也许能发现问题, 再与你讨论。

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

作者: cloudtian102 回复日期: 2009-06-09

楼主能不能谈谈芜湖的房价, 一个小城市现在房价已经涨到4000左右了, 我一个月只有2500, 实在买不起。

---

云天, 据我所知, 芜湖的房子均价还没有过4000元, 只是镜湖新城被炒作得比较热, 概念因素多了, 因而价格上涨得较快, 过了四千大坎。其他如弋江区、鸠江区, 应该还在3000元这个级别以内。开发区的房子, 就要再低一个层级了。

我们之前的话题从未涉及过安徽，也没有朋友提及。这不代表安徽不重要，作为非常有发展潜力的东部大省，我倒是非常看好安徽的未来。目前安徽主要城市房价还处在上升期，可能有的城市因炒作严重，房价已经透支了未来，但以未来的眼光看，仍会得到有效需求的支撑，并不是凭空建立的空中楼阁。从投资角度看，近两年在高位买入的，可能在接下来的这一波调整中，难有收获，但仍然值得长线持有，做价值投资。

对于安徽的城市市场，我也没有系统的研究和完整的数据，所以暂且不谈了。希望有熟知安徽的达人能来讲讲安徽。

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

※※我的楼市评论：楼市为什么这样红？※※

我在前面一篇谈杭州楼市狂飙的回帖（备查：在第4页，作者：loujinjing 回复日期：2009-06-01）里，提到了最近两个月来杭州楼市狂飙的原因，乃是强大资金的推动使然，一个是信贷放松带来的银行资金，因为浙江国企少，上马的大项目少，所以更多地流入了资产领域；第二个是因为浙江以外向型经济为主，民营经济为主，受到国外需求萎缩的严重打击，很多民间资金濒临破产，或感到无利可图，遂从实体经济撤出，转投资产领域。这些钱多了，汇成了一股资金洪流，推动了杭州楼市狂飙突进。

其实，如果把这个分析扩大范围，用之于主要的中心城市，特别是东部沿海地区的中心城市，用以解释最近4、5月份的楼市狂飙现象，也是成立的。当前的楼市，交易量蹿升，价格逆市暴涨，在行业

调整的冬天里烧出了一把火，最主要的原因就是“资金推动”。分析巨量资金的来源，我认为，主要来自于以下四个方面：

(1) 首先是国家信贷政策持续扩张，5 万多亿天量信贷资金要在短期内进入经济领域，由于是自上而下的半行政性推动，时间紧，任务重，工作急，根本就来不及全部进入实体经济进行消化，而是以“短期票据”的形式进入资产领域，所以股市、楼市像是打了强心针，精神为之一振，随之强劲上扬；

(2) 第二个资金来源，是实体经济的资金正在流出。受金融危机的影响，内外需同时不振，导致主要制造行业产能全面过剩，外向型行业大量订单丧失，行业收益率普遍降低，甚至发生全行业亏损。于是发生了“挤出效应”，把实体经济的资金挤出了生产部门，只好进入虚拟经济领域。比如浙江沿海地区原来专做外贸鞋子、袜子、领带的小企业，国外订单没有了，国内又没有建立可靠的销售渠道，那就只有关门大吉，把钱拿去投资了；

(3) 第三个渠道，是在通胀预期强烈的情况下，媒体大肆炒作，宣扬未来通胀的可怕性，造成“持币者”的集体恐慌，于是放弃持有现金，买入资产，等于是进入楼市等领域来避险。这里头还有些海外资金，眼看着美联储疯狂印钱，预期美元大贬值，于是进入大宗商品市场、新兴市场避险，所以当前国际油价和大宗商品期货都在大涨，当然中国的楼市也是它们的选择之一；

(4) 第四个渠道，就是国内的刚性需求。实际上，在 08 年四季度楼市交易最冷淡的时候，是这些刚需果断入市，维持了楼市资金流

未断，雪中送炭，本来功不可没，但这些活雷锋们正在成为新一波泡沫的牺牲品。如今在各级公仆的大力号召下，在各大媒体的狂轰滥炸下，在无数枪手和小鹦鹉的极力忽悠和劝说下，更多的刚需终于相信了“中国楼市天下无敌，还会继续大涨”的谎言，抱着“早入市不吃亏”的心理，果断地跟着投机资金入市了，给火爆的楼市又添了一把货真价实的柴禾，并做好了接棒和托底的准备。抱薪添火，最终燃烧自己，让投机者顺利逃顶，成就中国楼市的传奇，多么悲壮的人间活剧！

举个例子说，一个靠新到资金不断加入去推动的市场，就如同一群人冬天里围坐烤火，大家都往里面添柴，添得越多火就烧得越旺，越温暖。里头的人偷了一捆好柴，把火点着之后，就不断地号召大家，大伙加油添柴啊，火大了，我们都不冷。外围的人听了，觉得有理，就不断拿自己的柴去添，把火烧的很旺，但自己始终在外围，却得不到多少温暖。结果呢，里头的人烤火烤完了，起身拍拍屁股走了，这火也就慢慢灭了。后面的人付出了许多柴薪，但可能连火花都看不到，但付出的柴薪是永远地贡献了。所以，一个仅靠资金推动的市场，是没法持久的，因为那些政策因素带来的资金会随时消失，投机资金也会获利了结，要逃顶退出，这些资金一旦撤出，那这堆火就必然会熄灭。

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

楼上的兄弟勿急，看的总比写得快，该着急的是我。

作者:loujinjing 日期:2009-06-10

刚写完上面这篇评论，又发现《工人日报》刊载了一篇评论员文章，题为《谨防流动性过剩成房价快速升高幕后黑手》，文章写的算是比较大胆的，文中直言道，“最值得关注的一点，楼市快速回暖，主要原因是资金效应的幕后推动。”直言不讳地说出了资金推动这个背后的事实，真是与我心有戚戚焉。

该文章还进一步分析，说明了楼市的资金来自哪里。原文是：“从楼市成交的资金来源看，不少交易资金来源复杂。但能够影响房价变动的巨量资金，有的是一些企业从主业中抽出来的，有的是股市资金转移来的，有的则直接是银行贷款。资金来源的集中化，恰恰说明流动性过剩的隐忧已经显现。”有实体经济的，有股市的，有银行信贷资金，与我在上面评论里的资金来源分析基本吻合。

其实这样的幕后事实，不算复杂，也不难看懂，很多人心里都清楚，只是没有人会把它说出来。参与其中运作的利益攸关者，埋头发大财，自然不会去说；媒体顾及强势集团的感受，不愿得罪人，也不会这么直露地说；政府更不会去说反面的话。真正知道又想说出来的人，是没有合适的表达渠道的。《工人日报》能刊载这样的文章，还是署名评论员文章，其实和这份报纸的立场不无关系。这个涉及更多事情，就不多说了。

下面全文转载《工人日报》的这篇评论员文章如下：

※※※谨防流动性过剩成房价快速升高幕后黑手※※※2009年06月10日来源《工人日报》（本报评论员郭振纲）

据《新华每日电讯》6月7日报道，仅一两个月之间，上海等地

楼市强势反弹，部分楼盘“热得烫手”，其提价幅度之大，早就填平“小阳春”之前的降价区间。不过，记者调查发现，楼市走强，绝非全靠刚性需求推动所致，避险资金的涌入、炒家的“唱多”、开发商营造虚假购房热的伎俩以及地方政府的“托市”，都是楼市走强的推手。而一度潜伏的种种隐忧，也已趋于显性。

报道说，不少一线城市的房价近几个月来都有明显的提高，提高的幅度之大，几乎已将国家调控房地产的政策效应抵消。买房人原先期待的房价持续下降局面没有出现，反而有不小的提升。在这些城市，楼市似乎已经脱离经济发展的整体轨道，独自“昂首向前”了。楼市真的已经一枝独秀、完全回暖了吗？专家学者十分谨慎，百姓疑虑重重。

具体分析，虽然一线城市的房屋一直存在刚性需求，显性和隐性的消费者不少，有些消费者入市也是事实，但多数人仍然处于观望状态，并没有大量入市，可见楼市上涨的原因不是、至少不完全是刚性需求推动。国际金融危机爆发后，一些避险资金进入了楼市，增加了楼市的资金供应，近来一些“炒房团”又开始行动，提高了房价预期。一些开发商总是想方设法拉高房价，搞了不少虚假销售之类的小伎俩，力图营造楼市的“繁荣”景象。一些政府的“托市”政策，为闲置资金进入房地产市场提供了条件。

而最值得关注的一点，楼市快速回暖，主要原因是资金效应的幕后推动。从楼市成交的资金来源看，不少交易资金来源复杂。但能够影响房价变动的巨量资金，有的是一些企业从主业中抽出来的，有的



是股市资金转移来的，有的则直接是银行贷款。资金来源的集中化，恰恰说明流动性过剩的隐忧已经显现。所谓流动性过剩，通俗地说，就是货币投放量过多，这些多余的资金出于逐利的本性，必然会寻找投资出路，这容易导致投资过热。北京市房地产交易管理网的统计数据显示，近几个月来，京城房地产市场不仅交易环比下降，而且交易量极不稳定。目前楼市的“繁荣”与以往楼市疯狂时期的特征有些相似：都是资金大量入市，推高房价，房价快速提升抑制需求，市场的正常秩序被破坏，楼市泡沫在积聚，百姓改善居住环境的需求不能根本实现。不仅如此，大量实体经济的避险资金和流动性过剩导致的投资资金大量进入楼市，还可能给实体经济的复苏带来隐患。一段时间以来，流动性过剩的危险一直存在，不少专家学者不断呼吁谨慎对待，金融监管部门也不断出台风险警示。在当前大量实体行业依然处于困境，宏观经济基本面没有根本好转，消费者的消费能力和消费预期没有发生根本变化的前提下，流动性过剩导致的房价快速推升可能会抵消政府建设廉租房、两限房等以抑制房价过快上涨的政策效应，甚至可能使住房问题再度成为敏感的社会问题，对我国应对国际金融危机产生某种负面影响。

因此，有关部门应该加强监管，谨防流动性过剩成为推高房价的幕后黑手。

该评论文章亦被人民网转载，地址：  
<http://house.people.com.cn/GB/9449110.html>

作者:loujinjing 日期:2009-06-11

作者: sjtuye 回复日期: 2009-06-10

.....

作者: laserwto 回复日期: 2009-06-10

.....

---

先答两位仁兄一句:

非常感谢两位的认真探讨,你们都提出了具有启发意义的问题,比如房价长期走势和CPI的相关度,比如人口结构变化对房价的中长期影响,比如中国宏观经济周期在多大程度上和房地产市场相关,比如房地产作为资产在市场中估值的分析价值,比如在高投资比例的房地产市场能否建立有价值的行为分析模型,等等,都是很有意义的问题,都值得去深入研究和探讨。因此,我也要多谢两位的用心和认真。

在说具体的问题前,想先啰嗦几句,说说在下对这个帖子的看法和想法。对于这个帖子的风格,我的基本定位是“平淡”和“平实”,我想让每一位网友都可以看得懂,都能参与进来,都有兴趣跟着一路读下去,哪怕他没有受过经济学的基本教育,不了解房地产这个行业,也应该可以理解我所说的话,这是我的一个小小追求。所以,我一直在力求避免过多的理论描述和理论层面的探讨,这并不是说我认为理论问题不重要,也不是说这些问题没法去深入,事实上,理论是基础和指针,非常的重要,对市场的深入研究也是绝对必要的,不搞好这些基础方面,就没法把问题彻底说清楚。但我的想法是,把理论的东西尽量放在背后,不放在文字里出现,思考问题时力求深入全面,下

笔行文时力求简单明了，自己多去“深入”，让帖子去“浅出”。如果只是一味地深入，忘了读者，大家可能觉得作者高深莫测，水平不赖，但难免就懒得和你共同探讨，只有“浅出”了，才能更多地传播自己的想法和理念。如果大家都评价我说，楼主说了些大白话，但也都是大实话，还颇有道理，不是在忽悠。那我就可以回家煮酒庆祝了。正是因为此，我在前面回答问题时，有意地回避了一些本该进行深入讨论的问题，以避免改变这个帖子的目的和基调。并时刻提醒自己要摆事实、讲道理，而不要摆架子、讲理论。理论无疑是魅力十足的，非常吸引人，有时还会引人入胜，但哲人又言，理论是灰色的，生活是多彩的。所以，在大众论坛里，要避开灰色，去关注丰富多彩的生活。我觉得，对中国当前的房地产市场而言，去拨开覆盖在这个波谲云诡的行业上的层层迷雾，还原一个真实的世界，比提供一套完整的行业理论，增强人们的投资技能，来得更有价值和意义。后者也是必要的，但目前来看，这仍属于小众之需要，大众对其需要并不迫切。

还有一个不得不说的考虑是，这个帖子把房地产市场定位为一个居住市场，而不是一个投资品市场，尽管现在中国的现状是投资比例不低，而且房产投机盛行，恶性炒作猖獗，市场秩序混乱。但我坚定地认为，这是市场不规范的表现，也是暂时的现象，并不是市场的本性和常态，中国房地产终会回归其基本功能——那就是保障每一个人的基本居住权，为每一个公民提供必要且合理的住房，为他们提供风雨庇护和基本保障。在基本实现这个功能的基础上，我们这个社会心安了，才能去心安理得地去研究投资，才有道德基础去搞投机。

正基于此种考虑，在这个帖子里，我虽然不反对房地产投资，但有意识地忽略掉了投资这个重要功能，不去讨论它。因为我认为，谈论美食和烹调技艺是高雅的，本身也没有什么错，但如果在一群饥饿的乞丐中间大谈美食，热烈讨论烹调艺术，那不仅是不道德的，也是可耻的行为。我也一直对当前的炒作和投机持批判态度，虽然这种行为不违反法律，但这“合法地”伤害了他人，“合理地”损害了大多数人的基本利益，我依然要站在一介草民的立场上去谴责它。

说了以上这么多的话，要而言之，只不过是一个帖子的主人，代表他的帖子在阐述帖子的立场和理念。也许可以这么说，是这个帖子在得到了这么多人的关爱后，重新审视自己，做了一个更详尽些的自我介绍罢了。至于为何选在此时此刻来说，是因为两位仁兄的讨论中提及了一些问题，牵出了我很多的思考，是机缘巧合，而并非针对两位的问题所发。

所以，在下也有两个请求：一要请两位仁兄理解我少谈、甚至不谈楼市投资的用意，乃在于维护这个帖子的基本理念——关注普通人关注的问题，解释老百姓需要了解的问题。对于类似问题，我们可以另开他贴去讨论，我十分期待；二要请两位理解我写此文的目的所在，断非为针对两位之观点，实乃有感而发、借题发挥是也。对两位在上面提出的诸多问题，还请多多讨论，不吝赐教。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-11

作者: sjtuye 回复日期: 2009-06-10

谢谢楼主耐心回复！再做几点讨论：

其实楼主可能误解了我的意思，在股票市场我的投资模式应该不属于技术分析派，实际情况是我对股票走势的技术分析一窍不通。我的思路更应该概括为经济周期趋势分析，实际投资过程中，我只是在 07 年 11 月份开始逐步清空股票，而在 09 年 1 月份大力加仓股票。我对当前房价的趋势判断是这样：从货币供给和 CPI 的历史时滞关系判断 CPI 的趋势，而国内 CPI 的走势和房价走势高度向关（这些数据在 wind 的 EDB 数据库可很方便的画出图形），因此我的基本判断是若不调控，房价在未来一两年还将吹出一个大泡泡。另外，我看见过天涯一个帖子的思路：分析美国、日本人口年龄结构变动对房价长期趋势的影响，在判断国内人口年龄结构变动的基础，认为国内在 2011 年左右房价可能开始长期下跌。其实我比较认可的是类似这样的分析思路！

---

我并没误解你的意思。实际上我和你一样，对技术分析一窍不通，且不屑于去研究那些东西，因为对中国的股市而言，看宏观、政策、消息、庄家，足够了，技术那些东西根本用不着，那不过是不自信的投资者用无用的理论为自己的投资壮胆色而已，或者是为自己押注的失败寻找冠冕堂皇的借口。股市都用不着，何况是楼市，生搬硬套进楼市那就更离谱了。所以，我笑楼市里的“技术分析派”，实在和你无关也。

对于货币供给和 CPI 数据，是存在着相关关系，而且货币主义也论证过了，还提出了个著名的观点，“通货膨胀本质上是个货币现象，”

我觉得这话说得很对，西方适用，中国也同样适用。但说到 CPI 走势和房价高度相关，我并没有找到这样的依据，而且我的判断是相关度不会高，ye 兄如果有数据或心得，请赐教一二。

人口是很多经济问题的最后决定因素，甚至包括综合国力和大国兴衰。在中国则是，人口结构决定了城市化的最后格局，人口结构的变化决定了住房总需求的长期变动，进而决定着长期的房价趋势，这应该是毋庸置疑的了。我对人口结构和住房需求、和房价的关系也十分感兴趣，希望进一步探讨。但这个人口的影响肯定是长期影响，对于年轻的中国而言，人口红利还没有结束呢，负面影响还远未展现，所以我不赞同用人口分析来判断近期（5 年内）的房价走势。

作者:loujinjing 日期:2009-06-11

作者: sjtuye 回复日期: 2009-06-10

谢谢楼主耐心回复！再做几点讨论：

[我的观点：很赞同房地产行业的顺周期性和长期性。但在股票市场，我不认为“短期获利”是可行的方法，如在 07 年我看见很多人做短线可以获利，但其实他们中的大部分人获利的根本原因不是短线水平高，而是因为所有的股票都在涨，他们没有认识到这一点，因此大部分人都在 08 年继续玩短线，结果是进一次割一次，把原来赚的基本亏光。因此，我是从肯本上反对“技术分析”、“短线获利”这一类思路的！另外，楼主既然觉得房地产行业受宏观经济的影响很大（其实是互为影响，房地产本身就是我国宏观经济及其重要组成部分），就应该多从宏观经济的角度入手来分析行业趋势，非常愿意和

你在这方面做趋势探讨！]

---

ye 兄你是股市高手，当然应该明白这个概念。股市可以长期价值投资，亦可以短期炒作，投机获利，二者都有大批的拥趸。所以说，您不认可股市里“短期获利”是可行的办法，其实我更不认可，因为这种行为的本质就是利用股市这个工具实施“合法抢劫”。但不认可不代表它不存在，股市里主要财富分配是通过短期炒作方式进行的，尤其是中国股市，基本没有长期价值投资，都是短期行为。您的例子很好，08年大部分散户玩短线，但次次割肉，赔的很惨，短期并未获利。但你没有去看另一面，散户割肉赔钱，另一面是有人高位出逃，获利了结。有人在赔，当然有人在赚。短期炒作并非不能获利，而是散户没法获利而已。所以，对散户而言，不提倡炒短线，但对机构和黑大户来说，短线恰恰是他们的法宝，断然舍弃不得啊。

我也很赞同从宏观经济分析入手来分析房地产市场，但在中国，限于国情，谈到宏观层面，已经不光是经济因素了，更多的是体制因素，是其他难以公开讨论的因素，相信您也心知肚明。私下讨论可以，但公开讨论，那是很难的，天涯的斑竹也不会答应。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-11

作者: sjtuye 回复日期: 2009-06-10

[我的观点：“应然价格”是几乎不可知的，因而泡沫的大小即“偏离程度”也是几乎不可知的！房价收入比、房价租金比就好像股市中的PE、PB等指标，很重要，但只是投资能够获得成功的基础而以，

远不是充分条件，甚至对趋势投资者来说也不是必要条件。举个例子，江西铜业，你能知道它的应然价格吗？我们以前写报告还搞出 DCF 估值，我对这些东西有深入研究，但最终发现基本没用！它的 PE 也高得离谱，比香港的股价也高很多，我基本判断它是有泡沫、高估，但我还是持股不动，因为我更看重中期趋势。当然也有很少的用到“应然价格”的例子，但只有在波动比较小的行业才行，比如张裕 B，我在 25 港元左右买入，因为这个公司长期的增长前景相当确定，而 25 港元算分红收益率都有 5、6 个点的样子，我就比较肯定这个价格应该是明显低于“应然价格”了（但其实“应然价格”应该是多少我也吃不准，只能毛估估一个合理价格的范围）。]

总的来看，我和楼主的主要区别在于：我对于大部分价格波动巨大的资产类型，我喜欢通过宏观经济周期、行业一两年的中期趋势的角度去把握，而对“估值”放在比较次要的位子。

---

ye 兄，你的看法我非常同意。泡沫的本质是实际交易价格和“应然价格”（或者说合理价格）的偏离程度，但如果市场脱离了合理范围，出现了较大的泡沫，“应然价格”就变得难以确定了，或者说根本就无法去量化，没法找到这个合理价格的准确数值，所以衡量泡沫程度就变成了一件相当困难的事情。事实上，“泡沫”一词，模糊的很，一直以来都是个定性指标，根本不是定量指标，我们听到人们经常说起泡沫，但从来没有人说过泡沫的比例和具体数值，包括经济学家在内，也没法对泡沫进行有成果的定量研究。复杂经济问题的不可



知性，这也是一个典型的例子。还有个好例子，就是复杂的金融衍生品的风险定价，更是盲人摸象，到最后基本就变成了“数学游戏”。华尔街有这么多的顶级投行，全球顶级的金融人才，也都给这些衍生产品定了价，明码标价出售，看似很合理，但为何风险一来，就全线垮塌、一夜之间变成了臭狗屎呢？这说明那些所谓的“复杂、严谨、科学、合理的”风险定价机制，其实也是瞎扯淡，是忽悠投资者掏钱的游戏罢了。

你提到“房价收入比、房价租金比就好像股市中的 PE、PB 等指标，很重要”，我觉得非常对，这个类比也很恰当。但咱们国家的事往往不能用一般观点去看待，正如中国股市投资不大用考虑 PE、PB 指标一样，国内房地产领域的投资，也不用管什么房价收入比和房价租金比，这些指标在炒房者眼里，简直就是一文不值，弃之如敝屣。所以，你说的对，这些本来很重要的指标，既不是投资成功的充分条件，甚至也不是投资获利的必要条件，即使完全抛开这些指标的约束，照样可以发大财。这不是指标的问题，而是市场的问题，市场不正常，也不是指标没有用，而是指标用不上，不用也能赚钱。07 年国内 A 股一路狂飙时，PE 都那么高了，平均 60 多倍，谁退却了啊，没有人因风险而退出，还不是全民都大赚特赚。再说上海的例子，如果单看上海中心城区的房价租金比，甚至低到了银行定期存款利率水平之下，如果只看这个指标，买楼投资都不如存银行好，那上海楼市完全失去了投资价值了。但事实呢，楼市投资依然火爆，因为投资者不是获得那点可怜的租金，而是要通过转手获得差额利润。

我和你有过同样的感受,就是一开始很相信这些理论推导和规范分析,对这些东西花了功夫去研究,但到头来大失所望,发现这些东西根本就没有用!!在铁一般的现实面前,这些东西简直就是一堆废物。所以,我看重房价收入比、租金比这些指标,但从来不根据这些指标来推测未来的房价走势,那样就太天真了。中国的资产市场,需要是不是“规范分析”,而是“实证解析”,需要的不仅仅是经济学的分析,而是政治学、社会学、扎堆心理学、中国特色学的综合分析。不懂得后面的各种“华夏边缘学科”,那就算得了诺奖,也还是个脱离现实的书呆子。

作者:loujinjing 日期:2009-06-11

作者: cx181 回复日期: 2009-06-11

感谢楼主对我这个小小问题的关注。

说实话,关注这个帖子也不是一天两天了,楼主的每段话都仔细看过。对于我这种理论知识一窍不通的人来说,楼主的讲解确实做到了深入浅出,让人看得不费力。

我现在的疑惑是:现在资金都流向房市,使得房价又一次虚高,那么政府会有何动作?

如果物业税不开征的话,实体经济又不好,难道征夫真会勒紧裤带过苦日子?

感觉两个大国的头都在忽悠人,说是实体经济已经好转,实际是不是为了提高百姓的信心?

也谢谢你的仔细关注。深入浅出其实是很难的事情，是一种追求。但“让人看得不费力，”则是我对自己写帖子的要求。你的鼓励又给我增加了些达到这个目标的信心。就你的问题说几句：

1) 大量资金从各种渠道流入楼市，必定会推高房价，我们已经看到这个后果了，上海的全市成交均价创下了历史性新高。正是“旧泡未破，新泡又起。”原来的泡沫还没有破裂，行业调整还在进行中，新的泡沫又被资金吹起来了。政府其实最关注的是交易量和投资增速两大指标，房价倒还在其次。因这一波上涨是资金推动，基础不稳，估计不会持续下去。所以我的估计是：政府目前会采取旁观态度，主要是看房价上行能不能稳定住房消费量，会不会把住宅投资给拉上去？如果几个月之后，上涨大潮过去了，地产商腰包鼓了，但消费又冷下来，投资还是乏力，我估计那时政府才会出手；2) 如果物业税暂时开征不了，实体经济依然疲软，政府会否勒紧裤带过日子？我的答案是肯定的，中阳其实已经在勒紧裤带了，而且多次发文，要求各级地方严控不必要的开支项目。中阳、地方两次财政都偏紧，如今还要实行高额退税，支持出口行业，不缩减开支，又有何良策？其实也有利好消息，在多方联合的不懈努力下，房价没有大跌，地价也没有跟着大跌。而且目前来看，土地市场行情正在转暖，土地出让金仍然能够不辱使命，承担着财政增收的重要职能；3) 你说大国的老大们有点忽悠，其实很多人都是这么做的，你说麻生、布朗、萨科齐、默克尔、普京……这些人难道就是在实话实说？怎么可能！要知道，说谎是政治家天生的才能，也是必备的素质。如今世界经济出了大问题，各国

都有自己的麻烦，有的国家麻烦还不小。如果老大们跑出来说：各位子民同志们，情况不好了，我国经济有了大麻烦，估计要衰退个好几年，各位好自为之吧。那估计这个国家立马就内乱了，征夫也要下去了。所以，老大就算屁股后头着了火，说话也得底气十足，面带微笑，即使再不好的形势，也要找出其中的亮色来。温总不是说了么，一寸信心一寸金，寸金难买寸信心。没有了信心，那就什么都没戏了。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-11

作者: fxmkfc 回复日期: 2009-06-11

楼主对许宗衡下台，小产权房被国土部指为违法这件事怎么看？

作者: cx181 回复日期: 2009-06-11

同问

---

fxmkfc 和 cx181 两位朋友，

这个问题很新，也很敏感，恐怕很难直接回答，因为很多话难以发出来。但你们提到的小产权房问题，倒是值得先说一说。

关于深圳小产权房的问题，因为多个事件的发生时间巧了，颇有点严丝合缝的感觉，所以看到很多人把这件事和许的下课联系起来。先不说猜测对与否，先来看看这件事本身。

小产权房问题全国都有，但深圳的特别厉害，这和深圳的城市格局大有关系，关内只有四个区，面积狭小，而关外的宝安、龙岗面积巨大，工厂集中，外来人员多，城市化速度很快，农民和集体组织发挥了创造性，就地实现城市化，于是就出现了大量“农民房”，违规

房，无证房。积少成多，日久成患，遂成深圳房地产发展和环境、治安的心头大患。所以深圳出台规定，处理这事也是形势所迫，有迫切性，也有地方合理性。深圳搞了个文件，级别很高，《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》，动用了地方立法权，文件里头规定了，不是一律拆违，实行区别对待，分类处理，有些符合条件的集体房，违建房，在补交地价款之后可以转正，发给商品房产权证。很明显，这相当于给小产权房部分地放行了，给部分私生子落户口了。我的感觉是，深圳希望借助此举，能把这事给彻底解决了，为以后撤除二线关、统一市域全境打好基础，也解决关外大量违规房的多年积弊，同时还可以多收点地价款，也是笔客观地收入。但小产权房既然争议了这么多年，还没有个明确的结果，就说明它绝不是件简单事，里头又复杂的利益博弈，还有深层次的考虑。违规集体的利益不可忽视，郊区农民的利益也很巨大，如果放行了，对城市房地产市场也是巨大的冲击，甚至可以颠覆现有的市场格局，动了这个利益集团的既得利益，还有城郊区的土地问题，政府土地储备的收储问题等，利益太复杂，难以取得平衡。还有这涉及到典型示范问题，如果可以转正了，就成了政策信号，那各地是否会竞相效仿呢，侵蚀集体用地和农地，而且城市居民去农村买房，还可能打破城乡二元的房地产市场格局，等等，这都是更为深层次的问题，不能不顾及。

所以如此看来，深圳这事虽然需要解决，出发点也是合理的，但改革的锐气十足，有点冒进了，没有顾及太多，把自个的立法权用过

头了。这事如果不刹住，有可能引起不好的连锁反应。所以，国土资源部出面了，6月9日，国土资源部为此召开专题会议，听取深圳市政府、广东国土资源厅对这件事的情况汇报。最高主管机构召开专题会议，提取省市两级汇报，其实也就是高规格的善后处理了。

专题会议后，有关领导会见了媒体，高调做了“事实澄清”，把事情归结为一场“误会”。国土资源部有关负责人向媒体表示，“深圳小产权房转正”说法纯属媒体误解，“小产权房”问题政府必须坚决制止并妥善处理。以下是媒体公开报道的原文：“他透露，会议认为，深圳市人大常委会通过的《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》，对历史遗留各类违法建筑的依法处理作出了一系列原则规定，《决定》处理的是国有土地上的违法建筑，这与其他地区在农民集体土地上违规违法建设的向社会公众租售的“小产权房”有本质区别。有关媒体报道深圳将发首个“小产权房”准生证，是对《决定》的误解。”

诸君请看，在这里，媒体的误解报道成了罪魁祸首，深圳没问题，国土部也没问题，是媒体没搞懂，一场误会而已，可以完美落幕了。这让我们想起了前几天的发改委关于石油涨价的声明，大伙都认为发改委说话不算数，弄到后来，还是媒体的报道出了问题。

从深圳的这事来看，小产权房的水很深，其中关系错综复杂，起码目前还碰不得，不光小地方小城市碰不得，就算以“改革先锋”著称的深圳，也不是说动就能动的。地方改革可以先行先试，但要抓住了调子，抓不准调子，头脑发热，犯冒进主义，那也是要被打屁股的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-11

作者: fxmkfc 回复日期: 2009-06-11

楼主对许宗衡下台,小产权房被国土部指为违法这件事怎么看?

作者: cx181 回复日期: 2009-06-11

同问。-----

说完了小产权,可以就这事说下我的看法。我觉得在这么重要的位置拿下许,仅仅停留在经济问题的层次分析肯定是不够的。小产权的事是个原因,但小产权的背后还有其他原因,比如 politicalreform 方面,力推行政管理体制改革,实行决策、执行、监督三权分开,是不是步子迈得太大了?当然这也是猜测。还有一个,深圳是个移民城市,没有本地官僚,官场里都是外地人,外地人想要在里头站稳立足,有效地开展工作,就要形成帮派,发展嫡系,所以也就有了“湖南帮”之类的说法,而地方上搞这个,乃是大忌,这估计也是原因之一。

希望开明的斑竹能保留这段话。

作者:loujinjing 日期:2009-06-11

作者: darkblue\_liu 回复日期: 2009-06-11

今早说关于克鲁格曼老兄的事情,怎么被删掉了?克兄得罪天涯了?不应该呀。不就说了点中国房事那点破事吗

-----  
深蓝兄勿恼,他删了咱就接着发,改头换面重来。

克鲁格曼说话是直白了点,一个外国人,何必如此当真呢?

作者:loujinjing 日期:2009-06-11

老克这个人,诤而狷介,说话太直了,小布什在台上他专骂布什,如今换了奥巴马了,他又说小奥的坏话,根本不会顾及学术之外的东西,有啥说啥,见啥说啥。所以,老克虽贵为经济大家,诺奖大师,但在美国却混得不咋地,没进入主流之列,也没有得到官方青睐和重用。来了中国,也是丝毫不留情面,净拣不中听的说,搞得人好没面子。那就更混不下去了,才几天时间,就基本把中国肉食者给得罪完了。按我们的家法,封杀他一阵子,那算是小小的惩戒了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-11

老克就如同那个天真的孩子,说出了皇帝老儿不穿衣服的事实,这点事,别人也知道,但谁会开口说呢?老克的中国之行,收获了很多人的反击和驳斥,但他用自己的率真和诚实,给了那些砖家、叫兽、穴者们一个结结实实的大耳刮子。让挨了打的人,有苦难言,羞愧难当。

作者:loujinjing 日期:2009-06-12

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-1

作者: dqiang1001 回复日期: 2009-06-12

---

寅时不睡,卯时未眠,提醒楼上两位多休息。

作者:loujinjing 日期:2009-06-12

多谢 rehe 兄的提醒,工作、写贴之余,我会没耽误吃饭、睡觉。

作者:loujinjing 日期:2009-06-12



作者：chengccav 回复日期：2009-06-11

楼主好，我是温州人，在一家企业做工程师，收入还可以。除了自住外，在温州还有几套房子，现在的市价大概 300W 左右吧。温州的房价比较高，出租年收益率就 2% 以下。我也知道，温州的房价高处不胜寒。

最近有个想法，想把温州的房子卖掉，去买上海或者昆山房子，我计算过，搞的好的话，租金的年收益率能有 4% 的样子。我没想炒房，只想保值和取得租金收益。另外高铁（甬台温）快开通了，打理房子也比较方便。

还有个想法，网民们认为，在房价泡沫时代，如果租金的年收益率是一样的，投资二线城市，比如昆山。风险会比一线城市上海小。不知道有没有道理？望百忙中能给我作答，先谢谢了。

-----  
答 chengccav 兼谈独树一帜的温州楼市：

正如你所言，温州房价很高，高处不胜寒。实际上，温州房价比国内任何一个城市都要高，无论是绝对值还是相对值。温州市区的均价，在过去的一年内，基本保持在 16000—20000 元这个区间内浮动，最近的 5 月份，发足狂飙，均价竟然蹿到了 24000 元附近，比上海市区的均价（14000 元）整整高出了 1 万元！而且，温州主城区（鹿城）的价格更高，最近的均价已经到了 27000 以上，不可思议。但因为温州地处东南一隅，群山怀抱，交通不便，不太被人关注而已。我们平时所关注的，更多是温州人到各地炒房的事情，对于温州本地的楼市

情况，则很少去关注了，媒体也较少提及。所以，您说自己“在温州还有几套房子，现在的市价大概 300W 左右吧。”市区房一套的价值也不只是 300 万，看来您太谦虚了，有着温州人深藏不露的风格。

对您的问题，是想把温州的房子卖掉，换到上海、昆山去置业。您的理由有二：一是上海、昆山的租金收益比较高，起码比温州高；二是甬台温铁路动车组即将开行，交通方便了，可以随时去打理。对此，我的看法是，您首先要弄清自己的真实目的，自己到底要实现何种目标？是通过异地置业提高现有租金收益，实现房产保值，还是通过改变投资的产品结构（更换地域）来规避未来风险，确保自己的资产安全？

（1）如果是前者，即您要追求较高的房屋租金收益，那我不得不说，中国目前的“房价租金比”根本就不成比例，全国皆如此，没有高的，想靠收房租来获得收益，和房价购置成本比起来，基本上不现实。上海、昆山的租金收益率可能比温州要高些，但高出来的那点也很可怜，基本可以忽略不计。所以建议您放弃这个指标，不要去看什么租金收益率，我所了解的温州投资者，从来不关注“租金回报率”，因为他们买了楼是来炒高价的，不是用来出租的，所以不需要看租金水平。在长三角的主要城市中，这个指标没有明显的差异，都是低的惊人。所以，如果只是想取得租金收益，那上海、昆山不是好的选择。

（2）如果是后者，您觉得温州房价太高了，不太安全了，想高位出货，去上海、昆山买相对便宜点的房子，以规避未来楼市下跌的风险。那我的看法是，这些地方都有很大的泡沫，没有能确保安全的

地方，如果你觉得温州风险高，那上海、昆山也低不到哪里去，没法作为你规避风险的“避风港”。相反，我倒觉得温州市场相对安全些，想要寻求高收益，不妨跟着温州投资者走，到大城市去投资房产，中短期炒作获利，如要寻求资产的相对稳定，那就安下心来，暂时不要离开温州这个市场。

说到这里，你一定会觉得奇怪了，为什么价格如此之高，我还说温州市场相对安全呢？答案就在温州市场本身，这个市场非常独特，非别处可比拟。

作者:loujinjing 日期:2009-06-12

其一，温州市场是个“封闭市场”。温州偏居浙东南，环山面海，地理位置偏僻，交通历来不便，楼市价格又高得离谱，外地人根本不会去温州置业，这就决定了温州是个供求非常“本地化”的封闭市场，本地供应，本地消化，外部资金不进去，外部购买力更不会去，成了个温州人自己的“独立王国”；

其二，温州房地产市场是个典型的“投资市场”。温州下辖三区二市六县，人口分布比较分散，主城区（鹿城）仅有 70 多万，市区三区（鹿城、龙湾、瓯海）加起来不到 150 万，而且温州人喜欢走出去，外流人口超过 100 多万，比流入的外来人口还要多。所以温州本地人已经不缺房子住了，住房的消费功能已经很弱了，投资功能倒是不断强化，这让温州市场成了一个“投资为主的封闭市场”；

其三，温州市场已经形成了共同防御下跌的强大力量。温州 08 年一年销售商品房仅有 173 万平米，07 年高峰时也就 250 多万平米，

是个规模不大的市场。但温州本地需求却异常惊人，藏富于民，民间资金雄厚，没有合适的投资渠道，楼市几乎成了唯一的资金集散地，温州人实际上把本地楼市当成了大量充裕资金的“储蓄池”，一旦大家都进入后，这个储蓄池就慢慢变成了一个“银行”，大家一致把财富放在这个“银行”里，就形成了一个强大的“利益共同体”。楼市价格持续上涨，等于是银行信誉度在提高，谁都可以赚钱，到大家都有好处；如果楼市下跌了，这个“银行”最终出事了，那大伙的资金都不安全，对谁都是个灾难。

所以一个共识就自然达成了，绝不能允许楼市下跌，绝不让这个“银行”轻易破产，要不断地注入新鲜资金，推高楼市行情，让这个银行的信誉越来越高。这就进入了一个循环，资金不断地进入，楼市也就不断地上涨，反正温州人手里有足够的钱，可以支撑这个局面维持下去。

说到这里，做个简单的总结。温州房地产市场非常特殊，它的特殊性表现在，它是个规模不大的封闭市场，是个投资主导的市场，而且是被“投资者集团”合力控制、共同维护的投资市场，这让其基本脱离了楼市的本质，摇身一变，成为一个承担巨量资金（财富）存储功能的“类金融市场”。金融市场当然安全最重要，所以这个市场的参与者都在自觉维护市场稳定性和安全性。虽然我们判断温州市场泡沫太大，价格体系极不合理，但已经形成了这样一个稳固结构，并不断地得到强化和加固，不合理的东西也就找到了现实生存土壤，并且这种“现实合理性”还具有“合目的性”，与市场参与者的共同目标

高度一致。正因为此，我才做这样的大胆判断，在中国房地产市场不发生重大突发性调整的情况下，在温州经济格局和当地政府政策不做重大改变的情况下，温州楼市仍会保持稳定，并能维持较长时间，并且不排除未来一年内价格继续上涨。再回到您所提的问题，既然租金收益少到可以忽略不计，上海、昆山楼市又不是那么安全，温州市场又如此的特殊，那身在温州的您，最好的策略还是暂时保有温州的房子，静观其他城市和地区楼市的变化。如果看准了其他地方有合适的机会，倒是可以走出去看看。还有个想法，也想顺便澄清下，投资风险的大小，取决于当前的泡沫程度和未来的变化趋势，而和城市能级没有直接关系，二线城市不一定就比一线城市更安全，一线城市也不一定就比中小城市的投资收益高。要看城市具体情况，千差万别，没有固定的规律可循。

作者:loujinjing 日期:2009-06-12

作者: diwugepingguo 回复日期: 2009-06-12

我在温州的一个县城——苍南（有听过吗）。这里一般的集资联合建房，就是无绿化、无小区的那种，都要 3500 到 4500 元一平米，小区商品房从 05、06 年时的 3000 多块，涨到了现在的 6000 到 10000 元。就算是那种最差的，在一楼的，朝向不好的，也要 5500 左右。

根据你的分析，我们这里的情况，和你在《我的楼市评论：楼市为什么这样红？》里所分析的四个原因差不多，特别是后三个原因。

你能分析这个能量还能存在多久吗？如果伤神的话，就不必回了，我已经在您前面的帖子里学习了很多了。我基本上符合您分析的特征，

就是自己月收入不多，是需要买房的那种，但不知道何时应该入市，希望被宰得少点，一个城镇的房价达到 5000 元以上，真不值得。

---

答苹果兄：

看来温州的充裕资金不只是在市区肆虐，连下面的 6 县 2 市都顺带给炒起来了。北部发展较好的永嘉、乐清，中部靠近市区的瑞安等地，好地段的房价早就已经过了万了，瑞安市已经有 2 万以上的了，确实很生猛。南部的文、泰、平、苍相对较次，但也是远远超过了一般县城房价的范畴，扶摇直上，一路紧追温州市区去了。可以说，放眼全国来看，在县级市和小县城这个级别上，没有比温州下属这些地方的房价更为离谱的了。苏南地区无锡、苏州周边的一些县级市，如江阴、张家港、昆山、常熟等地，房价也是虚高，但人家那里经济发展整体水平高，都在全国县域经济百强的前十名内，地域条件也优越，因此也算不上太离谱。再去找类似温州下属县市这样的地方，全国都困难了。

至于这些县市房价普遍都高的原因，我觉得在《楼市为什么这样红？》一文里分析的“资金推动”应该是个重要原因，但还有其他因素。像温州市这种“封闭型投资市场”的奇特现象，肯定在下属县市里也存在，这是个市场基础，没有这个基础，楼市炒不到这么火的程度，如果放到开放且流动的小长三角一带，那就没有这么容易炒高了。或者说，近墨者黑，这些县市或多或少都复制了温州市的楼市发展模式。还有个原因，我觉得不可忽视。温州改革开放早，市场非常

活跃，当地民营经济非常发达，民营的小企业主、奋斗致富的小老板特多，他们的财富不断升级，投资理财观念却没有升级，大多数还停留在“买楼置业”的阶段，因地域限制也没有精力时间去更大的城市置业，所以就选择了当地，日久积累，投资的多了，遂造成本地楼市价格虚高。

至于说这种情况还要维持多久，我的看法并不乐观。一是资金推动的状况目前还在继续着，二是这些市场多年来一直在“封闭炒作”，这个特征短期内还改变不了，温州民间充裕的资金也会在较长时间内存在。即使外部市场环境发生了大变化，或者中国房地产真的崩盘，这些地方也会因为地处偏僻、自成体系，而延缓外部力量的巨大冲击。所以，至少在目前一到两年内，我觉得这些地方的价格体系还能维持住。再往后看，假设给个5年的期限，我觉得大部分小县市的价格体系会崩溃，投资仍将存在，但会分化严重。

作者:loujinjing 日期:2009-06-12

苹果兄,温州的楼市确实特殊,下面的几个县市,地处偏远山区,房价动辄上万,就显得更为独特,鹤立鸡群了。我的看法比较悲观,希望这个分析没有打击你。

作者:loujinjing 日期:2009-06-13

作者:chengccav 回复日期:2009-06-12

作者:长乐兮未央 回复日期:2009-06-12

作者:cx181 回复日期:2009-06-12

作者:walk1978 回复日期:2009-06-12

作者: winpig 回复日期: 2009-06-12

作者: diwugepingguo 回复日期: 2009-06-12

作者: skyleeq 回复日期: 2009-06-12

作者: 拂晓号角 回复日期: 2009-06-12

作者: antonylee82 回复日期: 2009-06-13

作者: 马甲三万两千八 回复日期: 2009-06-13

作者: 冰天 956988 回复日期: 2009-06-13

作者: 老街的文盲 回复日期: 2009-06-13

-----

-----

再次谢谢上面诸位朋友的支持, 谢谢 CX181 的表扬, 谢谢苍南的苹果兄赠送的大帽子, 谢谢 skyleeq 的加油鼓励, 谢谢三万八千两的平安祝福, 谢谢冰天 9569 对在下人品的夸奖之词, 谢谢拂晓号角、老街文盲、antonylee 的留爪与关注……………这怎么有点像是获奖感言了, 哈哈。楼主也一并祝各位一切都好!

作者: loujinjing 日期: 2009-06-13

作者: sgq0948 回复日期: 2009-06-13

呵呵, 怎么没有我?

-----

沈阳的兄弟, 在下专此致谢。

也请有空谈谈沈阳的楼市, 这个城市去年表现比较活跃, 近况又如何?



作者:loujinjing 日期:2009-06-14

作者: Max 老郎 回复日期: 2009-06-13

有个问题非常着急, 希望楼主指点一二, 非常感谢。

我是南京的, 最近想在江北买套房子, 今天刚签了认购协议, 交了定金。可是在回来细读协议, 发现其中有个补充约定, 内容是——“该楼幢已设在建工程抵押, 且指定贷款银行为 XX 银行....”。

这是不是 kfs 把这幢楼抵押贷款了, 这样对我购房人有什么样的风险吗?

---

老狼: 对你这个问题答复如下:

(1) 毫无疑问, 条款表明, 你买的是个期房, 而且开发商已经用这期房(即在建设工程)做了抵押, 也就是“在建工程抵押贷款”;

(2) “在建工程抵押贷款”是个常见的业务, 开发商一般都会使用, 而且也是不违规的, 国家允许这么干。一般而言, 如果开发商不是在违规操作, 如没有预售证就擅自售房, 如瞒着抵押权银行售房, 那这个业务对购房人应该没有什么伤害, 不必担心;

(3) 在建工程抵押后, 贷款银行就是抵押权人, 有权处置这些抵押的“期房”。所以, 在抵押解除之前, 银行不会同意开发商把房子卖掉。开发商这边呢, 如果要卖房, 就要去办理“预售证”, 那么按照规定, 不解除在建工程抵押, 是很难办出来预售证的。这也是国家政策在保护你;

(4) 还有的情况是, 银行虽然设定了抵押权, 但在开发商信誉

比较好的情况下，也会同意开发商先行预售，拿预售款来偿还抵押贷款，并解除抵押。抵押解除之后，开发商就可以正式售房了。但银行不是活雷锋，它之所以同意开发商预售，是想换取购房人在该行办理按揭贷款，是借机给银行拉业务。这么做的实质是，原来是开发商做“在建工程抵押贷款”，现在则是购房人做“按揭抵押贷款”，抵押的房子没有变，贷款银行也没有变，只不过是抵押人变了而已，银行的风险反而变小了；

(5) 从你说的情况来看，签的是认购协议，不是购房合同，说明抵押还没有解除。而且协议中指定贷款行，很有可能就是我上面(4)中所说的情况。

作者:loujinjing 日期:2009-06-14

作者: shg4039 回复日期: 2009-06-13

楼主德才兼备乃是我等学习之楷模. 可谓人中之杰!!

忽发奇问: 若楼主乃体制中人又会是怎样一幅面貌呢?

---

谢谢你的鼓励，谬赞实不敢当也。

我不是体制中人，我相信很多体制中人比我看得更清楚，但不会像我这么说话了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-14

作者: 落雨无赖 回复日期: 2009-06-13

一直在跟着拜读楼主的大作，受益匪浅！楼主善于且注重于对纷繁芜杂的经济现象用浅显易懂的语言予以解释，确实非常难得！

我现在某高校，从我接触的下至学士上至院士等各行各业专业人士看：在一个领域里，即使是一个很冷僻的学科，真正精通的人，都可以用简单直白、能为普通人理解的语言进行阐明，并不存在常人理解上的困难。同时也会碰到一些所谓的专家，堆砌大量晦涩艰深的专业用语，说着一些不着边际云山雾罩的话。对于后者，我觉得大致有两种原因，一则他自己根本就不懂，只好故弄玄虚，拉大旗作虎皮，二则他明白其中道理，但出于各种原因不能尽述，只好变些戏法糊弄外人。以上情况完全适用于当前的众多所谓经济学家、股评家等人士。

说了些题外的废话，作为一个经济学的门外汉，有几个问题想向楼主请教：

1、当前国内外经济形势变化莫测，去年底各方面还在担忧严重通缩，现在却出现了强烈的通胀预期。个人感觉所谓“百年一遇”的经济危机没那么容易过去，现在只是大跌之后的一次反弹，还应有进一步探底的过程。这个问题想请楼主指点一下，略微预测一下今明两年的趋势就更好了。

2、作为一个普通人，07年我开始关注经济，初衷就在于不想自己和家人辛辛苦苦的一点工薪收入被人掠去，国内适合百姓的理财渠道少之又少，而黄金正处高位，走势莫名，外币里买了点美元，只因更不看好的货币，股票基金未动。请问现在的理财思路应该怎样？

3、请楼主点评下大连楼市。大连是这片神奇土地上的一个神奇城市，这些年房价一骑绝尘，至多偶尔小幅回落，但很快又走上上涨的道路。

---

答落雨兄：

在谈问题之前，你略发了几句感慨，所谓的“题外闲话”，但我读来深表认同。来而不往非礼也，我也学学你，先发一段小感慨，再来谈问题。

你说在一个领域里，即使是一个很冷僻的学科，“下至学士、上至院士”，“真正精通的人，都可以用简单直白、能为普通人理解的语言进行阐明”。这话我很赞成。真正的“大家”，说话作文，从不掉书袋，也不故作高深，而是说平常话，平易近人，读来亲切可掬。如果我们去翻翻上世纪早些时候那些大师们的经典著作，会发现都是和蔼可亲的，甚至平易到让人怀疑他的学问。美学可谓是高深的学问了，可朱光潜先生身为融汇中西的美学大家，写起文章来仍然让读者感觉如沐春风，他写过一个《谈美》的小册子，讲美学的一些基本道理，浅显易懂，直如对坐闲聊，融大道于平淡之中，我觉得可以推荐给全国的初中生，当成学生们的美育读本。即便是他的美学专著，如《文艺心理学》、《悲剧心理学》等，读者并非定位于一般之人，但我等门外汉读起来，照样没有什么隔膜，不会望而生畏，更不会读之生厌。

但正如你所言，现在很多人的文章，却让人看不懂。倘若是专业领域的学术论文，那是写给小众人群看的，用得是本领域的专业术语，发表于本领域的专业期刊，那倒也无可厚非，不必责之太苛。但如果文章是写给大众看的，是要公开发表的，那第一要求就是让你的受众看得懂，知道文章要说的意思。如果人家看不懂，作者兀自在那自说

自话，那不过是文字自娱罢了。为什么要让人看不懂，你说了两个原因，一是自己不懂没办法让人懂；二是自己懂了，但不想让人懂。我觉得是一语中的。第一类人，他是真的没有这个能力，他自己就不懂，如何能把事情说清楚？以其昏昏，又如何能使人昭昭？所以那就只能当南郭先生，滥竽充数了，别人写我也写，至于能否让人看懂，那是读者的事情，不是作者的事情了。

还有第二类人，他们是真的有这个能力和水平，但他们的立场有点问题，压根就没想给你“传道授业解惑”，不想让你知道真相，而是要你相信谎言，背离真相。所以他们就故作高深，故弄玄虚，看似道貌岸然，其实满口谎言，极尽忽悠之能事，以达欺骗之目的。所以，如果我们没有一点鉴别力，肯定觉得这些人的文章很有道理，说理很透彻，也很有鼓动力和煽动性。如果我们有了点鉴别力，再去看后者的文章，也是基本看不懂的，因为他们说的话和我们所知的真相不符，往往是背道而驰的。

以上说得这两类人，存在于各行各业之中，遍布了各个学术领域，可以说是无处不在。如果缩小到我们所谈论的房地产圈子，也是随处可见，这两类人的群体肖像和行为特征，就显得更为鲜明了，试着略举一二说明之。

第一类人，自己不懂却偏偏要让人懂。在房地产这个圈子里，举个例子就是大部分的“枪手”、“写手”。他们自己的水平往往不咋地，倒是有很多宏大的理论和鲜明的观点，急于要传播给大众，让大众相信他，听从他的号召。但理论总要阐发，观点总要论证，不然就成了

空喊口号了，那样难于服众，达不到传播的目的，所以我们就常常看到他们的拙劣的文章了，歪理怪论，他们阐发得稀里糊涂，一边倒的观点，他们论证得不清不楚，到最后不是威胁恐吓消费者，就是重走回头路，又回到了“举大旗、喊口号”的初级层次。

第二类人，自己懂了却偏偏不让人懂。在房地产圈子里，大概就是利益集团豢养的那些“鹦鹉”和“吹鼓手”，还有“文字打手”。这些人是很有水平的，来头也往往不小，动辄就被网友称之为“砖家”、“叫兽”和“勃倒”，当然还有随处可见的“经济学家”，或者“首席”什么的，他们往往发宏文、出高论，夸夸其谈，雄辩万言，一副学识高深、看上去挺唬人的架势。但这帮人屁股坐的板凳是别人给的，口里吃的饭也是别人给的，所以要“士为食己者死，女为悦己者容”，要赴汤蹈火，为主人说话办事，要投怀送抱，随时准备献身，以解主人之忧。所以，他们的目的不是揭示真理，而是传播谎言，不是让你去明白什么，而是让你死心塌地地相信什么，相信他们兜售的私货。具体说来，其实各有分工：“鹦鹉”们的主要工作是跟着主子喊口号，为主人壮胆色，造声势；“吹鼓手”的主要工作是给主人抬轿子，敲锣打鼓，扩大影响，宣传造势，并提供理论支持；“文字打手”的工作则是用笔杆子做武器，去打击、消灭那些敢于和主子对着干的人，消灭异己力量。

作者:loujinjing 日期:2009-06-14

接着回答上面的问题————

有些话，如果再说得具体点，就是对一个群体的伤害了，咱就留

点情面，点到为止吧。感慨发得太长了，发到这里为止，打住。下面针对落雨兄的问题，谈谈我的个人看法，可能更多地是对当前中国经济的看法，以及您希望听到的“对趋势的略微预测”，还请你和各位天涯高手指正。

(1) 如你所言，自去年金融危机爆发之后，国内外经济形势真是变化莫测，一方面“环球同此凉热”，大家的日子都不好过；另一方面“家家有本难念的经”，又各有各的烦恼和困难。说到我们这边的情况，不仅是变化莫测，我觉得简直就是“扑朔迷离，难以捉摸”。外国人都在给我们戴高帽，纷纷说中国“风景这边独好”，仿佛一夜之间我们就成了“救世主”，成了拉动世界经济走出泥淖的“新引擎”。我们自己呢，温总开春之初就说了“09年将是十分困难的一年”，中阳在文件里也多次申明“不容乐观”，“对困难要有充分的估计”。唱多者恨不得说这是“五千年以来的伟大盛世”(可查查复旦的谢百三)，唱空者天天在担心明天会不会就会崩溃。经济学家们七嘴八舌，一会说中国宏观经济已经回暖，走出了低谷，一会又说底部尚未见，说回暖还早。意见这么地高度不一致，说明中国经济的当前局势真的很复杂。5月份的物价指数仍然维持“双降”态势，PPI高达7.2%，显示通缩正在盛行，但通胀的预期就已经非常强烈了，有钱人已经急了眼，好像如果今天不把钱花出去，明天就是一对无用的废纸了！

我的观点和你类似，这次危机的影响广泛而深远，从发达市场到新兴市场，从发达工业国，到快速发展中的“金砖四国”等，都无一幸免。而且世界经济不平衡的矛盾在全球化深入、各国互相依赖的条

件下，更为深刻地被揭示出来了。这种严重失衡的局面在短期内很难重归平衡，需要双方都付出努力和代价。所以，这场危机说是“百年一遇”，也不为过，想在短期内恢复常态，快速消除危机的深刻影响，那不过是政治家的安抚之词，是善良百姓们的美好愿望而已。具体到中国，我觉得危机带来的不仅是外贸严重下滑，是内需不足，是农民工失业和大学生就业难，……这些都是表面现象，更为重大的影响是经济结构的深刻调整，是经济增长模式的转变，是战略发展思路的调整。现在物价指数连续数月双双告负，通缩未除，消费信心不足，房地产和主要制造领域的“去库存化”仍未完成，现在就说宏观经济见底、中国经济回暖，都显得依据不足，乐观有余，而底气不足，未免有点盲目乐观了。

“底部”到底在哪里？我觉得起码目前还没到，很可能出现在09年的四季度。目前这一波主要表现在房地产、大宗商品、资源等领域的“经济回弹”，主要是政府迅速扩大投资的拉动效应，是巨量信贷短期内砸下去的反弹效应，投资不能无限扩大，信贷也不能一直超额投放，所以这波“小回弹”基本是不可持续的。而且政府投资急剧扩大，投向了“铁公基”行业和主要的制造领域，不仅没有切实启动内需，还加剧了之前就十分严重的产能过剩，给通缩的现实雪上加霜，让整体经济的“产销失衡”变得更加严重。今明两年的形势如何走？根据以上分析，我大胆地判断，今年三季度，上半年的投资和信贷效应逐渐弱化之后，会迎来一个新的向下趋势，宏观经济将再次探底，由于缺乏政府巨额投资的托底（地方政府的配套资金难以按时到位），



又少了巨额信贷的缓冲（我估计三季度月增信贷投放额在 5000 亿以下），很有可能经济失速明显（三季度经济增速低于 6%），企业效应明显下降，失业范围进一步扩大，从而在四季度内，触到这一轮调整的底部区域。触底之后应该是个像样的反弹，到 2010 年上半年，各项政策措施逐步发挥效力，消费开始走出通缩阴影，外贸行业也有了些许起色，经济可能企稳。到 2010 年的下半年，宏观经济基本站稳，有可能开始进入一个稳步回升的上升通道。

至于通货膨胀，我觉得是被人为夸大了，很多人带着不可告人的目的，去大力鼓吹通胀的危险，这快成了一个忽悠普通人的骗局了。我认为起码在 2010 年之前，中国的通缩现象都不会去除，全国性的通货膨胀也不会真正到来。但是，需要注意的一点是，目前在主要资产市场（如股市、楼市）和大宗商品市场（如石油、能源等），已经隐现流动性再次过剩的苗头了，楼市因为流动性过剩都在策马狂飙了。因此不能排除在 09 年下半年出现“结构性通胀”的局面，即“全国通缩，结构通胀”，或者说，消费领域通缩，资产领域通胀。那样的话，到今年四季度，如果宏观经济真的触底，可能出现一段时间的“滞胀”现象。

（2）对第二个问题，作为一个普通百姓，如果不想被人掠夺，又顾及自己微薄资金的安全性，该持什么样的理财思路？特别是在当前，应该如何配置自己的资金/资产？对于这个问题，前面有一位叫“笑苍天”的朋友也提到了，他的问题是：“对于我们没背景的一群人来说，手上存了几年的辛苦钱，应该可以付个首付了吧。但现在楼

市股市畸形上涨，银行利息又低，外币也在贬值，黄金现在也涨了不  
少。民众未来如何实现手上资金的增值保值？”这和你的问题基本相  
同了。我在前面已经做了回答，就不再重复了，建议你去前面看看。

(在本页内，回复时间为：作者：loujinjing 回复日期：2009-06-  
08)

(3) 对您的第三个问题，让我说说大连的楼市。因为我最近对  
大连楼市关注较少，准备也不足，所以暂时还没法说我的看法，希望  
过些时日可以完成这个问题。

作者：loujinjing 日期：2009-06-14

作者：iiszhuji 回复日期：2009-06-1

楼主这么晚还没睡，我也看完了才睡，努力学生中！

此消息发自掌中天涯 wap.tianya.cn，我也要用手机发表留言！

-----  
有这么多的朋友在看，大家这么支持，写的人有紧迫感。

看的人完全可以从容一点，没必要挑灯夜战，凌晨看帖。

提醒凌晨活动的朋友们早睡！当然包括你在内。

作者：loujinjing 日期：2009-06-14

作者：Max 老郎 回复日期：2009-06-14

楼主深夜回帖，让我非常感动，深深拜谢。

您的判断非常准确，在我的认购协议中，是有预售证的。当时只  
注意看是否有预售证了，没多注意后面的补充条款，真没想到里面的  
道行这么深。【之前做了那么多“功课”，这一开头就给打懵了，哎！

好在有楼主的热心释疑，现在明白多了。】

我是准备用公积金来还贷（公积金账户是建行的），可是那个工程抵押贷款行是工商银行，刚才又和售楼处联系了，他们的回复也是先要办抵押解除，之后才办购房手续。看来在月底办购房合同前，我更得好好准备准备了。

BTW，是的，我买的是个期房，不过是在今年年底交付，我就是因为在现场看过房子，现在已经基本完工，这才下的决定，孩子要上学，不能再拖了，没办法，也算刚需吧。

再次向楼主致谢!!!

---

无须这么客气，祝你睁大眼睛，买个好房！

作者: loujinjing 日期: 2009-06-14

作者: vt123 回复日期: 2009-06-14

08年整个房地产行业不景气，但是建材比如水泥、钢材，却是一路涨上来的，但是房价当时在下跌，会不会因此房屋质量会受影响？

想起了去年四川的大地震后王科的房产公司紧急到成都检验已施工项目，所以就开始想了。还有最近湖南立交桥的倒塌，所以在想，政府部门的民生基建项目都可以偷工减料，而且可以验收成功，更何况住宅呢？所以请天涯高人来评估现在的商品房质量问题。难道我们需要来一次大的地震来验证吗，或者平时都平静，突然又会是一个奶业事件！

回这位兄弟：商品房质量问题，的确值得关注，但也不必过虑。

在一个粗放发展的时代，所有产品都不太可能做得精致，“产品质量”这个问题，从根本上说，不取决于生产厂商的道德水平和良心好坏，不取决于消费者的善良愿望和社会监督，也不取决于产品质量法律法规的完善程度，而是取决于经济发展的特定阶段，取决于社会文明的发展程度，美国现在执行着几乎是全世界最严格的产品质量法，美国的 FDA 进行着全球最严格的食品药品监管，保护着其国民的健康。但如果倒退 60 年，二战之前的美国，其食品安全状况、环境污染状况，糟糕得一塌糊涂，还不如目前的中国好。所以，这个现象，虽然不能说是历史的必然，但可以说是社会进步中的无奈。比如环境污染，现在看来，几乎所有的国家，走得都是“先污染、后治理”的老路子，我们已经看到了欧美工业化过程中环境污染带来的巨大危害，但我们仍然在重蹈覆辙。

如今之状况，连给我们入口的食品都可以乱放东西，甚至放毒进去，给孩子吃的奶粉都可以放三聚，还有什么产品不能乱来呢？房子也没法例外。当前的商品房质量，就我所知，只能说水平不高，比如漏雨漏水，比如隔壁不隔音，比如夏暖冬凉，比如毫不节能，比如天地墙崎岖不平，比如外墙脱落裂纹，等等，问题多多，不胜枚举。这固然是监管不够的原因，但大家想想，在一个每年竣工量高达数亿平方米，高速而且粗放发展的时代，在一个动辄就排队买房、建了不愁卖的地产暴利时代，谁会去关心这些“小小的”问题呢？在利益者眼中，这些简直就是鸡毛蒜皮的小事！开发商有什么驱动力去改进住房

质量呢？有关部门又有多大精力和动机去加强监管呢？消费者又有多大能耐去和开发商博弈，促使其提高产品质量呢？

所以，看待目前的产品质量问题，真要有点“超然”的态度才行，如果太过认真，那我们最好别吃饭了，只能跑到深山老林里过男耕女织的生活，房子也没法买了，因为实在难以找到质优价廉的好房子，绝大多数城市里的那些高层“鸽子笼”，也就刚刚达到了“能住”的水平，离“宜住”的标准还远着呢！如果对这些太多挑剔了，那对于老百姓来说，基本上没法活着了。

但有一点可以说的是，房子是用来住人的，如果安全上出问题，那就是极其重大的安全事故，不光开发商、建造商、设计院有直接责任，验收部门、监管部门等也会受到牵连，所以这可不是儿戏，住房质量再怎么不好，结构安全是绝对不会有问题的，抗震设计也肯定符合国家标准。所以，虽然当前房地产领域的问题一大堆，但我们很少听到哪里的住宅楼倒塌了，这是个底线，如果不是疯了，谁都不会突破。所以尽管我们买来的房子，住着不太顺心，但也完全没必要担心。

去年大地震后，王十的人赶忙跑到震区去检验房屋质量，其实不过是作个秀罢了，8级的地震，抗震等级低的房子倒塌是必然的。抗震等级高的，比如设计高于8级，结果倒了，那才是质量问题。

作者:loujinjing 日期:2009-06-14

作者: fxmkfc 回复日期: 2009-06-14

我也在大连，希望早日看到楼主高论

对于楼主的博学和良知感触颇深，这个帖子每个回帖都熟读两遍，

收获很多，仅代表个人对楼主表示由衷的感谢。

作者：fxmkfc 回复日期：2009-06-14

另外许宗衡和小产权的问题难为楼主了。以后不提政治敏感性太强的问题。对楼主的用心回答表示感谢。

---

感谢您的由衷的谢意，也让我很感动。时间关系，帖子回的都比较仓促，很多内容没有深思熟虑，错误也就不少。有兴趣的话，可以当做楼市闲话来读，读两遍的价值就不大了。

中国政治经济历来不分家，楼市就更是如此了。所以想透彻地谈论一个经济问题，难免要涉及到禁区话题。因此写起帖子来，常常让人欲言又止，不吐不快，但吐了又要惹麻烦，这种感觉让人很是无奈。以后涉及到相关的话题，我会尽量去曲折地表达，委婉地说，希望朋友们能会心会意；对于类似的问题，只要有人提出，我也会回答，该说的话还是要说的。

作者：loujinjing 日期：2009-06-15

作者：巴山夜雨张秋池 回复日期：2009-06-13

济南的楼市可否分析一下？下一步涨跌如何？感谢！

作者：redbobby 回复日期：2009-06-13

相同的问题

作者：redbobby 回复日期：2009-06-14

济南？

---

两位好，作为东部经济大省，早就想说说山东楼市了，济南、青岛两大副省级城市，一省双雄，各有千秋，都值得研究。我先记下这个有意义的题目，时间关系，会有延迟，敬请谅解。

作者:loujinjing 日期:2009-06-15

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-06-14

lou 主，有两位已经提到济南了，俺也正不好意思的想问呢，时间方便时，点拨点拨。

照此趋势，全国每个城市的名字估计都会被问个遍，呵呵，包括台湾省的。

---

说到济南，差点忘了欧阳兄了。近来还忙于出差不？

如果我能有幸解读这么多城市的楼市，那用不了多久，我还当真成楼市砖家了。只是回帖时也常常在担心，错漏难免，希望各位看官能宽容则个，而不是拍砖。

作者:loujinjing 日期:2009-06-15

刚才说没法回复了，不知何故

作者:loujinjing 日期:2009-06-15

作者: Lauren001 回复日期: 2009-06-15

楼主涉及到敏感话题的部分，还是放在你的 blog 上吧，msnspace 上应该没人会删，最多是时不时的屏蔽。

通货膨胀，我个人也感觉没有媒体中宣传的那般严重可怕，即使最近几年有通货膨胀，也会是温和性的通货膨胀。实在觉得媒体大幅

宣扬通货膨胀，不过是为了让老百姓去消费，去投资而已。

一直在跟你的帖子，您说第四季度经济可能触底，那么那个时候房地产业如何？楼市会跟经济一样触底，还是会滞后于经济？

---

谢谢兄台的善意提醒。老老实实讨论问题，本也不惧删与封。如果真的要我等闭口，那就顺其自然了吧。

通胀的舆论攻势确实是很厉害，我觉得，如果想要知道事实本身，一个是自己去多看形势，自己多去分析，不要跟着人家起哄，人云亦云，永远得不到真理。二个是不要去看通胀的口号和相关的言论，而是重点去看都是谁在大力宣传通胀，看其人而不是听其言，这一点非常关键。因为说话者都是有立场的，弄清楚了立场所在，就知道他说得话靠不靠谱了。

举个小例子，国外的大投行们当前都在鼓吹通胀，说A股股市还要“涨四倍”（摩根大通），说楼市涨的有道理，还要继续涨下去，为什么这么坚定地看好后市？因为要制造舆论，让大伙都进场，它们自己则拉高出货，这些鬼把戏不是反复玩了多次了吗，为什么善良的我们还每次把它们奉若神明，说啥信啥？比如卖房子的，07年高价位进场炒房子的，手里握了大量高价房急着出货，都在极力鼓吹通胀，为什么呢？趁着当前的好行情，找人来接棒而已。比如汽车厂商，口径都出奇地一致，都说是要大通胀了，试问他们自己研究过未来的形势么？其实根本就不用研究，必须得这么说，因为自己要卖车，大伙觉得钱要变得不值钱了，才会加快购买大宗消费品。比如有人想拉升



消费，那就自然要强调通胀之害，说现金不可靠……，道理就是这么简单，但就是有人不动脑子想，跟着瞎起哄，着了别人的道，还影响了更多无辜的人。

我说第四季度宏观经济可能触底，届时房地产可能正处在新一轮的缓跌通道中，交易量经过这一波飙升后，将再度萎缩，价格则缓慢下跌，但应该不会像 08 年底那样羞羞答答了。房地产的行情多是滞后指标，落后于宏观经济大势，所以即使宏观经济触底，房地产行业也不会这么快就触底。

作者:loujinjing 日期:2009-06-15

作者: soart 回复日期: 2009-06-15

看后受益匪浅，希望能一一得到验证。

部分言论转到我的博客了，呵呵，没有标明作者，因为是节选，请谅解。

---

谢谢你对本贴的热情传播。不过如果是转到自家的博客，最好还是注明来源，至少为了安全考虑，也应注明以下字样：“以上内容来自天涯经济论坛，所有观点并不代表本人观点，亦不代表本人认同其观点，跨省请去天涯经坛。”

博客是个“自留地”，一般都是栽种自家的菜，如果引进外来品种，都标注了原产地。如我们天天吃的大豆油，中粮集团出品，上头都写了句“转基因大豆，原产国阿根廷”。

作者:loujinjing 日期:2009-06-15

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-06-15

最近没有出差, 不过有更焦头的事情, 几乎想离开济南, 无奈最后还是屈服了下来!

关于济南, 早就想问, 但是考虑到你应该是选择具有典型代表性的城市来分析, 如果济南足够典型, 你自然会知无不言的, 不过, 后来看越来越多的城市被提及并被及时解答, 所以也就顺势(有两位朋友问到了)一起问问济南的情况。放心, 有足够的耐心等待着这与自己生活息息相关的一课!

---

常言道, 人生不如意, 十之八九。我送骆驼兄一句话: “常想一二, 不思八九。” 希望诸事顺遂, 至少也要心平气和。

济南是个有性格、却没大有个性的城市, 老成持重, 默默无闻, 不声不张, 平淡似水。济南楼市也有点这样的特征, 慢慢地阴涨, 不动声色地涨, 动作也不算大, 姿态也不算招摇, 但这么几年下来, 却也“政绩斐然”了。所以, 乍看起来, 平淡的济南楼市还真的没什么好说的, 或者换句话说, 不知道从何说起。这个问题, 还是且放它几天, 还请关心济南楼市的几位再耐心等等。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-15

作者: hellgoba 回复日期: 2009-06-15

苏州市区上周住宅类房源成交 1429 套, 较前一周增加 246 套, 升幅为 20.79%; 成交面积: 174670.7 平方米, 较前一周增加 27076.17 平方米, 升幅为 18.34%; 成交均价: 7411.21 元/平方米, 较前一周

增加 348.05 元/平方米，升幅为 4.93%。

非住宅类房源成交 384 套，较前一周增加 166 套，升幅为 76.15%；  
成交面积：46200.77 平方米，较前一周增加 18219.2 平方米，升幅  
65.11%；成交均价：8554.05 元/平方米，较前一周增加 2793.51 元/  
平方米，升幅 48.49%。

---

谢谢提供数据，最近也在密切关注苏州的情况，市场很疯狂。

一直说要写苏州楼市，遂成了个历史欠账，但我并不打算赖掉。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-15

作者: redbobby 回复日期: 2009-06-15

2008 年 济 南 房 事 :

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/house/1/146879.shtml>

2009 年 济 南 楼 市 每 日 成 交 全 记 录 :

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/house/1/141118.shtml>

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-06-15

我就感觉济南‘不够典型’，所以一直没问，呵呵

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-06-15

甚至于只是想站内短信问问，不过这好像和 lou 主解惑众人的风格不符！

---

看来关心济南楼市的人真不少。多谢 redbobby 提供的资料，非常有用。

欧阳兄实在过虑了，管它什么典型的，还是“非典的”，我们径直拿来讨论便是，没什么禁忌和固定的标准。

所谓“不够典型”，只是和某些疯狂的城市比起来，还不够张扬和不够疯狂罢了，这样的城市往往保守有余，锐气不足，城市所代表的地域文化有厚重朴实的成分在，楼市炒作手段也比较低端，显得不温不火，老百姓的投资观念有些单薄，楼市整体投资比例较低……。这些因素的综合影响，也就强化了我们对它“不够典型”的印象。济南是这样的城市，但这类城市全国也不在少数，也是一种类型。就和它的同省兄弟城市——青岛比吧，济南的房子比青岛要便宜多了，如果说青岛房价这几年坐的是动车组，济南就是乘了慢车了，但动车速度快，直达目的地，可能运行周期就短了；而慢车速度较缓，很有韧性，可能周期就要长一些了。如果出问题，动车撞墙刹车，可能破坏力度比慢车要大很多，慢车则多了些从容调整的余地，不至于一头撞到南墙上。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-16

作者: diwugepingguo 回复日期: 2009-06-16

请问楼主对曹建海教授的文章对房地产最近影响的看法。

《近期中国经济复苏无望》来源：搜狐财经作者：祝慧 2009年06月15日

[http://blog.sina.com.cn/s/blog\\_488305cc0100d6ga.html](http://blog.sina.com.cn/s/blog_488305cc0100d6ga.html)

---

苹果兄：你推荐的文章我看了，从他一系列文章的观点看，曹应该算是所谓的“看跌派”了，按楼市里的说法，空军。

对于这篇文章里的主要观点，我都比较认同。比如这一波增长主要是靠国家投资拉动，是4万亿和产业振兴计划出了短期效果；比如现在说宏观经济复苏为时过早，有点盲目乐观了；比如“社会消费品零售总额”这个指标比较含混，里头并不都是最终消费，很多批发额属于生产领域的原材料，这个统计指标的指示性不强；比如现在是居民消费通缩，资产消费领域已经开始通胀了；比如扩大消费还是要靠大宗消费，住房结构需要大幅调整；比如未来出现滞胀的可能性大增，等等。依我来看，曹的这些观点没问题，大胆而真实，只不过有些话显得有点悲观，听起来不大顺耳，想讨欢心的学者不愿意说出来而已。

现在的学者们只要决心出来混的，基本上都分“派系”了，或者说，出来首要的问题就是得“站队”，只有站好了队，立场鲜明了，说话硬气了，才能拥有自己的支持者和“粉丝团”，才能得到更多人的关注，才能博得更大的人气。如果你的立场不坚定，犹犹豫豫，一会看空，一会又看多，或者你的观点不偏不倚，看得空中有多，多中有空，力求一个客观的立场，那是最要不得的。为什么呢？因为你“骑墙”了，但凡出来混的学者，其本质就是利益的“代言人”，骑墙是这一行的大忌，可能会两边都不讨好，一边踹你一脚，被两边同时抛弃，落得个没人问少人理的悲惨下场。

所以说，出来混饭吃，就一定要找好立场，要站好了队，站好了就要为一边说话，取得这一边的绝对支持，哪怕经常违背自己的意愿，那也不能松懈。要做个坚定的战士，才能得到领导的青睐，得到民众的支持。比如最近比较火的一位，北食大的老懂，开始来了个“未婚同居刺激住房消费”，逐渐得到了“利益”们的认可，初步确定了自己的队伍，站好了队形，之后就一直表现得非常坚定，大有一股子“虽千万人，吾往矣”的视死如归的精神，在房地产这个领域勇猛精进，语不惊人死不休，来了个“反房地产就是反人类”的惊世之语，最近又爆出“没有房地产业不能救中国，而且房地产业正在拯救中国”的言论，可谓是铁了心跟“房”走了。这就是立场，立场坚定了，有人会反对你，恨你，自然也会有人支持你，爱你。恨你的人巴不得你从地球上消失，爱你的人却也不会让你吃亏受委屈。说到这里想起来个人，叶挺，当年老蒋有句话说，你要么跟我，要么跟毛，没有中间道路。这就是个站队问题。还有贺老总，两把菜刀闹革命，已经干到了国民军的二十军军长，结果人家一个大转弯，在南昌搞起了事，坚定地走了另一条路，毫不犹豫，结果就成了开国元帅了。

废话少说，还是说说老曹。老曹在连续发表了几次观点之后，就被媒体和大众定位成了民意代言人，或者有人说他是民粹派的，定位已经确定了，把人家硬生生地安在那个座位上了，所以他说话也就得按这个位置的套路来说了。所以我们看到老曹说的话，总的观点就是比较悲观，有时候还有些略带故意的夸大，用几个感情色彩很浓的词儿（可耻、伪善、装腔作势等）。比如在这篇文章里，他提到3月份

以来，50%的房地产交易数据是虚假的，但他自己提不出证据来，只是表明自己鲜明的态度；比如他说中国经济至少在未来两年内，都没法明显复苏，这个也是比较悲观的结论，但老曹也没有说出几条具体的理由来，有点武断的结论，终究难以服人。

所以，我们明白了学者们的立场，就容易理解他们说话的“难处”了，或者已经被利益所收买，或者正在被民意所“要挟”，无论是哪种情况，都没法说实话，没法自由地说话。知道了这个“难处”，也就能更好地理解他们所说的话了，未可全信，不可不信，有些需要筛选了听，有些需要反着听，有些需要当作狗屁来听。

但凡出来说话的，都有自己的立场，大都难以做到客观中正。而那些勉强能做到客观中正、拍着心口窝说话的，又会因为不讨人喜欢而逐渐被冷落，冷落得久了，自然赚不到钱，还可能失去饭碗，而且也赚不到名声，得不到社会尊重，那理智的选择是：或者改弦易辙，不再说实话，或者叹息一声，干脆闭口不说了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-16

作者:suxming66 回复日期:2009-06-16

上海金山石化那个鬼地方的房价也从二期的 4100 涨到三期的 5200 了，而且就在两个月内。据报道，温州商人又进上海炒楼了。楼主怎么看后期走势？是灭亡前的疯狂？

---

金山石化那个地方不大适宜居住，除了当地人和石化的职工，上海市区的人，有谁愿意去那里住呢？就算最没钱的极度刚需，上海郊

区可选择的地方多了去了，也不至于跑到那里去买房。所以，那个地方缺乏基础，根本就炒不起来，4000多块的房价已经到顶了。你说两个月之内虚涨到5200，我觉得维持不了几个月，可能就是过眼云烟。

至于对后市怎么看，我在昨天的一个回帖中已经说过了，贴在下面：

作者：loujinjing 回复日期：2009-06-15

我说第四季度宏观经济可能触底，届时房地产可能正处在新一轮的缓跌通道中，交易量经过这一波飙升后，将再度萎缩，价格则缓慢下跌，但应该不会像08年底那样羞羞答答了。房地产的行情多是滞后指标，落后于宏观经济大势，所以即使宏观经济在今年底触底，房地产行业也不会这么快就触底，虚火旺盛的房地产离底部还远着呢。

作者：loujinjing 日期：2009-06-16

作者：quincyshi 回复日期：2009-06-16

潜水多年，平生第一次回帖。

花了两天时间看完了所有内容，感觉受益匪浅。已添至收藏夹。

我可能也算是还未被宰的刚需的一个吧，外地人在广州上班，已婚，儿子四岁。前一段时间非常困扰，原因是儿子快读小学了，想读好一点的公立小学必须要广州户口，否则要交高昂的借读费，如果把户口转过来必须要先买房，但目前存款连首期都不大够。我跟我老婆都无所谓，再租几年房都行，主要是考虑孩子的教育问题。

不知楼主是否熟悉广州的楼市？可否帮忙分析一下？

-----



非常感谢潜水多年的兄台，你冒出来回个帖，这宝贵的第一个回帖，就是对俺莫大的支持了。

广州楼市本来就很大，而且广州扩市凶猛，先是北吃花都，南吞番禺，又生出了萝岗和南沙，还一直在觊觎吞掉从化、增城二市，被上头给拦住了。所以广州变得越来越大，市场格局既分散又庞大，如果说起来，可谓一言难尽。简而言之，我只能说广州楼市起步很早，2000年北京、上海等地还在忙着搞“福利末班车”的时候，广州的商品房均价已经摸高到5000元了，所以广州楼市的成熟度比较高，广东人又有务实的特性，这多少也是广州本土开发商的一种共性，这就让广州楼市比同等规模的城市（京沪穗等）要健康一些，虚火要低一些。比如去年底以来的这波楼市调整中，广州市区的均价就一度回到了7000级别上来，个别区域降到了6000级别上，价格武器用得多了，一是务实使然，二则说明了广州市场竞争特别激烈。但相对的健康并不是说它没问题，问题仍然存在，现在（5月份）的均价又重回8000以上，相比广州市整体收入水平，楼市泡沫明显可见。

对于广州楼市，今天不打算细说了。就您的情况说说我的看法。您在广州多年，肯定也见证了广州楼市一路上涨的过程，看得越多就越理智，是以没有在楼市“爬坡”中入市。但社会现实往往是对理智的无情嘲弄。您可以不买房，这不会影响您的正常生活和工作，但孩子不能不在本地上学，这些东西从制度设计上说，都是互相关联的，你可以个体去对抗，但最终结局不怕你不就范，因为这本来就是“连环套”。倘若你拒不缴枪，那后面有的苦头等着呢。

您孩子四岁，最迟应该在 2011 年入读小学了吧。交高额借读费我觉得不是个好办法，亦不是长远之计，为了下一代的教育，房子还是要买一套。因为不知道你的具体情况，不知道你意向中的位置，所以也没法给你具体的建议。但在入市时间上，我觉得既然是为了孩子读书，那么在入学之前搞定就可以了，也就是说，你至少还有一年多的观望时间，依我的判断，在未来的这一年中，应该有比较好的入市时机了。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-16

作者: 雪稚子回复日期: 2009-06-15

.....

我不知道还有多少像我这样的涌动的暗流，感到极端的绝望，不再相信什么冠冕堂皇的亲民说辞。

.....

作者: jimo100w 回复日期: 2009-06-16

和你一样的涌动着的暗流！心中极度不满，但身为屁民又万分无奈，也许这就是黑屋中渐渐清醒过来要经历的痛苦吧！

另要对楼主说下，的确好文笔，更难得的是对社会、对楼市的思考和洞察，和一颗平民的心。看了几天，忍不住跳将出来，赞一个！顺便记号！

-----  
-----

首先感谢 jimo100w “跳将出来” 的一番夸赞和鼓励。身为布衣，

焉能不怀有一颗平民之心？对社会的思考是有的，但“能够洞察”则是我的追求，流畅的文笔同样也是一个追求，虽力有未逮，但心向往之。

读了你和雪稚子的性情文字，深有感触。但感触不能发，暗流急湍，其声激越，但终究只能在暗处，不亦悲乎。词不达意，还是歪诗一首赠与两位吧。

无题

闻道世间有不平，长恨此身贱且轻。

谁言书生缚鸡力，夜深常听宝剑鸣。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-17

作者: redbobby 回复日期: 2009-06-16

济南这边，光买房落户口还不行，必须落户三年以上，并在那里常住才行。学校会经常突击检查、看看你是不是确实在那里常住！

---

redbobby 提醒的非常有道理，购房落户、落户入学等方面的政策最为复杂，地域性强，各地本不同，而且还经常变化，随意性很大。去年底楼市下跌，各地政府相继出台救市组合政策，就把这些政策又重新给修改了一遍。重庆、成都、武汉……等大城市就明确了购房落户政策。广州市长号称“不救市”，至今也没有出台类似的政策。我对广州购房是否可以落户，也不甚了了，但提醒 quincyshi 一声，先研究透了政策再决定买房，毕竟这是大事。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-17

作者：spc1212 回复日期：2009-06-17

现在金山石化新房价格已经站稳 6000，华府海景（全装修）要 12000/平方，一些次新房也要 6000 以上，金天地，金山豪庭这些次新房上 7000 元。金山老街现在均价 5200，不过那个地方实在太偏，金山本地人很少去买，配套设施也没有，离要开通的城际地铁也很远！

-----  
谢谢 spc1212 提供金山的数据，看了这些数字，我也吓了一跳，短短两三个月的时间，金山的房价怎么竟涨到了这个地步。于是花了点功夫去查询数据，把调查结果给大家汇报如下：

对 09 年 1—4 月份的情况，在金山区政府网站里有一条新闻，里头对金山区房地产如此描述：

“今年前四个月，金山区房地产市场投资额、销售均价都稳步上扬。其中，房地产投资额达 7.5 亿元，同比增长 17.2%；商品房新开工面积 31.3 万平方米，同比增长近 8 倍；商品房成交均价 3887 元/平方米，同比增长 5%；预售成交均价 5439 元/平方米，同比增长 22%。商品房销售量每月均列在全市 19 个区县的前 10 位。”

政府在其官方网站刊布的新闻，其引用的数据应该是可靠的。可见，金山今年前四个月的实际成交价，仍然在 4000 元以下，但预售价格已经比较高，说明进入二季度，市场炒作之风开始盛行了，所以预售价格偏高。我查了近两个月的金山区普通商品房（不含别墅）成交均价，发现金山新城的均价确实到了 5500 元以上，但其他各板块的实际成交均价依旧在 3000、4000 的量级上。可见下表：

金山板块 2009 年 4 月份 2009 年 5 月份

成交套数 成交均价(元/M<sup>2</sup>) 成交套数 成交均价(元/M<sup>2</sup>)

金山新城板块 20256302225566

朱泾镇板块 574406244507

亭林镇板块 53480153821

枫泾镇板块 243576243733

吕巷镇板块 113069303138

漕泾镇板块 2361422933

另外，针对 spc1212 所提到的几个金山住宅项目，我也查了查其近两个月的成交均价，发现实际成交价并没有那么高。如在 09 年 4—5 月这两个月份内，华府海景（滨海名邸），号称是全精装修房，但尚未开盘（预计 7 月中旬开），目前要价在 13000 元以上，但不知到时候消费者买不买它的账，掏 13000 元的高价去买这个金山的所谓“精装豪宅”。如果有这个钱，完全可以去买中外环一带的房子了，那里离市区更近。其他几个位于金山新城的楼盘，成交情况如下，供参考：

“金天地”两个月成交了 4 套，成交均价为 5040 元；

“金山豪庭”两个月成交了 80 套，成交均价为 5905 元；

“金山老街”两个月成交了 205 套，成交均价为 4401 元；

“东门苑”两个月成交了 39 套，成交均价为 5193 元；

“海上明珠”两个月成交了 1 套，成交均价为 4458 元；

“龙泽园”两个月成交了 32 套，成交均价为 6289 元；

“水韵紫城”两个月成交了 7 套，成交均价为 5525 元。

其他就不再一一列举了。我之所以花了功夫去查询这些数据，目的就是要把金山当个例子，澄清一点事实。从数据可见，“实际成交价”和开发商的报价差别很大，和媒体上常见的“忽悠价格”也有不小的距离。如果我们轻信报价和忽悠价，那就会形成这样一个印象：房价每天都在疯涨，早买早便宜，晚买就吃亏了，如今的交易很火爆，楼盘个个热销，再不买就买不到了。事实如何呢？看看上面的成交价格，超过 6000 元大关的只有一个，有三家楼盘两个月的总成交都在个位数上，还有一家仅仅卖出去一套，可以说是严重滞销了。如果你去打电话问问它们的售楼处，估计得到的答案多半是：“所剩无多，欲购从速，好房不等人！”什么叫忽悠，这就是忽悠。

所以，买房子这件事，奉劝大家一句：耳朵要关上，谁的话也别轻信，眼睛要睁开，多看看背后的事实，脑子要动起来，遇事多想想，可能就发现其中的门道和猫腻了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-17

天涯不支持表格格式，真是遗憾，只能转化成图片了：

金山 2009 年 4—5 月各版块成交情况表

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12452185651375231306/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-06-17

作者：落雨无赖 回复日期：2009-06-16

非常、非常、非常感谢前日楼主热情洋溢且专业精到的回复~~！

寥寥的几个问题，没成想收到了楼主洋洋洒洒近四千字的一篇回复！这个买卖我是赚了，呵呵。

从3月开贴以来，楼主对跟帖的众同学都给予了充分的关注，有问必答，知无不言，言无不尽，这里道一声：辛苦了！

不知道楼主从事什么工作，希望不会影响到楼主自己的作息。友情提示一下，楼主可以酌情酌时对有代表性的问题或当前热点问题给予点评，毕竟一个人的精力是有限的。

本帖已有13万人次阅读过，跟帖千余。相信楼主写下的文字，会帮助大家独立思考，用自己的眼睛去看清这个世界。

衷心希望：只要天涯还在，只要我们还在思考，这里都会继续下去.....

-----

非常感谢落雨兄的支持和关心！借这个机会，说说自己的想法。

开贴以来，倏忽已近三个月了，说实话，确实为此投入了不少时间和精力，有时候白天没时间了，就只能晚上回帖，偶尔兴之所至，或感动于诸位的热情鼓励，也会写长篇的回帖，那就更觉得时间流逝得太快，恨不得一天多出几个时辰来。但时间之神是世间唯一绝对公平的主宰，她不会因为你的勤勉而有所奖赏，也不会因为你的挥霍时光而略施惩罚。所以，那就只能尽量安排得紧凑一些，生活效率再提高一点，尽量做到发帖、读书、工作、吃饭、休息五不误。我发现，这其实是一个充实生活的方法，也是一个体验时间价值的良机，它可以让你觉得，原来时间就是我们孜孜不倦的最大动力，原来略显散漫

的生活，竟然可以因为对时间的精确调度，而变得充实起来。

其实，写这个帖子之初，倒真是无心之作，随意而为，昔时并没想过去写这么多，也没有想过去回答这么多朋友的问题。但无心插柳柳成荫，得到了大家的关注，这个帖子就不再是我随笔而就的一篇文章了，它慢慢地成了我和诸位朋友沟通想法、讨论问题的一个渠道了，它也成了我们在天涯聚会的一个场所。是大家赋予了它公共属性，我无权剥夺你们赋予它的意义，作为第一个主人，倒是有最大的责任来维护好这个渠道，建设好这个场所。虽然它也给了我不少困扰和痛苦，比如有话亦难言，言而不能尽，其间也遇到了小小的波折，比如帖子被部分河蟹，但我觉得自己没有轻言放弃的权利，只有小心翼翼地把它侍弄好的责任。

更为重要的是诸位朋友们的热情参与，特别是那些一路伴随这个帖子、默默给我鼓励的朋友，请原谅我无法在这里一一写出你们的 ID，但是要在你们这里致以特别的谢意！是你们的参与和关注让我一路不停地写了下来，是你们一个个问题让我有了不竭的动力，去挨个问题地回答，是你们毫不吝惜的肯定和夸奖，还有热情的鼓励，让我在劳累之余，乐而忘忧，不知疲倦。所以，在此要再次感谢各位的陪伴，感谢从第一页到本页（除了楼主之外）的所有顶贴者，也感谢斑竹同志们对某些不河蟹语言的宽容。

小小的帖子，它不可能有太大的力量。我的希望，正如落雨兄所说的那样：“相信楼主写下的文字，会帮助大家独立思考，用自己的眼睛去看清这个世界。”如果我辛勤的码字劳作，能帮助各位看到一



点事实和真相，那我的辛苦就没有完全白费；如果能帮助大家去独立思考，去用自己的视角和观点去解析中国楼市和中国经济，那么这个帖子也就有了它存在的意义；如果再幸运一点，能帮助大家拨开罩在我们眼前的迷雾，用自己的眼睛去看清这个世界，那我的劳作就有了价值，我应该欢呼雀跃了。

不管怎么说，写贴还是件比较随意的事情，想到就写，无拘无束，不可能太严谨，也是件比较个人化的事情，难免带着自己的情绪和观念，不可能真正地做到不偏不倚，客观中正。所以，在天涯读帖基本还是一种阅读式的休息，一种休闲式的阅读，您不能和楼主太计较了。如果觉得写得有点道理，那不妨留下来听听、想想，或有所裨益亦未可知，如果觉得写得没道理，那您当成是驴放屁、抑或是当成牛拉屎，那都是读贴者的权利，楼主亦无权干涉也。

社会促使我们思考，天涯允许我们思考，大家的共同关注激励着我们思考，我们还有什么理由不思考呢？我思故我在，我在天涯。

作者:loujinjing 日期:2009-06-17

谢谢楼上的，最朴素的话往往最动人。

我在下午的回帖中刚说了句：

“在天涯读帖是一种阅读式的休息，一种休闲式的阅读，”

就看到你花“两天两夜”的时间追赶大部队了，

大部队跑不了，您悠着点，休息好了读帖也不迟。

作者:loujinjing 日期:2009-06-17

强烈楼上的行为，希望斑竹看到后给净化一下。

作者:loujinjing 日期:2009-06-17

强烈谴责楼上的行为!! 希望斑竹看到后给净化一下。

作者:loujinjing 日期:2009-06-18

作者: rehe73 回复日期: 2009-06-18

我的回复怎么不见了?

-----

再次请求万能的斑竹, 把该清楚的色情广告及时清理了, 维持经版的纯净。

不该清除的回帖, 且放它一条生路, 维护天涯的理念。

作者:loujinjing 日期:2009-06-18

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-0

楼主辛苦了, 一口气看了几个小时, 我也辛苦了。

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-1

每天必看。

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-1

楼主这么晚还没睡, 我也看完了才睡, 努力学习中!

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-1

谢谢楼主! 顶一下, 让大家都能看到。

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-1

记号

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-1

记号

---

睡得最晚的朋友被我找出来了,是不是你的作息时间和常人相反?  
如果不是昼伏夜出,那要感谢你深夜顶贴,你顶贴都是在曙光来临之前。

作者:loujinjing 日期:2009-06-18

有劳骆驼兄和天使姑娘关心,  
这帖子被广告给盯上了,而且还是色情广告!  
难道是有人来故意刷屏捣乱?

我也在纳闷,好心的斑竹基本全给扫光了,  
为嘛网开一面,单单就留下了一个,  
男欢女爱,鹤立鸡群,显得这么刺眼?

作者:loujinjing 日期:2009-06-18

作者:rwsh888 回复日期:2009-06-18

楼主,你帮我看下我的问题啊,怎么不见动静啊!!!

---

请这位朋友耐心等待一个晚上,您的问题,我明日会回答。

作者:loujinjing 日期:2009-06-19

作者:和孩子一起成长 回复日期:2009-06-18

来报个到,楼主辛苦了!发现这个帖子是有关房市里手拿搅屎棍的房托出现最少的一个帖子,保持了难得的清净和理性。

呵呵,大概楼主的聪明犀利让无才无德的房托们都裸奔了。余者看到同伙的下场,都怯而退之了。真是看的最舒心的一个帖子,不用

看那些死房托的臭屎一堆的言辞了。

作者：和孩子一起成长 回复日期：2009-06-18

突然觉得分页近在眼前，努力一把，争取做个沙发也~~~

作者：和孩子一起成长 回复日期：2009-06-18

楼主不要为那个色情广告烦恼了

大家就当那个恶心人的广告不存在好了

要想绝对的干净的领地哪里会有

少不得没办法也只好忍受点污垢了

---

和孩子一起成长的年轻妈妈：

没有五毛和房托确实是件让人身心舒畅的美事，

维持一方净土，把那些胡搅蛮缠的搅屎棍拒之门外，

这也不是我一个人所能为，有赖于各位的鼎力襄助。

根据我的经验，这帖子离分页还有点小距离，

如果没有意外的话，后天（6月20日）应该可以分页了。

如果我能赶上分页现场的话，我通知你来坐新沙发，呵呵。

色情广告本也无须烦恼，弄一桌饭菜，总会吸引几只苍蝇过来，

这是没办法的事，顺其自然，听竹由命吧。

我只是担心这几只苍蝇，环绕不去，坏了大家的胃口罢了。

作者：loujinjing 日期：2009-06-19

作者：wangwall2003 回复日期：2009-06-19

和你一样的涌动着的暗流！心中对征夫、机关、事业单位都心理

极度不满，但身为一个屁民又感觉万分无奈，也许这就是黑屋中渐渐清醒过来的要经历的痛苦吧！

---

这句话多次引用啊，可见暗流之澎湃，但希望不会刺痛有关人士的眼睛。

作者:loujinjing 日期:2009-06-19

作者: tt918 回复日期: 2009-06-19

产能过剩下的通胀发生学! [http://www.21cbh.com/HTML/2009-06-18/HTML\\_HV5G4BA0MISH\\_1.html](http://www.21cbh.com/HTML/2009-06-18/HTML_HV5G4BA0MISH_1.html)

---

多谢 tt 推荐的文章，我看了，而且看了三遍，但不知是不是我太愚笨了，看完有点晕乎。文章要说的基本意思我算是明白了，但里头的大部分说理和理论推演，说实话我弄不明白，也看不懂。特别是作者对与奥地利学派观点的阐发，还有对货币主义—经济周期的解释，目的就是要为自己的话服务，但结果显然是让读者坠入五里雾中。也许，真的是我自己的问题，是我太浅陋了，读不懂高深的文章。如果有西经高人，麻烦给我点拨一二。

说两句题外的话，21 世纪以前是一份很好、很认真的报纸，有深度，有思想，我每周必看。但后来版期缩短了，越出越多了，文章缩短了，内容也潦草了，思想深度浅了，观点也流于表面了。还觉得他们为了扩大队伍，招揽了一大批人，是不是也把部分能“装”的人一块给弄进去了，因为常常在报上看到特能装的文章，奉行当下时尚界

最流行的 zhuangbilizationism, 不能不令人扼腕。还有上海的一家报纸, 号称是很牛逼的财经报纸, 却连个基本的客观立场都把持不住, 动不动就给别人吹喇叭, 如此下去, 不知道它能还折腾多久。看来媒体的“商业化”还真可怕, 商业化深入, 娱乐性凸显, 客观性退席, 思想性消弭。但想想也不对啊, 人家华尔街日报、金融时报也是很商业化的, 但口碑甚佳, 读来极少让人叹息和咬牙。为什么呢? 说得难听点, 我觉得是人品问题。一个是报纸的品格, 二个是报人的素质。倘若这两个没有了, 那就肯定没戏。看来我们的问题不是出在商业化上, 是“快餐化”了, 或者更严重一点, 是卖身为奴, “娼妓化”了。如果给钱就能上, 那成了什么了, 公共汽车?

题外话说多了, 这样的话没法发在报纸上的。回来再说说那篇文章, 我觉得我用两句话可以概括他的意思, 中国的通胀不是不可怕, 是隐藏着巨大的风险; 当前是“资产领域通胀、消费领域通缩”, 或者说是“上游领域通胀, 下游领域通缩”, “国有行业通胀, 民营行业通缩”。用官方的表达方式: 中国面临“结构性通胀”的危险。

作者:loujinjing 日期:2009-06-19

作者: iiszhuj 回复日期: 2009-06-1

我每天必会上来学习, 谢谢楼主的关心! 呵呵……我的作息时间可能跟大家不同, 每天凌晨三四点才睡, 中午十二点左右起床上班, 晚上十二点左右下班, 主要是自家生意, 不忙可以不去。

-----

原来如此啊。希望你再努把力, 把生意做到地球的另一边去, 那

就真的实现“昼伏夜出”了，大家睡觉你工作，大伙工作你睡觉，回帖都是在半夜。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-19

作者: tt918 回复日期: 2009-06-19

如果大家都有通胀预期，一般会选择什么产品去保证自己的钞票不缩水哩？房产应该是一个不错的选择吧，生活必需品好像不太适合做投资品，不知楼主怎么看？这样的话房产降价还是很难的！就5月的成交创新纪录(我看的是上海数据)，很多资金确实在寻找避风港。

---

通胀的问题说了多次了，看来还是要说，这回就说几句及其简单的道理。

(1) 第一个问题，我们都说要对付通胀，这是个什么行为呢？其实很简单，就是避免现金在未来贬值的风险，说白了，就是不让自己的1块钱到明年变成8毛或者更少。但现金是个死东西，它不会自己保自己的值，那办法就是把现金换成其他的东西。既然目的是要保值，那么换成的东西就要具有一个最基本的功能，那就是在一定的周期内（起码在本次通胀周期结束之前），这个东西的价值不会贬损，即使它不发生增值，至少也不应该贬值。如果现金贬值，而这个东西也在贬值，甚至比现金贬得更凶，那我们何必费这个周折，去换来个更不值钱的玩意？那不不如持有现金呢，亏点就亏点。

(2) 第二个问题，如果我们不想持有现金了，那有什么东西可以换

呢？答案是两个：“资产”和“资本”。你买个股票放着，弄点债券存着，换点外汇（即别国的现金）备用，或者胆大的，去弄点衍生品来放着，这都是金融资产；你不去搞这些，去买两套房子留着，买辆顶级跑车、绝版游艇，储点金银铜铁锡和冻猪肉，玩点古董字画，买几件明清家具，搜罗点现代工艺品等，或者去买邮票，去搜集文革遗物，或者癖好怪点的，专收明星用品……，这都是实物资产，都可以把你的钱换成实物；你还可以去买个专利、买个专有技术、买个品牌什么的，别人不能用，就你能用，你可以自己用，也可以未来转手卖掉，这也是资产，无形资产，是知识产权类的资产；如果你很有进取心，也很自信，这些都不想搞，而是去投资实业，去做风险投资，做私募，帮别人办企业，或者自己亲自披挂上阵，投入实业领域，办工厂、开公司，去赚大钱，你的钱也会没了，就变成了“资本”，资本就会给你带来利润，也就是你的投资收益。如果年度收益（净利润）抵得上通胀率，那你的资金就安全了，如果能高于通胀率，那你无疑就赚钱了，不仅保值，还升值了。

（3）第三个问题，我该拿钱去换啥？照上面说的看，资产有很多种，金融的，实物的，无形的，资本也有很多种，实业的，服务业的，农业的，工业的，多了去了……数不胜数，都可以换掉你手里的钱。换这些东西，并不是消费行为，是你的财富存在形式的转化。未来某个时候，如果你愿意的话，你可以把它们换回现金，如果换回的现金多了，而且多换来的部分正好和通货膨胀的比例相等，那就可以说你的现金保值成功了，通胀没有影响到你。但最为关键的问题是，



我该去换啥，该换什么资产，或者换成什么资本？这个就见仁见智了，个人的看法各各不同。如果你认为这个东西好，未来可以升值，今年100块买进，明年可以120块卖掉，那你就可以放心去换；如果你认为开个工厂，有把握获得20%的年净利润，那你就可以大胆地去开工厂；如果你有点拿不准，那就小心点，看准了再换；如果你什么领域都不熟悉，啥也不懂，不知道这东西明年会不会升值，那干脆啥也别换，还是存在银行里，亏点就亏点吧，认了，反正人民币不会作废掉。

(4) 明白了以上最简单的道理，就可以来看看当前的那些所谓的“保值手段”了。简单地说吧，假设中国经济在2010年通胀，通胀率是10%，也就是说你的钱可能会在明年蒸发掉10%，那就容易做了，你看准了什么东西在2010年会升值10%以上，那就可以买下它。它就能把你蒸发掉的10%给补回来。举个小例子，你有100万的现金，今年买个100万的房子花掉它，到明年房子升值10%，你卖掉房子可以得到110万，乘以10%的通胀系数，你的110万相当于99万的购买力。也就是说，由于房产的升值保障，你的100万过了一年仍然还有99万，基本没大损失。

(5) 说到这里，道理已经很明白了，对于购入房地产来抵御未来的通胀，有个基本的大前提，那就是所购入房产在通胀周期内一定要升值，而且升值幅度不能低于通胀幅度，不然就起不了保值的作用。如果你100万买个房子，明年恰恰遇上了中国房价大跌，就值80万了，再碰上10%的通胀，80万只相当于72万的购买力，你的100万就只有72万了，缩水三成，这是保的哪门子值啊？

(6) 所以，我还是要奉劝那些购房保值、抵抗通胀的人们一句，房产作为一种优质的资产种类，它本身具有保值功能，做好了不仅可以实现保值，还能实现增值。但保值增值并不是无条件的，它发挥保值功能需要一个正常规范的市场环境，需要合理的购入价格，还需要一定的变现条件，离开了这些前提条件，再好的工具也发挥不了功能。就目前中国房产的畸形价格看，已经处在泡沫破裂的前夜了，形势岌岌可危，你还指望它每年上升 10% 以上，那不是自欺欺人吗？如果明年中国经济依旧走不出低谷，楼市泡沫破裂，房价大跌，它如何给你保值增值？是不是一直捏在手里，捏它十年八年，等下一波地产高潮的到来？

说到底，房子原本是个好东西，但中国的楼市这些年来太疯狂了，走到今天，已经基本丧失了资产固有的保值功能，沦为一种过渡炒作的、十分危险的“博傻”工具了。资产有太多种了，您如果天天盯着房子看，还不如多去看看当前中国什么东西便宜，买上它一批放着，那样可能更靠谱一些。如果您实在是找不到，我给您个建议，猪肉不是便宜嘛，您买上它一万头生猪，杀好了放到冷库里，明年下半年再拿出来卖，铁定能赚钱。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-21

作者: rwsh888 回复日期: 2009-06-18

楼主同志，我乃重庆一贫民，观看此贴几天，觉得楼主对房地产分析透彻，深度佩服，能看此贴，真是三生有幸啊!!! 但作为小民，生活是实在的，买房也好卖房也好，投资也好投机也好，生活还是要过，

家庭需要稳定,我们不能拿自己的生活来对抗经济趋势吧。人是不可能绝对理性的....宏观分析对我等小民意义不是很大啊,不如一时糊涂来得潇洒!不如来点微观分析的见成效。

我有一疑问心存几年,近段时间更是旦夕难寐,望楼主不吝赐教。楼主对宏观经济和房地产尚能洞察入微,想必应该对股市也有不同常人之见解,我现在准备在股票市场上进行人生的战略投资,之所以选择股票有多个原因,进入门槛比较低,流动性好等.....

根据我多年的观察(因为看不明白一直没有参与),中国股市的现金收益太低,比银行利息都低,投资价值在哪里?短期或者长期走势都是不可能预测的,没有稳定的现金回报,怎么又算是投资?但不是没有机会,我发现一些收益很大的做法,现在也只发现这样的一种做法,那就是"股本扩张"(比如苏宁电器、,万科 A 等)。楼主如有时间请多多帮忙,对此做出深度评价和可操作性指导。正所谓穷则思变,提前感谢楼主!!!!

---

rwsh888 你好,你的问题本来说昨天回答,因有事耽误了,今天就说几句。人是感性和理性的矛盾复合体,不可能绝对理性或者相反,绝对理性的是电脑,绝对感性的是疯子。所以,我们没法绝对理性,更不必刻意追求之。不去刻意追求,并不代表理性就不重要,如果失去了理性,真没法想象这个世界会是个什么样子。如今之世,欺诈横行,谎言漫天,卖拐的,骗人的,已经够多了,老百姓如果再没点理性,岂不是要被那些人合伙给活活骗死?

所谓“宏观”和“微观”，一大一小，一阔大一细微，乃是同一个世界的不同层次，宏观离我们远些，微观就在我们身边，看起来不一样，但它们具有同质性，共同构成离我们所处的世界万象。宏观是眼睛，帮助我们看清这个世界，微观是双手，帮助我们谋划建设自己的生活。没有眼睛，失去了方向，再灵巧的手也会成为无用之物；没有双手，再澄明的眼睛也会成为摆设，空有其名，不得其实。你如果要想让自己的双手发挥更大作用，变得更强大，那最好的方法就是擦亮眼睛。

我看懂了你对股市的明显的抱怨，你说中国股市的走势难以预测，而且收益率太低，比存银行的利息都要低，没有稳定的投资回报。所以你虽然保持了多年的观察，但始终没有入市。我觉得你的谨慎是很有道理的，不明白的领域、看不懂的市场，不轻易地贸然投资，这是投资的一个基本法则，你就遵守了这个法则。如果你前两年投资了股市，我估计你今天在这里，很可能就不是心平气和地谈论股市了，而是要破口骂娘了。因为绝大多数的中国股民正在做着这样的事情，股市猛涨，吃肉的时候感谢政府，股市直跌，割肉、赔光的时候就问候政府的八辈祖宗。

我这么说并非是说我们的股民不理智，能赚不能赔，赚了就高兴，赔了就骂娘。有好事就笑、夸、乐，有坏事就哭、骂、怒，这乃是人之常情，凡这世间吃饭睡觉的两条腿活人，估计基本都是这么个脾气，无可厚非，不必苛责也。我的真正意思是，中国股民动不动就骂大街，成了互联网上的一大景观，骂声汹涌，遍布神州，好不壮观！其实问

题不在股民身上，那些说中国股民素质低的，才是真正的诽谤，而且是在诽谤上亿的中国普通百姓！！问题不在股民身上，那在何处呢？答案显而易见，问题出在股市身上，出在股市后面起作用的那些制度和机制上，出在股市所依赖的那些道貌岸然但又有点操蛋的行业法律法规身上，出在股市运行所遵循的基本逻辑和潜规则上，出在股市背后操纵市场的那些邪恶力量上，出在股市上头那些张口闭口“公平公开公正”干起事来却是“秘密、逃避、隐瞒”的大忽悠身上。但凡有点股市常识的人们都知道，股市诞生之初的目的就不是“合理配置社会资源”，而是为了国企改革脱困而筹集社会资金，这个偏离了股市宗旨的功能至今仍在发扬光大，股市仍旧是上市公司廉价圈钱的地方，甚至烂到不能再烂的公司都可以在这里从容地拿钱。这个与生俱来的“基因”让中国股市得到了“圈钱市”的最响亮的名号。正因为这个市场先天不足，后天又不积极弥补，它不是个正常的市场，是圈钱场所，那就决定了股市的成败不靠规则和智慧，是靠“拳头”，谁的拳头大，谁更有力量，谁就可以统治这个市场，攫取更多的利益，拿走更多的钱。那些力量弱小的，如散户股民，如有钱无脑的二愣子股民，就只有被宰割的份了，所有股市还有个外号“杀猪市”，谁是猪呢，当然是力量弱小而分散的小股民。那谁的力量大呢，当然是机构、大户、庄家，它们有拳头，有渠道，有消息，事事快人一步，占尽了先机，忽悠起来胜券在握、底气十足，所以股市还有外号叫“消息市”、“庄家市”，力量更大的当然在上头，负责管规则的大哥，负责收市场保护费的老大，负责管交易纠纷调停的师爷，等等，它们做的买卖

可是稳赚不赔的买卖，人家一句话，可以让股市翻腾，可以带来巨额财富的转移，所以中国股市还有外号曰“政策市”。

中国股市到底是个啥情况，中国的亿万股民心里最清楚，人人心里有本帐。因为这个帖子不是说股市的，是谈房市的，所以对于股市的种种问题，我就说到这个层次，不再多啰嗦了。再说多了，我也可能会骂人了。所以，如果搞明白了中国股市这个怪物，就不会埋怨它的收益太低了，这根本就不是个正儿八经的“投资”市场，还侈谈什么收益、预测、走势之类的话题呢？拿中国股市做样本，一本正经地去谈论那些教科书上的理论，简直就是迂腐、是愚蠢，而且显得愚不可及！正因为此，我一直觉得那些搞股市技术分析的人不可理解，我觉得只有三种解释：（1）要么是走火入魔了，技术图腾崇拜，拿着技术分析为自己找心理安慰；（2）要么就是骗子，故作高深，板起面孔来忽悠别人，引诱别人上当受骗！如经常聚众授课的“投资大师”即属此类；（3）要么就是大忽悠，自己投资股市赚不到几个钱，于是就把股市分析当成自己的职业，靠这个东西忽悠忽悠人，骗几个稿费钱和出场费，写了看不懂的报告去换别人的工资，如经常写技术派股评的“股市专家”即属此类。

我觉得 rwsh888 有个问题问得非常好，你问“股市的投资价值在哪里？”我的答案很简单：投资价值就在于它很乱，可以乱中抢钱，亦可浑水摸鱼，这是别的国家成熟股市的股民最应该羡慕中国人的地方。如果什么都建设完善了，规规矩矩了，庄家没有了，信息公开透明了，上头不许乱来了，请问怎么发大财？君不见巴菲特老先生，虽

然号称“股神”，但他赚个钱也不是那么容易啊，一支股票买到手，动不动就持有十几年，几十年，这需要多大的耐心啊，起码需要他有足够的寿命去等啊。哪像我们出品的“神奇牌”股市，一夜之间、一个消息，一个政策，一次坐庄，都可以制造出一大批富翁出来，世界上还有比这赚钱更容易的市场么？谁说中国股市没有投资价值？不但是有，而且具有无穷大的投资价值。你还埋怨中国股市收益率低，我觉得这也是不了解股市，不尊重客观事实。上市公司可以弄个假报表就上市圈钱、可以无限巨额增发，可以闷在葫芦里搞资本运作，而不需付出任何成本，一本万利，难道说它们的收益率低？庄家、机构们仅仅依赖几条消息、一点内幕、些许政策，就可以当黑庄，可以把股市炒得天地翻覆，可以一夜之间暴发，捞钱之快如龙卷风吹过，你气不过了去告发它，衙门里的老爷说了，你告可以啊，请拿出证据来；你让我判它也行啊，请先让证监会出个它不老实的正式鉴定书来。你还不立马就吐血啊！？你说这些人发财这么容易，难道它们的收益率还低？还有老大，旱涝保收，买卖两边都收钱，每次收了钱都说要好好保护你，其实一到事上它就跑人，指望不上。你难道觉得老大的收益率还低？所以我认为，中国股市的大部分参与者，收益率都很高，而且还不是一般的高，当然有人赚了，自然有人赔，股民赔呗，股民不赔，难道钱会凭空生出来？股民的收益率不是低，而是没有收益，有的只是负收益。这个负收益究竟有多少呢？也很好算，在别人的总收益前面加个负号就是了。

所以，对于中国股市而言，先不说具体的入市时机（这是另一个

层面的问题，可以单独探讨)，仅就应不应该入市来说，其实判断标准也很简单，这是个绝对的“弱肉强食”的市场，是讲拳头不讲道理的，你如果觉得自己是个强者，拳头够硬，脑子够用，手脚够快，耳朵够灵，心理够强健，那就进去吧，能抢多少算多少。你如果觉得自己不是那么强大，小百姓一个，没多少钱，没大专业知识，没有什么可靠消息，做不了庄家，成不了大户，没有顺风耳，也没有通天眼，没有铁哥们儿在证券公司，也没有四姨夫、五堂舅在监管机构做事，那我奉劝您一句忠言，你还是别进去了，进去了也是个挨宰的命。天上不会掉馅饼，但股市里却经常亮出杀猪刀。我听到不少老人炒股的实例，受了别人花言巧语的蛊惑，拿出自己的养老钱、退休金，悉数投入股市，结果行情一变，赔了个底朝天，老人的心脏又不好，一听噩耗就立马蹬腿吐白沫了，这种事情真让人觉得可怜可气又可悲。蛊惑者卑劣得可以，老人也糊涂得可以，监管的失职大意也是没得说，这不就是谋财害命的股市演绎版么？

说到这里觉得说得太多了，本来该谈论房子的，喋喋不休说起股市来了，看来是我自己把楼盖歪了。rwsh888 朋友说得很豪迈，准备“在股市上进行自己人生的战略投资”，如果有钱，战略投资是需要的，但是不是要在股市上进行，我觉得值得慎重考虑，在进行您的股市战略投资之前，我建议您还是先客观评估一下自己的情况，是这个市场里的强者，还是相反。所谓“磨刀不误砍柴工”，搞清楚了这个，再进行“战略决策”也不迟。

最后祝你作出正确的“战略决策”，选对人生“战略投资”的方



向和领域。

作者:loujinjing 日期:2009-06-21

期待楼上的合照，别忘了签上你的名字啊。

如果不想贴内公布，用邮件发给我也行，呵呵

作者:loujinjing 日期:2009-06-21

作者: Mytreo 回复日期: 2009-06-19

支持一下楼主，楼主辛苦了，看了这么多了，也没有留个名，给楼主顶一下，写的很好，费心了。

深圳前一段时间不是老横子光荣被捕了么，什么头衔"黑马市长"，为什么现在才出事情被抓，zjw 以前都干什么去了？媒体上说 zjw 找不到案件侦破口，还是从某嚣张女明星身上突破线索的，我就不信，钟继伟就这么弱智？

他被抓的第一天上网络了，深圳地方媒体屁都没有放一个，媒体没有一点独立性，这也就不难理解，这段时间有的媒体天天报道房价逆涨了，弄的你心里痒痒的，一出手就是挨宰。

……………天天忽悠，没有瘸腿，也给忽悠瘸了。看看 cctv 采访一些专家，权威的报道新闻和访谈，真有一板砖的冲动。……………

-----

谢谢兄台的支持。苦不苦，看政府，保八又维稳，网路还得堵。

老横子被请了进去，当然是早就被盯上了，为何这个时候出手，我相信是深思熟虑的考虑之后作出的。媒体所谓的找不到案件的突破口，还得仰仗女星云云，只是小说家言，增加事情的桃色因素罢了，

随便听听也就是了，不必较真。您当真以为钟继伟先生是吃素的？老横子腐败了，被拿下了，当然是反腐败斗争的又一次伟大胜利。但如今腐人多了去了，遍地皆是，为嘛单拿老横子开刀？这样的事情，不是这么简单的，如果太单纯地看，肯定就停留在表面现象上了。

地方媒体不放屁，那是必然的，不光地方媒体没放屁，地方上的头目也集体噤声，没有一个出大气的，只是在公开场合溜达溜达，向外界表明自己还在，还没出啥事。这是为嘛，因为水深着呢，谁也摸不着底在哪里。摸不著底部的时候，心里也就没底，谁敢乱说话呢，万一说得话与后来的事实发展不符，那不就是乱放大炮了吗，谁愿意自惹麻烦，说错了，怎么收场呐？我想，如果钟先生高调宣布：经过我们调查，深圳干部队伍是好的，没有发现什么问题，有问题的就是老横子一个。那么你想象一下，后果会是什么呢？老横子会成为所有媒体的头版头条！！估计大报的评论版还会配发重量级的批评和反思文章。这就是媒体的“艺术”和智慧啊。

现在忽悠的人太多了，而且都是高智商、高地位、高名望的人充当大忽悠，我名之曰“三高忽悠大师”。智商越高，地位越高，名望越大，忽悠效果就越好，也就得到越多的露脸机会。这些人的嘴脸看得多了，我也有和你一样的感受，真想上去给它一板砖。远的不说了，最近看过几期谈话节目，记得貌似叫做《偷闹疯暴》吧，请的嘉宾全是一伙的，观点一边倒，集体吆喝着卖拐，要不是考虑到电视机的重置成本比较高，我那块板砖估计就下去了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-21

洗洗睡了，咱宁可执行美国鬼子的法律，也不能执行他们的作息时间。

作者:loujinjing 日期:2009-06-21

过了一个周末，才两天的功夫，就积累了一大堆的问题。

问题多说明大家都楼市问题很关心，也是给我这个帖子的支持，下面一个一个地回答。

作者:loujinjing 日期:2009-06-21

谢谢斑竹枪毙小广告

作者:loujinjing 日期:2009-06-21

作者：花溪梦回复日期：2009-06-19

很崇拜楼主！对楼市现象的分析很透彻、对政府的政策解读也犀利，让我们这些普通人能去伪存真。总之，很感谢楼主啦……

我看了这么多，也谈谈自己的想法吧！我目前在南京，从去年开始关注楼市，对生活在这个工资水平不高、房价却不低的城市倍感无奈。但我不看好南京的房价，觉得南京房价之所以那么高，是由于征夫托市和大部分人的炒作！想想看，南京近几年来拓宽了多少地方啊，先不说江北了，单单是长江南，就新开发了仙林、河西、江宁（还有现在比较成熟的龙江地区）等。就算是“刚需”再多，也多不到几年之内住房需求就翻几倍吧！单凭这一点，我觉得南京楼市的水分太多！

去年和朋友讨论，今年10~12月是买房的好机会，现在看来未必了，还是等等吧！房价不降就只能等工资涨了！哈哈。

花溪兄：谢谢支持。我很同意你对南京楼市的看法，你说到的情况，我觉得是南京楼市未来将面临的最大问题，即“有效需求不足、潜在供应量巨大，供求矛盾十分突出。”下面就分开来，简单说说这个问题。

“有效需求不足，”指的是南京的城市规模已经很大了，城市化进程将逐步放缓，外来人口并不算多，外来刚需也将逐步变少。而且南京是前朝故都，像个有点没落的“老大哥”，苏南城市如苏锡常等，普遍很富裕，不大喜欢听大哥的话，也不大待见这个老大哥，苏北城市如徐宿淮连等，又显得太穷了，长江天堑横亘，地理相隔也有点远，所谓“穷亲戚攀不上富家门”，苏北、苏中各地也和南京有着不小的隔膜。所以说，就中心城市的辐射能力和对周边地区的影响力而言，南京在省会城市中，几乎可以说是最差的。辐射能力差，也就决定了南京楼市几乎无法吸引这些地区的外来需求，造成南京未来的有效需求不足；

“潜在供应量巨大，”这个就很好理解了，相信对南京有所了解的朋友，都会有直接的感受。南京的主城区在长江南岸，秦淮河以北，紫金山西麓，被“一山两河”所包围。这样一个城市格局，决定了南京城区的扩展空间十分有限。城市要长大，发展空间要扩展，就要突破“一山二河”的地理限制。事实上，南京也是这么做的。四座大桥横跨长江，一座隧道穿江而过，都是为了江北二区（六合、浦口）的大开发；七运会的成功举办，重点发展了秦淮河西岸，造就了一个全新的“河西新城”，让发展稍慢的秦淮、建邺二区大为受益；江宁大

开发，让江宁迅速崛起，成为南京城南的新城区；“仙林大学城”的开发跨越了紫金山，在紫金东麓大笔规划另建新城，地铁2号、4号线规划直达仙林地区，仙林新市区呼之欲出。这相当于在南京主城区的东、西、南、北四个方向各建了一座新城区，形成了“一主四副”的城市格局。大规模的新城区建设，无一不是以房地产开发为“先锋军”的，这造成了近几年房地产供应量的急剧上涨，但由于处于楼市上升期，投资需求旺盛，使大部分的供应量得以消化。但一旦进入楼市调整期，投资需求减弱，巨大的供应量就会进入库存，未来几年内新城开发不会停滞，房地产供应量还会继续上升。所以，我的基本判断是，南京楼市的潜在供应量巨大；

一边是“有效需求不足”，一边是“潜在供应巨大”，所以说，南京楼市面临的最大问题，乃是未来的几年内，供求比例将严重失衡，供应远大于需求，供应矛盾突出。花溪兄说得有道理，刚性需求再多，人口规模所限，也就是那么多，未来几年内绝对翻不了番，但楼市的总供应量却很可能翻番。这么大的潜在供应量，没有足够的真实需求来支撑，一旦离开了投资和投机的炒作，楼市将会如何？不说大家也知道，南京的房子将变得不稀罕，未来几年价格下行将是总体趋势。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者: imrunning 回复日期: 2009-06-19

好贴，顶一把！

明足以察秋毫之末，而不见舆薪，则王许之乎？——《孟子&#8226;梁惠王上》

现在是不是有人故意在犯这个毛病呢？

97 年的亚洲金融危机造成的烂尾楼尤在，美国的次贷危机引发的全球危机正在加深中，某些人还在为了蝇头小利而置大局于不顾。

---

烂尾楼，其实是楼市发展周期的一个直观显性指标，烂尾楼出现——烂尾楼被成功收购——烂尾楼顺利卖掉——烂尾楼奇迹般地消失了——烂尾楼重新出现——烂尾楼大量增加——烂尾楼又被人收走……，这是个循环过程，恰恰也是楼市从盛到衰、再由衰而盛的循环过程。

现在我们在大城市里注意观察，几乎难寻烂尾楼的踪影，这是因为楼市调整被经济刺激计划打断了，08 年下半年开发商资金极度紧张的状况又得到了缓解，楼市资金面基本回归了正常，烂尾的风险大大降低了，去年一批眼看要烂掉的项目，岌岌可危了，谁知国家信贷政策猛烈刺激，大旱逢甘霖，运气超好，今年又都活过来了。如果支撑楼市旺盛的因素逐步减退，如资金面在 09 年四季度出现萎缩，那么我们会发现，烂尾楼像是变戏法似的又出来了。

您说“某些人还在为了蝇头小利而置大局于不顾”，我觉得是“误解”了那些人了。有些人，所谋取的利益就是他的全部目标，无所谓利益大小，对他而言也就不是“蝇头小利”了。而有些人，正为因为“顾大局”，才去极力维护房地产市场再度繁荣，房地产行业本身，正是他们要顾全的大局，或者与他们的大局无法分开，你中有我，我中有你。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者: pippothen007 回复日期: 2009-06-19

关于苏州的房价,我有话要说。5月份毫无疑问是井喷的一个月,全月5000多套。但我们需要看到的是,在3、4月份苏州连续开了多场房展会,而且这多场展会都是政府大力宣传的,有非常多的优惠措施,可以说政府动用公权力力促市场回暖是不遗余力。4月份多个低价楼盘开始销售,再配合08年的刚性需求积压,使得成交量累计在一起,5000多套的量非常正常。

举几个例子,新创理想城,号称热销的一个盘,尽管比较远,当场爆出的价格是4800,可以说达到了部分憋屈了一年的刚需的底线。苏州城南的一个大盘,新城金郡,4月份开盘狂卖了500套,价格是4000—4500,相当诱人,80平米30多万,还是可以接受的。工业园区的雅戈尔未来城,价格5200元,亿城新天地价格4500—5000,……这样的较低价位,加上政府的大力助推,成就了5月的辉煌,并在6月留下余温。

-----  
看了 pippothen 的案例分析,觉得分析得有道理。

刚过去的5月份,苏州楼市成交火爆, pippo 给出的数据是5000多套,好像是保守了,我查到的数据是5月份成交了7881套,成交面积99万平方米。一个月的成交量赶上了08年的一个季度,用“火爆”来形容应该不算夸张。

楼市如此火爆,确实有政府的很大功劳,苏州的大型房展会连轴

转，一场比一场声势浩大，配合当地媒体轮番轰炸式的全方位宣传，的确起了很大的作用。看来咱的老百姓还是相信政府的，也是信任媒体的，虽然他们经常卖拐。另一个原因，确实是价格下降起了作用。但不是价格普降，是个别楼盘抓住了有利时机，果断地降价出货，清理库存，把拐卖出去了。5月份，苏州城区楼市当月均价是6710元，达到了金融风暴发生以来的新高，在均价如此高的情况下，开出4500多元的价格，确实具有很大的诱惑力，促进成交也是理所当然的了。

但有个问题值得存疑，不能轻易下结论，那就是“刚需”。在这两个月的楼市狂飙中，刚需到底占了多大的比例，一直是一个谜。媒体的说法一般是降价效应带来的“刚需释放”，我对此表示怀疑。媒体和业内的砖家喜欢把楼市狂飙归因于刚需的集中释放，背后有一个隐含的意思，那就是说明当前的楼市是健康的，成交火爆是刚需带来的，而不是市场炒作带来的；楼市价格上涨是巨大的需求所推动的，而不是巨额外部资金流入推动的。既然当前的楼市是健康的，那就别指望降价了，该买的就赶紧行动吧。看看，这就是砖家的一般逻辑。

但稍微动脑子想想就知道，刚需就算再牛逼，也不会爆发到这个地步，刚需一般都是自住型的，没有多少钱，他们的爆发力绝对没有这么强悍。爆发起来力量这么强悍的，只有投资需求和炒作力量，而一季度以来的信贷扩张恰恰给投资提供了充足的弹药，所以其爆发力才会这么强。如果说投资和炒作力量是弹药充足的“王牌主力军”，那么，刚需只不过是掺杂于其中的一支“敢死队”罢了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22



想想刚需也真是可怜，被忽悠进去了，挨了宰，09年的一季度，纷纷进场，当了危难中的开发商的“解放军”。到了二季度，又做了资金炒作力量的“敢死队”和“先锋连”，成了别人手中的枪。更可恨的是，做了这么大的牺牲和贡献，不光得不到一个客观的评价，如今竟然又成了砖家们的“挡箭牌”，成了楼市继续忽悠说辞中的“新模范”。

如今，不管是谁买的房子，不管什么力量在市场中翻云覆雨，砖家媒体们都是这么一句：你看看，中国的刚需真是刚猛啊，楼市又被他们给顶起来了，价格也被他们的狂热给拉起来了。不管谁的帐一律记在刚需的头上，刚需冤不冤啊？！

还有更让人气愤的，刚需也在骂刚需，没买房的观望刚需大骂“买房”的入市刚需，就是你们这帮人盲目入市，把房价给重新炒了起来，你们如果坚持半年不买房，房价不就自然降了么。他们殊不知，其实是骂错了人了，很多买房的人，其实都不是刚需。入市的那几个刚需，手里那点小钱，有多大的能量能炒热楼市呢？就算刚需真的结成联盟，坚持不买房，中国的房子就没有人买了么？非也，照样有人买，楼市照样一片繁荣景象。

研究中国楼市，要明白并谨记一个真理：楼市的繁荣昌盛，从来就不是刚需推动的。刚需是做什么的呢，刚需只是楼市繁华落尽之后的买单者和结账人。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者: pippothen007 回复日期: 2009-06-19

说白了，苏州就是一个二线城市，主要行业是制造业，第三产业是很一般的，金融业约等于 0，旅游业也是糊糊人的，园区环境稍微好点，这也是园区房价最高的一个影响因素。在当下的经济环境下，企业层面的人员普遍对未来没有好的预期。

“苏州人才新干线”，是苏州首要的招聘网站，51job 和 HR 在苏州是不被待见的。小弟由于工作的关系，一直关注上面的招聘信息，我可以负责任的说，从去年下半年到现在，招聘市场可以用一片惨淡形容。

我所在的一家企业是德国的一家集团企业，在中国有 5、6 家公司，全球每年销售额超过 50 亿欧元，从去年 10 月份开始到今年 7 月份，集团停止一切招聘，期间还走了 30% 的人员，这就是现状。

-----

提到苏州的经济结构，pippo 说苏州是制造业强、服务业弱，我觉得是很对的。我也想补充几个简单的数据，可以更好地说明苏州经济的特征。

- 工业制造行业是推动苏州经济增长的主动力，08 年苏州工业产值在全国位居第二，仅次于上海；

- 苏州第二产业在 GDP 中的占比达到 70% 左右，而世界平均水平是 30% 左右；

- 在第二产业内部，重金属冶炼加工、化工和电力占了相当大的份额；

- 在全国经济总量前十名城市中，苏州服务业占比倒数第一。广

州、深圳、杭州服务业增加值占 GDP 比重分别比苏州高出 25%、14% 和 12%，广州服务业的比重已超过 50%，呈现后工业化特征；

●苏州的投资率居高不下，达到 60%左右，而消费率则只有 30%左右，是典型的投资拉动型增长模式；

●苏州全社会固定资产投资全国排名第 4 位，仅次于上海、北京、重庆三大城市；

●苏州社会消费品零售总额全国排名第 11 位，是上海、北京的 1/3，广州的 1/2，深圳的 2/3，也低于经济总量不如苏州的重庆、天津、武汉、南京、成都和杭州等城市。

另外，你说的招聘市场一片惨淡，不只是苏州一地的情况，全国主要中心城市，尤其是沿海大城市，都是如此。我在上海，也明显感受到了这股寒意。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者: pippothen007 回复日期: 2009-06-19

再说说 6 月份的情况，我一直关注 6 月份每天的成交量和成交分析，就 6 月上半个月来说，大体上苏州每天保持 130 套左右的销量，咋一看不错。让我们来分析一下，95%的情况，这 130 套中有 80 套左右来自工业园区。园区占了这么大的比例，苏州其余 6 个区每天也就加起来 4、5 十套，偶尔见到某个区上 50 套了，一看均价，5000-  
---。

苏州工业园区的公积金制度，概括起来一句话，园区公积金贷款必须买园区内的房子。算你狠，那我把钱取出来可以吗？可以，但只

能提取不到 50%，其余的要进入统筹，支持园区建设。

我们这些小老百姓啊，斗又斗不过人家，咋办呢，两条路，第一条是找路子给返点用买房套公积金，这针对预期回老家人士；第二条是看到低价楼盘买一套，套出公积金再卖了。上述两条我就不多说了，都是助长成交量的。

---

感谢提供园区的最新数据，还给我们提示了一个苏州楼市的侧面解释。

工业园区确实是苏州楼市的中流砥柱，成交量一直遥遥领先于其他各区。仅就 09 年 4 月来说吧，苏州工业园区共成交一手住宅 2439 套，同期苏州高新区、沧浪区、平江区和金阊区分别成交是 535 套、533 套、531 套和 281 套，园区比这四个区加起来还多出很多！可见差别有多么悬殊！

我们都知道，工业园区是中新两国合作的一个典范之作，园区建设标准高，地域大，人口多，市场供应量大，居住环境也比较好，这都是园区成交量大的原因。但经 pippo 这么一说，我们才知道，原来园区还有自己的独门绝技啊，公积金不能跨区使用，这真是个好招数，逼着园区的那些白领、打工仔买园区的房子。即使不买，公积金也要拿出一半来给园区建设做贡献！

有句俗话说，小鸡不尿尿，各有各的道。这话说得好啊，话糙理不糙。依我看来，工业园区的这条政策，可以入选央视 09 年度“感动楼市”，建议颁给一个“最佳救市创意奖”。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者: pippothen007 回复日期: 2009-06-19

再说说 6 月份的情况, 我一直关注 6 月份每天的成交量和成交分析, 就 6 月上半个月来说, 大体上苏州每天保持 130 套左右的销量, 咋一看不错。让我们来分析一下, 95%的情况, 这 130 套中有 80 套左右来自工业园区。园区占了这么大的比例, 苏州其余 6 个区每天也就加起来 4、5 十套, 偶尔见到某个区上 50 套了, 一看均价, 5000-  
---。

苏州工业园区的公积金制度, 概括起来一句话, 园区公积金贷款必须买园区内的房子。算你狠, 那我把钱取出来可以吗? 可以, 但只能提取不到 50%, 其余的要进入统筹, 支持园区建设。

我们这些小老百姓啊, 斗又斗不过人家, 咋办呢, 两条路, 第一条是找路子给返点用买房套公积金, 这针对预期回老家人士; 第二条是看到低价楼盘买一套, 套出公积金再卖了。上述两条我就不多说了, 都是助长成交量的。

-----  
感谢提供园区的最新数据, 还给我们提示了一个苏州楼市的侧面解释。

工业园区确实是苏州楼市的中流砥柱, 成交量一直遥遥领先于其他各区。仅就 09 年 4 月来说吧, 苏州工业园区共成交一手住宅 2439 套, 同期苏州高新区、沧浪区、平江区和金阊区分别成交是 535 套、533 套、531 套和 281 套, 园区比这四个区加起来还多出很多! 可见

差别有多么悬殊！

我们都知道，工业园区是中新两国合作的一个典范之作，园区建设标准高，地域大，人口多，市场供应量大，居住环境也比较好，这都是园区成交量大的原因。但经 pippo 这么一说，我们才知道，原来园区还有自己的独门绝技啊，公积金不能跨区使用，这真是个好招数，逼着园区的那些白领、打工仔买园区的房子。即使不买，公积金也要拿出一半来给园区建设做贡献！

有句俗话说，小鸡不尿尿，各有各的道。这话说得好啊，话糙理不糙。依我看来，工业园区的这条政策，可以入选央视 09 年度“感动楼市”，建议颁给一个“最佳救市创意奖”。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者: pippo chen007 回复日期: 2009-06-19

再说说 6 月份的情况，我一直关注 6 月份每天的成交量和成交分析，就 6 月上半个月来说，大体上苏州每天保持 130 套左右的销量，咋一看不错。让我们来分析一下，95%的情况，这 130 套中有 80 套左右来自工业园区。园区占了这么大的比例，苏州其余 6 个区每天也就加起来 4、5 十套，偶尔见到某个区上 50 套了，一看均价，5000---。

苏州工业园区的公积金制度，概括起来一句话，园区公积金贷款必须买园区内的房子。算你狠，那我把钱取出来可以吗？可以，但只能提取不到 50%，其余的要进入统筹，支持园区建设。

我们这些小老百姓啊，斗又斗不过人家，咋办呢，两条路，第一

条是找路子给返点用买房套公积金，这针对预期回老家人士；第二条是看到低价楼盘买一套，套出公积金再卖了。上述两条我就不多说了，都是助长成交量的。

---

感谢提供园区的最新数据，还给我们提示了一个苏州楼市的侧面解释。

工业园区确实是苏州楼市的中流砥柱，成交量一直遥遥领先于其他各区。仅就 09 年 4 月来说吧，苏州工业园区共成交一手住宅 2439 套，同期苏州高新区、沧浪区、平江区和金阊区分别成交是 535 套、533 套、531 套和 281 套，园区比这四个区加起来还多出很多！可见差别有多么悬殊！

我们都知道，工业园区是中新两国合作的一个典范之作，园区建设标准高，地域大，人口多，市场供应量大，居住环境也比较好，这都是园区成交量大的原因。但经 pippo 这么一说，我们才知道，原来园区还有自己的独门绝技啊，公积金不能跨区使用，这真是个好招数，逼着园区的那些白领、打工仔买园区的房子。即使不买，公积金也要拿出一半来给园区建设做贡献！

有句俗话说，小鸡不尿尿，各有各的道。这话说得好啊，话糙理不糙。依我看来，工业园区的这条政策，可以入选央视 09 年度“感动楼市”，建议颁给一个“最佳救市创意奖”。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

对不起了各位，貌似网络出故障，提示我重发，让我一连发了三

遍！

网络不稳，看起来它也累了，我还是洗洗睡吧。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

楼上的，您来自苏州吧，您来得还真巧，这正说着苏州的事呢。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

谢谢楼上兄台的关心。以后争取功课早完，早点睡觉。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者:pippo chen007 回复日期: 2009-06-19

总结起来，苏州有炒房的，但不是那么占主流，主要还是政策起作用，而且苏州完全不能用“卖疯了”之类来形容，房子还是有的，只是大环境推动罢了。

劝慰苏州房友，大跌是没什么可能了，多淘淘好房子，可以接受就认了吧。以后的日子没人说得清，一切都要靠自己，有机会的话买把 GUN 防身。

以上言论乃睡梦中所呓语，请勿做算。

-----

Pippo 兄发帖发了很多，我前面也回复了很多。索性就回到底，再来说说 pippo 兄的这段总结陈词。

结合苏州楼市的特点，还有苏州楼市的价格情况，我觉得苏州市场上炒房的比例确实不算很高，但投资的比例不低，总的来说，是“投资需求>投机需求>刚性需求”这样一个顺序。我这里说的“投资需求”，就是指买二套、三套、四套乃至更多那样的情况，按照官方文



件的说法叫做“改善性需求，”多买几套来“改善”自己的居住条件。这类人和楼市投机有一定的区别，他们看重房子的保值功能、投资功能和长期保障功能，基本是长波段操作，他们一般不以炒房为主业，不会去恶意炒作，也不会频繁地买卖交易。所以，我们否定苏州市场是个投机市场，并不就是说苏州市场是个刚需支撑的市场。准确地说，苏州市场应该是个投资主导的市场。

如果我们以 08 年为参照系，看苏州楼市的年度同比指标，那么现在完全可以说是“卖疯了”。简单说几个数字。2008 苏州商品住宅全年共成交 392 万平米，月均成交 32 万。进入 09 年二季度，一个月的成交就抵得上 08 年一个季度的，4 月份成交了 80 万，5 月份成交 99 万，看 6 月份的架势，也很可能会保持在这个水平线了。但形势变化太快了，资金面还远未退潮，宏观政策方向十分微妙，6 月过后，会怎么样，四季度又会怎么样，我觉得最好的策略是继续观察，现在说还为时过早。

所以，如果是想要给苏州网友建议，我们就不能太草率了。根据近三个月来的楼市小行情，现在就断言“大跌是没什么可能了”，劝网友该出手时就出手，这未免有点仓促了，甚至可能在不知不觉中当了某些利益集团的帮凶，成了人家不花钱的“枪手”。

如果非要给网友一点建议，我想送给大家十六个字：“保持清醒，勿信人言；密切观察，动脑思考。”楼市不管怎么个乱法，您要相信自己的判断，别轻信别人的说法，因为忽悠实在太多了。当前形势微妙，冷热变化就在须臾之间，所以多看、多观察是非常必要的，但看

了就要动脑思考，不然也看不出个啥门道来。大家不要说我是在打太极，提的建议都是无用的废话，没有实质内容，因为当前楼市的现状就是乱象横生，忽悠盛行，该作为的人都在打太极，人家用得是“太极云手”和“忽悠大法”两门武功，你最好也以太极功夫应对之，以彼之道还施彼身，更高的是用“乾坤大挪移”。如果你非要做实在人，办实在事，出手就是中规中矩的“少林金刚拳”，或者刚猛无比的“降龙十八掌”，仁者风度倒是有了，勇者的刚猛也是有了，但你非吃大亏不可。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-22

作者: rwsh888 回复日期: 2009-06-19

感觉论坛里面很多人是吃不着葡萄说葡萄酸，不光是房子问题，每一个国度都有人性残酷的一面，人总是竞争的，没必要仇富，很多空军是建立在这样心态基础上的，他不拥有的东西就希望其不值钱。

很多有钱人购买房子投资的行为，是很有头脑的，也是很理智的，他们分析了自己的长期投资回报；也有些人善于发现银行里的漏洞，靠投机取巧赚了钱的，我们得向那些人学习，不能老是批判黑暗面，我们得看到人家的长处！

近年来正是因为国际宏观向好才导致了房价走高。正是因为国际宏观出了问题，影响了我国外向经济，货币增速减慢，房子才跌了，并不能说现在的价格高还是价格低的问题！价格只是个表面的东西！经济始终是要发展的，货币始终是会多印的！只是看自己在某个时间段以内采取什么策略为好……

我没学过啥经济学,全是自己想的。人生每个阶段所要做的事情是不一样的,先生存,再生活,而后才是投资和投机的问题!自己要努力的跨入上一个阶段!抱怨没有用,人就是竞争的!别骂我,我们每个人在争夺进入那个卵子的时候,杀死了多少弟弟妹妹哥哥姐姐啊,这样才有了我们!!

作者: rwsh888 回复日期: 2009-06-19

不错不错啊,老百姓要生活嘛,没房子怎么生活,租房子怎能营造美好家庭?

作者: rwsh888 回复日期: 2009-06-19

朝鲜饿死了那么多人,比某国更加黑暗,比某国更加残酷,为啥人家政权不倒?说明了什么问题?说明了政权是否稳固,和民生和小民的幸福没关系,饿死几个人算个啥!!政权的稳固只取决于统治者与被统治者的力量对比,观古今中外,概莫能外。我等P民不必牢骚,P民死几个还有很多,P民本就是奴隶而已,抓住漏洞多赚几个,把小日子过好就好……

-----

这位兄台回了很多贴,辛苦了。对您前面提到的要在股市进行人生“战略投资”的问题,我已详细回答过了。您的回帖里貌似又提出了很多问题,涉及到很多领域啊,有国际经济的,有货币现象的,有通货膨胀的,有房地产市场的,有楼市价格的,有投资策略的,甚至还有人生观方面的,有政治立场的……如果真要仔细讨论起来,估计又可以另开好几个新帖子了。所以,对于严重超出房地产及其经济背

景领域的问题，我就不打算一一作答了。如有兴趣，可以开贴讨论或者私下交流。

今天只就你的几个观点简单说几句。你提到“因为国际宏观向好，才导致了房价走高，”因为中国外向型经济出了问题，“货币增速减慢，房子才跌了。”我只能说这种看法是非常错误的。房地产市场是本地化程度很高的市场，房价高不高，原因在国内，在于市场供求和政策因素，和国际经济环境关系不大，国际因素的作用甚微，甚至可以忽略掉。那种说房价走高是和国际接轨的说法，动辄拿纽约伦敦的房价来比上海、北京的房价，是非常无聊的，这有点类似国有银行拿国际惯例来作为自己增加收费的籍口，一样的可笑，一样的无耻。这些人也许犯了一个错误，现在不能简单地类比纽约、伦敦了，如果看这个城市的平均价格，而不是只盯着曼哈顿和金融城那点弹丸之地，上海、北京的房价水平已经不次于纽约、伦敦了。在纽约的郊区，30 万美元可以买一幢有花园、有车库、面积 300 平米左右的永久产权的 house（也就是我们常说的独栋别墅），在上海郊区，200 万人民币你能买个啥房子，一套 150 平米左右的普通高层公寓而已。纽约人民的家庭总收入在 10 万美元左右，搞这么一套 house，大约需 3 年，上海人民的家庭收入应该不会高于 10 万元吧，搞这么一套郊区高层公寓，大概需要奋战 20 年，把面积缩小一半，买个 75 平米的凑合着住，那也得艰苦奋斗 10 年。上海和纽约，谁的房价更高，已经一目了然了。真不知道那些动辄拿美国城市的房价来说事的人，怎么有脸天天在嘴边挂着“国际接轨”四个字？如果真的有一天，房价收入比和美国接

轨了，中国广大的买房人，那还不幸福死了。

房价跌了，也是市场、政策调控等方面的原因，并非是什么货币增速减慢了，如果房价涨就是货币增速快，房价跌就是货币增速慢，那么货币成了控制房价涨跌的“开关”了，房价也成了货币供应量的“表面现象”了。房地产调控也不用去管什么供求关系了，直接让央行控制货币发行速度就行了，这是非常荒谬的。看房地产市场，如果脱离了基本面，看不到这个市场的决定因素，简单地归因于一些表面现象，那就永远无法得出正确的结论，也会误导自己的行为。

另外，读你的多个回帖，觉得你的看法有点偏差。您似乎总是在强调这个秩序的问题，但同时又强调这个秩序的现实合理性，倡导我们要安心坐顺民，甘当奴隶，努力去做个强势的奴隶(比如这个说法：

“屁民本就是奴隶而已，抓住漏洞多赚几个，把小日子过好就好……”)。依您的看法，我们屁民就要不断磨砺自己的“狼性”，用精子进入卵子的勇气去搏杀和竞争，取得“狼性”的胜利，还要增强自己的“智慧”，抓住一切漏洞，投机取巧，以奇招制胜。这种观念，不由得让人感叹唏嘘，也让人深思，为何会出现这样的观念？

当然，你的这种看法，有一定的普遍性，当今社会，是有不少人持这种看法，究其原因，我觉得也不用多说，《白毛女》里的一句话就可以概括了，“旧社会把人变成鬼，”如今是“新社会把鬼又变成狼”了。不合理的外在环境激发了人固有的狼性，淡化了人身上的人性色彩，击退了存在于人性更高处的神性的光辉，外在的全方位刺激又在不断让人强化这种“狼性意识”，强化自己的“孤独的狼”的身份定

位，以致于变成狼之后，再去残忍地吞噬同类，获取生存资源，以别人“日子过不好”为代价，换取自己的日子好一点。等自己的日子过得好点了，就更有动力去磨尖自己的狼牙，再去吞噬更多的同类。如此循环，于是我们看到的景象就遍地是狼了。

但我不得不残忍地指出一点，在一个狮子主导的世界里，遵从的是“丛林法则”，狼虽有利齿，始终也是弱势群体，狼的生存是以别的狼的牺牲为直接代价的，狼和狼之间不是合作共存，是互相搏杀，是越来越激烈的生存竞争，用别的狼的死亡来换取幸存的狼的生存空间。取得胜利的狼，获得了食物，但它付出的代价是搏杀、残忍和孤独，是浑身的伤痕累累。狼胜利了么，我不觉得。所以，狼需要考虑的问题，不应该是如何做一条更强更狠的狼，而是怎么样才能不做狼。换句话说，在奴隶社会，奴隶们需要考虑的问题，不是如何去做一个聪明优秀的 slave，而是不做这个 slave。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-22

作者: 龙小1 回复日期: 2009-06-19

楼主高人呵！看楼主一帖，有胜读十年书之感！

烦请楼主分析广西南宁走势。P民不胜感激！

作者: zyz0110 回复日期: 2009-06-19

楼主能否谈谈长沙的房市？

作者: Dodidar 回复日期: 2009-06-20

楼主辛苦，不置可否像分析苏州一样说说南京？不胜感激！

作者: zyz0110 回复日期: 2009-06-21

楼主的休息确实不怎么规律，凌晨三点多还在爬网网。

楼别歪了，希望楼主能针对长沙的楼市写点东东，盼复！

-----  
谢谢以上几位朋友的支持。顺便提醒龙小1一句，P民这个称号是工部林大人赏给我们的，是官老爷的一个“对称”，老爷赏赐的，小民不能弃之不用，所以在叙述对象涉及到官老爷时，应该用P民这个“对称”，以显示等级高下之别。如果不涉及官老爷，只是小民之间的平等交流，那就没必要用P民这个称呼了，毕竟“P民”还没有演化成为一个“谦词”。官老爷不轻贱我们，我等又何必自轻自贱呢？

几位提到了南宁、长沙、南京等地的楼市，我觉得都可以一说。关于南京楼市，我在上面回帖中提到了一点，但没有展开细说。城市楼市的话题太多了，因为中国幅员辽阔，城市太多，各地的情况又各不相同，各有千秋，如果挨个说起来，恐怕至少得几个月的功夫了。稍后我会慢慢地说，还请耐心等些时日。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

第五个苹果兄，你怎么把昔日的回复又给搬出来了？

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

苹果兄勿要客气。

有正义感的学者当然多了去了，不光是学者，就算是贪官，里头的好人也不在少数。很多贪官其实是多面人，人格严重分裂，分裂成了七零八落的碎片。生活中可能是个大好人，是好父亲、好儿子、好哥们，工作中是个有才干、有魄力的好领导，贪起来也是无所不用其

极，在情人的别墅里可能有是个地道的野兽派。

在现实生活中，有正义感的不一定就干正义之事，不一定说正义的话，心口不一、言行不一，乃是当前社会的常态，特别是学者们，大部分都是心口不一的，说的是别人喜欢听的，但基本不是自己真正想说的。如果有人坚持说自己想说的话，那就会有人出来给你的嘴巴贴胶布，加过滤器，如果再管不住你，那可能采取点办法，让你失去说话的权利和机会，或者干脆让你消失。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

楼上的楼上，身在美国的大哥，说话果然不留情面啊呵呵

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者:jakac 回复日期:2009-06-22

能不能帮忙分析下这个帖子：

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/develop/1/235954.shtml>

-----  
这个帖子我看了，楼主弄得自己跟个“神棍”似的。后面的跟帖就更好玩了，一个个地在那里瞎猜乱琢磨，还挺有幽默效果的。

如果我把话说的尖刻点，这个帖子实在很无聊。本来是很简单的事，用浅显的语言一说，大家都能明白的事，他偏偏故作神秘，弄得像个算命先生似的，很浅显的事儿，他非要说“天机不可泄露也”。其实经济领域的事情，不涉政治，直说就是了，没有人拦着你发表意



见。完全没必要故作神秘，躲躲藏藏的。

如果该贴作者真的是头脑清醒的，那么他想表达的应该是如下意思：

(1) 目前的经济形势十分严峻，实际上应该是收入下降，物价下跌，通货紧缩。但我们看到的却是物价企稳、价格也上涨，表面上货币还在超量发行，这实际上乃是迷惑人的手段，要引导社会形成通胀预期，诱导民众进行大笔消费和大胆投资，进而通过内需和民间投资助力中国经济增长，贡献出民间的财富力量；

(2) 这么个情况和政策意图，对于笨蛋（他应该是指那些看不透时局的普通百姓）来说，是很容易成功灌输的。但对于聪明人（指看得透的人、受过良好教育的人），就有难度了，不容易灌输。所以要使用一定的手段，辅之以媒体大力宣传，把聪明人也搞糊涂了，让他们从众，乖乖地掏钱。所以那位跳大神楼主说了这么一句：“假如未来一两个月持续宣传物价上涨，那就是假的了，”是“给聪明人看的”；

(3) 所谓“不跳船”的意思，请大家联想一下水载舟亦覆舟的道理。直白点说就是，当前的大形势虽然有点差，但还不至于发生覆舟之祸，所以船上的人不会考虑跳船逃走。对于小小百姓来说，该大神给出的建议是三条：A、能走就走，走为上策；B、走不了的，弄个稳定工作守着，先保住吃饭的家伙；C、走不了也没有好工作的人，要看好自己的钱袋子，别乱花钱，也别随意去投资。

作者:loujinjing 日期:2009-06-22

作者: o0 风中独行 0o 回复日期: 2009-06-22

lou 兄怎不赐教? 莫非把我划归房托阵营? ^^

---

这都 21 世纪了, 岂敢乱划成份?

你的问题很好, 我会与你探讨。

如果今晚来不及, 那就是在明天。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-22

作者: 雾淞之乡 回复日期: 2009-06-22

楼主太专业了, 着实让人钦佩, 一连读了数小时, 还是不忍睡去。

上来顶贴下, 算是对楼主的感谢。

作者: rehe73 回复日期: 2009-06-22

几天没来, 今天终于追上大部队了! 楼主辛苦!

作者: Mytreo 回复日期: 2009-06-22

再给楼主顶一下, 支持一下, 希望能成精华帖。晚上要早点睡哦, 不要太熬夜哦, 对身体不好哦。

作者: 和孩子一起成长 回复日期: 2009-06-22

替楼主喝个彩! 好! 正看某些隐蔽的死房托不舒服, 楼主就轻轻地掀起了它的面纱.....

作者: 冰山 8431 回复日期: 2009-06-22

我靠, 楼主, 你怎么就写得这么精彩? !!!

作者: jakac 回复日期: 2009-06-22

继续顶~……

作者：山上的马 回复日期：2009-06-22

mark

作者：iiszhuji 回复日期：2009-06-22

昨天晚上用手机上不了天涯，也不知道是咋回事？记号一下！

作者：gugyj 回复日期：2009-06-22

顶楼主，我看过的天涯里你的文采是最好的了，支持。

作者：取不起公主 回复日期：2009-06-22

每天都关注楼主的帖子，看了以后，腰不酸，腿不疼，走路也有精神。

作者：mapcar 回复日期：2009-06-22

这个帖子以后每天必须都来报道一下了。

作者：和孩子一起成长 回复日期：2009-06-22

顶就一个字。

---

楼主要再次感谢上面各位网友的肯定、鼓励、关心和支持！

并向多次顶贴、半夜顶贴、朝夕相伴的几位老朋友致以特别的谢意！

作者：loujinjing 日期：2009-06-23

致娶不起公主：

千万别泄气啊，被删了咱还可以再贴，大不了改变一下表达方式。

最近不大安宁，外界的事情比较多，各大网站论坛难免神经质发

作。

帖子删的也肯定比往常多一些。因此我也善意提醒各位朋友，发言时做到：

(1) 不碰不该碰的话题，掌握好基本原则，不去越雷区，不去碰红线；

(2) 如果涉及到可能的敏感问题，把握好深浅力度，注意说话的方式和表达的技巧；

(3) 所有发言不要直接写在这里，在 word 里写好了再发，这样方便留底稿，便于重发。

在现在的情况下，生存需要一点小技巧，甚至是小狡黠，在网络上亦如是。如果你明白自己是鸡蛋，对方是石头，那最好的策略是别去直接碰，即使真要碰，那先煮熟了再去碰。

作者:loujinjing 日期:2009-06-23

致娶不起公主：

千万别泄气啊，被删了咱还可以再贴，大不了改变一下表达方式。

最近不大安宁，外界的事情比较多，各大网站论坛难免神经质发作。

帖子删的也肯定比往常多一些。因此我也善意提醒各位朋友，发言时做到：

(1) 不碰不该碰的话题，掌握好基本原则，不去越雷区，不去碰红线；

(2) 如果涉及到可能的敏感问题，把握好深浅力度，注意说话

的方式和表达的技巧；

(3) 所有发言不要直接写在这里，在 word 里写好了再发，这样方便留底稿，便于重发。

在现在的情况下，生存需要一点小技巧，甚至是小狡黠，在网络上亦如是。

如果你明白自己是鸡蛋，对方是石头，那最好的策略是别去直接碰，即使真要碰，那先煮熟了再去碰。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-23

作者: rwsh888 回复日期: 2009-06-23

不知道楼主是哪个年龄阶段???

作者: rehe73 回复日期: 2009-06-23

我代楼上的猜测下，楼主可能是 60 年代末 70 年代初的。

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-06-23

其博客上好像显示并不在这个年龄期间。

---

骆驼兄细心。我是 77 年的，应该比 rehe 兄要小几岁吧。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-23

回楼上，正在努力成熟中，已经基本脱离“小屁孩”阶段了。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-23

作者: Mytreo 回复日期: 2009-06-23

第一次离楼主这么近^^

感谢 Mytreo 的抬举。网络之中，一线相连，无所谓远近。

意见相合，惺惺相惜，虽远隔万里，亦可会心会意。

观点相左，势同水火，虽相距咫尺，也是言语无多。

你的问题挺全面，基本都是简答题，呵呵，我待会来答。

作者:loujinjing 日期:2009-06-23

楼上的兄弟，我粗看了下，这又是个比较神道的文章，先不说文章本身，因为涉及东西太杂，还有阴谋论的影子，三句两句的说不清。借这个机会，想说几句题外的话。

写神道文章，扮高深，装神棍，zhuangbilizationism，在天涯里我看到不少了。先说这种文风，是很不好的。写文章故作神秘，说话故意模糊，说半句留半句，该说明白的他偏要说得模棱两可。这就给人一种神秘而模糊的印象：此文章之作者必为高人，必事事通达，慧眼明目，高人这是来点拨我等愚民的，既然是“点拨”，那当然就不能说大白话了，比如庙里大仙的签子上的字，都是一词多解的。所以我们一要先拜高人，二要认真拜读，三要仔细琢磨，谁琢磨出来的东西多，谁就和高人的思想最为接近，那就说明谁的水平越高。

这样的文风之所以有点小盛行，我想和大部分人没有自己的思考、喜欢人云亦云不无关系，我们太容易相信什么“大师”和“高人”了，其实哪里有什么“大师”和“高人”啊，对事物认识的角度不同、认识的深浅程度不同罢了。美国的经济学家大师够多的了吧，可金融危机出来了，也是一群人围观，干瞪眼，就连金融危机是怎么发生的，到底谁是罪魁祸首，都争论得面红耳赤，至今没有定论。克鲁格曼是诺

奖大师，访华期间让他评论中国经济，直爽憨厚的老克来了句，你们中国实在太复杂，我还不熟悉，我说不好。人家不懂就是不懂，坦白承认，并没有端起大师的架子，在那里故作神秘、不懂装懂地瞎咧咧。这就是诚实的品格，诚实得天真又可爱。另外，神道文章的作者，恰恰就是抓住了读者的这种“崇拜高人”的心理，装扮成高人，来唬那些不明就里的人们。

其实，有些话题确实不方便直说，可以采取曲折的春秋手法，委婉而隐蔽地表达出来，如果是高手的文章，自己心里清楚，中文修养及格，语言表达无碍，即使曲折委婉地说，也能令人会心一笑、拍案叫绝。但在很多并不需要曲折委婉的话题上，比如世界格局问题啊，中国经济问题啊，一般的社会问题啊，有些人写出来的文章，非常生涩隐晦，让人觉得非常地曲折、相当地委婉，以致于常常感觉如坠五里雾中，丈二和尚摸不着头脑，像是在看加密电报，需要费力费神地去解读。

我想，这其实并不是作者的什么曲折手法，而是作者的水平问题。自己根本就没全搞明白，想说的话确实有很多，但没一一理清，思维混乱、逻辑不清，以其昏昏，而欲使人昭昭，如何能做得到呢？所以，我们读这类文章，就感觉特别费劲，往往三遍读下来，还不知其主题是要表达个啥，也看不出作者有什么鲜明的观点，更看不到作者对观点的逻辑阐述和基本论证。

我的建议是，对这样的文章，少读为好，不读也罢。因为作为读者，本来就不明了这个领域，所以才抱着学习的态度去读的。但学习

最好找名师，即便不是“名师”，起码也得是个“明师，”是个明白人。  
如果碰上一位自己都稀里糊涂的老师，那可能被搞得更晕了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-23

这几天的论坛，有点草木皆兵了啊。我发帖里头有“”二字，发出来竟然不见了，真神啊！

作者:loujinjing 日期:2009-06-23

作者: pest0005 回复日期: 2009-06-23

楼主，这可就考验你的功夫了。

从目前来讲，兄弟不紧不慢的讲出很多楼市秘密，能翻到第8页，斑竹算客气了。

-----  
兄台所言极是。这不算是个写得多好的帖子，但确实确实是个考验功夫的活。打哈哈的话谁都会说，很简单，可在天涯说了，对不起那些看帖顶帖、陪伴我这么久的朋友们，也对不住我自个辛苦的码字劳作。所以，这个帖子不能打哈哈，不能打官腔，还是要说点实话，说点真话。在一个比较严肃的论坛(板块)里，真实乃是帖子的生命。

但目前的大环境而言，基本上是不支持(或者根本不允许)说实话的，特别是万民瞩目的房地产行业，发展到了今天，已成畸形，且被谎言所包围和占领，在这个领域说实话，那基本就是个“异类”了，“正常人”不当，去当“异类”，真的需要点勇气才行。

我这个帖子，力求平实简单，人尽可读，人人可懂，所以我也不搞噱头，爆不出什么行业惊天大秘密，也不打算搞什么黑幕大揭露、



行业大批判之类的节目，来博取眼球。但尽管如此，坚持讲实话讲得久了，或多或少就能影响一小批人，就会营造一种气氛，进而形成一种力量，这是让谎言害怕的力量。于是，谎言家如果盯上了你，那就必欲除之而后快。排除异己，让不好听的声音消失，这是最正常不过的了。

所以，帖子写到一半时，我就隐约觉得，如果这么发展下去，坚持这个方向不变，终究会惹恼一部分人，而这部分人是有手段的，上可左右天庭，下可蹂躏屁民，如果哪天他们不高兴了，觉得这个帖子说话难听，也挺碍眼的，那这个帖子随时就会消失得无影无踪。如果明天上来看，帖子没有了，我会感到气愤，但绝不会感到奇怪。

尽管料得到这样的结果，但我还是抱着对天涯的无比信任，希望天涯可以提供这样一个比较宽容的空间，给我们用来自娱自乐。也希望有权（和钱）决定帖子去留命运的那些人都忙着发大财，忘记了这个世界里的小小角落，不来理会我们几个屁民的小打小闹。

正是抱着这样的态度，我一直认真地写贴，写贴时总是小心翼翼，非常注意炼字用词，该说的话好好地说，能说的话大胆地说，不该说的咱也不说，不该碰的话题咱不去碰，听党的话跟党走，不给组织添麻烦。所以直到今天，除了发生了几次帖子自己“走失”的小事外，基本还是平安顺利的。在此要向各位经坛斑竹致谢，多谢各位让这帖子顽强地活着，还活到了八岁了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-23

作者: Mytreo 回复日期: 2009-06-23

对楼主的敬佩之情如滔滔江水连绵不绝啊，优美的文笔，良好的文学素养，丰富的专业知识，高尚的情操，再称赞一下。

我有几点想向楼主请教一下，有空还请解答一下，请赐教。

1、最近有报道，国家上调烟酒的消费税，这说明了什么问题？

2、国家在前一段时间大规模放贷，相当一部分资金进入了楼市和股市，这是否违背了国家信贷政策的初衷？

3、最近楼市猛涨、股市反弹，但实体经济等各方面指标并没有表明经济情况转暖，国家是否会降低后续放贷的额度？楼市是否会加速下跌？

4、如果经济情况继续恶化，是否还会像以前一样继续大规模放贷以刺激经济？这又会对楼市、股市产生什么影响？

5、我们国家现阶段无法扩大内需的最终根源是什么？为什么会有这样的局面？国家为什么一直不能找到一个切实可行的办法来扩大内需？是国家无力解决，还是国家认为现阶段可以先不解决？

6、国有股 10%让全国社会基金会转持，在未来几年经济情况不明朗的情况下，是否风险太大了？

作者：Mytreo 回复日期：2009-06-23

楼主还没有给我解答，坐着小板凳等着。

楼主辛苦了，喝口茶，润润，继续娓娓道来。

---

MYTREO 在催我答题了，因为都貌似简答题，所以就先来作答，因为题量比较大，所以我尽量简单地回答。

**【1、最近有报道，国家上调烟酒的消费税，这说明了什么问题？】**

这说明了中央财政在实施积极财政政策后，开支迅速扩大，有点紧张了，所以要扩大税源，提高主要税种的税率，以缓解财政赤字的压力。烟草历来都是税收大户，当然首当其冲，首先加税了。这个增收的目的，其实在加税的通知里直白地说了，“为了适当增加财政收入，完善烟产品消费税”，相当的直白。此次烟草加税，估计可以增加500亿元以上的财政收入。照这个架势，我估计白酒马上也得加税了。

此外，还有个附带的原因。烟草是危害人类健康的消费品，世界各国均采取了高税收政策，控烟力度很大。这次烟草税提高后，中国还与世界平均水平存在一定差距。一些国际组织也一直指责我们控烟不力，这次加税，不管怎么说，也是个对外搪塞的好理由。谁说我控烟不力，我这不是在加税了吗？

**【2、国家在前一段时间大规模放贷，相当一部分资金进入了楼市和股市，这是否违背了国家信贷政策的初衷？】**

国家实行双积极的货币和财政政策，扩大信贷规模，一是为了增加危机之中的“流动性”，给经济活动快速“输血”；二是为了扩大基础设施等领域的投资，带动经济复苏，给疲弱的经济“打强心针”。国家可从来不会想着去炒股、炒楼。至于信贷资金流入了股市、楼市，那是现实中出了问题，这样的结果，肯定是违背了政策初衷。

**【3、最近楼市猛涨、股市反弹，但实体经济等各方面指标并没有表明经济情况转暖，国家是否会降低后续放贷的额度？楼市是否会**

加速下跌？】

这几个月以来，楼市和股市齐齐飙升，确实脱离了经济基本面，是过剩资金推动的结果，换句话说，这是“资金市”，是流动性过剩刺激下的短暂行情。今年一季度经济强行启动，新增信贷异常生猛，3个月放出了惊人的4.58万亿。但这么高的信贷增速没法持续，也蕴藏着很大的风险。所以4月份就大幅回落到了5918亿元，5月份是6645亿元。

至于未来，我认为宏观经济尚未明显好转，国家暂时还不会放松投资，温总理也放了话，要求坚持适度宽松的货币政策。所以，09年下半年内，很可能保持一个适度宽松的信贷投放，不会像一季度那么夸张了，但也绝不会大幅降低，我觉得每月新增信贷应该在5000亿到6000亿元的水平线上波动。

【4、如果经济情况继续恶化，是否还会像以前一样继续大规模放贷以刺激经济？这又会对楼市、股市产生什么样的影响？】

首先我认为，目前的经济形势已经很糟了，继续恶化的可能性比较小，除非应对措施不当造成进一步滑坡。“四万亿刺激计划”的本质就是扩大政府投资，用大项目投资、基础设施建设来带动民间投资，进而用投资拉动经济增长，促进社会就业。信贷扩张则是对“四万亿计划”的具体执行措施。目前来看，这个计划还在紧锣密鼓地执行中，应该不会中途改变。而且在这个计划执行时，好像也没多大必要推出新的投资计划（其实也没有更好的招了）。信贷投放，我前面已经说了，下半年应该会保持比较稳定的适度扩张投放。

对楼市、股市的影响，我觉得漏洞肯定是有的，下半年还将有一批信贷资金流入“两市”，但资金的流入，未必就一定推动股市再创新高和房价继续上涨。为什么这么说呢？因为目前“两市”逆市大涨，全球独秀，价格虚高，已经远远脱离了基本面，投资风险很大，可能有部分人会在高位套现，离开这个市场。所以下半年资金面上有进有出，有追涨的力量，也有逃顶的力量，形势会非常微妙，需要观察。

【5、我们国家现阶段无法扩大内需的最终根源是什么？为什么会有这样的局面？国家为什么一直找不到一个切实可行的办法来扩大内需？是国家无力解决，还是国家认为现阶段可以先不解决？】

内需问题是个老问题了，不是现阶段无法扩大，是以前一直也没有有效扩大过。这和中国经济的增长模式有关，中国经济是“投资拉动型”，后来开放度提高，加入WTO，外贸逐渐搞大了，就变成了“投资拉动+外贸驱动型”，靠固定资产投资和出口来拉动经济增长，不大依赖国内需求。所以说，宏观经济的大马车原来有三匹马，中国这些年来基本就靠两匹拉，“消费”那一匹一直就是个“病马”。本来两匹马也可以，但危机来了，那两匹马也同时生病了，“消费”这匹“病马”瞬时就成了焦点了，全国上下都指望着它能快点好起来，及时顶上去。

但国内消费多年来一直不振，并不是说拉就能拉起来的，让消费顶上去不是说说这么容易的。为什么扩大消费、把中国经济变成“消费驱动型”的增长就这么难呢？原因也很简单，不外乎两个：一是中国人手里确实没钱，想花也没法花，比如广大的农民兄弟；二是有钱

的只想着存钱储蓄，而不去潇洒地花钱消费，比如小白领阶层和城市普通居民。为啥会没钱花？为啥会有钱不花？深层次的原因，就不好多说了，多去联想联想当前比较热门的话题就明白了，比如贫富差距、分配体制改革、教育高收费、房价持续飙升、看病难且贵、医疗改革、新三座大山、社会保障体系，等等等等。

经济要保持较高的增长速度，保八的任务更是大事。政府投资已经全力以赴了，民间投资依旧热情不高，外贸进出口额连续数月大幅下滑，外需形势在短期内难见好转，所以拉动内需的问题就十分急迫，并非是“可以先不解决”，而是必须尽快解决，只是苦无良策罢了。上面我列举了一些问题，只有把那些问题都解决了，内需不用你拉，它自己就会蓬勃而起了。只是解决那些问题，并非一朝一夕之功啊！

**【6、国有股 10%让全国社会基金会转持，在未来几年经济情况不明朗的情况下，是否风险太大了？】**

国有股转持这件事，就是部分国有上市企业，把自己的 10%的股份，无偿划转给“全国社会保障基金会”这个国有事业单位。在划转之前，这些国有股份是国资委、财政部、央行等机构所持有，其收益当然归于股份持有人。划转后，这 10%的股份给了社保基金会，其股权收益当然就归于全国社保基金会了。举个例子，比如工商银行，70%以上的股份由财政部和央行下面的汇金公司控制，收益也归于这两家，如今根据国务院的安排，拿出 10%划给社保基金会，两家大股东仍然保持了绝对控股地位，社保基金会成了三股东，可以分享这 10%股份的收益，而且禁售期过后，它还可以在市場上公开减持套现。

这件事的本质，就是国有上市股份在不同的主体之间倒腾，左手倒右手。财政部也好、央行也好、国资委也好、全国社保基金会也好，都是国家的，谁持有股份都一样，都是代表国家持有和管理，不存在损失问题，也谈不上什么市场风险问题。说白了，就是个简单的变更持股主体。

但这件事的目的是明确的，那就是用国有股份为社保体系筹集资金。全国社会保障体系有巨大的资金缺口，十分缺钱，中央财政年年巨额补贴，压力很大。这回国有股集中划转，总共划转了市值 830 多亿元的股份给它，假设这些股份能保值不变，就等于一次性地给社保体系增资 830 多亿元，至于它如何去套现，那就以后的事情了。但现在是不能卖掉套现的，这也大大减轻了大非减持给股市的压力，可谓一举两得了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-23

作者：取不起公主 回复日期：2009-06-23

楼主更新咯。。赶紧 MARK 一下

汗，现在真有点看一部精彩连载小说的感觉。

每天都得看有没更新。

楼主加油更新 O(∩\_∩)O 哈！

---

公主，常言道，希望越大，失望越大。

所以千万别对这帖子抱有太大的希望，

如果那样的话，有一天你会突然发现，

这帖子亦不过尔尔，说了不少没用的废话，而每天看帖回帖，浪费了你大把的好时光，那时没准你要埋怨我了，说楼主误人不浅。这就是个闲谭的地方，我们的话题是楼市。所以平常心待之最好，您如果闲着没事了，隔三差五地来坐坐，喝杯闲茶，聊聊房事，那就足够了，算是紧张生活里的一种休息。如果聊的兴致上来了，提笔给楼主写上两句，或者鼓励，或者赞许，或者批评，或者点拨，那都是楼主乐于见到的，也是我所希望的。祝你读帖愉快，我会“加油更新”。

作者:loujinjing 日期:2009-06-23

作者：和孩子一起成长 回复日期：2009-06-23

楼主还那么年轻啊,我汗!一直以为楼主是个大叔级别的人物呢。看来智慧与年龄是不成正比的。

---

你一直以为我是大叔级别的人物，看来我得检讨一下自己的语气了，是否已经老气横秋、黄昏迟暮了，或者动不动就在帖子里说教别人，像年过不惑喋喋不休的大叔那样。

作者:loujinjing 日期:2009-06-23



作者: mconreally 回复日期: 2009-06-23

潜水了很久,今天实在是忍不住了。小弟今年 27,深圳,混口活命钱。看了楼主的言谈,也向往的很。楼主儒雅,我不能比,但是总有宵小在此叫嚣,我很是烦恼,特此呼喝几声,不指名道姓了。

.....

人可以手黑,但不能心黑,手黑是生计所迫,不黑不活,心黑则要不得。人活着终究是追寻某种向往,而人的向往,其实也就是自由、快乐。而看你的言论,你追求的就是我自己爽就好,祸害其他人也无所谓,如个个都似你,“人同此心,心同此理”,怕是走路的时候都要防备后面有人拿棍子敲你。Adamsmith 说的非常好,人追求自由平等,因为当你想拿棍子敲人的时候,首先要防着别人先敲了你的头。因此我们只能通过某种协议保证大家在一个博弈制衡的动态平衡当中,如果一味想着弄死所有人,自己吃大饼,还不如制定个规则,大家一起 fairplay 来的现实。

-----

看得出来, mcon 也是性情中人,直言快语,甚是痛快。

手可黑,心要红,你这个说法,我也深表认同。若是人人皆心黑,那就是最黑暗的时期了,大家都活不好。通过制定规则,确立秩序,约束“黑”的程度,有约共守,才能保证社会成员的基本权利和福利。从这个意义上说,法律就是这样的一种规则约定,政治制度体系也是一种秩序约定。约定的目的就是要大家有一个“费厄泼赖”的底层背景,而不是通行“黑吃黑”的规则。如果允许黑吃黑,那么不光穷光

蛋没有安全感，富豪也没有，贩夫走卒没有，达官贵人也没有。社会就成了野兽搏杀的场所了。

所以，在前面回复 rwsh888 的帖子里，针对他的一些观念，我提到了“狼性”这个一个概念。在一个打破了通用规则、没有善良规则可守的社会里，才会出现和培养“狼性意识”，在一个价值观颠覆、人生观混乱、社会失范、道德沦丧的社会里，“狼性意识”就会迅速成长，并成为相当主流的社会意识。我以为，狼性意识的核心就是，以搏杀代替合作，以战胜别人、掠取社会资源为人生唯一目的，以别人的失败作为自己所谓的成功的必要铺垫，不惜以同伴的血肉充当自己的食粮。这就是狼性。如果拿来类比当今的人，我看也基本合适。

当今之世，旧的规则全打翻了，新的尚未建立和稳固。说好听的，社会多元化了，说难听的，社会失范了。既然多元化了，那么什么样的人都会有，什么样的观点和看法，都不算是稀奇。你去网易等大门户的社会新闻频道看看，不就是一幅活生生的社会多元怪象大展播么？

所以，面对大千世界，各色人等，仁兄不必生气也，超越了生气，才能得淡然，超越了淡然，才能得智慧，超越了智慧，才能得自在。

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

作者：英伦三岛的鹰回复日期：2009-06-24

楼主过于理想化了，房价是很难下跌的。主要原因如下：

1、中国人喜欢住在大城市中，因为大城市中拥有卫生、教育等重要资源，这和国外有根本区别；

2、地方政府是不会放过小民的，土地是他们的命根子。

3、没有物业税，政府纵容房地产投机炒作，当前资金的避风港正是房地产。

观察房地产市场，主要应该从租金来考虑，在一个区域，租金收益如果高于存款利率，房价是很难下跌的。

---

这位仁兄列出的三条理由，看似有些道理，实则都是大谬不然。这事并不复杂，不用细说，且简单说几句：

1、“喜欢住”和“能否住进去”是两码事，太多中国人还喜欢住在纽约、伦敦呢，但没有几个真正去了的；

2、对于小民，“想不想放过”和“要不要放过”也是两码事，土地是暂时的钱袋子，远非是命根子，命根子是船底下的水保持风平浪静；

3、所谓的物业税完全是技术问题，说开就可以开。默许市场炒作也是目前的无奈之举，条件具备了，可以一刀砍下去。目前只是暂时的无奈。

所以说，以这些似是而非的理由为依据，去妄下悲观的结论，不仅没有看到问题的本质和关键，也缺乏必要的远见。

至于说到租金，认为“租金收益如果高于存款利率，房价是很难下跌的。”这就更是无稽之谈了。世界上并非只有投资房子和银行存款两种理财方式，存款利率低了，完全可以拿钱去投资别的，投资渠道太多了，不一定非要吊死在房子上。拿美国来说吧，美国租房市场极其发达，租金收益率高于联邦基金利率的情况比比皆是，但美国房

价自 2006 年开始，已经连续跌了 3 年了。不搞调查，就下结论，那是相当危险的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

作者：武岳丰回复日期：2009-06-24

.....

又一只苍蝇，我帮楼主拍拍。

.....

-----  
对某些明显没道理又非常无聊的观点，不必理会即可，又何必动怒呢？

具有启发意义和价值的，我们才说，对错误的，值得一驳的，我们才驳。

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

早睡早起，读帖写贴。各位晚安！

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

作者：darkblue\_liu 回复日期：2009-06-23

楼主好，看到楼主如此孜孜不倦的写帖子，佩服！是不是楼主就是从事这方面研究工作的呢？洞察内情，平实叙述，文风清新！

有个问题想请教下，楼主在很多回帖中提到，购房款很多是从国家的 4W 亿中来，不知道有没有个大概准确的数字呢？其实现在楼市的很多层面，单纯用经济学的知识无法解释，只能用独具特色的“初级阶段”糊弄了。

再次向楼主致敬！

作者：darkblue\_liu 回复日期：2009-06-24

哈哈，早上起来就来顶楼主的帖子，楼主怎么也得表扬一下嘛。

其实，现在房地产诸多乱象，根子在哪，大家不言而喻。政府的刻意引导，砖家的貌似公允的解读，kfs 的煽风点火，投资渠道的单一与匮乏，再加上普通我等屁民的不明就里。共同促成现在“乱花渐欲迷人眼”的大好局面。

---

深蓝兄晚回贴，早顶贴，不辞劳苦，值得表彰，特发天涯专用奖状一枚，以资鼓励。

另外，你提及，“楼主在很多回帖中提到，购房款很多是从国家的 4W 亿中来”，这个说法不是很准确。我说的是国家信贷资金部分流入股市、楼市，并不是 4 万亿的资金成了购房款。“四万亿”是一个国家一揽子投资计划，目前正在执行中，投资资金来源多元，都有专门的审计和行政监管，发改委前一阵子对外公布了四万亿的阶段性执行情况。如果我们说 4 万亿成了购房款，不仅含糊不准，而且有点在诋毁国家投资腐败了，发改委知道了，可以跨省来警告了。四万亿的资金来源，有中阳财政拨款，有各级地方财政的配套，也有银行信贷，当然信贷还是主渠道。

因为要配合执行四万亿投资计划，所以 09 年以来，银行信贷口子打开，新增信贷出现爆发式增长。由于天量信贷发得太猛太快，前五个月的时间总共放出来接近 6 万亿的钱，实体经济一时消化不了，

或者时间太仓促，投资项目还来不及消化，那么多余的钱没有用武之地，只能先寻找藏身地，谋求短期收益。当然就近选择资产领域是个好办法，于是就去炒股，去买楼，这造成了这一波资产逆市大涨。你说到具体的比例，这个恐怕全国都没人能知道，谁把投资资金挪用了还会说出来，还会逐级上报进行汇总统计？但我估计上头应该有个基本的估计，心里有底，毕竟可以取地区样本来进行预测估算，但即使有结果，也铁定不会对外公布。这么大的事，岂能乱说，说出来是个什么后果？！社会能坦然接受么？

总之，比较准确的说法是，资产领域（主要是股、楼）承接了快速释放的信贷流动性，在经济刺激计划中近水楼台先得月，双双出现逆市大涨的奇特局面。而用于各级固定资产和基本建设投资的资金被挤占和挪用，让国家投资计划打了资金上的折扣，让进入实体经济领域的资金减少，进而延缓了刺激实体经济早日复苏的进程。

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

作者: MoonSun999 回复日期: 2009-06-24

化了很长时间，是个不错的帖子。

我家在江苏北部的三级城市盐城，太太这几天天天就要买房，说房价还在涨，要 5000/M2 左右，120 平米，还要找人才能买到。买了感觉还是有点吃亏了，不买又怕再涨。我原有一个老小区的房，环境不好。

可否请楼主给个意见。

---

月日先生，你这个问题好回答，如果在盐城，不是绝对中心地段的高档住宅，普通商品房卖 5000 块，而且还得找人帮忙才能买到。那我建议你且当它是个游戏，您该干嘛还是干嘛，完全不要理会便是。

你太太“这几天天天要买房”，我不知道你太太是不是以前也是如此，一直这么要求你买房。如果以前没有，只是最近才迫切地要买房。那我不得不提醒你一句了，尊夫人可能让当地一种叫“砺夷蠊蠊”的怪虫给蛰了，中了其蛊惑之毒，被病毒洗了脑，病症是相信房价会继续大涨，如不快点买以后会更贵，更买不起。也可能是感染了一种叫“痛瘴”的瘴疠之气，最近一段时间弥漫全国大部分地区，主要病症表现是怕自己手里的钱会丢失，寝食不安，一定要尽快花出去才安心。我的看法是，现金存款在 200 万以下的人群，一般不会受到这个“痛瘴”的直接袭击，即使感染了，也不必担心，数月后可自愈也。就是那个被“砺夷蠊蠊”蛰出来的病，是由多种复杂原因引发的，不容易立时祛除，要费点周折了，脑力比较强健的病人会痊愈较快。

这么说并非对尊夫人不敬，请勿介意。这是根据你说的情况进行猜测性诊断，如果你觉得尊夫人的言行表现和我说的差不多，那不妨对症下药，开之导之。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-24

作者: lizzy20010713 回复日期: 2009-06-23

有点喜欢楼主估计比我花痴的粉丝还多

---

你喜欢这个帖子，楼主就已经受宠若惊了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

楼上的兄台真是看明白了啊，深得个中玄妙，也说出了其中难言的况味。看到兄台这发言，我也忍不住立马上来回一个，就顶你份超然和明白。

广东楼市（代表是广州和深圳）的最大特点就是早熟。90年代末，世纪之初，长三角楼市还未启动，北方各地楼市还是一片模糊的时候，人家已经比较成熟了，房价也炒起来了。如兄台所言，1996年白云区机场路的房子已经卖到5400元了，这在当时的上海、北京来说，简直就是天价啊！

但市场没有永远上涨的，也没有永远下跌的。经济在周期轮回，市场在起起伏伏，楼市也在涨涨跌跌，世界本如此。广州可以说是完成了一个“十年轮回”，现在的全市均价，和十年前的高点也高不到哪里去。而且未来几年内，广州还有继续下调的空间。我敢断言，广州能回到2000年前的楼价水平。

市场有涨跌，楼市有轮回。这么简单的道理竟然无人懂！美国、日本是国人推崇的先进榜样，其楼市惨跌，也都是活生生的例子，竟然大部分人能视而不见，看到了的竟然还相信中国会跳出美国、日本楼市的命运轮回圈！如今赤裸裸的谎言竟然有人就深信不疑，在明晃晃的杀猪刀面前表现得前赴后继、大义凛然！全球经济陷入衰退、中国股市、楼市逆市狂飙，这里暗藏的巨大风险竟然无人理会！

也许，愚昧恰恰是（中国）这个庞大社会运转的润滑剂，如果没有了愚昧，也就没有了利益分配，没有了风险转嫁，社会就没意思了。



也许又快到了“起锅吃肉、分勺喝汤”的时候了。锅里煮的，锅外看的，拥挤着正往锅里爬的，你们都看清楚了么，可悲可叹!!

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

答肤浅的对白:

这位兄台的坦率、热情和谦虚，让人感觉很好。重庆、成都历来兄弟阋墙，往往互相诋毁，扬己而抑人，而兄台能保持中立，扬蓉而抑渝，客观地评价重庆这个城市，也属难得，佩服一个。

结合多方面因素，我觉得你如果能找到合适的楼盘，觉得价格也差不多，就算是买了也是可以的，主要理由是:

(1) 在全国各大城市里头，重庆是房价泡沫最小的特大城市;

(2) 重庆山城的地形独特，各区分散，多中心多组团，不利于集中炒作，渝中区之外的价格还是可以接受的;

(3) 重庆以套内面积计价，这是全国独一家，这等于是重庆砍掉了15—25%的房价;

(4) 成渝二城乃西南重镇，睥睨群雄，未来必定也是西南地区经济中心，还有很大的发展潜力;

(5) 单就交通来讲，重庆未来比成都更优，远程辐射能力还会大大增强;

(6) 你已结婚，太太是外地人，小房子已孝敬父母了，自己是“标准刚需，”你们有非常现实的需求;

(7) 就你的家庭收入而言，算是当地工薪阶层很高的了，负担一套中型面积的房子，压力不太大，可以支付得起;但我这么说，只

是说明你具备买房的基本条件，说明重庆的情况是可以勉强接受的，并不是劝你下手。相反，我觉得如果理智地判断，目前最好先别动手，保持观望到明年也不迟。原因是：

(1) 全国楼市的泡沫很大，而且还在使劲吹，可能维持不了多久了，值得观察；

(2) 相比京沪穗深等地，重庆虽然是相对泡沫最小的特大城市，但相对重庆可怜的收入水平来说，房价也是离谱的；

(3) 重庆房地产分布不均，如你所言，郊区需要长时间的通勤，翻山越岭，跨江涉河，综合成本很高。所以对在市中心工作的年轻人来说，买到郊区的现实意义不大；

(4) 如果你们决定买到市区，生活工作都方便（你做 IT，收入也高，我猜应该是在中心城区），那么渝中的房价又很高，起码目前买是不合算的；

(5) 在信贷扩张和通胀预期的双重刺激下，当前房价走势是向最高点冲击，不是进入市场的最佳时机，基本上是最坏的时机；

(6) 你才 28 岁，还年轻呢，已有一套小户型，不必急着去买楼置业。如果非要在市中心居住，重庆的房租很便宜，可先选择租房，比买房合算多了；

(7) 以你们的年龄，工作、生活等不确定性大，变动的可能也大，还在关键的事业发展期，不宜背上沉重的按揭债务。

所以总起来说，针对你的问题。我觉得目前你不应该买，买房的具体时机，可以在未来的两年内决定，要看形势的发展。至于买什么

区域的房子，一看重庆的发展情况，二看房价的区域合理性，三看你们俩的工作地域，四看个人喜好。目前是很难说的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-24

作者: suxming66 回复日期: 2009-06-24

前些日子也像被蛰了似的，想在昆山买房，听了楼主一席话忍住了。不几日，售楼先生第一次电话打过来催，说再过三天房价要涨 3%，劝我赶紧出手。冷静想想，如果要涨 3%，他还能通知我？生意场上没见过雷锋。又过了半个月，也就是上星期，售楼先生又来电话，说我曾经看过的房源，现在打 98 折，欲购从速。被蛰过后，终于有了免疫力，挂断电话，去喝咖啡了。

---

Suxming 说了一段很有趣、也很形象的买房经历。相信很多人都有体会，或者遇到过类似的事。说起售楼处里的小伎俩，话题还真不少。今天就对买房这个过程，说说我的一点小经验。

真正厉害的售楼人员，可不仅仅只有这点小伎俩，人家的招数还多着呢。电话反复地打给你，一会喊着要涨价，一会又说有内部促销，替你争取了名额云云，这是“催订”阶段，即利用促销利诱和涨价威胁等正反两种方式催促你，折腾你因买房而变得焦躁的心灵，让你心态不稳，左右摇摆。你如果摇摆了，回电话询问最新详情，或者跑去看楼和面谈，那这单子生意就打下了基础了。用人家的话说，这事，八成是有戏了。

而后就是一个新的阶段，主要是发动“情感攻势”，说白了就是

和你聊家常，侃大山，套近乎，交朋友，体贴你关心你，站在你的立场上去考虑问题，处处做出替你“省钱”的姿态，博取你的欢心，取得你的信任，解除你买房时带来的很重的戒备心理。目的也只有一个，就是让你相信，他/她不是在忽悠你去跳火坑，而是作为你的好朋友帮你理财，协助你营造幸福的小窝，共创美好的未来。这个阶段极其重要，可谓是承前启后，必不可少。售楼小姐的水平高低，一般也在这个环节分高下。在高价豪宅等大单子的生意促成过程中，有些销售人员，造物主比较眷顾的，观念比较开放的，会做出必要的牺牲，不是有人一块把自己给搭售出去了么？这个阶段的攻势过后，买房人一般都会犹豫，到底是买还是不买呢？！买吧，挺贵的；不买吧，觉得前功尽弃，蛮可惜的，决心下不了了。针对你的犹豫不决，还有后续的招数在等着你呢。于是“逼订”阶段就开始了。“逼订”，当然不是用强力来逼迫你，而是用更具迷惑性的美好说辞，反复灌输，给你暂时性洗脑，给你看未来10年、20年的无比美好的前景，对那些聪明点的买房人，则用貌似前沿高深的理论继续忽悠你，让你觉得自己太落伍了，产生智力上的自卑感和心理上的依赖感，让你本来就强大的理智变得脆弱起来。高明的售楼人员，能让你变得像个听话的好孩子。总之，这个阶段也有一个目的，那就是迫使你暂时性地失去清醒的理智，痛下买房的决心。你看，电话催订，情感进攻，洗脑逼订，都研究了人的心理变化，处处影响着你的决策过程，三个回合环环相扣，一个套路下来，普通老百姓，心理和头脑不是非常强健的人，能受的了么？有少数有钱无脑的人，在第一阶段就缴枪了，能安全挺过全部

阶段的，真是少之又少。于是，水到渠成，合同一签，万事大吉，到时候你再反过神来，也是无济于事了。如果发现被忽悠了，想退房，那就会走上漫漫的退房路，吃尽苦头，受尽冷眼，最后无奈地接受现实。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

作者: 想飞的鱼 123 回复日期: 2009-06-24

楼主还是很有水平的。

我目前正有打算买房的计划，第一套自住的，可是5~6月份房价像疯了一样，我原来3月份看中的房子，已经从原来6000多突然涨到了7000多了，我也不知道该不该现在出手。感觉好像房价还要涨，心理有点慌了。

不过看经济基本面的话，现在还不是很好。感觉房价下半年8~9月份，会达到顶点后下跌一点。所以现在很矛盾啊。不知道楼主有没有参考意见。

---

想飞的鱼，你说的是苏州吧。从3月份开始，苏州楼市出现“小阳春”，此后的4、5两个月，乃至现在的6月上中旬，成交量连续飙升，价格也在走高。你观察的这个时期，正好是一个逆市上行的疯狂时期，所以，如果只看这段时期，你自然会被这种迷狂气氛所感染和影响，

自然就会产生“好像房价还要涨”的心理预期，有了这种涨价预期，在买房的现实压力下，当然就会“心理有点慌了”。但我要说的

是，你的这种“看涨预期”，很可能就是别人联手忽悠形成的印象，是别人处心积虑想要的结果。你心慌，其实也是在自己吓唬自己。推而广之，对那些“看涨预期”更为坚定的人们而言，他们老是害怕明年房价大涨，总是在担心现在不买以后会更吃亏，总是担心房价几年后再翻一倍……如果我把话说的直白一点，这是被多年的高房价长期压迫所形成的一种“强迫症”，主要表现就是，强迫自己看涨，不允许自己看跌，同时没来由地嘲笑一切看跌的人，说别人是买不起房子的“穷光蛋”，好像天底下就数他最聪明。这也是被“痢疫蠓蝶”长期忽悠、强力蜇过后，所造成的一种“单向度幻想症”，幻想房子是个无比神奇的东西，未来的房价肯定会涨的一塌糊涂，不可收拾。之所以说是患了“单向幻想症”，是因为其临床表现很奇怪，是单向度的，只幻想房价翻番的情景，不会想到房价拦腰砍的情景。如果你去问一个“强迫症”和“幻想症”的患者：你总是认为明年、后年的房价会继续大涨，甚至几年后房价将再次翻番，再创中国经济的一大“奇迹”，为什么啊？你有何依据呢？他会毫不犹豫地告诉你，因为过去十年来，房价已经翻了两番，从来没有降过，所以今后还得涨，还得翻番！你看人家这理由，多么强劲有力，因为过去一直涨，所以未来也得涨！因为过去翻了两番了，所以未来还得接着翻。敢情翻番也翻出了瘾头，打不住了。这是什么洋鬼子逻辑啊？照这个无聊的逻辑，因为去年国际油价飙到了 147 美元高位，所以还得继续飙下去，一直飙到 200 美元以上（事实上去年还真的有机机构预测油价上 200），但规律无情，市场不会给任何人面子，油价没有继续飙，而是果断掉头，

来了个惊险刺激的“多级大跳水”，一路跌到了 30 多美元！难道石油是市场经济的商品，而房子就是火星上引来的神物？日本、美国楼市的悲惨经历，已经先后证明了房子并非火星上的神秘来客，终究还是一件普通的消费品和投资工具，难道我们中国的房子就是天外来客，可以天马行空、恣意而为？没错，我们确实是“有中国特色的社会主义”，神通广，奇事多，但也不至于“特色”到这个地步吧？！

问题说远了，严重跑题了，还是回到你的问题上来。其实你自己已经有了答案了，你自己说，“感觉房价在下半年 8~9 月份，会达到顶点后下跌一点”。这个预测的时间很精确了，我没法给予评价，因为我预测不了这么精确。但我可以说的是，你说的这个大趋势，即房价狂飙之后即将到顶，到顶之后要下跌。我觉得是没错的。所以，既然有了这个认识了，你也不用矛盾了。先把自个口袋里的钱看好，等它到顶了再说吧。这就是你的结论，也是我给你的意见。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

作者: 专员 001 回复日期: 2009-06-24

关注这个帖子时间也不短了。请教一下楼主。

我是河北廊坊的，属于最刚的刚需。

我们这里的房价现在都是四五千一平的报价，跟抢钱一样。

我打算在物业费正式推出后的明年年中或者年底的时候加入解放军的行列。

请问这个时机合适吗？

---

一号专员：

你选的时间窗口是明年中或明年底，留了一年的观察时间，我觉得是合适的。

至于这个时点参军，是不是正确的、最合适的，我没法肯定，因为像是算卦。

但我可以肯定的一点是，你选择不当前加入解放军，是相当明智的做法。

另外需要提醒你的是，刚需从来都是相对的，如果房价非常“刚”的话，估计你就会不刚了。

还有，物业税何时正式推出，到如今还是个谜。您给定的这个时间，税务总局不一定照办啊。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

作者：和孩子一起成长 回复日期：2009-06-18

突然觉得分页近在眼前，努力一把，争取做个沙发也~~~

和孩子一起成长，快来看啊，

有——沙——发——坐——啦

来——晚——了——就——没——有——啦——

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

从其发帖内容鉴别来看，到目前为止，貌似来了四个中介，两个知难而退，一个自己消失，一个投诚。

今天突然发现，少了性格固执、说话可爱的中介斗士们，



不只是留下了安静，还偶尔让人觉得少了点啥。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-25

楼上的广告语是我见过最牛&#215;的!

作者: loujinjing 日期: 2009-06-25

问题是越扯越多了，话题是越说越深入了，  
我觉得很多问题已经超出经济范畴，正在靠近禁区，  
希望在帖子深入讨论的同时，也能侥幸存活下来。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-25

请各位给楼上的出出主意 0(∩\_∩)0~

作者: loujinjing 日期: 2009-06-25

作者: lizzy20010713 回复日期: 2009-06-25

恳请楼主帮忙出出主意!! 解救群众于水火!

作者: 哨子面埋伏 回复日期: 2009-06-25

建议自浇一瓢冷水 0(∩\_∩)0~

作者: lizzy20010713 回复日期: 2009-06-25

哨子面太没得幽默感了嘛，自浇一瓢冷水，太煞风景了哈。PS:  
严重怀疑你是楼主的马甲。

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-06-25

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-25

请各位给楼上的出出主意 0(∩\_∩)0~

你就从了它吧。

作者: lizzy20010713 回复日期: 2009-06-25

PS: to 楼上: 不能用“它”来指代“我”哈。

---

花边的事情先澄清下, 呵呵。

lizzy 你的水火太远了, 想解救也解救不了, 你还是奋起自救吧。

哨子面的建议可以考虑, 现在天气燥热难熬, 浇盆凉水有益健康。

楼主行走江湖多年, 历来都是一个 ID 单刀行动, 从来不用马甲。

骆驼倒是很有幽默感, 劝我勇敢献身, 我相信他是误用了人称代词。

所以 lizzy 别太介意, 臧克家不是写过一首诗么, 我转送给你:

有的人, 虽然我们用“他”来称呼他, 但它也是“兽”;

有的人, 虽然我们用“它”来称呼他, 但他也是“人”。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-25

今天好像特别热闹, 来了很多新朋友,

楼主表示热烈欢迎!

作者: loujinjing 日期: 2009-06-25

作者: 天山小木 回复日期: 2009-06-25

楼主还没休息, 辛苦了。

提点小意见, 现在楼主你尽管不对什么时候购房发表意见, 但是你一直在强调的就是现在不是购房的好时间。而你现在对于理论的研讨逐渐趋于感性。

本来我是你坚定的拥护者, 但是在自己想了一想之后:

一、找不到政府不支持房价高位运行的理由;

二、政府是不是能够支撑房价在高位运行,我认为政府可以做到;这个我没有数据,也没有理论,只是单纯的相信。

所以我现在改变了以前的看法,开始看多,之前我也有留言,你可以查得到。

所以我想请楼主从理论,数据方面反驳一下我的想法。问题就是:

1、政府不支撑房价,对政府有什么好处,有什么坏处,他们的选择会是什么?

2、政府能不能支撑目前的房价?能支撑多久?

3、政府在什么情况下会放弃对房价的控制?

这些都是我自己百思而不得其解的问题,只能从感性的角度进行一些判断,期待楼主能用自己理性的思维帮我摆脱迷雾。

-----  
小木的问题非常好,说到了楼市问题的“根”上,也很有代表性,很多人提起过类似的问题。

由于问题零零散散的,以前没有系统作答。

今天就花了点功夫,写篇长文,期望毕其功于一役,既答小木的提问,也算是对这类问题的一个总回答。

文章会在今晚陆续贴出来。再次谢谢小木的启发。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

谢谢 kasal 的图表,从成交量看,4、5 两个月份真是疯狂。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

感谢楼上暗夜孤骑的答题,先替我把功课做了,

而且回答得非常精彩，很多观点都触及了根本问题。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

●●●答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系●●●

作者：天山小木回复日期：2009-06-25

楼主还没休息，辛苦了。

提点小意见，现在楼主你尽管不对什么时候购房发表意见，但是你一直在强调的就是现在不是购房的好时间。而你现在对于理论的研讨逐渐趋于感性。本来我是你坚定的拥护者，但是在自己想了一想之后：

一、找不到政府不支持房价高位运行的理由；

二、政府是不是能够支撑房价在高位运行，我认为政府可以做到；这个我没有数据，也没有理论，只是单纯的相信。

所以我现在改变了以前的看法，开始看多，之前我也有留言，你可以查得到。

所以我想请楼主从理论，数据方面反驳一下我的想法。问题就是：

1、政府不支撑房价，对政府有什么好处，有什么坏处，他们的选择会是什么？

2、政府能不能支撑目前的房价？能支撑多久？

3、政府在什么情况下会放弃对房价的控制？

这些都是我自己百思而不得其解的问题，只能从感性的角度进行一些判断，期待楼主能用自己理性的思维帮我摆脱迷雾。

-----

小木给我提了些意见，说我“现在对于理论的研讨，逐渐趋于感性”了。我觉得说得很对，我回头翻翻前文，仔细琢磨了琢磨，确实如此。关于变得“感性”的问题，有必要做点解释。

开贴之初，我并没有想到会拉拉扯扯说这么多，开始的内容仅仅是从房地产自身规律的角度去解读这个行业，所以理论的色彩要浓一些，也可以套用市场数据来说话，即所谓的“用市场的方法来分析市场”。但帖子写得长了，涉及面越来越宽，讨论的问题也越来越多元化，很多问题已经远远超出房地产行业本身了，不仅涉及货币金融和宏观经济，还深入到政治层面和社会民生层面，讨论中更多地考虑了中国国情，遵循了中国的“特色”。可以说，这已经超过了房地产经济的范畴，已经跳出了市场本身来看市场了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

“跳出来说话，”我倒是觉得，这不能算是“跑题”，而是一个必须的改变。因为我们活在当下的中国，讨论中国当下的问题，就一定要跑题，“不识庐山真面目，只缘身在此山中，”如果就市场论市场，那无疑是不谙国事、不通国情的书呆子。如果不跳出市场的范畴，不站在市场之外，那是根本无法看清市场的。这就是一个悖论，也算是中国特色之一吧。举个小例子，针对现在的楼市现状，如果我们抓来几个华尔街最好的地产行业分析师，假设他之前对中国的情况毫无概念，问他为啥中国楼市一枝独秀啊，为啥房子越贵越有人抢啊。我估计他绞尽脑汁之后，还是得傻眼，最后只有捶胸顿足感叹了，OMG，Chinesearemad! Chinaisreallyaincrediblenation。很明显，不懂

中国国情看中国，那就是盲人摸象了。

需要澄清的是，感性并不是个贬义词，并不意味着天马行空，不是毫无依据的臆测，也不是不负责任地乱说。理性的分析、推理和判断固然重要，但如果一味顽固地坚持理性，不能超越纯粹理性范畴带给我们的局限，那么，看待中国问题，难免会胶柱鼓瑟，有可能会犯刻舟求剑的错误，得到的结论也可能南辕北辙，和事实完全相反。如果说，在市场经济领域，需要的是严谨和理性；在政治领域，需要的是冷峻和深邃；在社会、民生领域看问题，则需要多一些热情和感性，而不是板着面孔说话，摒弃了感情看问题。分析社会问题，关注民生民瘼，当然不能失去理性，也不能少了思想深度，但更不能缺少的，恰恰是人的“真性情”，是基本的良知和男人的血性，还有就是那么一点悲天悯人的小情怀，以及那么点“勇往直前、舍我其谁”的小气概。

全球气候在加速变暖，中国的社会却在加速变冷。但人不能跟着变冷，如果随着环境温度的变化而变化，那就是地道的“冷血动物”了。而人类——是“温血动物”，需要温暖才能生存，给人温暖，取人温暖，互暖共生。如果只有理性、理智、深邃、冷峻……，少了感性、性情、良知、血性、温暖……，我不知道他会是个什么“东西”？真要那样的话，即使他再厉害，那也只不过是一个无情无良的砖家、叫兽，还可能退化成为一个有才无德的“文化娼妓”，靠出卖自己的精神和灵魂，来维持肉体的可怜存在。

所以说，我们讨论的问题不同，涉及到的层次和领域不同，当然

所持的情志状态也会不同。在理性的领域，我会尽量理性地去分析，在需要感性的领域，我也不会矫揉掩饰，也会感性地去判断，甚至还会愤怒地疾呼。在需要感性的时候，摒弃一切禁锢因素，感性直观地看待问题，往往能直击要害，一下子抓住问题的本质，也更方便去戳穿谎言，揭示真相。总之，玩“感性”不要紧，只要不玩“性感”就行，玩性感恐怕要被“绿坝妹妹”给河蟹了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》

话题偏了，还是拉回来说问题吧。其实，小木给我出的题目并不难答，但答题要求很高，要我“从理论、数据方面”来下手答题，这就有点难为我了。在一个非市场化的市场，在一个基本不讲市场规律的市场，在一个“以谎言为真理、以欺骗为主要工具”的市场，再好的理论，都是苍白无力的，再完备的市场数据，都是水气淋漓、不可尽信的。如此情势下，你却要我用“理论”和“数据”来论证问题，这岂不是在缘木求鱼？真的赶鸭子上架，我搬出大堆的经济学理论和数据来论证你提出的问题，哪怕我是个高手，把问题说得天花乱坠，可以让人深信不疑，那也只能说明我是个高明的骗子，是个强奸理论、玩弄数据的老手。我可不想那样。你首先说了自己的两个简单结论，其实也是你的“疑惑”。如下：其一，你“找不到政府不支持房价高位运行的理由；”其二，“政府是不是能够支撑房价在高位运行？我认为政府可以做到。这个我没有数据，也没有理论，只是单纯的相信。”如果没有理解错的话，正是这两条结论让你感到困惑，也让你对这

个市场逐渐丧失了信心。我觉得大可不必，“风物常宜放眼量，”如果想通了其中的关节，解开了认识里的误区和纠结，相信你就能坦然释然了。下面我就来说说你的这两条结论。首先，第二条的问题，政府到底能不能支撑房价在高位运行？这个问题很小儿科，其实根本不用回答，你认为“政府可以做到，”我的答案是，毫无疑问，当然可以做到。而且目前的事实已经证明了，房价正在“超高位”运行，铁证如山，还有什么好怀疑的呢。为什么可以做到呢？这才是个值得问的问题。你说自己没有数据，也没有理论，只是“单纯的相信”，看来你非常信任我们的党和政府，相信其高超的执政水平。我和你一样，也没有数据（貌似这个事本来就没有数据），但我有点小理论和简单的事实。小理论就是，市场中有两只手，看得见的，看不见的，两只手一直都在博弈中，力量大的就可以支配市场，让自己成为通行的法则。中国的情况是，看不见的手 1992 年才出生，还很弱小，根本无力和看得见的相比，所以看得见的手一直起着决定性的作用。既然如此，看得见的手几乎可以达成任何市场目标，中移动的广告不是说了么，“我能！”

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》

再说说一点简单的事实。中国的房地产市场，看上去任何资本都能自由进入，门槛很低，一点垄断的迹象都没有。但实际上呢？老大有几个重要的环节都深度参与，牢牢地掌握着这个行业的发展和命运。在源头上，管住“地”和“钱”两大法宝，进行源头控制，土地决不



能足量供应，拍卖决不能随意降价，实在不行了，可以拿国有公司做托，去托住地价，钱则以国有银行为供应出口，用行业信贷政策来随时掌控；在中间环节，控制住开发过程和收益分配，各种税费是固定的，高低多少就是一句话的事，不同意的别玩；在下头，控制住终端，大伙一块高位定价，抬着轿子稳步向前走，谁乱降价我就收拾谁；在外围，控制住主流舆论，要求步调一致语调相同，谁乱讲话就打谁的屁股，用这个来左右消费预期。你看，这么一来，就完成了全方位、多环节的控制，牢牢地捏住了这个行业的“命门”，这就形成了事实上的垄断。既然垄断了，那不就自然可以随意操纵价格了么？油、电、水、气、电话、烟草，都是垄断领域，请问哪个东西的价格和你商量过？你有机会去和供应者议价么？你只能接受。房地产也是一个道理，你只能接受既定的价格。

说到这里应该很明白了，无论是从理论上（看得见的大手），还是事实上（事实上的行业“集体垄断”），都指向一个结果：控制全行业的价格水平，政府做得到，而且完全有这个能力。这已经成了中国地产行业的基本事实，不需否认，也无须隐瞒。我们承认这个基本前提，其实有助于搞清楚后面的一些道理。

现在再说你的第一个结论。你说“找不到政府不支持房价高位运行的理由。”我的理解，你这句话的意思，就是“政府有足够的动机去维持房价的高位运行。”我觉得这里头有个很大的误解，也发生了概念上的混淆，需要仔细厘清一下。不然的话，以讹传讹误导别人是小事，把高房价和政府的“施政目标”进行捆绑，那就是诋毁政府清

誉的大事了。

下面试对其中的误区进行简单的辨析：

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》（第五段）

误区之一：政府维护高房价，是能力问题，还是意愿问题？

我们说政府很强大，完全“有能力”控制这个行业，进而操控价格水平。但这并不是说政府“有动机”去控制价格水平，更不是说要利用自己的能力去维持高房价。“有能力”和“有动机”完全是两个不同层次的问题，“干得成”不一定就代表“想去干”。“有足够的动机”去做一件事，必须要有足够的利益驱动力，我们就来看看其中的利弊。

如果政府维持了高房价，利益何在呢？最多多收点营业税和交易税，大部分的溢价其实都被开发商拿去了，政府得到的“溢价收益”乃是小头。成本呢，非常高昂！涸泽而渔，破坏了行业长期健康发展的基础，积累了崩盘的危险，而且导致民怨四起，破坏了社会稳定的基础，动摇安定团结的大好局面，还难免背上个历史骂名。可以说收益、成本根本不对称，政府有何动机去维持高房价呢？

说个非常粗俗的例子，很多人都有能力实施强奸，但真正实施的总是少数极不理智的人，为何？因为这样做只能痛快一时，但后面却要痛苦一世，付出高昂的代价，成本太高了，所以理智的人是不会做的。话糙理不糙，原是同一个道理。

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》（第六段）

误区之二：政府关心的到底是高房价，还是高投资？

既然我们分析了高房价的利弊关系，认为政府没有足够的动机去维护高房价。那么房价为何还一直这么高呢？这就是另一个问题了。要知道中国经济的增长模式是“投资拉动型”，严重依赖固定资产投资，投资中房地产投资占了 25% 的比例，所以中国经济又严重依赖房地产的行业投资，这就造成了房地产行业的“尊贵”地位，举足轻重，自 98 年以来多年坐大，以致尾大不掉了。过去房地产投资年度增速一直保持在 25% 以上，这样才能拉动经济快速增长，才能提高就业率。可以说，97 年亚洲金融危机之后，中国经济自 2000 年以来的这一波长期高增长，房地产行业确实是功不可没。

所以，我们看中央的文件，屡次提及房地产的“支柱地位”，不管网友多么反对这个提法，但这确实是大实话，无可否认。中央也多次提出要保持“房地产行业长期稳定健康发展”，很多人理解为，这就说明了中央是在保高房价，其实大谬不然也。房价的高低并不是主要问题，高点、低点都无关宏旨，中央要保住的，乃是“房地产投资增速”，是开发商愿意往里头大把地投资，这样才能消化钢铁、水泥、建材等大宗商品，才能带动下游的几十个行业，也才能符合中国经济的增长思路。

所以，今年一季度，全国房地产投资增速锐降为 4.1%（去年同期增速为 32.3%），可以说行业投资几乎停滞了，上头见此数字，大惊失色，于是国务院果断出台政策，降低开发商的项目资本金比例，从原

来的 35%大降至 20%。这个比例可是坚持了 13 年都未动过，为什么今年说动就动了？因为投资增速大降，这可是天大的事，是关系到金融危机中中国经济能否保持增长的大事，丝毫马虎不得也。

说到底，经过 10 年多的发展，房地产已经成为中国经济的重要“引擎”了，政府高度关注的，是这个行业的投资情况，不能让投资掉下来，投资下来了牵一发动全身，很多行业都不好过。但问题也来了，既然政府关注的是行业投资，不是房价高低，那为何房价还弄得这么高呢？我觉得个中原因主要有三个：

(1) 中国的房地产市场极不规范，是个供应渠道单一的“单元市场”（不是多层次、多渠道的），也是个投资和投机盛行的市场，只有暴利驱使才能让开发商拼命开发，扩大行业投资，只有暴利驱动才能满足各级投资/机者的胃口，而达到暴利就要共同维护高房价水平；

(2) 二个是，地方政府普遍都是“土地财政”，财政收入高度依赖土地出让，为了保持土地好卖，就要维持房价高，吸引更多的开发商来竞相买地开发，买地踊跃了，土地价值和收益才能得以最大化；

(3) 也是个让人很悲哀和无奈的原因。中国的很多消费者，实在是太傻了，只会“追涨杀跌”，不会理性判断，涨到天上他敢追，跌到地下他不买。当前的疯狂行情就是这种现象的最好诠释，涨得越凶，投资风险越大，冒死进场的人反而越多。你说这是个什么怪道理？！政府就想了，这个好办啊，既然降价你不买，那我们就索性涨价吧，果然是一涨就灵，买房子的蜂拥而入！

作者:loujinjing 日期:2009-06-25

作者：猪是的读来过倒 回复日期：2009-06-25

请教一下楼主，楼主认为：

2、以往的全球化过程和未来 1-3 年的全球化过程对中国楼市是什么影响。

---

你这个 ID 很不厚道的，俺不大喜欢。

你第二个问题，恕我直言，我觉得不大靠谱，

这好比问“全球气候变暖对中国互联网发展的影响”一样。

作者：loujinjing 日期：2009-06-26

作者：猪是的读来过倒 回复日期：2009-06-26

第一个问题是说，近些年中国楼市价格和美元指数、人民币对美汇率还是有那么一点点相关性的。引申出来的是，美元接下来如何走，人民币如何反映。

第二个问题换个角度吧。所谓租售比，是指静态地以历史成本的计价方式看待，那么在其他条件不变的情况下，租金受不受通货膨胀或者说是货币单边贬值的影响。楼主认为什么条件下会变？

---

(1) 在沿海的大城市如上海等地，外资进来比较多的地方，汇率变化和楼市行情有一定相关性。人民币汇率走强，外资进来套利的多了，对楼市行情有些推动作用，反之，外币走强，则是负作用。但和中国庞大而混乱的楼市相比，这种影响因素仅在小范围内发生，对全国市场来说，基本可以忽略不计。况且，这种影响和国家资本账户

管制措施、和外资投资政策密切相关，并不全是市场化的，也不存在一个清晰的传导机制。至于美元和人民币的走势，不在本帖的讨论范围之内，故略去。

(2) 你原来问的问题是“全球化过程对中国楼市有什么影响”，换了个角度，就成了“租售比”的问题了，我有点晕乎，不知道你这个角度是如何转换过来的，看起来颇为神奇。说实话，你这个问题我看不懂，没法确切回答你。只能说，房屋租金会随着通货膨胀而升高，正相关；租金和货币单边贬值基本没有什么关系。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》(第七段)

误区之三：天下政府是不是一家，它们是不是在合谋？

很多人都会有这么一个顽固的印象，天下政府是一家，正是它们的合谋和联合干预，才维护了当前的高房价水平。这个观点不太好，比较草率，而且把人一棍子打死，看法也不科学。政府这么多的层级，各级的，各地的，各有各的考虑，各有各的利益，并不是铁板一块，它们怎么会有完全一致的利益诉求呢？又怎么会成为“一致行动人”呢？

最起码来说，政府要分中央和地方两个层次来看，分两个层面来考察分析。事实上，中央和地方在很多领域都存在着利益冲突，最有名的就是税收，94年朱总推行“分税制”以来，区分开了地税和国税，最大的一块流转税被国税拿走了，地方财力被削弱了，这才为之后的“土地财政”打下了基础，可以说，土地财政是被逼出来的。

如果以“利益”作为基本衡量标准，那么中央和地方的考虑侧重点是不同的。中央考虑的利益是战略性的，全局性的，大体有三个方面：GDP 和税收、经济增长方式和经济结构健康度、就业和社会安定。所以从这个角度出发去解读，就可以理解中央的一系列决策和政策态度了。比如，中央非常看重房地产投资总额和投资增速，因为这关系到 GDP 增速，关系到这个行业的税收；中央倚重房地产同时又深具戒心，随时准备与之撇清关系，因为如果房地产一家独大，那也不好，这关系到经济增长方式的转变，关系到中国三次产业结构的升级，毕竟，庞大的中国经济不能长期依赖一个没有任何技术含量的行业；比如，中央还非常关心房地产的开工量、每年施工量的稳定增长，因为这关系到下游各大产业的带动，关系到亿万农民工的就业和吃饭问题；中央还关注房价的涨势，缓涨可以容忍，但不能离谱，不能恶炒，要在可以忍受的限度内，因为这关系到民心相背，关系到民生问题和社会安定团结，不是小事，当然不能坐视不管。

再来看地方政府，地方政府为官一方，掌握一方命运，而且“任期制”和“经济指标考核制”决定了其考虑问题的短期效应，五年任期之后的很少考虑。所以地方所考虑的利益，往往都是区域利益、是战术性利益，是短期利益，和中央的不在一个层次上，主要有这么几个方面：GDP 和政绩工程、税收和地方财政收入、招商引资环境的优化、巩固利益联盟和谋取私利。所以地方非常关注房地产开发，往往城区大拆大建，郊区规划建设“新城”，都是大手笔大投资，因为这些都能体现为 GDP 数据，还容易出形象工程，出个最高楼、标志性建

筑什么的；比如地方喜欢高房价，因为高房价可以吸引大开发商纷至沓来，当然地方税收、就业都受益了，最受益的是土地市场火了，地价上去了，财政就会充实了；比如地方老是为房地产商说好话，形势稍微有点不好，就急着出台刺激政策，提供全方位的呵护，这是因为房产商的贡献巨大，是地方上的大爷，而且这里头还往往有千丝万缕的复杂关系，帮别人就是帮自己。还有很多现象，不能一一细说了。

总起来说，中央和地方对待房地产，考虑问题的层次不同，出发点不同，利益诉求不同，因而眼界也不同，态度也不同，政策侧重点也不同，差别很大。中央着眼行业的长期发展，地方着眼行业的短期繁荣；中央忙着使劲向这个行业投资，地方忙着起劲从这个行业收钱；中央严令要死保 18 亿亩红线，地方就想着如何在城郊区多收储点好地；中央偏重看“量”，地方偏重看“价”；中央老是想摆脱这个行业的束缚，地方甘心情愿被它绑架；中央一直谋求一个替代行业取而代之，地方一直在谋划着加强和这个行业的关系；中央对高房价保持着政治性警惕，地方对高房价保持着经济性依赖；中央心里有个房价容忍的上限，地方手中有个房价托底的下限；中央的策略是增加供地，用较低的地价去拉低平均房价，地方的办法是“饥渴供地”，用高房价去反推高地价。……

总而言之，言而总之，一言以蔽之，中央和地方并非铁板一块，对于房地产行业，有着太多的不同，这两级也在进行着复杂的利益博弈。所以我们才会看到“有令不行、有禁不止”的现象，我们才会常说，“上头的政策是好的，到了下头就变了味，”这其实就是利益诉求



不同的结果。所以，我们在分析政府决策和政府行为对房地产的影响时，一定要区分这种不同，一定要特别注意这种纵向的利益博弈。如果简单化地去理解，或者情绪化地去判断，那我们是无法看清楚的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》（第七段）

误区之三：天下政府是不是一家，它们是不是在合谋？

很多人都会有这么一个顽固的印象，天下政府是一家，正是它们的合谋和联合干预，才维护了当前的高房价水平。这个观点不太好，比较草率，而且把人一棍子打死，看法也不科学。政府这么多的层级，各级的，各地的，各有各的考虑，各有各的利益，并不是铁板一块，它们怎么会有完全一致的利益诉求呢？又怎么会成为“一致行动人”呢？

最起码来说，政府要分中央和地方两个层次来看，分两个层面来考察分析。事实上，中央和地方在很多领域都存在着利益冲突，最有名的就是税收，94年朱总推行“分税制”以来，区分开了地税和国税，最大的一块流转税被国税拿走了，地方财力被削弱了，这才为之后的“土地财政”打下了基础，可以说，土地财政是被逼出来的。如果以“利益”作为基本衡量标准，那么中央和地方的考虑侧重点是不同的。中央考虑的利益是战略性的，全局性的，大体有三个方面：GDP和税收、经济增长方式和经济结构健康度、就业和社会安定。所以从这个角度出发去解读，就可以理解中央的一系列决策和政策态度了。比如，中央非常看重房地产投资总额和投资增速，因为这关系到GDP

增速，关系到这个行业的税收；中央倚重房地产同时又深具戒心，随时准备与之撇清关系，因为如果房地产一家独大，那也不好，这关系到经济增长方式的转变，关系到中国三次产业结构的升级，毕竟，庞大的中国经济不能长期依赖一个没有任何技术含量的行业；比如，中央还非常关心房地产的开工量、每年施工量的稳定增长，因为这关系到下游各大产业的带动，关系到亿万农民工的就业和吃饭问题；中央还关注房价的涨势，缓涨可以容忍，但不能离谱，不能恶炒，要在可以忍受的限度内，因为这关系到民心相背，关系到民生问题和社会安定团结，不是小事，当然不能坐视不管。再来看地方政府，地方政府为官一方，掌握一方命运，而且“任期制”和“经济指标考核制”决定了其考虑问题的短期效应，五年任期之后的很少考虑。所以地方所考虑的利益，往往都是区域利益、是战术性利益，是短期利益，和中央的不在一个层次上，主要有这么几个方面：GDP 和政绩工程、税收和地方财政收入、招商引资环境的优化、巩固利益联盟和谋取私利。所以地方非常关注房地产开发，往往城区大拆大建，郊区规划建设“新城”，都是大手笔大投资，因为这些都能体现为 GDP 数据，还容易出形象工程，出个最高楼、标志性建筑什么的；比如地方喜欢高房价，因为高房价可以吸引大开发商纷至沓来，当然地方税收、就业都受益了，最受益的是土地市场火了，地价上去了，财政就会充实了；比如地方老是为房地产商说好话，形势稍微有点不好，就急着出台刺激政策，提供全方位的呵护，这是因为房产商的贡献巨大，是地方上的大爷，而且这里头还往往有千丝万缕的复杂关系，帮别人就是帮自己。

还有很多现象，不能一一细说了。

总起来说，中央和地方对待房地产，考虑问题的层次不同，出发点不同，利益诉求不同，因而眼界也不同，态度也不同，政策侧重点也不同，差别很大。中央着眼行业的长期发展，地方着眼行业的短期繁荣；中央忙着使劲向这个行业投资，地方忙着起劲从这个行业收钱；中央严令要死保 18 亿亩红线，地方就想着如何在城郊区多收储点好地；中央偏重看“量”，地方偏重看“价”；中央老是想摆脱这个行业的束缚，地方甘心情愿被它绑架；中央一直谋求一个替代行业取而代之，地方一直在谋划着加强和这个行业的关系；中央对高房价保持着政治性警惕，地方对高房价保持着经济性依赖；中央心里有个房价容忍的上限，地方手中有个房价托底的下限；中央的策略是增加供地，用较低的地价去拉低平均房价，地方的办法是“饥渴供地”，用高房价去反推高地价。……

总而言之，言而总之，一言以蔽之，中央和地方并非铁板一块，对于房地产行业，有着太多的不同，这两级也在进行着复杂的利益博弈。所以我们才会看到“有令不行、有禁不止”的现象，我们才会常说，“上头的政策是好的，到了下头就变了味，”这其实就是利益诉求不同的结果。所以，我们在分析政府决策和政府行为对房地产的影响时，一定要区分这种不同，一定要特别注意这种纵向的利益博弈。如果简单化地去理解，或者情绪化地去判断，那我们是无法看清楚的。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

这个（第七段）发得好艰难啊，发了 N 次才发上来，

是不是话说得比较敏感了，还是我的网络有问题？

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》（第八段）

如果弄清楚了你的两个结论，也搞明白了这里头的认识误区，我想到这里，基本可以作个最简单的结论了：政府完全“有能力”保持房价的高位运行，但政府并没有充分的动机这么做，中央和地方有区别、有博弈，这让局势变得极其复杂，但有一点是可以肯定的，两者都希望房地产行业保持稳定，都不希望这个行业出大事，这个基本目标是高度一致的。基于这个最终结论，再来回答小木最后提出的三个问题，貌似就水到渠成了。

问（1）政府不支撑房价，对政府有什么好处，有什么坏处，他们的选择会是什么？答：政府不会盲目支撑高房价，超出社会承受能力的房价也得不到支撑，即使现在维持住了，也很难坚持下去。高房价对地方政府确实有诸多好处，我在前面已经详细说过了，但高房价却不是中央希望看到的，对此上头应该有非常清醒的判断，不会长期放任自流。至于政府现在的选择，地方还在努力地维持下去，保持“利益联盟”不瓦解；中央则是在经济下滑、消费不振的特殊情况下，苦无良策，而选择了默许房价继续走高。大伙试想，当前的形势是，外贸不行，投资乏力，最大的希望寄托在内需上，内需最大的希望寄托在“房子”和“车子”两个大件商品上，所以需要找到住房新的消费热点，这就是忽悠“中产阶级”和“城市白领”阶层继续买房，手法就是利用普遍的“追涨杀跌”心理，制造楼市疯狂气氛，施加心理压

力，利用夸张的通胀宣传来逼迫消费，再加上银行信贷资金流入的大力推动，从而形成二季度这一波住房消费高潮，为拉动内需立了大功。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》(第九段)

问(2) 政府能不能支撑目前的房价？能支撑多久？

答：前面已经回答过了，从控制能力上讲，政府完全可以支撑高房价；从动机上讲，政府不会步调一致地支撑高房价；从现实需要上讲，目前处于宏观经济回暖、拉动消费的关键时期，这个节骨眼上不能掉链子，所以估计还会支撑一阵子。

至于这种情况还需要坚持多久，我认为可能是半年到一年左右的时间。为什么这么说，因为这是当前中国经济走向复苏需要的时间，也是修复经济引擎必需的时间。这几个月以来，大家有目共睹的是，政府正在全力恢复经济活力，力争中国经济早日走出谷底，早日企稳恢复。政府在不停地提高出口退税比例，尽最大努力修复外贸，开拓新的外需，努力扩大国内投资，提高国家投资的拉动效果，快速推进社保体系改革，完善社会基本保障措施(如最近的给全国社保基金会注资、如启动农村养老险推广等等)等等……，这一系列的组合动作，都是在不同方面启动经济，都是在尽快给房地产这台引擎“减压”，因为这台引擎负重运转，目前已经快被使用到极致了，再不尽快给它减压，可能突然会熄火罢工，造成机器瞬时停转，这是非常危险的。

我们从外表来看，房地产行业这几个月的表现很疯狂，拿地疯了，贷款疯了，投资疯了，开工疯了，买楼疯了，一切都是疯狂状态，真

有点不可理喻了。其实政策一点也没疯，在这疯狂的背后，是这台引擎在超负荷运转，拉着疲弱无力的中国经济艰难爬坡。所以，要问还要疯狂多久，要疯狂到其他引擎能够“顶班”的时候。别的引擎顶上来了，房地产就可以歇歇了，功成身退，可以好好休整休整了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

上接《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》（第十段）

问（3）政府在什么情况下，会放弃对房价的控制？

答：更准确地说，政府不是在控制“房价”，而是在控制房地产这个行业。控制的目的是让它保持高增速的行业投资，保持稳定增长的开工量，保持稳定的库存消化速度，这才是政府对房地产的真实态度。因为只有这样才能让房地产这台引擎发挥最大的效能，拉动危难中的中国经济走出泥淖。但达到如上目的的办法不是行政命令，也不是劝导，这些都没多大用。那什么办法有用呢？

答案是“利益引诱”。暂时保持住高房价水平（起码不进行政策面上的打击，或者装傻，采取默许态度），保持住这个行业的暴利，可以诱导开发商积极拿地建房，大笔投资，可以诱导地方政府大力配合支持，扶持这个行业迅速恢复活力，可以诱导广大刚需们发挥爱国主义精神，果断进场接棒买单，还可以诱导投资者和投机分子进去炒作，把这个市场搞得热火朝天，一派繁荣景象。

于是，你看吧，投资上去了，消费也上去了，行业景气度上去了，行业活力恢复了，一举多得，从投资和消费两大领域为经济复苏做出了巨大贡献。这是多么巧妙的安排啊，是多么爱国的举动啊，多么具

有自我牺牲精神啊！牺牲的是谁呢？——当然是买房自住的所谓“刚需”。他们成了房地产引擎高速超负荷运行的“高能燃料”，燃烧了自己，成就了中国经济的“最早”复苏，看来董藩叫兽说得还真是大实话，现在买房，就是爱国，应该给刚需们每人颁发一枚爱国勋章啊。

但是千万要注意的是，当前是非常时期，非常时期就用非常之计策。深入挖掘房地产的最大潜力，超负荷使用这台引擎，也是万般无奈的权宜之计。连续十年高速发展的中国房地产业，如果想在经济危机中实现“软着陆”，而不是把这张弦崩断，就决不能这么狂飙下去，物极必反，这是基本常识。等过一阵子（起码在今年四季度），中国经济触底企稳，走上复苏之路，其他引擎也部分地修复，来了“顶班”的，狂飙之后的房地产就该去大修车间好好大修了，该好好地经历一个调整期了，也可以比较平稳地实现“软着陆”。

（这篇文章连载完）

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

文章贴完，三更漏残。功成身退，洗洗就睡。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

※※放宽外资投资房地产实乃商务部一大昏招※※

作者: x1233 回复日期: 2009-06-21

楼主再看看这个新闻，给解读下？呵呵。我看现在房地产在政府看来，真的是有着非常高的优先级啊，真就靠这个给 GDP 打鸡血了……

新闻是：《商务部上书国务院：建议松绑外商投资房地产》

外商直接投资(FDI)已经连续7个月负增长了。《华夏时报》记者从商务部独家获悉，一份关于稳定外商投资的包含42条具体建议的建议书已经由商务部提交至国务院。其中较大的调整政策包括将对外商投资中国房地产业松绑，商务部建议联合外管局，对外商投资房地产企业外汇登记手续进行简化和适当放宽。如果这项意见得以实施，外商投资房地产将获更多便利。

---

---

过了好几天了，回头再说说这条旧新闻，因为它确实非常有意思，值得解读下。

房地产在当前中国经济走向复苏中的优先地位，我在上面“答小木问兼谈政府与房价关系”的文章中已经详细说过了，不再赘述，房地产行业暂时还是难以替代的，颇有点危难救主的意味。所以为了经济复苏的宏伟大业，不惜让房地产继续末路狂飙，为了让房地产市场活络起来，不惜再次打开外资进入的大门，哪怕这些外资都是短期炒作资金。看了这个新闻，我的第一感觉是，当前为了保八，有点不择手段了，只要止渴，饮鸩也行。

先要说的是，为何商务部匆匆祭出这一招？为何要放宽外资投资房地产的限制条件？在我们的印象中，商务部不是一直反对外资投资房地产的吗？以前的“限外令”不就是出自商务部之手吗？怎么脸色突然就变了。其实，变脸并不奇怪，因为天气变了，时移世易，此时非彼时了。想想08年之前，中国经济出现过热苗头，国内资产投资



大盛，人民币三年累计升值 21%，外资大量涌入中国套利，热钱涌动，监管困难，巨额的外汇净流入无法用顺差来解释。这让几个主管部门头疼不已，商务部作为外商投资的最高主管部门，压力巨大，所以那会最恨的就是“热钱”，提到热钱牙根痒，“限外令”当然要接二连三地发，商务部恨不得把热钱全掐死。

但形势变化太快了，全球金融危机一来，大部分的热钱撤回发达市场堵自家窟窿去了，市场上的热钱顿时大量缩减。不仅是热钱，正常的外商直接投资（FDI）也因为危机影响而缩减了，也就是说，外商来中国投资兴业的少了，受了危机重创，没钱的来不了了，有钱的，也变得异常谨慎了。结果呢，中国的 FDI 自 08 年 10 月份金融危机爆发开始，已经连续 8 个月大幅下降，这可是以前从来没遇到的糟糕情况，是以前连想也不用想的恶劣变化。而且更糟的是坏消息在延续，08 年全球 FDI 整体下降了 20% 以上，09 年预计要超过 08 年的下滑幅度，形势还在恶化，看来中国 FDI 月度下滑的趋势还要持续一段时间。不出意外的话，今年三季度还要下滑。

千万不要小看了 FDI 这个指标，要知道在外向型经济驱动增长的中国，外商投资的极端重要性。中国是个制造业大国，是世界工厂，中国经济增长主要依靠制造业，GDP 的大部分是由工业增加值来贡献的。而在工业增加值中，外商投资创造的工业产值比例高达 35% 以上！！外商走了（或不来了），工业增加值就要下滑，GDP 保八就要大受影响。可想而知，这其中有多么严重了。商务部作为全国 FDI 和进出口的主管部门和第一责任人，外贸下滑得已经不成个样子了，目前近乎

全额退税了，还是托不住，FDI 又这么不争气，一个劲地向下滑。对中国经济极其重要的两大指标，都这么难看，可以想象商务部身上的巨大压力，可以想象主管的领导们都急成了什么样了。既然如此，商务部酝酿整出来一个“稳定外商投资的意见和建议”之类的政策文件，实在是理所当然，责无旁贷，但这里头弄个“放宽外资投资房地产”的建议，实在是不可思议。俗话说，病急乱投医。如果大病在身，又苦无良药，正在急得团团转的时候，你随便给它开个药方，它都会去大胆地尝试下，有没有效果，先试了再说吧，有招总比没招强。目前，试探要放宽外资投资中国房地产的门槛，就是这么一个不折不扣的昏招，一个胡乱开出的药方。

中国经济要复苏和增长，需要加大实体经济领域的投资，把外资放进来投资房地产，如何会进入实体经济呢，外资有几家会正儿八经地开发房地产项目？都是低买高卖的短线操作，只不过是资产和外汇的双重套利罢了。当前的要务是拉动内需，内需起来了，中国经济增长才能完成健康转型，这需要启动的是国内需求，而不是外来需求。把外资放进来，只会增加市场里的炒作资金，把本已狂飙的房地产市场炒得更热，价格推得更高，蕴藏的风险更大，未来实现“软着陆”的难度更大。一旦出现点问题，外资闻风而逃，集体撤离这个市场，很可能成为中国房地产崩盘的导火索。要知道外资（这里主要是房地产投资基金）的本性，是“逐利而来、获利即走”，其惯用的手法是“权威舆论造势，引诱傻多进场”，通过大力唱多，引诱大批的国内多头进场接棒，集中力量短线炒作，拉高出货，获利就走，再去转战

下一个地方。如果国家设置了投资和退出限制，它们来去就不自由，炒作起来也难以这么顺畅，实质就是遏制了短期炒作力量。但如果放宽了外资的投资条件，清除了进出口的政策障碍，等于是为它们铺好了“高速公路”，快速进场，随时撤离，那样会让它们更加得心应手，炒作得更加疯狂，这些都是在资本市场摸爬滚打数十年、上百年的老手，是疯狂逐利的嗜血魔鬼，投资经验十分丰富，如果给了它们足够的自由和便利，它们能把国内资产市场的中小参与者给玩死，最后留给我们一个满目疮痍的烂摊子，让我们来收拾。

如此说来，放开外资投资房地产，正面效果极其有限，负面影响太多了，后果严重，绝对是一个不计后果的“昏招”。既然是昏招，那商务部为何还要在“稳定外商投资的建议”里头加上这一条呢？我们可以这么想，当前中国房地产表现亢奋，一枝独秀，成了国际充裕资金的暂时性的“避风港”，当然也是一块让外资基金垂涎的“肥肉”。楼市行情这么火爆，谁不想乘机捞一把呢？喜欢刀尖上舐血的投资基金们，谁不想进来干一票呢？国门外头已经人声汹涌了，这时候稍微把门开开点，外资呼隆进来了，FDI 报表上的数字是不是就噌噌地向上蹿呢？今年 7、8 月份的 FDI 增速，是不是就可以“由负转正”了呢？我想这个推理应该是没问题的。这也许就是放宽外商投资房地产的原因所在了。

原来我们所奋力追逐的，我们千方百计确保的，都不过是一个数字而已。至于数字是怎么来的，数字的背后是什么内容，那就是另一档子事了。呵呵，数字中国，数字救国。官出数字，数字出官。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

作者: lizzy20010713 回复日期: 2009-06-26

算了, 这个帖子话题是很沉重的, 看来我滴滴水花都没溅起。

不好耍, 以后我还是和大家一样, 围绕房地产主题发言。

over

---

lizzy 同学, 这不是个房地产形势的座谈会, 没有人强行规定发言的主题。

这基本是个关于房地产行业的聊天室, 自由发言, 自由来去。

另外, 四川盆地真是个好地方, 四面高山围着个坑, 挡住了北方的寒风, 也挡住了南来的热浪。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

作者: lelilas 回复日期: 2009-06-26

楼主的分析非常有道理。不过说半年到一年内, 别的引擎会起来, 我持怀疑态度。因为众所周知, 我们的内需是多么的脆弱, 真正的引擎出口这块, 并不是我们自己可以左右的, 只要欧美再持续低迷一年, 我们国家这辆超速行驶的汽车就会到 70 码了。。。

---

我说“半年到一年”的时间, 的确是谨慎的乐观。说这话的时候, 更多地是寄希望于政府的强大力量, 我自己也有点心虚。但我的意思并不是说, 在短短的半年到一年的时间内, 其他引擎就能修好, 能正常投入使用, 那肯定没有这么快。按照我比较保守的估计, 外贸出口

引擎基本修好，要到 2011 年了，FDI 引擎恢复正常，也要到 2010 年下半年乃至 2011 年了，国内需求的引擎真正启动起来，3 年之内都难见明显的希望。

我想表达的真正意思是，政府不会老是依靠房地产这台老引擎，因为把老引擎的油门轰到最大，危险性太高了，说抛锚就可能抛锚。政府肯定会千方百计挖掘出其他新的经济增长点，培育出小引擎来顶上。比如确定新的投资领域，比如大力扶持新兴产业，比如实施区域性大开发，比如培育引导新的消费热点，比如开发非洲、南美新市场等等。这些事情真能搞好了，都能起到较大的经济拉动作用，慢慢接房地产的班，让房地产逐渐降温，为后两年的“软着陆”创造条件。

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

作者：专员 001 回复日期：2009-06-26

(1) 楼主能否回答一下，拉动经济的其它引擎发动起来后，政府的裤子提起来了，会整顿防地产开发商这个妓女吗？

(2) 政府除了用物业税和不动产闲置税来打跑炒房者，会用什么手段让开发商降价？

(3) 前几天国土部公布地价在房价中的比例，是政府在给自己立牌坊？还是政府 PK 开发商的序曲？

---

一号专员：你的提问很有意思啊。我是这么看的：

(1) 其他引擎修好了，房地产这一台还是要继续用的。虽然不再是风华正茂了，但也不至于年老色衰，最穷困的时候都陪伴过了，

政府不会始乱终弃的；

(2) 物业费、闲置税何时征还是个未知数，我觉得不会这么快。等政府缓过这口气来后，会让开发商逐步降价，合理回归，解除这个行业的巨大风险，又一次赢回人心。具体办法很简单，划清界限，不再管它，房价自会降；

(3) 先是忙着搞房价真实构成大调查，而后又火速公布地价的比列，选择性地举例子，混淆视听，主要目的是撇清责任，楞充好人，为下一步的行业调整作舆论上的必要准备。这一招在兵法里应该是“围魏救赵”，“假痴不癫。”

作者: loujinjing 日期: 2009-06-26

※※上海为何又搞起了经济适用房——说说经适用房在上海的大起大落的命运※※

作者: darkblue\_liu 回复日期: 2009-06-26

**【新闻标题】**上海市房管局局长：政府不希望房价涨得过快

**【新闻摘要】**

**【6月25日，上海住房保障局局长刘海生表示，政府希望房地产市场能够保持健康、稳定，不希望房价涨得过快，为此政府将“有所作为”。他说，政府不能用行政手段干预价格，但是“不干预”不等于“不作为”。政府将加大房屋供应量，除加大保障住房供应外，还会加大商品房供应量。】**

根据楼主的判断，地方政府更多是着眼于地方GDP的增长和地方财政收入。所以地方政府更希望房价的增长，而不是抑制它。看今天

这则新闻，貌似地方政府好像不以 GDP 和财政为基本出发点了，难道是上海市率先走出经济危机阴影了，开始普撒甘霖了？

不过，我想上海市政府估计也就是刚换老板，步调要紧跟中央，开发商的利益估计他们还是考虑的很全面的吧。前两年就有经济学家批评上海的经济是“起吊机经济”，难道现在经济增长方式调整了？貌似不可能，我也就是瞎猜猜。期待各位同学和楼主一起来揭示问题的实质。

-----

答深蓝兄，

上海的这则新闻顶多算是个应景之作，实在没有什么新意。为啥说是应景呢？其一，上海的经济适用房管理试行办法，历经千呼万唤，终于揭开红盖头了，对于多年来一直废止经适房的上海来说，也算是件配合中央号召的大事了。所以，办法出台了，总得有人出来造造势，叫叫好，所以就有人出来应景了；其二，楼市迎来了新高潮，又在连月疯狂上涨，上海全市成交均价到了 14000 元左右，又创了新高度，民间的埋怨和不满当然也迎来了新高潮。这种形势下，总得有人说几句，不能光顾着闷声发大财，不顾民生疾苦啊。所以，局长就说了，“政府不希望房价涨得过快”，言外之意是，涨还是要涨的，但别太快了，太快了民意接受不了，要慢点来，要持续下去。

局长只是在公开场合，泛泛说了句“不希望房价涨得太快”的应景话，我想深蓝兄可能是会错意了，把口惠而实不至的“小甜枣”，当成了政府拱手相送的“大礼包”，哪有此等美事啊？！说明你看问

题还是太善良，太轻易别人的面子话了。反正，类似的话听得耳朵都快起老茧了，我丝毫看不出这次有什么新的变化，我也没看出来政府转移了强烈关注 GDP 和地方财政收入的目光，更不会给我们普降什么甘霖。

如果说是换了新老板，就紧跟老大，这话倒是挺有道理的，毕竟前老板不听话，被老大拿下了。上海废止经济适用房已经好多年了，多年来干部群众上上下下，同心戮力，齐抓共管，专心致志发展商品房事业，取得了量价翻两番的好成绩，成为中国房地产价格的龙头城市，也成为各地大中城市学习观摩、竞相效仿的典范城市。这样的伟大成就，值得所有居住、生活在上海的人为之焦虑，为之龃龉。但去年上海又突然重拾“经适房”这个废物东西，迅速推出了一个庞大的建设计划，计划在 2012 年前开工建设 2000 万平米的经适房，陆续推向市场，满足老百姓的住房需要。08 年第一批开工的规模就达到了 400 万平米，今年又是 400 万平米，两年就开工建设了 12 万套，大城市就是出手不凡啊，这个经适房建设规模，几乎相当于三线城市的商品房建设总规模了。

于是，我们自然就有了一个疑问了，为何以前多年废弃不管，这两年又突然成为香饽饽，大干快上经济适用房？经济适用房在上海的命运，为何如此大起大落呢？至于以前为何废止，我就不多说了，这个随便想想也知道。对于重拾经适房，我想主要有三个原因：

其一，上头有要求。高房价和居民购买力的矛盾日益突出，已经开始影响社会稳定，中央大力号召各地搞经适房、限价房、保障房，



为的就是建立多层次的住房供应体系，商品的归市场，保障的归政府，各司其职。这已经成了一个政治任务了，上头有指标，下头要执行，谁能不上呢？上海刚换老板，有何理由不紧跟老大呢？所以宏伟的计划立马就出台了；其二，弥补行业投资下降的应急措施。我们如果看经适房宏大计划实施的时机，恰恰和金融危机发生的时间差不多。08年，上海楼市进入调整，价格变化不大，但交易量一下子跌入冰窖了，投资规模、新房开工量都是直线下降。对于高度依赖房地产的上海经济来说，这可是个大麻烦。所以，尽快启动房地产投资，保证行业的稳定发展，是政府考虑的首要问题。房企资金紧张，投资乏力，怎么办呢？那只有紧急启动经适房的建设了，于是第一批经适房就在08年底开工了。其实，这是在补商品房投资下降的缺，此长彼消，是为了维持行业投资的平衡；其三，上海经济结构调整的需要。上海大搞经济适用房，或许还有更为深远的考虑，那就是给上海经济结构转型和优化打好基础。上海经济这些年高度依赖房地产，无论固定资产投资、还是地方财政，房地产都占有相当大的比例，可以说是房地产主导下的投资拉动型经济。但上海城市化率已经很高了，人口逐渐稳定，老龄化趋向严重，房地产高速成长的红利期即将过去，长期来看，如果继续依赖房地产拉动经济，潜在风险很大，上海可能会面临后继乏力的尴尬局面。现在国家又支持上海“两个中心”（国际金融中心、国际航运中心）建设，要大力发展现代服务业，提高服务业的质量和比重，推动经济结构调整和转型。所以要逐步和房地产拉开距离，已经是必然的选择。现在大搞经适房，就是先和商品房建立一道防火墙，

适当隔离，降低商品房开发的地位，为以后淡化“房地产经济”的色彩打好基础。我觉得，这样的考虑是比较远的，但经济结构转型乃是上海未来几年的头等大事，这肯定也在上海决策层的谋划之内。经济适用房，可能充当上海经济转型的一个过渡性工具，一个缓解矛盾的“安全阀”。

所以说，经适房对于上海，当前是非常需要，长远意义也很重大，这回不是忽悠了，是玩真的了，5年建设2000万平米，提供30万套经适房，能解决大约100万上海人的住房问题。每年400万平米推向市场，这对商品房市场无疑是个巨大的冲击，也是个相当大的替代市场。可以预见的是，上海的商品房市场规模，将在未来的时间逐步缩小规模，再也难现04年那时竣工面积、销售面积双双超过3000万平米的辉煌，那应该是上海商品房市场的规模峰值了。以后的开发规模，会缓步降低，逐步变成一个不温不火、不咸不淡的市场。

如果我们仔细琢磨刘局长的话，会发现一个重要信息。他说道，政府不能用行政手段干预价格，但是“不干预”不等于“不作为”。那么，政府将如何作为呢？将用什么样的“市场手段”来影响价格呢？局长说了，“政府将加大房屋供应量，除加大保障住房供应外，还会加大商品房供应量。”可见，办法就是加大供应，一方面是加大保障房的供应，另一方面是加大商品房的供应量。前者基本就是廉租和经适房，后者呢，玄机就在后者上。政府如何加大商品房的供应量，当然就是加快推地，多出让住宅用地，督促开发商快开发，快销售，别捂盘。看来，市场行情好了，地价上去了，政府又要抓住有利时机，

掀起新一轮的供地高潮，在土地上又可以大赚一把了。谁说政府不关心财政收入，乘机来卖地，说是为了充实市场供应，其实不就是为了土地买个好价钱么？

作者:loujinjing 日期:2009-06-26

多谢楼上的楼上的“洗完澡上网”，

兄台言重了，楼主当不起。

谢谢你的鼓励和支持，还有你的良好祝愿！

我也把同样的祝福回送给你。

作者:loujinjing 日期:2009-06-27

作者:redbobby 回复日期:2009-06-27

刚刚得到一个很恐怖、无言的消息!!!

作者:杨杨游网网 回复日期:2009-06-26

今天晚上，我有空会发出此贴开出以来的第三个战略信息，.....

根据这份材料，我能对房地产 5-7 年内的形势做出自己的判断，信息太尖端。.....

有关方面为火星 Party 提供了最顶级的关于人口红利衰减临界点的数据，.....

银行根据这份材料已经判断出房地产市场在 2015 年之前还不会衰败下去，.....

关于物业税是否应该包括土地出让金，现在有了明确答案。.....

本周经我手投了四个亿下去，老大说要好好犒赏我，嘻嘻！……………

肯定有人做出了这种判断，所以还能玩，否则物业费早就丢出来进行补充了，……………

---

红兄啊，任何事情都有它的固有规律，房地产也不例外；任何市场也都有它的力量和轨迹，并不是人力所能精确操控的。所以，我们推崇依据事实做出的精确分析和理性判断，也欣赏那些运用智慧、依据规律、考虑实际所进行的理性推理和合理预测。我认为二者都值得我们尊敬和学习。

但我们绝不胡乱相信什么所谓的内幕消息和小道消息，如果说这些消息来源可靠，可以左右明天的大盘走势和个股的涨跌，那我深信不疑，因为在中国完全可以做到，而且早就屡见不鲜了。如果说这些消息（哪怕它是最高层的、战略级的，绝密级的）可以决定未来十年房地产行业的走向，那我也只能当成“娱乐新闻”来看待了。我佩服有远见的人，也赞叹有些人穿透历史、直视未来的深邃眼光，但绝不相信所谓的神奇般的预测能力，无论这种能力来自于哪里。因为我深信一条真理：凡是声称自己可以预知未来的人，并且把话说的有板有眼，听上去跟真的一样，那不是疯子就是骗子，不是神经病，就是在算命，不是行走江湖的小骗子，就是招摇世间的活神仙。

我们来看看上面说话的口气和结论吧，网网说自己已经掌握了未来 5 到 7 年的行业形势，银行也知道了 2015 年前房地产可以确保无

忧的结论。而所有这些判断和预测的唯一依据，竟然是有关方面提供给上头的一份“核心超顶级核心信息”!!我听到这个“核心超顶级信息”，顿时激动无比，连惊吓带雷击，以致老半天静默无声，回过神来，才能大发感叹：这是多么强大的核心信息啊，这是多么强大的“有关方面”啊（美国兰德智库和它一比，简直就是一群脑残啊!），这是多么神奇而幸福的人啊，可以轻而易举看到如此强大的核心信息，指导自己未来数年的决策！这又是多么强大和智慧的银行啊，有了这个超顶级信息，今后7年的房地产行业信贷风险可以提前预知，坏账可以一举消灭了啊。但感叹之余，我也感到无比的奇怪，既然咱中国人这么聪明强大，有这么强悍无比的“有关方面”（估计是个咨询公司之类的），可以诞生出这么生猛的“核心超顶级信息”，那为什么朱镕基当年搞房改的时候没有多听听他们的高见呢，以致于本来制度设计非常完美的98房改方案，被折腾成了今天这个鸟样！老朱当年怎么这么糊涂啊。既然我们的银行可以神奇地看清楚未来长达7年的风险，那为什么股改前还要剥离上万亿的坏账，把烂包袱都扔给我们可怜的纳税人呢？它们怎么不稍微运用一下类似的核心信息，来减少一些信贷风险和坏账呢？既然我们对未来的判断这么精确和深远，还有这么强大的操纵未来的能力，为何在金融危机发生前就没有一丁点的警觉呢，以致于高达15000亿美元的外汇储备被美国人给活活套牢？！用也没法用，撤也不能撤，损失事小，丢人事大，这是我朝多尴尬的事啊。

我看过网网同学的帖子，说了很多事实，也说的很有道理。但针

对以上的这些言论，我不能不说很遗憾了，按照这个水平来说，我也只能暂时归入“大仙级别”了。这里头有两种倾向值得我们关注：一个现象是，很多人总是把这种超自然、超神奇的预测能力推给不知名、不留名的所谓“高人”，大搞“神秘主义”，只有类似讖语的简单结论，没有给出任何道理，更没有一点基本层面的分析推演，美其名曰，“高人点拨”也。还真是高人，高人貌似从来不讲理。这和算卦还有啥子区别？第二个就是，很多人喜欢给政府赋予无上的力量，什么事情只要一牵涉到政府，那立马就牛逼化了，离奇化了，非理性化了，不用讲道理了，我欢喜谁就是谁了，好像政府天生神奇，天生就是霸道不讲理似得……

第一种心理，我觉得更像是原始图腾崇拜留下来的劣根性，是蒙昧时代没有完全开化留下来的后遗症。自己不懂的，就乱信别人，谁说就信谁。第二种心理，说白了就是一种“政府迷信”和“权力崇拜”，认为政府无所不可，权力无所不能，可上九天揽月，可下五洋捉鳖，上天入地，八荒无极，可以掌控现在，可以左右未来，心想事成，万事随意。天底下没有政府干不成的事，没有权力完不成的任务，只要它们想，总能达到目的。

我可以举两个最最简单的例子，证明这种“权力崇拜”是多么的荒谬和可笑。但凡天底下的政府，都有两个心愿，一个是自己万年长青，永不倒台（中国古代尤其是如此），另一个是经济危机永不来，就算来了，也能被政府打败。可我们遍查历史，放眼全球去看看，有哪个心愿真正地实现了。该倒的，无论曾经多么的强大，都一样灰飞

烟灭。经济危机，一波又一波，死生相随，该来的总会来，从来没有成功地避免过，发生了也从来没有成功地被克服过，都是受尽了创伤之后，再慢慢地回复平静。所谓的政府强力干预，基本都是延缓和拉长了危机，有哪次成功地中断了危机蔓延和深入呢？

回到我们中国来说，我们确实是很强大，动员力大，权威高，集权高效，手段高明，也够厚黑的……总之，有中国特色，非常强大。但我们躲过了文蛤了么，躲过了 80 年代的动荡了么？我们的经济改革避免方向偏离了么？我们避免了前后两次大通胀了么？我们避免了 94 年房地产泡沫破裂了么？好像都没有吧。所以，那些喜欢盲目权力崇拜的人们，应该多读点中国历史，尤其是当代经济史！知道的事情多了，也许可以破除很多迷信和崇拜，可以少装神弄鬼，误导别人。

话说多了，打住。在此我也再次提醒朋友们，不要轻信什么大师，什么内幕人，不要去纵容那些装大仙、跳大神的人，更不要助长这样一股装神弄鬼的歪风气。普天之下，都是普通人，都一样的吃喝拉撒睡，一样的喜怒哀乐苦笑，没有什么“大仙”，也没有什么“神鬼”。装神弄鬼的都是普通人，是怀着各自目的的普通人。鬼神仙怪，只是它们混江湖的面具而已。中国人当前最需要的还是破除蒙昧，走向开化，增强脑力，避免上当，而不是什么求神拜鬼！

孔子曾说过，子不语怪力乱神。那会蒙昧未开，老夫子就已经心里清楚了，几千年下来了，难道我们还要继续糊涂着？所以，我也提醒红兄一句，不要去传播那些邪乎的东西，你觉得不靠谱的，别人也

不会觉得有多靠谱。还有，末了要特别声明一下，上面的这通话由“杨杨游网网”的帖子引起，但并非故意针对，主要是借题发挥，指桑骂槐，批判当前的一些不好的现象和风气。所以，如果“杨杨游网网”能看到这篇文章的话，请不要介意哈。

作者:loujinjing 日期:2009-06-27

※※说说合肥房地产市场发展的基本特征※※

作者: ls19843401 回复日期: 2009-06-26

看了楼主的文章，更坚定了我暂不做解放军的决心，呵呵。

对于合肥这样的二三线城市，不知何时做解放军合适呢，楼主能否给出建议？

-----  
帖子写到这里，说过的城市也不少了，可能还要继续说下去，因为有更多的城市，尤其是重要的中心城市、省会城市，还没有提到呢。这里先说说我的一点看法。

总的来说，二三线城市，城市规模差不多，消费水平也基本相当，但也不能一概而论。副省级城市和一般较大的地级市不一样（如宁波和苏州），沿海地区和内陆地区不一样（如青岛和郑州），省会城市和非省会不一样（如南京和无锡、合肥和芜湖），经济发达程度不同，区位位置和交通条件不同，地域文化和消费观念不同，政府参与程度和渗透力量不同，所以也是各有各的特点。如果不去深入了解这个城市的方方面面，那既无法把握住这个城市的个性和特点，也没法从宏观层面看清楚这个城市的房地产市场。所以，评说一个城市，不是件



轻松好玩的事，要花很大的功夫，唯有厚积，才能薄发，我也一直在谨慎小心，避免盲人摸象，张口胡说。

具体到房地产市场上，因为城市不同，问题也就表现得多样化了。我们可以从全国层面对房地产市场进行分析和判断，全局性的分析当然可以适用于各地区、各城市，但未必就能很好地结合当地的地情、市情，可能会出现较大的偏差。比较概括性的判断，也难以直接应用于各地区、各城市的市场，比如我们可以对全国的走势做个基本判断，但各地又有不同，有的快，有的慢，不会步调一致；比如市场泡沫，我们也可以说个全国性的严重程度，但在城市级别上，则有大有小，有的容易破裂，有的却能顽强支撑很久，因为微观层面的影响因素太多了，偶发因素也很多，有时候一个重要因素落掉了，就可能得出相背离的结论来。

正因为比较复杂，我对城市市场，就比较慎重，只有基本都搞明白了，才会总起来一块说。平时则回答朋友们的具体问题，如果问题涉及到城市中观层面的影响因素，就尽量先把这些因素说明白，但不会说得全面深入。也就是说，有时候，我只能回答具体的问题，有时会把连带的某个方面（比如城市特征、经济布局、供需关系、消费观念、人口结构、政府政策，等等）一块说清楚，也有时候，会把这个城市作为一个研究对象，比较系统地说说其房地产市场。这个区别还请各位留意，理解我回答问题的方式。针对合肥这个城市的房地产市场，我的基本判断是十六个字：“区位尴尬，发展平稳；供应偏大，后继乏力。”今天先不展开多说了，只简单地解释一下。

“区位尴尬”，指的是合肥的地理区位比较尴尬，作为省会城市，嫡系长子，但由于区位关系，却难以成为安徽这个东部大省的经济中心。安徽省的经济重心其实在长江南岸，经济发达城市主要是芜湖、马鞍山、铜陵。国务院启动中部大开发，规划了四个国家级的规划，武汉城市圈、中原城市群、长株潭城市群，还有一个是安徽的“皖江城市带”。人家都是“城市圈”、“城市群”，都有个省会做核心，安徽偏偏是个“城市带”，没有核心城市做龙头。更让合肥感到失落的是，“皖江城市带”有8个城市，马鞍山、芜湖、铜陵、池州、安庆、巢湖、宣城、滁州，竟然没有省会合肥，没办法，地理位置使然。一个大省的国家级发展规划，涵盖了8个城市，竟然单单落下了省会，这也算是全国唯一的孤例了。而且，芜湖这个安徽老二，一直和自己较劲，紧追不舍，总产值还一度超过大哥合肥。合肥当然不会罢休，多年来一直在推动“合肥城市圈”的规划，但最终还是无果而终。今年初，安徽在“皖江城市带”的基础上，自己提出了一个新的发展概念，叫做建设“皖江城市带承接产业转移示范区”，专门来承接长三角地区的产业转移，里头规划了9个城市，除了“皖江八市”之外，强行加上了合肥，变成了9个。有人出来和稀泥了，说安徽应该发展双中心，一个是芜马铜为先导的“皖江城市带”，一个是以合肥为中心的“合肥城市圈”，这就有点扯了，以安徽之力，能全力搞好一个就不错了，同时搞两个怎么可能？！提法可以变化，文件可以修改，但地理区位难以改变，合肥的尴尬角色也难以改变。正是这个不尴不尬的地理区位，成了合肥市经济发展的心头大患，成了决定房地产长期发

展命运的因素。说得严重一点，发展“皖江城市带”国家战略的正式确立，才是合肥失落的正式起点，合肥这个省会，要被安徽冷落了。

“发展平稳”，是说合肥房地产市场发展的基本特征。其实作为省会城市，资源集中，人口集中，政策青睐，可谓得天独厚，合肥房地产市场的发展基础不错。早在2001和2002年的时候，就已经小有规模了，那时候的均价大概在2000元上下，对于一个中部省份来说，这个均价不算低了，要知道上海2002年的均价也才4000多块，仅仅比合肥高了一倍。从01年到现在，是中国房地产突飞猛进的8年，也是价格不断翻番的8年，如今上海均价到了13000了，杭州、南京等省会城市也在万元上下了，再看合肥呢？还在4000元上下的水平线上，这个房价水平和郑州、长沙、南昌等地比较接近。房价没能狂飙上去，是开发商不想么？是政府不愿么？非也，原因在于城市能级较低，当地就这么个消费规模和承受能力，你的价格离谱了，买的人立马就锐减，就会阻碍行业的正常发展。这是个动态平衡的博弈过程。所以我说，在这一波长达十年的大发展中，合肥房地产的总体特征是“发展平稳”，主要依靠内力推动，虽然相对于当地居民较低的收入水平，房价有泡沫和虚高的成份，但房价的“绝对值”并没有涨到离谱的程度。

“供应偏大”，指最近几年来，借中国经济快速发展和房地产市场一路狂飙的东风，合肥迅速拉大了城市框架，搞新城区建设（政务文化新区），引入外地大开发商，大面积地开发建设近郊区新城，让住宅供应量迅速扩大。这个增加量已经远远超过了合肥本地居民的正

常需求，所以催生了比较大的投资需求（投资者主要来自本地和皖北地区）。合肥房地产由一个本地居民驱动的市场，转化成为一个“本地居民+外来投资”双驱动的市场，而且投资驱动因素在过去几年里逐年加大。这就积累了风险，一旦全国房地产市场进入整体调整期，或者合肥的中心得以动摇，投资者反吐存量，会突然放大供应量，进而打压价格。

“后继乏力”，是指合肥房地产市场的发展前景不看好。以前合肥的经济中心地位，并不是历史形成的，不是经济资源要素的自然配置，更多的是政治因素和省城效应。如今国家批复了“皖江城市带”发展规划，纳入到国家层级的发展战略中，一锤定音，为合肥、芜湖之争画上了一个不容置疑的“政治句号”。安徽省多年以来就在合肥和皖江“芜马铜”之间摇摆不定，一会想扶持大儿子，一会又要去拉扯老二和老三，谁都舍弃不得，想同时兼顾，左右为难，弄到最后，谁也没有大出息。这回好了，国家发话了，不用争了，八个小弟联合起来，把老大给拉下来了。合肥的省会地位短期内不会削弱，省城的诸多优势也丢不了，但经济重心无疑会向“皖江城市带”转移，最后“芜马铜”都会成为各有特色的经济强市，联合起来将大大超过了老大哥。伴随着经济重心的转移，芜马铜等长江沿岸城市的房地产将迎来新的发展机遇，因为之前的发展欠账比较大，所以还有会一轮高速发展。合肥的房地产市场呢，我估计将再次出现一个回归，从“本地居民+外来投资”双驱动的市场，再次回到原来的“本地需求”单驱动的市场。所以，从这个角度看，我说合肥的房地产市场，未来是“后

继乏力。”对于你的问题，在合肥，何时做解放军合适？我觉得可以跳出合肥市场来看，当然也不用费力去看全国，不妨盯着最近的大城市——南京，保持对南京的密切观望，如果这波涨价狂潮过去，南京市场开始回归了，那么说明全国市场也发生了较大的变化，合肥市场也不会无动于衷，肯定会降。至于观望的期间，我认为到明年年中比较合适。退一万步讲，到了明年年中，全国市场还在狂飙，房价还在涨，那历来平稳的合肥，估计也还是这么个水平，涨不到哪里去。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-27

作者: 不买房 510 回复日期: 2009-06-27

有一个观点请楼主重视，也是本论坛另外一个资深 ID 的观点，我也认同，那就是：

- (1) 房地产是政府用来回笼资金的最佳途径；
- (2) 还有就是，持续多年的隐形通胀。

这两个问题，希望楼主展开讨论一下，谢谢。

---

不买房先生：因为上面的观点看起来简洁明了，实则都有点模糊，我觉得没法去展开讨论，也不知道如何评述。仅就它们涉及到的货币经济和通胀问题，说说我的一点理解。

(1) 货币是让经济得以顺利运转的血液，政府是货币的发行和秩序管理主体，从推动经济发展的角度看，政府的主要目标维持货币的供需平衡，保证货币的信誉，让这个循环系统正常运行。政府发行货币，这个好说，让央行直接发就是了，通过投资和初次分配进入经

济领域，给经济输血，发了还要让它回来，不然就没法形成完整的循环系统。怎么回来呢？从实体经济中说，就是通过消费，消费就是货币逐级回收的过程，从金融系统内部说，如果货币发多了，央行可以通过内部渠道回收，如提高准备金率、发行央票、公开市场回购等，都可以迅速回收货币。消费渠道的资金回收是经济正常循环的表现，可以形成“投资—生产—消费—再投资”的链条，让庞大的经济机器转起来。央行的货币回收是货币政策调整宏观经济的一种手段。需要特别注意的是，无论是消费，还是央行回收货币，资金都在发生逆向流动，但都没有流入政府手里。政府的账房是财政系统，不是银行系统，只有流入财政部门的钱，才能说流入了政府手里，具体的渠道只有两个，根据国家法律所进行的税收，根据行政法规所收取的各种规费。所以，说“政府回笼资金”，这个说法本身就是错误的，政府为了维持自己的存在而收税，和货币金融意义上的“回笼资金”，根本就是两码事。政府大力发展房地产，十分倚重房地产，根本原因也不是因为它是“回笼资金的最佳途径”，而是因为房地产是固定资产投资的最大领域，是推动投资增长的主力军。所以，从全国意义上说，房地产存在的最大价值，并非是什么“回笼资金”，而是扩大投资，推动中国经济的增长，这恰恰说明了相反的结果，房地产领域是国家投放资金的最大领域。从地方上来说，就有点相反了，因为地方可以卖地，可以收税费，这都可以取得地方财政收入，房地产行业确实是地方获得财富的最佳途径，这个财富来自两个渠道，一个是国家信贷投放（国有银行的大量贷款），另一个是居民购房支付的消费。可以

说，中央、地方都青睐房地产业，但喜欢它的理由却是完全不同的，前者觉得它能把钱花出去，后者觉得它是个弄钱容易的行业，是财政的粮仓。

从经济循环的角度看，国家在房地产行业大量投放信贷，地方上则收取巨额的土地款和税费，倒也形成了一个循环。可惜的是，普通消费者被裹挟进去了，并连带把自己的钱也裹挟进去了。

(2) 货币主义的理论证明了，通胀是货币发行量大于社会实际产出时的一种经济现象。在经济发展中，货币发行速度（可看 M2 的增速，中国一般在 17% 左右）总是高于社会总产出的增长速度（可看经济增长速度，过去十年在 10% 多点），这就是说，央行发行的钱总是比实际需要的要多。而且发行的货币一直在用，越积累越多，而经济产出却在不断损耗和灭失。如此看来，货币增量总是在超过社会财富增量，所以，通胀就会一直伴随着经济增长，通胀乃是一个长期存在的现象。不光是在中国如此，别的国家也是这么做的，和中国的情况没有本质区别。

理解这个现象，我们只要看看历史金价就知道了。70 年代布雷顿体系运行时，美元和黄金是挂钩的，法定标准是：1 盎司黄金可兑换 35 美元，这就是当时美元的购买力。四十年后，1 盎司黄金可以卖 900 多美元，难道是黄金贵了，是黄金的生产成本大幅提高了吗？非也，黄金很稳定，生产基本还是那样，而且工艺还提高了。其实是美元发得太多了，购买力下降了，从黄金一般等价物的角度说，是美元供应过剩，供大于求，变得便宜了。中国也是一样，80 年代的一毛

钱还可以买不少东西呢，现在的 1 毛钱，掉在地上人都懒得去捡。所以说，通货膨胀是伴随着世界经济增长的最常见现象。

其实，不要一说通胀就觉得是坏事，适度的通胀是好事，发的钱比实际社会财富多，钱在追逐财富，造成财富涨价的现象，所以才有足够的驱动力去驱使这个社会不断地创造更多的财富，增进社会的总福利水平。

中国这些年来经济连续高速增长，货币供应量常年维持在高位运行，实际的通胀水平肯定比公布的高，但为什么我们没有察觉呢，或者说为何成了隐性的呢？我想主要原因在于三个方面：一是统计方法问题，比如房子等资产涨的厉害，但没有纳入统计范围，资产领域的通胀无法在数据上体现出来；二是分配上的问题，当前按劳分配的比例在下降，居民工资收入占 GDP 的比重太低，导致居民实际购买力不足，消费不振，一个消费萎靡的市场，如何能通胀呢？当前的形势就非常典型，经济危机来了，居民收入降低，缩减了消费，于是物价下行，出现了通货紧缩；三是中国经济结构的问题，中国是投资拉动型的增长，是生产大国，世界工厂，各主要工业领域常年保持高投资，不断上马新产能，所以普遍存在“产能过剩”的问题，如果中国开足马力生产，全世界都消费不了。产能过剩就意味着产品过剩，主要的消费产品供应过剩了，怎么能表现出通胀呢？

所以在中国，即使存在隐性的通胀，但你在真实的社会消费层面，看到的永远都是通缩的景象。如果你只去大城市里的高档百货商场，看看动辄上千元、几千元一件的普通衣服，你会感叹：通胀太厉害了，



东西都这么贵了。但你去大量中小城市的集贸市场，看看那些堆积如山的消费商品，看看那低廉到让你吃惊的价格，你就会发现，大商场里的高价现象不过是商家制造的骗局而已，真实的通缩存在于中国更广袤的领域。

作者:loujinjing 日期:2009-06-27

回楼上的 wangsecond:

谢谢你现身来支持，写贴是给人看的，并非是要人回的，

好比是地铁里拉琴献唱的地铁艺人，只要别人的耳朵就够了，并没有在地上放一顶帽子，要人家投钱以回馈自己的琴声。所以俺也一直倡导看帖自由、回帖自由、讨论自由、来去自由。许小年的文章看过不少，他算是个敢说敢言的经济学家了，

以前在中金时说话带着立场，现在到了中欧，客观得多了。

中国不能再走过去的老路，要实行二次“改革开放”，

向民间资本改革，向个人开放，以替代原来的出口拉动战略。这个提法我非常赞同，也很有道理，但我看也只能停留在嘴上。

出口拉动如同吸毒止痛，中毒已深，房地产也是如此，短期内还是难以戒除的。目前虽然出了很大的问题，但我想，

国家还不会乘机放弃这样的发展战略，当前的任务是修复，不是抛弃。房地产目前正在为经济复苏出力，有点涸泽而渔了，下一步可能会淡化，会逐步削弱它的影响力，会让这个高烧的行业冷却，寻求“软着陆”。

不管这一次危机的影响如何，我认为，在未来可见的几年内，

中国经济增长模式是不会发生根本改变的，因为惯性太大了，基本上还是要维持“投资为本、倚重外需、做好保障、刺激内需”这个基本思路走下去。

作者:loujinjing 日期:2009-06-28

作者: o0 风中独行 0o 回复日期: 2009-06-22

看 lou 兄文章，先是越看越明白，后来却是越看越糊涂——不知道是不是一次性看久了，消化不良？肚子里一肚子的问号，硬憋出几个屁来，可能臭不可闻，但求 lou 兄莫嫌，好歹给咱诊断一下是啥毛病。

首先，兄本贴有一个基本的判断：楼市处在下行周期，今后 2 年左右会呈现乒乓球“下楼梯”方式下跌。照兄之估算，这个期间楼市的跌幅不会很大，乐观来说就 20 个百分点左右，是吧？换句话说，也就是这 2 年左右房子还将处在有房的好多套、没房的买不起的状况，而所谓某些“刚性”白领则将被迫配合保八；

其次，兄有文论及 4 万亿计划、6 万亿信贷和浙粤等地实业资本在经济下行、出口不畅、消费不振的情况下，转战楼市等资产领域，导致虚火上升（当然，这也符合下楼梯理论），经济整体有所好转，但结构性风险加大；

第三，兄以为政府主导的 4 万亿投资，大规模增加贷款，引导楼市去库存化，刺激新屋开工，重开地产投资马达，拉升经济客机，这都是没有办法的办法。——三叉戟死火了 2 台发动机，第三台管它温度表、机油灯狂闪也得强行启动，最少保持点动力，免得垂直下跌（硬

着陆)。

我的疑问是：

1、楼市“去库存化”是否可以不用投资需求来解决？靠“刚性”白领肯定不够，“真实”需求又够不着，看来也只有它了！对吗？2、政府是不是在引导“投资需求”、压迫“刚性需求”来解决楼市库存问题？要不为什么放那么多钱出来造成通胀恐慌？可不是每一个人都象你一样会分析或者也认为不会发生通胀！你也别说开发商及其走狗忽悠，要忽悠也总得有料啊，政府这块料最猛！3、我觉得“去库存化”完成与否并不重要，重要的是这把火点着了之后，有更多的开发商拿地开工，这样就完成了第三台发动机的启动工作了，是这样吗？4、如果是这样，那房价在今年下半年就不大可能下跌或调整，倒有可能会直冲“6124”点位。我曾经以为是5000-5500，看了你的文章改变了想法，很多地方的房价会再创新高！

累死了，这点破字搞了近一个小时，“一指禅”拼音，汗……一些想法等打完几个字就忘了，下次再请教。

作者：o0 风中独行 0o 回复日期：2009-06-27

lou 兄负我！

不过《答小木问兼辨析政府施政和房价高低之关系》一文也算是一种解答吧。

---

答风中独行兄：

你的问题，我记得好像说过稍后即答，结果俗务太多，忙晕了头，

一直给拖延至今，劳你久等，迟复为歉。首先要说的是，你看帖看得很仔细，对我以前观点的复述和理解都基本准确，此不赘述了。对于你的问题，《答小木问》一文中确实也涉及到了一些，算是一点侧面的回答吧，但不具针对性，今天还是来逐个回答下。

**【(1) 楼市“去库存化”是否可以不用投资需求来解决？靠“刚性”白领肯定不够，“真实”需求又够不着，看来也只有它了！对吗？】**

答：楼市的“去库存化”是行业调整中的必需阶段，库存不去，开工不足，投资乏力。但库存量很大，新增也不少，仅靠“刚需”是消化不了的，必须让投资的进来。投资者和投机者进来，至少有两个好处，一是可以大量消化存量，二是把气氛搞火爆了，可以诱导更多的潜在刚需去接盘。

**【2、政府是不是在引导“投资需求”、压迫“刚性需求”，来解决楼市库存问题？要不为什么放那么多钱出来造成通胀恐慌？】**答：你说得很对。看当前的经济形势，一要拉内需，二要保投资。要把内需拉上去，尽快启动商品房消费是个好办法，要维持房地产的高投资和高位运行，也需要先替开发商营造一个良好的销售环境，营造良好的营销氛围，终端的销售火爆了，不怕上游的投资不火爆。具体办法就是，先想法稳住下跌中的房价，放宽行业信贷，同时大力宣传通胀预期，引导投资者大量进场，投资活跃了，整体气氛就要火爆，气氛一火爆，就可以压迫、引诱潜在的刚需进场。大家都进去了，这个市场就火起来了，上游的投资也起来了，土地市场又有“地王”重现了。

**【3、我觉得“去库存化”完成与否并不重要，重要的是这把火**

点着了之后，有更多的开发商拿地开工，这样就完成了第三台发动机的启动工作了，是这样吗？】答：如果从整个行业合理调整和长期健康发展来看，“去库存化”必不可少，十分重要；如果从当前紧急启动经济引擎的角度看，那是否完成这个过程，倒真的不是政府短期考量的目标。当前的情况，正如你所说的，是要点着这把火，让这个行业火起来，把房地产的行业投资拉上去，把大宗消费拉起来，为经济复苏加油添薪。目前来看，这个目的基本上达到了，住房消费火了，土地市场也火了，引擎又在高速工作了。

【4、如果是这样，那房价在今年下半年就不大可能下跌或调整，倒有可能会直冲“6124”点位。我曾经以为是5000-5500，看了你的文章改变了想法，很多地方的房价会再创新高！】

答：你这个看法，我谨慎地表示赞同。如今把楼市的火又烧起来了，投资的、投机的、刚需的，都进去了，一些地方又出现了07年时抢购房子的现象，这肯定要拉升房价，即使拉升作用有限，开发商也会乘机涨价大捞一把。所以，今年下半年房价可能还会借势上涨，行业调整可能继续搁置。至于会不会冲高，我觉得还不好说，毕竟现在的投资风险已经很大，也不排除兜不住的可能，在部分地方投资者发生“集体恐高症”，拉高出货，高位逃顶，进而出现楼市决堤的现象。但这也是一种基于现实分析上的假设，假设能否变成现实，还需要观察，需要看关键影响因素的变化，主要是观察中国经济复苏的程度，观察政府的最新态度和动作。楼市问题，已经超出了经济范畴，成了观察中国问题、解读中国经济的一把钥匙了。钥匙未来怎么样，

不能光看它本身，要看锁怎么样了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-28

作者: 暗夜孤骑 回复日期: 2009-06-26

提醒一下经常熬夜的网友们:经常熬夜的两大危害:记忆力衰退,体力下降,这在我身上已经体现了,我现在只能搞搞台球这种运动了,还搞不了太久,因为打久了腰疼,最可怕的是这个习惯一旦养成就很难改掉。

作者: kasal 回复日期: 2009-06-27

楼主怎么天天这么晚睡觉啊, 要注意身体了,不然怎么给广大网友答疑解惑啊。呵呵。

---

多谢暗夜孤骑、kasal 两位兄台的提醒和关心。  
俺睡觉去也。

作者:loujinjing 日期:2009-06-28

作者: 一头倔驴 回复日期: 2009-06-28

10

10

10

---

倔驴兄真是活雷锋啊, 把帖子顶到了第 10 页之后,自己却悄悄离开了, 把沙发留给了别人。

作者:loujinjing 日期:2009-06-28

作者：夜游魂提交日期：2009-6-283:

上海一个楼盘竟然自个子被连根拔起了，看来是预兆啊~~~

作者：夜游魂回复日期：2009-06-28

想不到还坐了翻页的，看来真的是预兆，呵呵~~~

---

上海闵行倒楼真是个大新闻，今天已经成了大头条了。

首先为那位牺牲的民工默哀，也同情买这个楼盘的所有业主。

这幢连根拔起的楼真是个不详的预兆。

我在之前的回帖中曾说过，中国的房子质量虽然普遍低劣，

但人命关天，应该没有结构上的质量问题，大家不用担心倒楼。

看来我在这个问题上幼稚了，太相信我们的开发商和建筑商了，

他们几乎没有法律底线的卑劣，给我的幼稚上了一课。

我也要为自己之前的说法，向大家道歉。

在这个神奇的国度，没有什么事情是不可能的，就怕你想不到。

作者:loujinjing 日期:2009-06-28

作者：he724160 回复日期：2009-06-27

对上面的篇文章我的理解是：中国目前的经济现实决定，今后几年，房地产仍只能是中国经济的支柱产业。

这些年来，中国近 30%的钢铁产量近 50%的水泥和木材产量都用在房地产和其相关的项目上。中国一个房地产消耗的钢材就超过美国全国的总用量，其规模之巨大和在国民经济中的比重可见一斑。

出口和房地产是中国的经济鸦片，已经上瘾了，一下戒断会引起

更大的问题。再还没有新的经济增长点以前。房地产的全面萧条对经济的打击是 ZY 不能承受的。

但房地产繁荣的表现不一定就是高房价，可能恰恰相反。

中国房地产是以每年消耗亿吨钢材的规模造房子，已造了十来年了，这样有钱的都有房了，甚至多套，而剩下的都是些钱不多。但量不少的普通老百姓，而目前靠投机靠流动性托市只能搞短期，长期是靠不住的。这种情况的发生，我们就可以逆向思维来摸清政府的思路。

政府现在最想要的是什么？是要房地产的成交量，这样才能维护住房地产的投资规模，维护住房子的开工面积和竣工面积从而维护住 GDP 和就业率托住经济的基本面。

怎样才能放大成交量现在只能从钱不多但量很大的老百姓身上打主意。如果以前的房地产，政府和 KFS 是用捂货奇居，哄抬价格的办法，现在的经济形势逼着它们只能走薄利多销的路子。

如果以目前房子的高价位一面想要保住高成交量另一面又想按楼主说的能延续 7 到 10 年这么长的时间，在目前的经济形势下是不现实的。只有降价，而且只能以大幅度的降价才能达到这一目的。

个人估计但不一定准确，政府可能会在某个时间，会采取收紧房地产银根的同时，放大土地供应，压低土地价格，采取限期开发和销售的手段，迅速把房价降下来。而这个动作应该在一年之内。

楼主的专业不错，但我感觉楼主的战略眼光有一定欠缺。这个时候去鼓励网友买房子并不明智。至少要等到年底经济形势明朗后再做考虑。



---

谢谢苹果兄的引文。

我觉得这位 he724160 老兄的观点非常靠谱。

对中国经济了解深入，分析到位，视野也非常宽广，

看到了中国房地产经济的本质所在，

也抓住了政府对房地产政策的基本出发点。

而且他对“杨扬”同学的评价我也基本认可，

杨扬的专业很好，人非常热心，分析也到位，

但不够宏观，缺乏观察中国问题的战略眼光，

而且这个时候，杨扬同学还鼓励网友去买房，

确实是不负责任的轻率之举。

作者:loujinjing 日期:2009-06-28

作者：寻找机会死亡回复日期：2009-06-21

.....

随着通胀的预期，近期开发商积极拿地，各地都出现了地王，

你觉得开发商此举是白痴行为吗？你觉得开发商不为周全考虑吗？

希望楼主能回复我的疑问。

---

土地市场最近颇为热闹，很多人以为开发商又疯了，刚缓过气来就疯狂买地，其实不是这么回事。今天就说说开发商为何又热衷于拿地，也算是回答上面“寻找机会”的这个过了好久的问题。

首先一个不容置疑的前提是，开发商是商人，不是傻子，其决策当然都是理性的，怎么能是白痴行为呢？当前土地市场确实是升温了，拿地的多了起来。当前这些拿地的，主要有四种类型：

1、一是大开发商在低潮期储备土地，为以后的企业战略发展储备弹药，而且大开发商和政府关系好，谈判议价能力也强，可以低价拿到大幅土地，它们也在这一波行业信贷放松的大背景下得到了重点支持，手上并不缺钱。有很多地方 08 年一年没有卖出去几块地，老是流拍，土地财政非常困窘，所以也非常乐意邀请大型开发商来本地拍地，至于价格嘛，好商量。一个想买地搞储备，一个想卖地换银子，正是情投意合，一拍即合的事；2、二是中小开发商，综合实力较弱，本来就没有多少土地储备，08 年一年没有敢拿地，手里存的那点土地该开发的基本都开发了，如果再不拿新地，今明两年就很可能面临断炊之虞，正好又遇上今年二季度的热销，手里的存量房也卖得差不多了，变成了现金，所以拿地是顺理成章的事。这就是潘石屹说的“鸡蛋换粮票”，拿着钱去买地，没有地的话，就算钱再多，开发商也没法持续经营；3、三是一些外行资金又要进入房地产了，首先就是要弄块地。这一波房地产反弹之凶猛，让外行资金看到了巨大的利润空间，受到了极大的诱惑。想想看，在经济危机下，中小企业的经营困难异常，纷纷关张，利润薄得像纸片一样，而房地产依旧红火依旧，毛利依然高得吓人，那些在实体经济领域无利可图的资本，哪个不是看的眼热心跳、垂涎欲滴。乘机进入，能捞一票是一票，这就是很多行业外资金当前的心态。如果去翻查下各地拍地的公司，我们不难发

现这样的“新锐公司”；

4、四是地方国资公司在自买自卖，目的当然就不必多说了，制造土地市场的火爆气氛，托住或者抬高地价水平。至于国资公司拍得土地之后，怎么处理，都是自己人，那就不用我们来多操心了。

所以，如果看到当前土地市场火爆，就以为开发商疯狂了，被楼市回暖冲昏了头脑，不理智了，那就错了。其实没有一个疯狂的，个个都很理智，都是为了自身利益的最大化考虑，才会出手拿地的。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-28

作者: redbobby 回复日期: 2009-06-28

上海的一座 13 层在建住宅楼倒了，齐刷刷从根上倒的，倒得那么完整，倒得那么有性格。令人不解的是有性格的不仅是这楼，还有那么多网民。这次网民一反常态，忽然没了以往那种对恶性事件的质疑、愤怒、指责等激烈的反应，竟纷纷玩起了一句话评论，读起来幽默且有想象力。以下摘录几条并点评一下：

.....

-----

红兄：

网友的评论非常精彩，你的点评更加精彩，

谢谢在这么灰暗的新闻之后，给我们带来欢乐。

娶不起公主的话说得非常精到：

“抱有一丝希望的人，

才会有质疑、愤怒、指责等激烈的反应，

已经绝望的人，  
就只剩下调侃了。”

诚哉斯言！

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

我还是第二个报道啊

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

作者：取不起公主 回复日期：2009-06-29

最近在乌有之乡等网站看了许多谈内忧外患、内外勾结的文章，  
不禁感慨，也许有时候看的多了，知道的多了，  
却无力改变，也是一种煎熬和痛苦。

楼主你说呢？

---

估计很多人都有你的这种体会，  
所有才有了“痛苦的苏格拉底和快乐的猪”的说法，  
苏格拉底最明白，却痛苦异常；猪只管吃和睡，但它很快乐。  
如果有苏格拉底的追求，那就要准备好承担痛苦，  
如果有猪的追求，那不妨去追逐所谓的无知的“快乐”。  
另外，如果你再继续看下去，知道的更多了，  
你会发现感觉并非一成不变的，你的感觉一直在变化，  
痛苦少了，超然多了；  
愤怒少了，平和多了；  
感性少了，理性多了；

发泄少了，行动多了；

冲动少了，睿智多了。

我的理解，这也是一种成长过程。

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

※※《答不许骂兼说中国房地产发展的两条道路》(之一)※※

作者: 不许骂直系亲属 回复日期: 2009-06-29

有一个问题想听听楼主的分析,现在的情况下,我理解楼主说的老大继续用房地产这台“发动机”,那怎么用呢?观楼上楼下的帖子,似乎不同的人给了两种解释:

1、吸引投资性资金,逼迫刚需,加上地方的推波助澜,这基本上就是要楼市再长一截。毕竟,要吸引投资资金,楼市不上涨是不行的。我觉得这一招是饮鸩止渴,但好在解渴,见效比较快;

2、把房价砸下来,让老百姓真正购房自住,房价降到合理的水平,又没有继续下跌的期望,自住户大量进场。房地产属于健康发展。这个是良药,不过比较苦口,苦某些人的口,而且见效慢。

楼主觉得老大会选哪一条?

-----  
许兄的这个问题,问的那是相当的好,我这两天正想说说这个问题呢。你对房地产发展之路的总结,也很好,一个近的,一个远的。我就从这两条路入手,来简单地说说中国房地产发展的道路选择。

(一) 第一条道路: 当前无奈的选择

对房地产这台“发动机”,政府到底怎么个用法,如果把本贴前

面所说的各种说法，归纳一下，确实是有这么两种办法：一个“快速启动法”，猛踩油门向前冲，一个“慢速推进法”，以经济航速稳步开行。快的办法，就像是打强心针，旨在抢救病人；慢的办法，有点像吃中药方剂，意在恢复身体、固本培元。

其实许兄的这个问题，不用我回答，因为政府已经回答过了，以实际行动回答了。当前出手托住价格，放宽管制，注入大量资金，拉动投资需求进场，引诱自住刚需接盘，短期内放大了交易量，增加了行业投资，也增加了开工量和施工规模，催热了土地市场。从经济恢复的角度看，房地产这个行业已经恢复了，已经回到了2007年的水平线上。房地产行业的强劲恢复，也带动了中国经济走出谷底，走向复苏。强心针已经打下去了，而且也在起作用了，这不就是选择了第一条道路么？

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

※※《答不许骂兼说中国房地产发展的两条道路》(之二)※※

(二) 第一条道路虽然管用，但是个“死胡同”

但这些措施都是应急措施，不是长效的办法。强心针可以救命，急救时可以用，但如果老是打这个，好人也得被折腾死。接下来还得继续吃药，还得好好调养，只有长期调养，才能逐渐恢复健康。从各项措施来看，直接出手托住的办法确实很好使，立竿见影，但不能长期使用，因为要考虑消费承受力和社会河蟹度。放开信贷口子，注入资金的办法也非长久之计，还要考虑未来的通胀压力，要考虑信贷资金的使用效率和安全性，毕竟不能为此把银行也搭进去，牺牲了银行

体系的安全。投资需求目前很多，但也有个合理的界限，到了一定阶段，预期会发生分歧，就会发生“高位逃顶”的现象，投机者出货变现，拿钱走人，那会造成一场灾难。就算是刚需，也不都是有钱的，开始进去的基本是“富裕型”的刚需，这些刚需有了一套房子之后，就转变成“不需”了，剩下的都是没什么钱的“无产型”刚需了，依目前的房价水平，“无产型”刚需本质上也是“不需”，因为空有需求，而无实际支付能力。所以刚需的层次也是在不断降低的，越来越低，价格承受力越来越弱。

根据以上的简单分析，可以看出，如果未来仍旧走第一条道路，继续打“强心针”维持行业的极度亢奋，那这条路是根本走不通的。如果政府真的那样干，那后果是什么呢？我们可以设想一下：老大死死地托住，让这个行业成为空中楼阁，会搞得民怨沸腾，社会河蟹度大大降低；银行体系不断地向其输血，为将来的坏账大爆发埋下一颗颗地雷，迅速拉升通胀指数；开发商疯狂赢利，全社会的资金争着涌入房地产领域，实体经济因为“空壳化”而严重受损，房屋质量也大大降低，“倒楼事件”接二连三地发生；房产投机盛行，全国上下，但凡有点钱的都在炒楼，这成了中国经济的一大特色现象，在无节制的恶性炒作中，楼市崩盘风险不断加大；没有入场的刚需们接近绝望，再也无力买房，社会不安定因素大大增加；因为没有新的刚需进场接盘，中国楼市整体沦为一个“炒作市”、“投机市”，已经失去了其正常的居住改善功能，成了一个“博傻”的大赌场……

上面说的可能有点夸张了，但如果老大继续坚持走第一条路，那

么楼市一定是按照这个方向发展的，最终后果也必定会疯狂无比。

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

※※※《答不许骂兼说中国房地产发展的两条道路》(之三)※※※

(三) 第二条道路是房地产“软着陆”的必然选择

所以，从长远来看，第一条路根本走不通，只能选择第二条路。那怎么走呢？依我看，选择第二条路，就是通过国家政策引导和政府的“托”和“放”，让房价慢慢地走下来，达到一个相对合理的水平，挤出楼市泡沫，挤走那些对经济增长没有丝毫用处的投机需求，让真正的刚性需求可以买得起房子，让自住成为中国房地产市场的主流消费。在这个过程中，综合运用多种手段，尽量不让楼市崩盘，不让房价暴跌，不让房地产投资规模剧烈缩减，不让房屋开工量大幅下降，继续发挥其经济增长重要引擎的固有作用。这样一个过程，就是中国楼市实现“软着陆”的过程，是由高烧癫狂状态走向健康发展的过程，也是其从经济恢复的“兴奋剂”回归到经济增长“发动机”的过程。

当然，说起来容易做起来难。顺利走上第二条路，实现行业的长期稳定健康发展，不是短期内就可以完成的，需要一个较长时间的恢复过程，需要政府具有高超的调控艺术，扶着它缓步走下来，让它平安地“软着陆”。这个过程肯定要和市场规律发生一定的冲突，一定会布满了市场凶险，弄不好就会落得个崩盘的最坏结局，搞得像日本当前一年，走入长达十几年的楼市低潮期。在这个“软着陆”过程中，也肯定会损及某些人的利益，如开发商集团的暴利、如地方上的连带



巨额利益、如投资者的发财机会、如投机者的饭碗、如买了房子的会担心家庭财产会否缩水，等等，这是个利益调整的复杂过程，所以也肯定会遭到他们的联合反对和顽强抵抗。但如果不下决心牺牲某些人的小利益，中国房地产必将误入歧途，走入一个不可持续、无法回头的死胡同，影响中国经济的健康发展。

所以，综合分析起来，权衡利弊得失，孰轻孰重，老大心里当然是非常明白的，也是会权衡轻重的。对老大而言，最大的利益是经济能持续增长下去，是让人头痛的就业问题得到解决，是社会安定和民心向背。在这个“根本利益”面前，无论什么集团的利益，都是微不足道的，都是可以牺牲的。我们想想，工人阶级的利益强大不强大呢，重要不重要呢，为了国企改革，为了经济增长，都可以牺牲，让数千万国企工人成为下岗职工。如今的几个开发商、几个投资投机的小丑，还有什么不能放弃的呢？利益调整了，他们当然会激烈反对，但反对又能怎么样呢？难不成还能撼动河蟹的大钳子？

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

※※※《答不许骂兼说中国房地产发展的两条道路》（之四）※※※

（四）第二条道路，究竟应该怎么个走法？

至于如何顺利走上第二条路？如何让房价降至合理的“可负担水平”（affordable price）？如果挤掉楼市的泡沫？我们可以大概地猜测下，办法不外乎就两种，不是玩硬的，就是玩软的。硬办法就是靠外力把房价给打下来，软办法就是尽量利用市场规律让房价缓步降下

来。

我认为一般不会采取强硬的办法，比如直接的行政干预，比如行政命令的办法。那样不仅会遭到利益集团的强烈反对，让他们狗急跳墙，没法在下头贯彻执行，更为关键的是，如果政府公开提“降价”，会给老百姓一个强烈的预期——政府发话了，房价真要完蛋了。于是持有的赶紧抛，没买的死活不买，那样的话，供应突然放大，需求急剧萎缩，中国楼市立马就崩了。这其实就是政府官方文件里从来不提“降价”二字的真正原因，不是不想，是根本就不敢。

既然硬的不行，玩硬的风险太大了，那就只能来软的。软的办法基本有两个，一是扩大供应量，让供应变得充足，运用市场规律和效应把房价拉下来。比如最重要的一个措施，中央自 08 年来，确定了“大力发展保障房”的战略，要求各地必须完成保障房建设指标，纳入政绩考核，这就是扩大供应的办法，可以起到商品房替代作用，让商品房降温、降价。同时，政府大搞保障房建设，3 年时间投入 9000 个亿，也可以稳住行业投资，确保住房建设对宏观经济的拉动作用，减少对商品房的严重依赖。保障房搞起来了，形成“保障房+商品房”的二元供应体系，自然就减少了对商品房市场的依赖，你爱降不降，我不稀罕了。所以，保障房这个东西，实在是个高招，一举多得的高招，可以在很大程度上化解楼市的高风险。增大供应量的办法还有不少，比如扩大土地供应，适当提高容积率，规定闲置土地尽快开发，不开发就真的收回，比如加强开发商销售环节的监管，严法禁止捂盘等等。

第二个软的办法就是，逐步解除政府对楼市的特殊关照。当前真正对楼市特殊关照的，乃是各个地方，而且关注的焦点着眼于房价的高低。道理很简单，房价关系着 GDP 的高低，房价关系着土地市场火不火，土地市场好不好，又关系着“土地财政”的收入情况，房价高低还关系着当地的投资环境牛不牛。要想让各地方不再聚焦房价，只有解除这些后顾之忧才行。所以中央正在酝酿“物业税”，而且物业税可能和土地出让金并行，这其实是在为地方政府开辟新的财源，让其逐步脱离土地财政的“紧箍咒”。还有其他的办法，比如可能改变考核体系，把房价和河蟹度纳入各地政府的考核体系；比如按照当前反腐的顺序，政法领域基本上告一段落了，下一个重大领域可能是房地产和工程领域，很可能会出大案要案，这就可以给各地方一个强烈震慑，和房地产关系好不要紧，但要保持一个合理的限度，不要横加干涉，不要和利益集团捆绑太紧了，不然就可能栽进去了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

※※※《答不许骂兼说中国房地产发展的两条道路》(之五)※※※

#### (五) 对未来几年房地产政策基本取向的预测

如此说来，基于以上的分析，我们可以在现实分析和目标分析相结合的基础上，大致展望一下未来几年的房地产政策基本取向。

现实分析：

其实非常简单，房地产是中国经济的重要引擎，房价在非理性高位运行，老百姓买不起，高房价抑制了正常消费，房地产面临价格崩

盘的危险，也面临着无法持续发展的危机。

目标分析：

也很简单，政府的基本目标就是，在中国经济没有转换为“消费驱动”之前，保住房地产的重要引擎地位，保证房地产行业投资高速增长不掉下来。同时把房价稳定在合理价位，让更多的老百姓能消费得起，扩大全国住房消费，让住房消费成为中国城市化进程的重要催化力量，而不是阻碍力量。基本政策取向：

(1) 不能硬来，要防止发生崩盘，防止社会动荡因素；

(2) 要千方百计保住行业投资，保住就业和稳定；

(3) 要降低房价门槛，让更多的人可以进来玩，让涉及民生的问题不深化、不激化、不恶化。未来两年的政策预测：

(1) 通过各种办法加大市场供应量，通过中央权威推动，大搞政府保障房建设，建立“二元供应体系”，使房地产市场总体上保持一个“供大于求”的基本态势，给价格造成下行的巨大压力；

(2) 各地挖掘土地潜力，扩大住房土地供应，大城市会加大闲置土地的改造力度，二三线城市会继续推动城市框架大扩张，加大新城区土地开发力度；

(3) 可能会适当提高住房容积率，推广高层，进一步放松容积率管制。特别是经适房建设，个别地区可能会放宽至2.5—3.0区间，以切实扩大供应量；

(4) 出台新规定，实行更严格的制度，敦促闲置土地尽快投入开发，不开发就真的收回。个别地方可能会推出“闲置土地使用费”

等新名目；

(5) 加强开发商销售环节的监管，在全国范围内推行“透明销售”。出台更为严厉的办法，惩治开发商捂盘销售、惜售、自我炒作等行为；

(6) 尽快推动物业税城市试点和全国铺开，开辟地方财政的新来源，没有意外的话，原先物业税试点“空转”的城市将有可能在 2010 年进入“实转”；

(7) 弱化地方上“土地财政”色彩，大胆的预测是，未来 3 年内，有可能再来一次小范围的“税制改革”，提高地方的税收比例，比如增值税，可能实现上下平分，比如资源税，也可能加大地方比例；

(8) 中央会出台系列政策，约束地方和房地产的利益关系，阻止有些地方过度插手干预房地产市场，让市场机制彻底失灵；

(9) 未来两年内(2009 年 9 月—2011 年 9 月，十八大召开前)，会加大房地产行业的反腐力度，通过这些措施来淡化和削弱地方政府对房地产的影响，让房价更多地按照市场规律顺次下行。

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

长文终于贴完了，答个题休息一下。

作者: L618709 回复日期: 2009-06-29

请问楼主，我国实行全民所有制，作为人民的一员，  
在自己所有的土地上购房自住，政府收土地费是否合法？

-----

这个问题很有意思啊，答案非常简单，但又不知道从何说起，

对这个中国特色鲜明的问题，我真不知道如何才能给你说明白。

还是这么说吧，希望你能明白：

全民所有制，就是指全体人民共同拥有，但在技术上很难实现，所以就由国家当代表，国家代表全体人民拥有全国土地，是谓“国有土地”。

从理论上说，你也是一个主人，是“国有土地”的其中一个产权人，

如果你在属于自己的那一块地上盖房子，是不需要向任何人缴费的。

但属于你的“那一块地”究竟在哪里，你自己知道么？不知道！

既然你买的房子不一定恰恰建在你的“那一块地”上，

你用的土地可能是属于别人的，那么你当然就要交钱给别人了。

但你也不知道它是属于谁的，不知道应该把钱交给谁，于是你很迷茫。

但国家有办法啊，它是所有人的总代表，代表全体人民行使产权，

众所周知，“产权”里头包括了支配权、收益权、处分权等等，

你的房子使用了属于别人的土地、又找不到这个该收钱的主，

国家就出来解围了，说，这么着吧，你把钱给我吧，我替你转给他。

你看，这个巨大的困难不就迎刃而解了吗？国家替你解决了。

你问这个合法么？当然合法！国家是制定法律的，它难道会让自己违法？

如果你硬要说你用的那块地是属于自己的，拒不交钱，  
那么好了，请拿出你的证据来，谁说你用的那块恰好就是属于你的那块？？

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

作者: 果汁浆王回复日期: 2009-06-29

楼主太乐观了吧，第二条路不是那么好走的，房地产相关的利益集团可不仅仅是几个开发商、几个投资投机的小丑那么简单，基本上所有的地方政府都跑不掉。地方政府深陷其中，想动他们利益，不是那么容易的。几千万下岗工人加起来，和房地产利益集团比，只能算得上个屁，要不怎么叫屁民呢。现在地方不大听话了，不是有句话叫：“政令不出中南海”吗？局面已经开始失控……………

-----  
我想这位兄台是多虑了，地方没有你想像得这么强大，  
地方深涉其中，其实只是个简单的利益关系，  
说到底还是 GDP 考核指向和土地财政的问题，是钱的问题。  
钱的问题都可以内部解决，只要变更考核体系，  
改变上下分配模式，改变地方对土地财政的严重依赖，  
那就可以让地方和房地产行业拉开安全的距离。  
这其实是“想办不想办”的事，不是“能不能办”的事。  
至少目前来看，我没有看出谁不听话，要知道，  
在我们国家，不听话的后果是什么，那是相当地严重！  
看问题要看本质，看其中的主要因素，别抓住一个片面去无限扩

大。

现在很多人的论调是，房地产集团和地方已经是“连体婴儿”了，根本无法分离，如果强行分离，都得翘，所以别指望房价会动摇。这就是无限扩大的典型看法。其实最多不过是穿了一条裤子而已，如果你给它一条新裤子穿，那二者立马就可以分离。

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

作者：有頂天外 回复日期：2009-06-29

感谢楼主的勤奋和无私分享！一点个人看法，考虑不周之处还请指正。

所谓地方上的有令不行，或者说地方征夫与房地产之间的“利益绑定”，实际上是个伪命题。

还是 ZY 一级有所保留，或许正如楼主所言，还在用这台引擎，没到修理它的时候……

---

我认可你的说法，“有令不行”在表面上看确实有，但都是些小事，其实在关键问题上畅通无阻的，集权就是最大的特色嘛。地方和房地产的利益捆绑，确实是个“伪命题”，被很多人给盲目扩大化了，这仅仅是在现实共同利益驱动下的“短暂联合”，暂时形成了一致行动，一旦利益目标不一致，就会分手，这个捆绑一点都不牢靠。

之所以上头采取了默认态度，没有拆散这对联盟，也没有出手搅黄他们的蜜月之旅。是因为上头从这种联盟状态中也获得了巨大利益，或者说这种联盟的存在，至少目前与上头的战略利益有一致性，如果



拆散了，大家都会受损，是个多输的结局。正是，你拿你的土地款，我要我的GDP，你收你的地方税，我投我的中央资，各得其所也。

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-06-29

政府托楼市，我们托lou主。

-----  
多谢骆驼兄的一路支持。从字面上看，你和政府做的事差不多。

作者:loujinjing 日期:2009-06-29

许兄勿要客气，老师万不敢当。也祝你诸事顺遂，心安体泰！

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

上一篇有点分量的新闻，来源是新华网的财经频道，主角是大名鼎鼎的全国人大副委员长、号称著名经济学家的成思危先生。

**【标题：成思危：部分信贷资金流入股市和楼市】**

**【原址：[http://news.xinhuanet.com/fortune/2009-06/29/content\\_11616445.htm](http://news.xinhuanet.com/fortune/2009-06/29/content_11616445.htm)】**

**【时间：2009年06月29日记者：唐真龙】**

**【新闻正文】**

6月27日，在宁波举行的“北京国际金融论坛2009夏季报告会”上，北京国际金融论坛主席、十届全国人大常委会副委员长成思危在发表主题演讲时表示，今年一季度以来信贷快速增长，其中确有一部分资金流入了股市和楼市，这也是造成目前股市和楼市暂时回暖的原因之一。

成思危特别提到了一季度快速增长的信贷问题，他说，今年全年的信贷计划指标在一季度完成了90%以上，当季从银行信贷转到投资领域的资金大概是2.4万亿元。其中，不可否认确有一部分资金流入了股市和楼市，所以造成了股市和楼市的暂时回暖。

在论坛间隙，成思危在接受记者采访时进一步分析说，本轮房价上涨一开始是由刚性需求推动的，但后市发展则与信贷大规模投放、老百姓储蓄率过高、对资产保值增值的需求等因素有关，这些因素推动了楼市需求，从而导致了房价上涨。至于目前房市、股市是否已到累积泡沫的程度，成思危表示，“目前还无法判断”。

“现在外国对中国经济有各种预测，我说这些预测都不准，中国政府提出8%就一定能达到8%。”对于当前中国宏观经济形势，成思危态度颇为乐观。

他强调，“要保八，国家增加投入总能做到，问题是要用可持续发展的增长方式，这是要下功夫的，首要的是转变经济增长方式，让内需起到重要作用。”他还指出，金融危机后，西方过度消费的现象将会减少，各国会更注重储蓄，金融危机以前“中国大量生产，西方大量消费”的模式将会改变，这将迫使我们的眼光向内。

成思危指出，“靠政府用财政来刺激消费是不能持久的，信贷如果过于宽松也会产生一些负面效果。靠消费拉动经济目前来看还难以持续。”他判断，四万亿到今年中期会有所效果，而四、五月份的数据也证实了该趋势，工业生产四、五月都有增加，投资对经济的拉动作用正逐渐显现。“最近统计局发表的文章说二季度形势比较好，GDP

增速可能达到 8%，我想这项七月中旬公布的数据将取决于投资效益的逐渐显现，以及投资效应能否抵消消费、出口形势的下滑。”成思危表示。

对于中国经济何时能够复苏，成思危表示恢复到 2008 年 9% 的 GDP 增速就应该说走出了“中国式”的复苏，而到 2011 年我国不仅能够恢复 9% 以上的 GDP 增速，而且这个增速还将是可持续的。

成思危对拉动消费内需提出了四点建议：首先，要提高工资，让人民群众的收入与经济增长率同步；第二，要增加人民群众的财产性收入，进一步规范股市、楼市，使之健康发展；第三，要加强社会保障体系，减少人们的后顾之忧，使人们敢于消费；第四，要增加消费贷款的占比。他认为，与西方 70% 的贷款总占比相比，目前我国 13% 的消费贷款比例显然过低。

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

### 【我的新闻评论】

在高层官员里头，成思危也算是能说善言的一位了，只是其说话的身份经常发生变化，游移不定，一会站在学者的立场上说点实话，一会又站在官员立场上打打官腔，说些模棱两可的车轱辘话，有时候还说不靠谱的话，比如前一阵子说股市，就被股民骂得不轻。这回受邀参加论坛，应该是官方身份参会，所以说的话亦是半官半学，有虚有实。下面针对老人家的话，做个辨别。

●如：“今年一季度以来信贷快速增长，其中确有一部分资金流入了股市和楼市，这也是造成目前股市和楼市暂时回暖的原因之一。”

评：信贷资金流入股市、楼市，几乎已经是学界和民间的共识了，没有什么新奇的地方，但官方却很少在公开场合对此表态，虽然是秃子头上的虱子，但谁也不愿意去承认。成思危这次的表态应该算是很坦率了，公开承认了这一事实，并说明这正是造成股市、楼市双双回暖的原因之一，实属难得。如果以后有新闻媒体拿这个话来说事，说成副委员长就是这么说的，应是权威定论，那成思危大可以出来辟谣，说自己之所以这么说，纯粹是学术研究范围内的意见交流，不能看成是官方表态。你看，拥有双面身份，就是一个很好的马甲。

●如：“本轮房价上涨一开始是由刚性需求推动的，但后市发展则与信贷大规模投放、老百姓储蓄率过高、对资产保值增值的需求等因素有关，这些因素推动了楼市需求，从而导致了房价上涨。”“至于目前房市、股市是否已到累积泡沫的程度，成思危表示目前还无法判断。”

评：房价这件事，也是秃子头上的虱子，没有什么好争论的。老成对房价的描述，我认为与事实基本相符，开始是刚需启动，后来是信贷资金大量进入，再后来是受了通胀传言的蛊惑。当被问及“泡沫累计”的程度如何，老成就用了外交语言回答了，说这个“目前还无法判断，”并非无法判断，是有了判断也不能说。有些话，百姓能说，官员不能说，下头能说，上头不能说，比如泡沫、经济危机、房价需要下降等，皆属此类。

●如：“现在外国对中国经济有各种预测，我说这些预测都不准，中国政府提出8%，就一定能达到8%。”“要保八，国家增加投入总能

做到，问题是要用可持续发展的增长方式，这是要下功夫的。首要的是转变经济增长方式，让内需起到重要作用。”

评：关于中国经济今年的增速，预测的版本太多了，总起来说，国外机构看得悲观些，基本在 7%上下，中国国内（官方）看得乐观些，一般在 8%以上或者更高。成思危非常自信地说，外国的预测都不准，中国政府言出必践，定能完成 8%的预定目标。这倒真是大实话，只要持续加大投资，即使消费不振，外贸不兴，8%也是可以实现的，万一投资没跟上，到年底实现不了，还有统计局齐心协力的最后一搏，定能成功。所以中国说干的事，总能干成，总是无往而不胜的。

成思危也说出了他的担忧，就是经济能否“可持续发展”。如果强调可持续，强调增长的质量，强调经济结构的调整，那么很多粗放型的投资肯定要重新审视了，不能闭着眼审批仓促上马了。最近好像国家也有点重视这个问题了，如金沙江上的几个大型水电站项目，眼看着就上马了，却被国家环保部给拉住了，这事值得琢磨。我想，如果国家想大干快上，想尽快完成投资，环保部不会这么不识趣的，也不会没有这个起码的“政治觉悟”，面对大是大非的问题，它也不会含糊。

●如：“靠政府用财政来刺激消费是不能持久的，信贷如果过于宽松，也会产生一些负面效果。”“最近统计局发表的文章说二季度形势比较好，GDP 增速可能达到 8%，我想七月中旬公布的数据将取决于投资效益的逐渐显现，以及投资效应能否抵消消费、出口形势的下滑。”

评：成思危直言用财政刺激消费不能持久，这并不是在给积极的

财政政策泼冷水，而是说明政府内部也认为仅靠财政来启动消费，是一厢情愿的事，效果并不大。他说信贷如果过于宽松，也会产生“负面效果”，也就是会造成流动性过剩，股市楼市狂飙，埋下通胀的隐患。这说明一个问题，上头对实行“双积极”的政策也是持谨慎态度的，具体看法也是有争议的。虽然温总仍旧公开说国家要继续坚持“双积极”政策，但这应该理解为，温总主要是为了鼓励普通民众的信心，实际上，政府可能已经在谋划进行一些政策微调了。周小川说过，货币政策具有滞后性，因而一定要有预见性。等大家都认为该调整的时候再调，那就晚了。

至于要不要进行微调，其实成思危的话也给了答案，要看今年二季度的经济数据，到7月中旬就可以揭晓了。如果工业领域形势整体向好，四万亿的投资效果显现，投资效应抵消了“国内消费、出口形势下滑”的负面影响，那么，“双积极”政策的微调，几乎就是不可避免的了。

●如：对于中国经济何时能够复苏，成思危表示恢复到2008年9%的GDP增速就应该说走出了“中国式”的复苏。而到2011年，我国不仅能够恢复9%以上的GDP增速，而且这个增速还将是可持续的。

评：成思危给我们创造了一个新词——“中国式复苏。”看来他老人家对当前经济复苏的说法，也是不大乐观的。一句“中国式复苏，”说明他心里也没底，说话没有底气，于是用了个忽悠词来搪塞记者的提问。展望未来时，成思危故意跳过了2010年，直接说2011年中国经济可以恢复9%以上的增速，这说明他对明年的宏观经济状况也是

不乐观的。到 2011 年才能到 9%，说明明年一年我们还要为了“保八”而奋斗。

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

作者：风雨兼程 2004 回复日期：2009-06-30

上海塌楼开发商多名股东与官员同名。

楼主如何看待这个问题，看来事实上很严重了。

这样的商业链条让人悲哀。

-----  
有的地方利用土地职权，搞个小型的房地产开发公司，利用低廉的地价、方便的审批等固有优势，大发其财。这已经是比较普遍的事情了，是官办企业的一种类型。所以没什么可奇怪的，只不过出了问题，暴露了出来，让我们觉得这个问题非常严重，官商勾结是如此可怕。所以对类似事情的背后，实在没有什么新鲜东西可说。而且，针对上海倒楼事件而言，目前尚在敏感调查期，在官方结论出来之前，如果乱说话，被河蟹是必然的。对这个事件，网友们的基本态度是调侃，是发掘笑料，我们不妨在紧张的生活中，给灰色的日子添一抹亮色。即使壮烈地倒下了，还可以躺着为网友们继续做贡献，正是“生的伟大，活的憋屈，倒的光荣”，

我想，如果挖正面影响，这也算是倒楼事件的积极意义罢。

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

作者: chen\_yu 回复日期: 2009-06-30

同名还要这么猜测, 看看身份证号码不就知道了!

---

他要是老老实实给我们看, 他就不是他了。

恐怕户籍管理机关也不会支持你这个想法。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-30

红兄的笑话很好,

看来打电话要先搞清是不是打到了自己家里, 不然会害死人了。

听到老公回来的消息也要保持镇定, 不能稀里糊涂就跳楼。

作者: loujinjing 日期: 2009-06-30

国土部又出来说事了, 再上一篇今日最新的新闻解读和评论。也是对楼上 kasal 老兄的回应。

**【新闻标题】《国土部坚称地价房价比均值 25%左右》**

**【新 闻 原 址】**

<http://finance.sina.com.cn/china/hgjj/20090630/03096416180.shtml>

**【新闻来源】《证券时报》2009年6月30日记者: 周荣祥**

**【新闻正文】**

本报讯国土部日前公布了房地产项目用地调查结果, 宣称“地价占房价 15%—30%, 平均是 23.2%, 因此地价不是推高房价的最终因素。”但市场对此似乎并不认同, 而房地产开发商更是群起攻之。

就此, 国土部中国土地勘测规划院地价研究所所长赵松昨日发表



文章称，目前市场上有关地价房价比的三组数据，虽然目的不同、调查范围不同、数据来源不同，数据口径也存在一些差异，但三组数据在地价占房价比例上差异并不大，均在 25%左右。

据介绍，三组数据分别是国土部对全国 105 个城市多个项目调查的数据（23.2%）、国土部 2008 年城市地价监测结果（25.8%），以及全国工商联房地产商会今年 1 月发布的《我国房地产企业开发费用分析》报告（58.2%）。

赵松称，工商联报告中所述 58.2%是指土地成本占“直接成本”的比例，这一比例并不包括税费以及利润，因此与地价房价比无关。事实上，工商联报告中虽未直接提及地价房价比，但根据其提供的数据，可推算出其调查样本涉及的地价房价比均值也应在 23%—26%。

但在华远集团总裁任志强看来，上述研究实际上犯了一个错误，即静态的计算土地供给的初始价格，测算土地占房价的比重并不科学，也不能真正反映房价和地价的关系，因为持有土地需要很大的成本。

他说，在计算土地价格时，不能只简单计算卖出时的价格，还应考虑到因土地卖出时的各种税费及限定条件引发的土地价格变化。譬如，土地一次性支付的资金成本，土地使用税以及规划中为社区服务的各种基础设施和配套面积等。

对此，赵松表示，单单就地价房价比这一技术数据而言，争论并无意义，因为地价房价比到底多少算合理并无定论。她建议，可以建立一个“地价房价对照公示，成本利润一目了然”这样的机制。

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

## 【我的新闻评论】

最近关于地价的话题，又热闹起来了，代表政府的国土部和开发商联盟各说各的，好不热闹啊。两者都说去搞了详细调查，都公开了自家的研究数据，国土部说是占比 23.2%，开发商的代表说是 58.2%，这个差距也太大了。本来是一件很简单的事情，结果愣是变成了吵架，甚至要发展成当街对骂了。网友也就跟着起哄了，说得难听点，大家都怀着幸灾乐祸的心理，来看苟查苟了。这么简单个事，竟然弄成了国家主管机构和利益集团在吵架，也真够丢人的了。

其实要我说，争论的各方都没有错，各方所使用的数据是完全不同的，统计口径不同，都拿出有利于自己利益的数据来说话，根本就没有可比性，硬要去比较，那就是关公战秦琼啊。最简单的办法就是，让有关主管部门（比如住房部、统计局）公布一下房价的具体构成，列出所有具体环节和成本细目，大家照着表格对照着看，一目了然，那不就结了嘛。

国土部一再坚持自己算得没错，它说的是“房价地价比”，房价是最终的市场价格，地价是土地出让的价格。一个完整的房子，除了包括地价之外，还有建安成本、有各种大小配套费用、销售成本、管理成本、财务成本、各种应缴税费、开发商的利润、各类黑色支出等等，这些都要在房价里体现，你说这房价能不高么？国土部拿出其中的土地一块，去比总的房价，当然这个比例不会太高。全国范围来说，总地价占总房价的比例，还不能说高，国土部说平均水平是 23.2%，我觉得是符合事实的。

再看开发商这边，计算的是“地价和直接成本的比例”。这里可能涉及到一些行业术语，有点小复杂，我简单加以解释。开发商算的是，要盖好一个房子，达到能住人的水平，所花费的各项直接成本里头，地价占了多大的比例。简而言之，“直接成本”其实可以分为两大块：（1）一是和土地有关的，如土地出让金、土地交易税费、前期勘察费、项目设计费、市政设施配套费等等；（2）二是和房屋建造使用有关的，如建筑材料工程费、设备安装工程费、水电煤气等公共设施配套费、建设环节的税费等等。至于那些项目管理费用、员工工资福利、销售环节的广告费、推广费、银行贷款的利息，等等，都和房子本身关系不大，都不是“直接成本”，都是不统计在内的。

为了搞清开发商这笔账算得对不对，我们就先来看看房地产“直接成本”里头，各项成本构成的具体情况。（1）土地出让金和相关土地税费，由政府收取，开发商没有发言权。（2）前期勘察设计等工程费用，由勘查部门和建筑设计院收，这个可以讲价，也都比较低，一般在100元上下每平米。（3）建安成本是可以由开发商自己控制的，随房屋等级质量变化，可高可低，但水泥钢材玻璃等建材的价格是全国差不多的，目前来讲，最高的建安成本也不过在2000元/平米左右。多层楼房的平均建安成本应该在1000元以下。（4）市政配套和公用设施配套费用，由各个城市自行决定标准，这个没得商量，便宜的一般不会高于150元/平米，即使在配套最贵的特大城市如北京、上海，也不过在400元/平米左右。

综上所述可知，在“房地产直接成本”里的各个子项目中，

大都是比较固定的，加总起来其实并不算高。要说最不固定的项目，那就是土地成本了，在小城市可以低至数百元，在京沪等地的中心城区可以高到 15000 元/平米，地区和地段差别都大得吓人。所以，如果用地价去除直接成本，得到的比例也是宽幅度的，可以从 20%—80% 不等。如果在小城市的郊区，地价非常便宜，可能都不到 20%，如果在上海中心区，地价奇高，可能地价占比要超过 80%。这么说，工商联房地产商会说地价占开发成本的平均比例为 58.2%，我觉得也是客观的，并不是在诋毁造谣，毁坏政府的光辉形象。

其实房地产的成本和房价构成，并不是地产商人老婆的胸衣，不能公开示人，说白了就是这么点东西，拿出来掰开揉碎，说清楚了，一点神秘的地方也没有。国土部算的是一个指标，“房价地价比”，房地产商会算的又是另一个指标，“地价在直接成本中的比例”，两个指标毫不搭界。而且，两家都很认真，算的还都不错。但为何就偏偏各执一词，毫不相让，一本正经地吵起来了呢？为什么它们就不能坐下来把话说得更清楚一点呢？为什么它们就不能给社会公众解释清楚其中的误区呢？

有些人喜欢大骂吵架的双方是蠢猪，连这点小账都算不清楚，这问题还吵吵嚷嚷，搞得满城风雨，全国人民议论纷纷。我想说，这种看法实在是太幼稚了。你还真的以为堂堂国土部，算不清楚这点小账？摸爬滚打十几年的开发商，连同其强大的智囊团，难道还搞不清楚自家的账目？怎么可能，那岂不是滑天下之大稽了么？其实各方心里都明白得很，不是说不清，而是不愿意说清，故意揣着明白装糊涂。

开发商鼓捣个高比例出来说事，意思是说，大伙看看吧，钱都让政府给拿去了，说我暴利我很委屈啊；国土部弄出来一个低比例进行反击，意思是，我拿得还真不多，都说政府炒高地价推高房价，政府也很无辜啊。

这出戏还得继续演下去，我们等着瞧热闹吧。

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

楼上的许兄，读帖子就是轻松事，何必赶什么进度？

有空时看看，没空时就放下，别误了自己的正事。

如果觉得前面的内容值得一看，又想免掉追读之累，

那不妨再耐心等待数日。

我正把前面所有内容拷贝汇编，

并稍加修饰，把它弄成个 word 版本的，

一来可以防止这帖子被毙掉，留点存照，

二来也可以给希望线下阅读的朋友提供个方便。

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

《全国新地王诞生，北京广渠路 15 号地拍出 40.6 亿》

2009-06-30 来源:网易财经

网易财经 6 月 30 日讯经过 97 轮竞价，总部居于广东珠海的中化方兴公司以 40.6 亿竞得底价为 16.47 亿的朝阳区广渠路 15 号地，超过此前重庆鸿恩寺地块 38.1 亿成交价格，而楼面均价也达到 1.53 万元，成为继 2007 年 10 月房地产市场调整以来全国总成交价最高和楼面均价最高的“双料地王”。

拍卖现场激烈异常，在竞标价格飙升至 38 亿元后，只剩下潘石屹的 SOHO 中国、保利地产和中化方兴在进行最后对决，不过 SOHO 中国最终在 39.5 亿元的价位下退出了竞逐。随后的场面变成了保利和中化方兴的对决，最终中化方兴以 40.6 亿的价格力压保利的 40.5 亿，成功拍得这块全国“双料地王”。

在竞拍锤落下后，现场几乎失控，众多媒体蜂拥追逐中化方兴的竞拍代表。中化方兴的副总经理盖剑高表示，这个价格不应该看短期，而要从长远来看。他表示，这块地将会做成精品，但拒绝透露售价。对于今后是否还会继续拿地，盖剑高斩钉截铁地表示，“中化方兴将会继续拿地，区域也不仅限于北京，在全国各地都有可能。”

而以 39.5 亿的出价仍未拿下这块黄金地皮的 SOHO 中国总裁潘石屹则表示，到了这个价格，已经是非常高了。

作者:loujinjing 日期:2009-06-30

作者: loujinjing 提交日期: 2009-3-23

访问: 198982 回复: 1800

从 3 月 23 日开贴，到今天—6 月 30 日，整整 100 天了。

还有不到 20 分钟，伟大的党的生日就要到来了，

在到来之前，祝我自己的帖子百日快乐！祝它顽强地活下去！

也祝所有读帖、回帖、支持我的朋友过得快乐！

祝你们的生活充满了开心，生命充满了意义！

作者:loujinjing 日期:2009-07-01

楼上的三分钱设计精美、制作精良啊。

联通那个“沃”也不错，可以卖给联通版权了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-01

作者: 江用 回复日期: 2009-07-01

很遗憾，这个帖子来的晚了，楼主高风亮节，佩服的要紧。

房事各种关系盘根错节，要看的清楚，实在是难上之难，还好楼主已经给他盘点的差不多了。既然来到，我也说说我的看法。

.....

.....

我曾经很悲观以至近于绝望，但于事无补。时寒冰说，他经常在夜深人静的时候痛苦失声，我相信很多人可以理解。慢慢地倾向于，相信这个社会还是向上走的，并且这个信心，也不是凭空的，我们还是能捕捉到一些积极的信息的，至少，我们有一大群像你我一样深爱自己国家的人。

罗嗦了太多，不知道楼主能否看得完。个人观点，近于空想，还望楼主不吝赐教。

-----

答江用兄：谢谢江用兄的长篇回帖和精彩总结，我从头至尾仔细看了两遍。江兄观察中国问题，眼界阔大，直透未来，高屋建瓴，直击要害，对楼市去向和中国未来发展的很多观点，我都非常赞同。在下佩服得紧，也自叹弗如。还望以后能多多赐教。

江兄从楼市问题引开来，谈了不少更深层次的问题，如楼市力量的最终博弈、如财权的上下分配和制衡、如地权问题的解决、如资本

力量的合理引导、如未来的发展之路等等，这已经超出了谈楼论市的范围了，进入中国经济发展的话题了。有朋友说，照这么说下去，这楼可能就“歪”了。我想，这些问题是如此之重要，很有继续深入讨论的价值，如果大家讨论多了，没准能加深对这些问题的认识，也是一桩好事。所以，即使冒着“倒楼”的风险来讨论，也是值得的。

我稍稍总结了一下，江兄的回帖中提到了以下几个非常重要的问题，很多问题也给出了自己的看法和结论。我斗胆对江兄的看法进行了“再总结”，并把它一一列出来，如果总结得不对，请江兄和各位网友指教。

(1) 房地产归根结蒂还是一个市场，起决定作用的还是市场规律，是供求的长期变化。参与市场的各种力量的复杂博弈决定了房地产总体走势，而这种博弈是通过影响供求因素来进行和实现的。政府参与程度有深有浅，说到底也是一种博弈力量。

(2) 所有市场中的博弈力量，都可以归入“供方”和“需方”两大范畴。投资和投机代表了“资本”的力量，但本质上也是需求一方。政府有分别，地方是供应方，亦是监管方，中央则是监管方。

(3) 两级政府对房地产态度的分化，根源源自于“财权”的分配模式。“分税制”改革大力推行，上收了财权，同时为了平衡地方利益，下放了“地权”。如今地权搞乱了套，危及到了更大的利益，有可能也被收回去，所以国家在酝酿物业税和地方债等措施，目的就是建立一个新的财权分配体系。财权分配体制的理顺，其目的在于统一两级政府的目标，使之成为一致行动人。



(4) 投资和投机的背后是中国逐渐强大的资本力量，这股力量不可忽视，但以前我们对它的重视不够。中国的投资渠道本来就少，又不顺畅，加上“二元经济”的割裂，导致资产市场中的资本非常充裕，资本的力量发挥了很大作用。所以，中国楼市的投资比例很高，也有着强大的左右走势的能量。中国要解决好楼市的问题，必须正视这股强大的资本力量，进行合理地引导，分化之，疏导之。

(5) 如何引导过剩的资本，解决楼市问题，并使之为中国经济的长期发展服务。江用兄给出的办法是“产业转移”。利用中国经济发展的地区性不平衡，引导产业从东部沿海向中西部地区转移，引导“发达地区的资本”与“贫困地区的资金缺口”进行对接，在后发地区进行“工业化”和“就地城镇化”。

(6) 在经济发展的诸要素中，土地、资金、人力最为重要。要解决产业转移和资本对接的问题，就要从这三个方面入手。这三大因素如果仍然是“跛脚”的，那就谈不上发展，也没法完成产业的梯度转移。

(7) 土地问题是第一位的问题，前提就要先解决好土地问题，在广大的农村地区实行土地流转政策，逐步给土地松绑，让沉睡的农村土地发挥其固有的巨大价值。虽然土地问题极其复杂，事涉安定大计，但中央还是在谨慎地动作，比如在成渝经济区进行城乡统筹综合配套改革，试点土地流转。

(8) 发展中西部地区的另一个办法，就是在工业化的带动下，就地发展“城镇化”，建设大量的中小城市和发达城镇，提高中西部

地区的城市化率，为“工业化”进程提供社会结构上的配套。比如中央规划了若干个城市群（中原城市群、武汉城市圈、长株潭城市群、皖江城市带等），就是这个目的。

（9）为了尽快实现产业梯度转移，促进资本从“高地”向“洼地”流动，不仅要改革资本洼地的投资环境，还要建立必要的资本纽带，发展投资中介市场。仅仅依靠央企的力量是不够的，要利用投资公司等中介力量撬动东部地区的民间资本。而国家在这个方面好像顾虑颇多，动作不大。

（10）人的因素是经济发展中的最高决定因素，地方的发展，从总体上来说，还是利大于弊的，还是可以提高该地区居民的整体福利水平的。所以，经济发展本身让人生活水准提高，这就是一种经济激励，是可以调动人的积极性的。同时，经济发展和财富增加，为缓和已有的社会矛盾，提供了更大的回旋余地。

（11）按照这个逻辑看下去，推动中国宏观经济发展的“接力棒”，正在从东部地区交到中西部地区的手里，资本未来的流向是自东向西流动。所以，在过剩资本推动下的沿海城市楼市，也许已经走到了一个顶点，未来将是一个整体下行的趋势。

问题列完了，在江兄的原文上，加了一些我自己的理解和阐发，理解得对不对，阐发得是否准确，我心里也没底，还请江兄勿要介意。我认为这些问题都很好，触及到中国经济的很多重要方面，如果时间允许的话，希望可以深入讨论下去。

作者:loujinjing 日期:2009-07-01

作者：铁炉城回复日期：2009-07-01

楼兄你好。

我是学理工科的小兄弟，85年的。

能不能推荐几本书，增加下鉴别力。谢谢

---

铁兄你好，你这是个难题，因为荐书是件相当难的事情。

但凡想提高提高自己，想学点习的，就要多看点儿书，这个是不假。但读书这事，一要看兴趣所在，有兴趣时，虽废寝忘食而不觉其累，没有兴趣，手捧经典也当是味同嚼蜡；二要看专业和基础，隔行如隔山，如没有一定的基础，去看陌生领域的书，也是有点难度的，不仅要下点苦功夫，还要找到合适的入门书引路，好的入门书是个循循善诱的好老师；三还要看功用价值，现在的人时间宝贵，读书机会不多，很多读书的都多少带着点功利目的，读了是为了能用上，能赚钱能投资能升职能加薪能考证书能评职称能教育孩子……，那种为了什么“增进智慧、陶冶情操”而读书的，基本上被社会给消灭了。

所以，给别人荐书这事，打个不恰当的比方，有点像是中医开方子，讲究辩证施治，因人而异，不同的人有不同的体质，有不同的需要。如果不问情由，随便就开方子，不仅于病无益，还可能会害了人家。这不像西医，一剂抗生素下去，能消灭大部分的病毒，一手术刀，可以割掉大部分瘤子。因此，在不了解你的具体情况前，恕我没法给你推荐什么好书看，我眼里觉得好的，未必适合你。

再说，我看书也不多，学识浅陋，从水平上说，还需要别人荐书

给我读呢，还远远没到给人荐书的地步。在读书方面，你如果有什么特别的兴趣和需要，觉得我能帮得上忙的，不妨联系我，我们可以多多学习。

作者:loujinjing 日期:2009-07-02

作者: xl233 回复日期: 2009-06-21

偶在美国呆了小 4 年，经历了美国房价 03 后到 07 年的持续上升的泡沫期，但只要不是纽约最中心区或湾区最好的学区房，美国一般地方的房价真的没有中国北京上海这么夸张，我是说和收入(或房租)比起来的话，更别提那里买的是所有权，而不是什么 70 年，哎。

想想一般的在美国有工作的一对夫妇，家庭收入这么着一年也有税前 10 万+美金，而房子通常 30-50 万就挺好的了，比如姚明在的德州，好像房价一直都还挺稳定的，20、30 万美金就可以买小楼了，哎，咋比啊？！

不少基本 0 收入的黑大妈拉扯几个小黑孩儿也敢在 06，07 年间靠 0 首付买房，这些现在看也说明了，泡沫的确可以人为地吹大，但终究是泡沫，出来混，迟早要还的啊！

其实我也明白，现在是得要保增长，要不稳定问题就近在眼前。但国家现在这样不顾一切地吹地产这个泡沫，代价真的很大啊！什么降低首付标准、降低利率、降低开发企业的资本金、允许外资进入，等等，真的在走美国的老路啊。吹泡沫不难，但这样真的可以违反经济规律么？！

看了 x123 的这段文字，提到了美国的房价，让人很感慨。

这让我想起了我数年前曾经写过的一篇文章，题目叫做《也说纽约的房价》，专门说了纽约和美国城市的平均房价水平，和中国大城市的房价做了个直接比较，也驳斥了那些喜欢拿“房价要与美国接轨”做幌子的人的论调。今天把陈年旧文翻出来重读，觉得文章旧是旧了点，但主要观点和数据仍然适用，文章的警示意义还在，不妨全文贴在这里，大伙也来比较比较，看看美国的房价到底高不高，是不是某些人声嘶力竭宣传的那样，高不可攀，远远超过中国大城市的房价水平。

为了保持文章原貌，我未作一字更改。但需要特别说明的一点是，这篇文章写于 2006 年 10 月份，如今过去快 3 年了，中美两国的楼市都发生了巨大变化，但变化却是相反的，一个在升，一个在降。美国房价在我写文章时达到了顶峰，如今已经平均跌去了 30% 以上，所以文章中的美国房价应该打上 7 折，才是当今美国真实的房价水平。而中国呢，从 2007 年开始一路狂飙，直到今天还没有动摇，近三年的时间，至少也涨了 50% 以上吧。所以文章里提到的中国房价（是 2006 年秋季的水平），到今天至少要乘以 150% 了。

也许，那些老是嚷着要和美国房价接轨的精英人士们，总是自诩自己见过大世面，通晓各国国情，动不动就嘲笑国人是井底之蛙，今天猛回首再去看看中美房价，冷不丁发现一个极其尴尬的现实：中国大城市的房价，已经悄悄地赶超美国了，上海的绝对房价水平，相当多的楼盘已经超过纽约了。而且在房价 PK 中，我们还是拿鸽子笼公寓

去超越了人家的 townhouse，拿 70 年使用权的毛坯房超越了人家永久产权的精装修别墅，拿“能站着也能趴下”的公寓超越了人家带前后花园和双车库的房子，我们是典型的“以弱胜强”啊，我们伟大的龙头上海，伟大的首都北京……，取得了不容置疑的完胜啊！纽约这个没落的国际金融中心，这个房价跌起来就没个完的“无能城市”，不出五年，肯定就要被上海这个新晋国际金融中心超过了，那是必须的！

都这个时候了，如果再继续喊着去和美国接轨，和纽约接轨，还有什么好接的呢？那岂不是自掉身价了么？所以，我想奉劝那些过去嘶喊着“和国际接轨”的人士们，赶快认清形势，改变口号，现在是应该让美国和中国接轨的时候了，让纽约、华盛顿的房价来和上海、北京接轨！顺便，也通知一声美国能源部的官老爷们，让美国油价也和中国的接上轨，不要这么迟钝，慢吞吞地不跟着国际油价走，要想在经济危机中率先复苏，那就一定要与时俱进，要不断地创造奇迹。

如果单看房价和油价，我们可以理直气壮地高呼，中国人民站起来了！如果在纽约街头碰到当地人吹大牛，说自己城市的房价有多高多高，我们不必再腼腆自卑地低下高贵的头，完全可以理直气壮地驳斥他，指着他的鼻子喝道：我来自世界最大的城市上海，我可以负责任地告诉你，说纽约房价高过上海，那简直就是造谣者在放屁！

作者: loujinjing 日期: 2009-07-02

※※《也说纽约的房价》※※

(注: 这篇旧文写于 2006 年 10 月份。)

近年来，国内房价涨得很快，特别是京沪穗深等特大城市，房价更是扶摇直上，大有向纽约、伦敦等国外城市看齐的架势，不是有很多人叫嚷着北京、上海的房价还不够高，和纽约、伦敦相比还差得远么，提出口号要和国际化大都市接轨么？我们且来看看纽约的房价，是否真的如我们想像中的那么高得离谱。

看房价高低，进行城市间的横向比较，可以看绝对房价；也可以看相对房价，即考虑到当地经济发展水平、居民收入、购买力、汇率变动等影响因素，引入房价收入比、房价人均 GDP 比等指标。很显然，用相对房价进行比较更加科学，但为了直观起见，我们只看纽约的绝对房价，看它到底高到什么程度了。

从发展历程到房地产开发体系，从制度安排到住房结构到市场机制等等，纽约和上海有太多的不同了，硬要拿二者的房价做个比较，本来就是件傻事，也是很科学的。所以，在列举数字之前，我还想多罗嗦几句，做几点必要的说明。

其一，纽约作为经济发达的国际大都市，和北京、上海最大的不同在于，纽约经过了二百多年的开发，已相当成熟了。表现在房地产开发规模上，纽约的新开发量已很小了，但上海、北京尚处于爆发式发展期，正在成为世界“大工地”，满城都是脚手架，一派热火朝天建设忙的景象。看看年度住宅开发量就知道了。纽约虽号称第一大都市，但其房地产开发量，和京沪简直就不可同日而语。所以即使它的价格再高，人家也很少会有引起经济泡沫的担心和不安。

其二，纽约的新房子都造在郊区，以独立式住宅为主，就是我们

常说的 TownHouse, 好点的独立式房子就是我们说的“独栋别墅”。每年的新建住宅中公寓很少, 高层公寓就更少。公寓只在纽约市中心区才有, 大体可以分为两种。一种是所有住户共有产权的, 叫做“考柏”(COOP, 即 Cooperation), 望文生义, 就知道这公寓是大家共有一个不可分割的产权, 像是个股份公司, 大家都是整幢物业的股东, 公寓的运营管理费用也是由所有住户来分摊。另一种公寓是可以拥有独立产权的, 叫做“康斗”(CONDO, 即 Condominiums), 住户拥有自家住宅的独立产权, 这和我国的商品房差不多。所以纽约和上海、北京的区别就是, 纽约的产权公寓房很少, 早期大量开发的“合作公寓”因为没有独立产权, 只租不卖(政府有最高租赁限价), 后来就干脆折合成“股份”出售, 在法律上实际就是“按份共有”。新开发的产权公寓(即 Condo)都位于绝对的黄金地段, 实际上数量少得可怜, 有点像上海黄浦江边的滨江豪宅, 全城不过就那么几幢, 是富翁们的专供品。所以, 住宅市场产品结构不同, 拿人家的 townhouse 来和我们的 apartment 比, 本身就没有可比性, 很有点“关公战秦琼”的味道了。

其三, 中美土地所有制度不一样。美国是土地私有制, 房子连同其基地都可以私有, 没有使用年限这个说法, 所以我们在美国电影里常听到孙子住爷爷的爷爷留下的祖屋这样的对白。而在我国由于城市土地属于国有, 住宅用地最长 70 年的土地使用权, 所以 70 年之后, 你的房子将没有地方可呆, 不拆也得挪走(当然当前开发的住宅寿命很少能撑到 70 年, 那是另一码事了)。同样的钱买房子, 我们名义上



买的是产权，其实只是买来 70 年的使用权。房子是你的，但你拿不走，即使你有办法拿走，你也没有地方安放它。

其四，欧美国家奉行严格的私产保护制度，大规模的旧城开发、居民强制拆迁等在他们眼里是难同登天的事，所以老外到了北京上海看到旧城区满墙的大圈圈“拆”字和轰鸣的推土机开进胡同里作业，常常惊得目瞪口呆。所以说我们花钱买来的房子是不牢靠的，说不准哪天碰上个奥运、世博、造地铁、建广场什么的大事，你还得拆迁，拆迁补偿多少钱你说了也不算，那是别人商量的结果，和你没什么关系。纽约人买的房子都是没有年限的，而且只要他不愿搬家，没有什么人敢把他赶走。一个有趣的笑话是，几百年过去，歌德、但丁再回家，他还能找到原来的路。而我们在各大城市听到的口号大都是，“三年一小变，五年一大变”，殊不知，城市是变了，可相当多的原居民家没了，“八年返故里，何处觅家园？”

其五，房子的内容也很不一样。纽约、伦敦，近的如东京、香港等城市，房子质量且先不论，人家买的大都是精装修房，townhouse 还附带庭院、花园、草坪等，东京做得更彻底，连家电家居都配齐，拎包就可以入住。而我们的精装修房在京沪才刚刚起步，其他城市还是以毛坯房为主。我们买的房子都是期房，交了房款约一年后才能入住，这等于让买房者给开发商提供一年期的免息开发贷款，“期房预售”这种穷人帮富人的奇怪制度来自于泡沫时期的香港，这么伟大的创意好像只有中国才有。

其六，在老百姓纷纷抱怨上海、北京房价太高、不堪忍受的时候，

我们常常看到一些所谓的专家里手、吹鼓手等等，一脸正经地作揭开真相、给大众解惑状，摆出一堆数字，反问道，谁说上海、北京的房价高啊，真乃井底之蛙，没见过世面，不知道天外有天，纽约房价是上海的十倍！于是我等无语，而后释然，房价高是高了点，可是要和国际大都市接轨嘛，不付出点代价怎么能接上轨？

殊不知，人家根本就没有“轨”和你接，你跑去接的哪门子轨。我们常常听到的纽约房价多高云云，说来说去还是曼哈顿那几个例子，曼哈顿当然要高，全世界富豪多如牛毛，曼哈顿才有一个。纽约城太大了，曼哈顿之外的地区房价和中心城有时有着天壤之别，那不也是纽约的房价么，我们的“专家里手们”怎么就没关注过，还是故意忽略掉了。这和上海的情况相似，2004—05年，上海内环内很多楼盘均价都达到15000元以上，政府公布的均价才5400元，老百姓哗然，殊不知，这数字也没错，只是这个统计把金山、奉贤、南汇的农民新村也算进去了。要比高的，上海单独拿出个“汤臣一品”（7—13万/平方米）来和曼哈顿豪宅比，一点也不逊色。

罗嗦了这么多，无非是想说明，纽约是纽约，上海是上海，二者无论是城市本身，还是房地产市场都有着太多的不同（当然，更大的不同还在于城市经济总量和居民收入的巨大差距，这么敏感又刺激人神经的话题，今天且不说了，还是只说房价）。我们必须承认以上不同并在这些不同的前提下，才能对纽约和国内城市的房价作个大致的对比。这无疑是个很难做的工作，稍有不慎就会成为上面说的“吹鼓手”，给公众灌了迷魂汤，或者顶一个“歪曲事实、夸大问题，扰乱

房地产市场良好秩序”的罪名。还是看纽约的房价数据吧。

都说曼哈顿房价高，那就先看曼哈顿。曼哈顿寸土寸金，不可能造别墅 (villa/house)，最贵的当属核心区的高档产权公寓 (即前文说的 Condo)。2006 年第二季度，曼哈顿区的 100 平方米左右小户型公寓均价超过 100 万美元，单价 1 万美元/每平米，合人民币 8 万元一平米，比上海浦西太平桥地区“华府天地”贵点 (华府天地为浦西最高，平米单价在 6 万左右)，和浦东的汤臣一品有得一拼。一般来说，目前纽约曼哈顿地区公寓的平均价格在 8000—12000 美元/平米的区间内。

这是曼哈顿地区的一般价格，当然还有顶尖地段的顶尖豪宅。第五大道 (Fifth Avenue) 和公园大道 (Park Avenue) 是曼哈顿既安静又豪华的顶级住宅地区。位于第五大道 28~29 街之间的 40 层公寓和位于 29~30 街的 60 层公寓属于豪宅中的佼佼者，与地标建筑帝国大厦和克莱斯勒大厦等近在咫尺，俯瞰哈德逊河口和下城的一片繁华，远观自由女神像，遥望布鲁克林大桥，景观可谓绝佳。就以这两幢超高层公寓为例，前者两居室的公寓 (面积在 120 平方米左右) 价格在 160 万至 250 万美元间，后者起价为 250 万美元。折合人民币为 10.67 万——16.67 万元/平方米。另一个超级公寓豪宅“时代华纳”的价格要翻番，两居室起价 500 万美元，折合人民币价格约为 33 万元/平方米。这个价格就不是上海、北京的楼盘所能比的了。

可能受了中国经济布局东西差距的影响，我们的一个普遍印象是美国东海岸 (大西洋岸线) 比西海岸 (太平洋岸线) 要发达，房子也

应该是东部城市的贵。其实不然，美国目前的情况正好相反，呈现典型的“西高东低”的特点，纽约房屋均价和费城、波士顿、迈阿密等东部城市比还算是高的，要和西部海岸城市比那就相形见绌了，连圣地亚哥这小城都比不上，更别说和洛杉矶、旧金山等城市比了。见下表。

城市平均房价中间值家庭年收入中间值房价是年收入的

费城 11.00 万 3.99 万 2.8 倍

休斯敦 15.76 万 4.35 万 3.6 倍

芝加哥 25.45 万 4.67 万 5.4 倍

华盛顿 38.00 万 4.90 万 7.7 倍

纽约 37.50 万 4.58 万 8.2 倍

圣地亚哥 49.30 万 5.98 万 8.2 倍

旧金山 75.50 万 7.08 万 10.7 倍

洛杉矶 51.50 万 4.32 万 12 倍

全美国 21.78 万 4.40 万 4.95 倍

这是个缩略名单，全美房价排名前 25 位的城市有 23 个来自加州，排在第 25 名的 HuntingtonBeach 均价 67.85 万美元，几乎是纽约的两倍，排名第一的 NewportBeach 均价高达 136.25 万美元，是纽约房价的 3.6 倍!! 以上数据均来源于美国 CNN 有线新闻网，不可谓不权威。

由表中对比可见，卖出纽约曼哈顿的公寓虽然了天价，但整个纽约市的房屋均价并不是高不可攀，好几个城市的均价都高于纽约，其

中旧金山的均价竟然是纽约的 2 倍！既然纽约市房屋均价不是想像中的那么高，那至少说明一点，原来给我们造成纽约房价高的离奇的印象的那些房子绝不是普遍现象，不能代表纽约的房价水平。那么，这些房子究竟占有多大比重呢？

前文我们说过，纽约虽为世界著名大都市，但由于发展成熟，其房地产开发量根本没法和上海、北京这样的“世界工地”比。我们可以在市区造高价别墅，在纽约根本就不可能，所以其天价房子都是些产权公寓。关键问题是，这样昂贵的产权公寓，数量极其有限，往往一经上市就销售一空，基本上都是超级富豪的专用奢侈品。

据统计，曼哈顿地区最近 10 年新造的豪华公寓，总量不超过 40 栋。20 世纪 90 年代后期时代广场（TimeSquare）的改造给新建公寓提供了契机，曼哈顿慢慢出现了一些新建公寓。由于每个新建公寓都是见缝插针，一个萝卜一个坑，要造一幢新公寓，就同时要拆掉一幢老楼，所以通常一个楼盘就是一栋高楼，出门就是大马路，没有什么小区、花园、绿地的概念。绝大多数楼盘只有 100 到 200 个单位，而规模比较大的楼盘，比如由两栋 50—60 层高楼组成的“时代华纳大厦”总共也只有四百多套。根据公开数据估算可以得知，最近 10 年来曼哈顿新造公寓的总供应量也就是 15000 套上下。再比如今后三四年将逐步上市的著名豪宅福尔顿“东村”小区，总供应量也就是一千来套。完全不像上海的某些高档楼盘，一期就能开出好几万平米，还有后续的二三四五六期。这与上海、北京数以千计的豪宅高楼推向市场不可以同日而语！所以说纽约的豪宅才显得极其珍贵，其价格才会

高得吓人。

作者:loujinjing 日期:2009-07-02

作者:取不起公主 回复日期:2009-07-02

除了楼主这个帖子外,一直也在关注 LGZJSB 的《华丽丽的通胀外衣,阴森森滴滞涨胴体》帖子,也是高人啊。楼主有看没?

---

看了,的确是个好贴。楼主不辞辛劳地给我们提供有用的数据,对数据的分析也很到位。

作者:loujinjing 日期:2009-07-02

作者:风雨兼程 2004 回复日期:2009-07-02

看看这些人的嘴脸。人良心大大的坏,盼望楼主批驳一下那个傻 X。

---

风雨兄:

你觉得对于一个近乎疯子的人的胡言乱语,还有什么值得批驳的呢?如果顺着他的疯狂思路,让房价翻上几番,直至变成现在的一百倍,那城市有产家庭的资产,将从 100 万元级别一跃成为亿元级别,中国将出现上亿个“亿元户”家庭,中国立马就富甲天下了。到时候,七大姑八大姨的,几个家庭一联合,就可以去收购垂危的通用汽车了。如果那个大家族高兴了,还可以搞搞资本联合,把好莱坞什么的都买下来。可我们要问一句,你这动辄价值上亿的房子,卖给谁来变现呢,难道卖给美国人、日本人?

其实，理性点看，类似的观点，这样不值一驳的荒谬观点。其实论者自己并不是不懂，他们只是故意刺激大众的敏感神经，把这当成哗众取宠、吸引眼球的幌子罢了。为了什么呢？无非是想自己出名、让企业出名、给网站增加点击率，给博客吸引注意力罢了，说白了就是自我炒作的一种方式，是用良心来换钱的把戏。如果我们真的关注他了，他就达到自己的目的了。所以，好的办法是，不理睬、不回应、不驳斥，冷眼旁观，看他在那里孤独地表演，岂不是桩乐事！

你所引的这个疯子，就是拿欧美房价来说事的典型，也是巧合，我昨天刚贴了篇中美房价的文章，你就找到了这么一位主。这正好就是我的文章所说的那些天天叫嚷着“和国际接轨”的精英人士。

作者:loujinjing 日期:2009-07-02

把下面这段话，送给那位“全球矿产资源网”的疯子，倒是非常合适。所以我就不吝笔墨，再送他一次。

那些老是嚷着要和美国房价接轨的精英人士们，总是自诩自己见过大世面，通晓各国国情，动不动就嘲笑国人是井底之蛙，今天猛回首再去看看中美房价，冷不丁发现一个极其尴尬的现实：中国大城市的房价，已经悄悄地赶超美国了，上海的绝对房价水平，相当多的楼盘已经超过纽约了。而且在房价PK中，我们还是拿鸽子笼公寓去超越了人家的townhouse，拿70年使用权的毛坯房超越了人家永久产权的精装修别墅，拿“能站着也能趴下”的公寓超越了人家带前后花园和双车库的房子，我们是典型的“以弱胜强”啊，我们伟大的龙头上海，伟大的首都北京……，取得了不容置疑的完胜啊！纽约这个没落

的国际金融中心，这个房价跌起来就没个完的“无能城市”，不出五年，肯定就要被上海这个新晋国际金融中心超过了，那是必须的！

都这个时候了，如果再继续喊着去和美国接轨，和纽约接轨，还有什么好接的呢？那岂不是自掉身价了么？所以，我想奉劝那些过去嘶喊着“和国际接轨”的人士们，赶快认清形势，改变口号，现在是应该让美国和中国接轨的时候了，让纽约、华盛顿的房价来和上海、北京接轨！顺便，也通知一声美国能源部的官老爷们，让美国油价也和中国的接上轨，不要这么迟钝，慢吞吞地不跟着国际油价走，要想在经济危机中率先复苏，那就一定要与时俱进，要不断地创造奇迹。

如果单看房价和油价，我们可以理直气壮地高呼，中国人民站起来了！如果在纽约街头碰到当地人吹大牛，说自己城市的房价有多高高，我们不必再腼腆而自卑地低下高贵的头，完全可以挺直腰杆，理直气壮地驳斥他，指着他的鼻子喝道：我来自世界最大的城市上海，我可以负责任地告诉你，说纽约房价高过上海，那简直就是造谣者在放屁！

作者:loujinjing 日期:2009-07-02

多谢楼上的 rehe 和风雨兼程两位。

这两天事情较多，更新慢了，忙完了事情会赶上进度。

作者:loujinjing 日期:2009-07-02

回 lizzy20010713:

公主问我:

作者: 取不起公主 回复日期: 2009-07-02



除了楼主这个帖子外，一直也在关注 LGZJSB 的《华丽丽的通胀外衣，阴森森滴滞胀胴体》帖子，也是高人啊。楼主有无看过？

我答公主：

作者：loujinjing 回复日期：2009-07-02

看了，的确是个好贴。楼主不辞辛劳地给我们提供有用的数据，对数据的分析也很到位。

我所说的这位“不辞辛劳的楼主”，并非是我本人，乃是指《华丽丽的通胀外衣》一贴的原作者。lizzy 误会我用错了马甲，可能是我的表述有点问题。还有，我的天涯 ID 仅此一枚，没有马甲，也不会用马甲来顶自己的贴子。因为那样确实很无聊。

作者：loujinjing 日期：2009-07-03

※※《城市化就一定会推动房价上涨吗？——简答上帝问》※※

作者：上帝冷醒了 回复日期：2009-07-02

一般大学毕业 3 年都考虑买房，去年的降价引起年初的成交量攀升也是刚需的一种反映。但我感觉只是释放了一小部分。还有大部分在观望。

03 年开始一线城市不断涌入大量毕业的大学生，你能说就这半年的时间就释放完了？

到目前为止大学每年都在扩招，他们毕业之后大都往大城市挤？刚需会越积越多，城市在不断扩大，政府在疯狂卖地，我看不到房价会降下来。。。。

答上帝冷醒了：

你这个问题，其实是从需求面去看支撑楼市价格上涨的理由，这其实是一个老生常谈的观点了，当然，很多人都持有类似的看法。所以还是有必要澄清一下。

这种看法一般是这么个逻辑：中国的人口很多，中国未来要逐步实现城市化，城市化就意味着大量人口进城，既然进城安家，就要有房子住，这么多人需要买房，所以潜在的住房需求很大。需求很大，所以价格就要持续上涨。在城市化带来的住房需求中，最为典型的人口移动就是农村出来的大学生毕业留城，中小城市的大学生留在大城市，他们在所在城市都没有房子，到了结婚年龄就得结婚，那就要买房子。几百万的大学生毕业，需求大得不得了。这部分人往往也被我们称之为“刚需”，或者准确点说，叫“婚姻型刚需”。

这个逻辑乍看起来，很有道理，简明易懂，因而也颇具说服力，易于口口传播，所以常常成为开发商的一大理论法宝，成为中介人员忽悠人买房的必备理论之一。当然也是某些蹩脚的“走狗”经济学家经常在各种杂耍论坛、楼盘推广活动中提及的“城市化”普及型理论。

这个似是而非的理论，其实经不起推敲，如果我们肯静下心来好好想想，肯闭上耳朵开动脑筋，自己独立思考思考，就会发现这个逻辑根本就站不住脚，说得严重点，完全是个忽悠傻子的说辞。这涉及到城市化和房地产发展的关系，这个话题很繁，如展开说，几句话很难说完，为了避免写长文，我今天只简单说说，反问一些问题，并做点必要的提示，让笃信此蹩脚理论的朋友可以发散一下思维，根据我

提出的问题多思考思考，也许能得到和以前不同的认识呢。

第一个，城市化进程是短期内完成的吗？需求是一下子创造出来的吗？城市化在西方是个非常缓慢的进程，但中国由于农业人口基数太大，所以这个进程也比人家快多了，但每年也只有 1.2% 左右的速度，即每年有大概 1500 万人，从农村转移至城市，这就形成了潜在的需求。但这个需求是逐年产生的，不是一下子出来的，我们从当前的 45% 的城市化率提高到 70% 左右，至少需要等到 2025 年之后。我们的房价这几年的增长速度，远远超过了城市化带来的真实需求的扩大速度，所以我们常常听说一个说法，叫做“房价在严重透支未来”，就是这个意思。

第二个，城市化是否一定会产生住房消费需求？城市化转移的人口是否一定要城市里买房？这个是要大打折扣的，城市化确实转移了大量农村人口进城，但这些人不一定全部都要买房子，如有些人主动选择回到农村发展，有些人无法立足而回去（现在“非转农”已经成为一个非常现实问题），有些人因嫁入城市而不带来住房消费，类似的情况还有很多种。这部分城市化人口不产生住房需求，连潜在需求也不算。

第三个，城市化带来的“潜在需求”有多少能转化为“真实需求”？或者说，想在城市买房的人，有多大比例具有实际支付能力？这是经常被误解的问题。每年涌入城市的人口中，都需要住房，渴望住房，但多少人能买得起，这是个非常现实的问题。如前面提到的大学生需求，每年的高校毕业生高达 600 多万，可以说 90% 都留在了城市，都

需要买房，但以目前的收入水平（毕业起薪在一两千元），有多少大学生能买得起高价房子呢？有需求和有支付能力，这是完全不同的两个概念，不可混淆。大学生群体就是明显的例子，大部分是“假性需求”，想买不，想；买得起不，否。

第四个，城市化是否将人口都引向了机会更多的大城市、中心城市？大城市的未来需求是不是变得“无限大”？这个也是极其常见的认识误区。居住在大城市的人，都会有这么一个错觉，觉得大城市的好处实在太多，如果选择的话，肯定要住在大城市，小城市几乎就是蛮荒之地。这是“以己度人”的主观视角。事实上，北京、上海等地确实吸引力巨大，但改革开放 30 年了，我们没有看到这些城市发展恶性膨胀，人口也没有恶性增长，住房也没有遭到哄抢。为啥？因为不同的城市有不同的门槛（如谋生的技能要求、如生活成本等），也有不同的管制制度（如户籍等），会将大部分人挡在城外，挡在城市之外的人，基本无法变成需求。很多在大城市缺乏竞争力的人，或者谋生技能较低的人，可能选择了中小城市和城镇；

第五个，在城市化进程中，大城市是不是始终在扮演着“主角”？是不是那些不起眼的中小城市和小城镇，永远都只是等而下之的“配角”？这个是城市化理论中有点意思的话题了。我们看到的事实是，大城市在城市化中受益明显，得到了快速发展，资本、劳动力供应充足，城市建设日新月异，规模膨胀，大学生和农民工都一块向大城市潮涌，中小城市则发展缓慢。这是过去的事实，但不是未来的趋势。随着城市化深入，将呈现出从大城市、中心城市向中小城市、小城镇

过渡的现象，大城市的生长趋缓，逐渐稳定，中小城市迅速长大，大量小城镇迅速发育，进而形成连片的城市带、城市群，完成广大农村地区的初步城市化。这是历史证明的规律，也符合中国的国情和发展之路。所以，未来因为城市化产生的大量住房需求，并不是大城市，而在星罗棋布的中小城市和中心城镇，这些地方在房价，在需求突然放大、供应没有跟上的时期，将有一轮较为明显的上涨。

第六个，中国是不是个典型的“人多地少”的国家？中国是不是极端缺地？中国的城市、乡村是不是在城市化过程中，因为缺乏必要的建设用地，而遭遇巨大的土地危机？“人多地少”这个概念已经根深蒂固了，几乎成为我们头脑里最简单的常识了，以致于我们对它毫不怀疑、奉为圣经。所以，一说到城市化需求的增大，很多人下意识的反应就是土地会更加紧张，地价会更高，房价也会水涨船高。这个误解太大了，我在这里不打算再费唇舌说了。因为在这个帖子前面已经详细说过了，并算了一笔笔的细账，内容在《采访马十七：关于天堂楼市的对话》一文中，（文章在本帖第3页，作者：loujinjing 回复日期：2009-05-18）想了解个究竟的朋友，可回头去翻翻。

第七个，中国未来还有着巨大的需求，需求增长的速度很快，这可以推动房价上涨。但我要问的是，考虑需求的朋友，有没有考虑过供给呢？一个没有考虑供给的市场，如何能正确地判断价格走势呢？事实上，中国每年的供应量从来都没有低于消化量，住房总供给总是大于总需求，所以我们目前还有接近3亿平米的新房是空置的，空置率颇高。只要总供给超过总需求，那空置量还会逐年加大，在一个供

大于求的市场，长期来看，怎么会有持续上涨的动力呢？要问为什么供给总是会超过需求，其实原因更简单，中国经济是靠投资拉动的，房地产投资是中国经济的一个重要拉动引擎，政府会刻意保持投资高增速的，至于造好的房子能不能全部卖光，那就是另一回事了。

第八个，我们在考察中国住房的未来需求面时，考虑了住房的居住功能，有没有考虑其投资功能？有没有考虑住房长期的投资功能？实际上，中国经济多年来迅速发展，已经积累了大量的社会财富，又分布不均，贫富差距过大，所以社会总资本严重过剩，而“过剩资本”大量进入房地产市场，把房子当成个资产保值储蓄方式，这就大大推高了需求面的力量，使投机盛行，推高了房价水平。这个前提是房价逐年在上涨，所以房子才能扮演一个合格的投资品和储蓄品。但过了这个房价快速上涨期，总供求趋于平衡，价格趋向稳定（如当前的美国欧洲楼市），投资和储值功能减弱了，甚至变得无利可图，就会迫使过剩资本退出房地产市场，届时“非居住用途”的房子将会被腾出来，变成新增供应，进入居住市场，压迫市场价格进一步下行。所以，从住房的投资周期这个角度看，中国未来的房子供应不仅是充足的，而且还面临着供给突然增加的危险。

第九个，还是回到需求面考察，我们只看到城市化带来的农村人口转移，看到了城市化造成了住房需求的增加，有没有看到另外一个更加不可逆转的趋势，那就是“人口红利”的结束，还有“老龄化社会”的提前到来。70年代出生的人大都是多兄弟姐妹的，这些人在2000—2010年间，正好到了30岁成家立业的年龄，买房需求爆发，

需求基数很大，这就是住房消费的人口红利。但 80 年代的人呢，基本都是独生子女，两个家庭才有一对夫妻，买一套新房。需求逐渐变小了，人口红利没有了。还有老龄化社会的提前到来，家庭结构变成了“金字塔”，也很可怕。城市里的家庭结构变成了“4-2-1”型，未来一个小孩可能继承至少 3 套房子，爷爷奶奶一套、外公外婆一套、父母一套，如果有的家庭富裕些，有两套以上的房产，那么这个孩子还可能继承 4、5、6 套乃至更多。这个孩子长大了再找个独生子女结婚，这个小家庭就可能拥有至少 6 套房产，那他们还有什么购房需求呢？想卖都来不及呢！那时就将迎来一个房产全面过剩的时代，城市里的空置住房到处可见，乏人问津，政府的职能也转化了，也缺乏利益动力去拆迁改造了。如果要问这应该在什么时候出现，我们算一下，假设这个独生子女是 80 年生人，那么他的父母大概是 55 年前后生人，按居民平均寿命 75 岁计算，那么到 2030 年前后，他的父母这一辈人就过世了。这时候就发生我说的情况了，独生子女大量继承父辈、祖父辈留下的的房产，家庭数目少了，房产出现极度过剩的现象。所以那些指望房产长期保值的人，也要好好算算这个帐。到了 2030 年后，遍地是房子，还能不能值钱。

作者:loujinjing 日期:2009-07-03

作者：江用 回复日期：2009-07-03

楼兄的回答，多数是授人以“渔”，而不是“鱼”，但是多数人却还是喜欢“鱼”式的回答。也难怪，大家都一样疲于生计，没时间做那么多的思考。但是所有得到微观具体的回答的朋友，恐怕还是得自

己多做思辨，毕竟不同的人，经济能力、所在城市、年龄、身边人的需求，千差万别，短期内的现象，也是千差万别的，想要得到一个完全符合自身需求的具体回答，是很困难的。

我们越不思考，越喜欢简单的“鱼”，忽悠的人就越有市场；相反，我们思考了，别人就没那么容易浑水摸鱼了，最终，是对自己的负责。

---

江兄说的对，我确实是在试着“授人以渔”，尝试着从各位的问题出发，来说明白一个道理，解释清楚一种现象，并把我的思路梳理出来，供大家参考。如果单纯回答问题，意义并不大，正如江兄所言，人人情况不同，我不了解提问者的具体情况，贸然回答具体问题，反而会容易影响别人的决策，还可能误导了别人。所以，我一直实在试着回答具有共性的问题。

江兄说得很有道理，我们越是不思考，越是喜欢简单的答案，那么我们被人忽悠的可能就越大，忽悠者就越有空子可钻。我们思考多一点，上当受骗的可能性就降低一点，我们对这个世界的认识每深入一点，就会离蒙昧更远一点，离谎言更远一点。这是个不断积累的过程，没有人生下来就能鉴别真理和谎言，即使在受骗中成长，也是一种成长，就算在谎言中取得智慧，那也是智慧。

作者:loujinjing 日期:2009-07-03

作者: 山上的马 回复日期: 2009-07-03

想问楼主中国房价的泡沫会否破裂？何时破裂？



---

你自己也说了，是泡沫必然会破裂。如果有不破裂的国家，那是神仙国，

我看不到中国成为神仙国的任何可能，所以当前的泡沫一定会破裂。

如果从理论和事实上去论证，我可以轻松地写出十来万字的文章来。

但这个结论是如此清晰，几近于常识，所以根本没必要去繁复地证明它。

但对于什么时候破裂，这个就是时间点了，我给不出任何答案来。

如果我知道具体何时会破，那中国虽不是神仙国，我先成了神仙了。

我现在大量买进，在破裂之前的几天内清仓，我也成了房产投资大师了。

所以负点责任的说法，都不能给时间表，毕竟这不是算卦，也不是赌马。

我在08年底时认为，09年会继续调整，09年的下半年可能发生局部破裂，

但事实却不是，因为经济危机太凶猛，中国又把宝押在房地产行业上了，

因为信贷口子大开，巨量资金涌入地产领域，托住了价格，打断了调整。

所以在非市场因素大过市场的情况下,对市场进行预测是毫无意义的。

作者:loujinjing 日期:2009-07-03

作者: loujinjing 回复日期: 2009-05-27

经济适用房就是一个政策怪胎,出发点很好,但执行起来偏差太大了,基本脱离了当初的制度设计目标。这个不用多说,网上搜搜相关的负面新闻就是了。

以前的情况是,但凡有点能量的人,都要想方设法搞一套经适房,因为差价大,可以牟利。近来天气变了,不少城市的经适房开始热度大减,甚至无人问津了,这说明了一个问题,大家预期房价走跌,经适房的低价优势正在丧失。如果现在拿了,五年不能转让,到时候出手,说不定比市场价还要高,那就砸了。对那些人来说,这其实也是个投资,未来风险加大,变现又有很多政策限制,谁还有这么大的投资热情呢?对真正需要的人来说,申请难度大,价格优势不明显,转让受限,同样也就抑制了申请人的热情。

广州的“限价房”就是个活生生的例子,保利开发的西子湾项目。07年底推出的时候,政府限价销售6500元,而当时周边商品房价格达到峰值,接近万元,所以当时异常火爆,抢破了头。而到了08年底,该交房时,形势急转直下,周边房价跌到了6000—7000元,而且质量比限价房要好,还没有产权转让的限制,限价房仍然是6500元。很明显,当时抢购限价房的人吃了大亏了,被套牢了。所以我们看到一出戏上演了,数百业主集体拒绝收房,理由是房屋质量问题,

其实还不就是价格问题么？如果广州楼市不下跌，谁会拒绝一个6500元的便宜房子呢，哪怕它有这样那样的瑕疵。

广州限价房的这个例子，非常典型，道出了经济适用房（含限价房）在楼市下跌周期中遇到的尴尬。曾经的人见人爱的“香饽饽”，如今变成了可有可无的“鸡肋”，如果楼市持续调整下去，价格回归本位，它也有可能变成无人问津的“烫手山芋”。如果房地产回归正常化，经济适用房，有可能会退出历史舞台。

-----

作者：fofun1 回复日期：2009-07-02

楼主，我是你的粉丝，一直潜水跟贴。

但今天翻旧贴看到你这段话，我却大不以为然。

商品房价下跌，经适用房价格也会下跌呢！这点您考虑过没有？

广州经适用房已由6000多下跌到现在的3000—4000元了。

我单位的一位小伙子今天就请假去街道申请这三、四千元的经适用房。

经适用房是平抑房价的一个最有力的利器。这点，您在本贴中也指出过的。

茅于軾极力否定经适用房，用意无非是为地产商搬除一块巨大的绊脚石。

-----

Fofun可能对我对经适用房的说法有点误解了。

我确实认为经适用房是平抑房价的利器。因为要平抑房价，就必须

建立商品房和保障房并存的双层供应体系，坚持商品的归市场，保障的归政府，让政府责任归位，兼顾不同贫富阶层的住房需要。而经适房，正是政府保障房的一种类型。所以这个东西其实是不可缺少的，在 98 年制订的房改方案中，其实早就有了这方面的设计，只不过这十年里没有按照既定政策发展而已。

但我又说它是个“政策怪胎”，并非说经适房本身是个怪胎，而是说国家的住房政策发生了目标偏离，太强调商品化供应，丢掉了政府住房保障的固有责任，在经适房操作中又营私舞弊，应保未保，让买宝马车的去买经适房，需要的反而买不到。所以结果呢，经适房成了政策偏离下的一个“怪胎”，成了权力纽带下富人的一个投资工具，也成了房产中一个新的腐败领域，这岂不是个怪胎？如果未来国家政策重大调整，房地产行业回归本位，不再作为经济的“头号引擎”来强拉硬拽，物业税实质性启动，它也不再是地方政府土地财政的最大来源，那么双层供应体系将逐步完善，房价将回归到老百姓可以负担的水平。届时，经济适用这个不上不下的品种可能会失去现实意义，退出中国的住房供应体系，那也是很正常的。

至于说到广州的限价房，我只是举了保利西子湾作为例子。西子湾是个广州政府的限价房，当时卖的是期房，6500 元，低于市价很多，所以大家抢购。后来市场大跌了，西子湾的期房陆续交房，当然交房时的价格不会变，还是 6500 元，和市价差差不多了，既然都已经卖掉了，开发商当然不会再调低价格。所以一下子出问题了，大家都要争着退房，楼房质量当然是最佳理由。这是一个楼盘的具体情况，

这个例子说明了经适房在遭遇大势下跌时，出现价格倒挂，遇到了尴尬。

我当然也明白经适房的价格要随行就市，大势跌了，经适房当然也要随着跌价。西子湾之后的广州其他限价房，不是也跌了很多么？所以，如果能买到经适房，还是件很幸运的事情。最近上海大搞经适房建设，在全市搞了6大建设基地，比如浦东新区的三林基地，预定销售价格是6000元左右，而目前周边的商品房均价已经在16000元以上了，经适房当然是比商品房便宜了许多。但经适房也设置了诸多限制条件，面向本地户口的低收入家庭（当然还包括大量体制内的“伪穷人”），一般人那是绝对买不到的。所以经适房这个东西，其实是穷人的“特权房”，是体制内“伪穷人”的特供房。

另外我觉得，茅于軾建议不给建厕所，虽然这个办法有点不靠谱，有点歧视穷人的味道。但经适房是什么呢？是给穷人提供基本住房保障的地方，绝对不能当做投资品来交易。所以，严格限制经适房的转让是非常必要的，这样才能打击在经适房上的投机行为。比如现在规定的，五年内限制转让，这还是太轻了，五年之后呢，还是可以自由交易，说到底它还是个投资品。

照我的看法，经适房的政策就是要实行最严格的交易限制，这是最核心的措施，让那些违规吃进的吐不出来，没法变现，这就抓住了要害所在。关于经适房购买和转让的政策，只要四条就足够了：

(1) 购买条件。申请购买经适房的，不需进行严格的资格审查，只要规定，拥有经适房的同时，其本人和直系亲属不能拥有任何形式

的商品房。如买商品房，将不予产权登记不予法律保护，想登记商品房的产权，必须先退掉经适房。这一条，其实就省掉了所有的购买资格审查，关上了所有的关系之门，富豪大亨都可以购买经适房，只要你愿意放弃自己名下的商品房；

(2) 交易权。全国统一出台规定，由政府提供的经适房，终身不能在市场上自由交易，只能用来供穷人居住。私下交易的，不予产权登记，不予任何保护；

(3) 升级换房。如果经适房的居住人有了钱，富了，不想住经适房了，想去买大房子来改善居住，那规定他必须以购入价（如市场价低于购入价，则以市场价为准）卖给政府管理机构，不许溢价回购，让居住者从经适房身上得不到除居住之外的任何利益；

(4) 主动放弃。如果居住人离开这个城市，或者不喜欢经适房的限制，自愿放弃经适房，不住了，那也悉听尊便，但必须以不高于购入价卖给政府管理机构。

以上四条，我觉得足够管好经适房这件事了。总而言之，如果在转让中得不到任何收益，那么转让还有何意义呢？持有经适房还有何意义呢？到时候，你白送一套经适房给官员，纪委书记过来告诉他，这不算受贿，不予追究，我估计他都不会感兴趣。住也不好住，卖又不好卖，要了何用呢？那不过是个遮风避雨的场所而已。这么一来，经适房就真正地成了只用来居住的房子，而不是用来炒作的工具。

推而广之，有太多的事情，其实解决办法都相当简单。“为人民服务”，主席这句话，是很简单的事，只要你为人民利益着想了，好

办法有的是。但如果涉及到解决者自己的利益了，那就不简单了，他就要故意弄得非常复杂，非常玄奥，让人看不懂，搞不清，在云山雾罩之中，他就有了幕后运作的便利，可以谋取自己的利益了。经济适用房就是这么个云山雾罩的例子，各地的规定花样百出，也是漏洞百出，管理办法真的这么不好写么，非也，不想写好罢了，真的写好了，制度搞完善了，执行变严格了，那就不好玩了，谁还有闲情逸致去鼓捣这么个累人的玩意？这年头，没点利益的事，谁有动力去搞？

作者: loujinjing 日期: 2009-07-05

作者: fofun1 回复日期: 2009-07-02

作者: chengccav 回复日期: 2009-07-02

在网上看到这篇文章，觉得可能性还真的很大，中央台就报导过，事肯定是有的。只是不知道比例是多大？供大家讨论。

---

楼主点评一下这篇文章。

感觉是别有用心的人捏造的。中国银行坏账率 40%？危言耸听啊。。。

---

我和你的看法一样，这篇文章应该是捏造的，很明显是夸大其词了。

不过作者可能不是“别有用心”，而是希望揭露楼市按揭中的所谓“黑幕”，

所以才采用了夸大事实、捏造文章的办法，以这种方式来引起大家的注意。

按揭中的问题不少，主要是贷款审核不严、假按揭多、一人多贷等等，

但像该文所说的，内外勾结、无限扩大抵押房屋评估价值，恶性骗贷的情况，

肯定在某些地方会有，但绝对不是普遍现象，不要小看了银行，银行不是傻子，呆在那里等着你骗。

至于坏账率，经过多次剥离，目前的数据已经很低。但经过这一轮经济刺激，盲目放贷，

一旦经济出问题，肯定还会大幅增加。40%可能就是乱说了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-05

作者: Kutas 回复日期: 2009-07-02

楼主好，对你的才华小弟也佩服的紧。经济学功底深厚，确实是高手。

我在广州，也有个问题请教，2010年广州要召开亚运会，你觉得是不是能托住当前又高涨的房价？像运动会这种大事件对当地房价的影响应该如何去把握？想听下你的高见。

另外对你说的广州房价会跌到2000年以前我提出异议，近十年政府投入了大量的钱搞基础设施建设，地铁，BRT，体育场馆等等，这些因素都会抬高房子的价值。毕竟某地的房价不是看成本，而是有限供给下的有效需求。虽然我也没房子，不过觉得房子不会跌到那种



程度。

---

答这位 Kutas 仁兄：

从亚运会本身来看，这仅仅是一次体育盛会，短期内聚集大批外来人流，又在短期内迅速离开，构不成住房消费，对房价应该没有直接的影响。但在中国，凡是大事都有政治含义，应该扩大视野去看待，不仅仅简单地看成是一次运动会。我认为，重大体育盛事可能在以下三个方面形成影响：（1）一是前期有庞大的场馆建设，政府有意通过这个体育概念，进行炒作，去带动所在区域的综合开发，加大土地供应，招来大型地产商，搞周边地区的房地产综合开发，一旦形成巨额投资，会间接地推动当地房地产开发，拉动房价走高；（2）政府好大喜功，大搞面子工程，为了让赛事举办期间城市经济更繁荣，让各国客人看到这个城市发展的巨大潜力，故意推高房价，制造楼市一片繁荣的外在表象；（3）市场中的投资力量和炒作力量利用这个概念去炒高房价，大力宣传城市的美好前景，宣扬该体育盛会的利好，忽悠老百姓进场接盘，并从中获取炒高后的高额收益。就广州来说，因为广州体育设施基础好，有举办大型运动会的经验和基础，所以场馆建设和综合开发这个因素影响并不大。第二个方面，亚运会并非是多高级别的盛会，和奥运的地位和影响不可同日而语，我们也没有看到广州市投入太多的精力去搞这个事，所以政府为了烘托盛会的和谐氛围而去拉房价的可能很小，这个影响因素也不大。有影响的主要是第三个因素，即投资和投机力量，他们会借亚运的概念去大肆炒作，这倒确

实是推动区域房价上行的因素之一。但亚运会说到底仅仅是场运动会，它对楼市的影响是间接影响，也不大，要靠它来托住房价，那未免就太高看它的能量了。当前的房价是否能够托得住，我认为和亚运会无关，和当地政府有关，关键是看政府的想法和利益取舍了，要看中国宏观经济复苏的快慢和程度。

至于广州房价的未来走势，我曾经说过它会回落到 2000 年前的房价水平，如今我还这么认为。很多人可能直观地觉得，房价回到十年前，那也太低了吧，是不靠谱的瞎说。其实不然，如果多去了解了解广州房地产的发展历史，就会发现一个问题，广州和北京、上海的楼市有所不同，广州比它们更早熟。我们知道，广东开发开放早，离香港也近，市场机制比较成熟，所以广州房地产发展起步很早，96、97 年那时候，已经是一片火热景象了，当时的房价就上 5000 块了，好的楼盘都可能接近一万，这远远超过了当时北京、上海的房价水平（当时上海应该在 2000 元上下）。所以，如果说北京、上海的房价回到 2000 年之前，那基本没有可能，但说广州房价回到 2000 年以前，可能性还是非常大的。

你觉得房价不会下跌，原因是“近十年政府投入了大量的钱搞基础设施建设，地铁，BRT，体育场馆等等，这些因素都会抬高房子的价值。”这个理由是不成立的，因为房价长期的涨跌走势和城市基础设施的改善基本没有正相关关系。历史地看，中国的城市基础设施一直都在改善，从来没有退化过，高等级的道路越来越多，地铁网络越来越密，体育文化场所越来越先进，一年比一年好，但房价却有周期

性的涨跌变化，这一点，从西方国家的楼市发展中可以更明显地看出来。这就可以证明了，房价的长期走势和基础设施建设水平没有正相关关系，房价的长期走势，归根结蒂，还是取决于供求关系对比。

但看中国的具体情况，也不能笼统地说基础设施的改善与房价无关。在短期内，基础设施建设可以成为推高房价的重要因素，甚至也可以成为炒高房价的工具。就前者来说，中国的城市如今都在忙着长大，大力搞新城开发，新区建设，在新区开发伊始，基本就是荒地一片，地广人稀，基础设施配套很差，生活在老城区的人都不愿去住，房价也就比较低。随着基础设施的完善，愿意去新区买房的人多起来了，所以房价也会上涨。在这种情况下，城市基础设施的改善，确实是推高房价的重要因素。就后者来讲，地产商在卖房时，常常寻找营销中的利好因素和噱头，比如小区有地铁站点规划啦，或者要开通一条新的公交线路啦，或者附近要规划一所学校，新建一所医院啦，等等，总之是个利好因素，它就可以无限放大，乘机把房价提高一截子。而我们的老百姓也太过善良，每每相信地产商的扩大宣传，心甘情愿地接受炒高的房价。在这种情况下，基础设施的规划建设，就成了炒高房价、忽悠买房人的工具了。但随着基础设施的不断完善，这种炒作的边际效应也在不断降低。如在上海，地铁概念房算是炒作的一个热点，五年前，地铁仅有3条线路，地铁概念房十分抢手，哪里规划通地铁，哪里的房子就大涨，如今地铁到了8条运营线路，而且还有5、6条新线同时在建，轨交网络基本形成，大家对地铁没有以前那么敏感了，再用这个概念炒作的效果也小了许多了。这就是基础设施边

际效应递减的例子。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-05

作者: whosefault 回复日期: 2009-07-03

『房产观澜』[政策法规]北京，不是跳大神，今天在同学家玩，有幸看到房地产 5 年规划。

作者: yoyoe 提交日期: 2009-7-3 访问: 46 回复: 1

2009 年，中字头企业带头拿地，扩大供应，降低房价百分之 20 到 30 左右，并且保持 5 年。我也在扬扬这个房产观澜长期潜水的，今天有幸看到这个计划，绝对比杨杨的火爆。申明：以上纯粹道听途说，不接受追捕，不对以上言论负责，纯粹测试手机键盘功能。有人信则可，不信就当测试手机键盘！

楼主如何看待这帖子。

---

房地产市场真是热闹的可以，简直要走火入魔了，所以神道之人也越来越多了。对于装神弄鬼的帖子我已经说过两次了，这次又出来一个。本来不想再多说，但问我的问题，还是要回答下。

首先，在当前的形势下，房地产已成上面的一个“烫手山芋”，丢了就要挨饿，不丢确实很棘手，房地产行业形势极其微妙，前途未卜，我不相信在国家层面，当前会有什么指导行业发展的“五年计划”（顺便说一句，国家对某个行业出台针对性文件，没有称为“计划”的，一般都是“发展规划”），这个搭眼一看，就知道是作者自己在杜撰。退一步讲，即使真的有什么房地产“五年计划”，起码在当前中

国经济复苏前景未明、房地产涉及社会稳定的重大敏感时期，不会仓促公开和出台，甚至也不会征求社会意见，如此级别的文件，我也不相信作者“在同学家”里玩耍时就能“有幸”看到，除非他这同学是建设部的高层领导。

如果再看这个火爆的“五年计划”的内容，说什么央企拿地是为了扩大供应，为的是降价 20—30%!! 我只能说，这位老兄的想象力是真够丰富的。央企高价拿地再低价卖出，就单单为了拉低房价，难道央企都是当代的活雷锋？难道国家对高房价真的没辙了，过来请求央企出手帮忙？我想这个还不至于吧，国家真要想降房价，那还不是举手之劳的事啊，何须让央企正事不干，来这么反复折腾。再者，看看全国的土地市场，央企才有几家大手笔拿地的呢，所有央企搞地产的企业加起来拿地，又能增加多大的供应量呢，和中国庞大的市场规模相比，央企拿去的那几块地，算个毛啊，如何能左右中国的房价走势？我很怀疑。所以，这个神神道道的说法，连基本常识都给忽略了，如何去说服人？有人可能要问了，那么央企高价拿地（比如中化在北京搞了个地王）又是为哪般呢？很简单，它在和地方征夫联手炒作地皮，把地价炒高，拉动房价继续上涨，共同托市。于是，地方上获得高额的土地款，央企获得拉高房价之后的收益，双方都能得利的好事，何乐而不为呢？当然一拍即合。那如果拿地之后房价大跌了呢？这种情况出现的可能比较小，再说了，央企是在用国家的信贷资金办事，即使房价在房子顺利卖掉之前大跌了，这块地砸在手里了，你觉得央企真的会在乎么？还不是国有银行的钱！国有银行和央企，还不是一个

爹生的儿子！需要去较那个真么？所以说，央企高价拍地就是在做生意，是个“只求大赚、不怕巨赔”的买卖，是地方上炒地托市的一个“高级托”，这么简单的事，没有什么深层次的含义。

那该贴子为何要杜撰出事来，要故意装神道呢？还是看看原帖怎么说的吧，“我也是在杨杨这个房产观澜长期潜水的，今天有幸看到这个计划，绝对比杨杨的火爆。”众所周知，在房产观澜里，杨扬同学的帖子非常火，经常给我们透漏点内幕信息什么的。这位作者要弄一个“绝对比杨扬的火爆”的新闻，那当然要挖到更火爆的内幕了，国人最好这口嘛。所谓的“五年计划”，不就是个很好的题材嘛，还和北京新“地王”扯上了关系，多火爆的题材啊。我这么说，可能有点小人之心度人了，不大厚道，但顺理成章，符合逻辑。

房地产市场本身已经够乱的了，让人眼花缭乱，我们需要的是冷静观察，独立思考，而不是盲信别人主观臆测的话，随意传播神神道道的小道消息。

作者:loujinjing 日期:2009-07-05

作者：江用 回复日期：2009-07-05

楼上的观点，恐怕代表了很多人对于通胀的担忧。我觉得通胀是一个很复杂的问题，这个概念，跟CPI一样，其实都有很复杂的情况，不能简单的糅合起来，跟日常的生活直接对上号。

.....

-----

谢谢江兄的热心解答。江兄分析了导致通胀的两大因素，一是因

为贸易盈余、强制结汇造成了外汇占款（基础货币）的大量增加，二是由于扩大投资导致的信贷快速增长。其实这两个因素可以归结为一个，那就是货币供应量的快速增长，无论是货币，还是准货币，都带来货币总量(M2)的增长，超出了实体经济之需要，导致了物价上涨，引发通胀。所以，通胀就其本质而言，就是一种货币现象，是货币超发在实体经济领域和消费领域的直接体现。

但就目前中国的经济形势来说，投资热而消费冷，工业产能全面过剩，国内消费萎靡不振，面向外需的外贸产能大量闲置，被迫转向国内进行替代消化，未来的产销矛盾非常突出，CPI、PPI 双双为负，通缩现象明显。通胀根本就不是个现实问题，但通胀却成了个热门话题，人人都在担心通胀，有钱的担心自己的财富缩水，没有几个钱的老百姓竟然也在担心通胀，担心自己那点钱会被掠夺，通胀的影子还没见到呢，就仿佛已经“飞入寻常百姓家”了。这是一种什么景象？这是全中国人自己吓唬自己的景象！

由此可见，国家的宣传策略真的很成功，威力很强大，短期内造成了严重通胀即将来临的印象，形成了广泛的通胀预期，让所有人都感到恐惧，害怕自己的钱在通胀中严重贬值，争先恐后地花掉自己的钱，把现金变成资产和实物。于是，消费真的要拉动了，内需已经在股票市场和住房市场提前启动了，而且看起来还火爆异常。一向只知存钱、吝于花钱的中国老百姓，又开始慷慨地花钱了，穷人们也在大方地拿钱支援国家的经济复苏大业了！真是一片“毁家纾国难”的感人景象啊，中国老百姓真是天底下最好的子民。呵呵，厉害，真厉害，

老百姓再精，也比不上全国级的谋略啊。

那些抱着“抵御通胀”的善良目的，毅然决然地冲进股市和楼市的人们，如果没有足够的灵活和敏感，可能在一两年之后欲哭无泪，想保值可能没有保成，最后却发现自己为国家做出了巨大的牺牲，做了不小的贡献。来之不易的中国经济复苏，有你的贡献，也有我的贡献啊。想避险没有避开，却实实在在当了一个爱国公民。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

※※关于通货膨胀与买房保值的综合看法※※※

关于通胀风险和买房能否保值的话题，已经说过很多次了，我也记不清在这个帖子提到了多少次。但我自认为，对这些个话题，我已经说得比较清楚了，至少已经清晰地表达了我自己的一点粗浅看法。但还是看到有不少朋友在继续提到这个话题，继续给我出论述题。我想，这可能是因为通胀话题太热了的缘故罢，如今街上卖羊肉串的大哥、天桥下摆摊的小贩，都可以随口来一段关于中国通胀的评述了，直让人听得目瞪口呆。可见，通胀问题在中国，已经不是学术界的讨论了，已经深入大街小巷、传遍田间地头了啊。

对这个现象，我不打算多作评论，通胀在中国，已经成为一个诡异的话题，一个全国传播的真实的谎言。如果可能的话，请时间比较宽裕的朋友回头仔细翻翻前贴，也许能找到我给出的答案；如果提问的朋友实在很忙，或是没有兴趣去回顾本帖旧文，那我只能再啰嗦一回，再写一篇谈通胀和买房保值的文章，算是对这个问题的一个看法综述，也算是个总回答。



开门见山，先说我的几个简单观点吧。

(1) 中国目前根本不是在通胀，而是在通缩。未来虽然有发生通胀的条件，但压制通胀抬头的因素更多，我们所担心的“恶性通胀”很难发生，起码在这两年内看不到任何可能。而且由于中国经济仍能保持较高的增速，再低也不会低于 5%，所以经济学意义上的“滞胀”，也很难发生在现阶段的中国。

(2) 长期来看，轻微程度的通胀是经济发展的需要，也是经济发展的大趋势。但持有现金是没法保值的，只有投资才能实现财富保值。房地产和其他工具一样，是一种保值的备选工具，但不是没有风险、永远安全的备选工具，也不是实现长期保值的理想工具。

(3) 就中国的发展情况和趋势来看，选择房地产进行长期保值可能不是个理性的选择，选择房地产进行短期保值、或者投资房产以规避可能发生的通胀，简直就是一个疯狂的、丧失理智的选择。这如同一个富户听说小偷可能要来盗窃，情急之下，请了一伙强盗来看家护院。小偷是传言而已，不一定会来，但强盗却是眼前的危险，被强盗给抢个干干净净，那几乎是确定无疑的了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

下面我就把我的观点略为展开，简单地解释一下。

(一) 第一个问题，在经济增长过程中，通胀的不可避免性。先说通胀这个事情本身。前面也说过了，通胀归根结蒂是个货币现象，是货币超发的结果和表现，货币供应量超过了实体经济发展的需要，超过了实际增加的财富总量，物价水平就会上涨，于是通胀就来了。

但是,任何国家都无法准确地测算出实体经济发展到底需要多大的货币供应量,这是个无解的难题,因此货币发行量与实际需要量永远无法匹配。实际上,货币供应量(包括了基础货币供应和货币乘数两大变量)总是超过实际需要,也就是说,各国央行总是采用“货币超发”的办法来解决问题,而不是相反的“少发”。这样做其实是有好处的。因为货币供应适度超额,多余的货币追逐较少的社会财富,财富的价格就会小幅上涨,价格上涨了,市场机制就会起作用,就可以刺激生产积极性,可以推动全社会物质生产加快,可以促进就业增长和社会进步。所以说,适度的通货膨胀不仅一直伴随着经济发展左右,而且,适度的通胀也是促进经济增长所需要的,是各国央行认可的共同做法。这么一来,问题就产生了:全球各国的货币总是在超发,年年超发,尤其是美帝,作为全球经济的总央行,美元的超发更厉害,美联储一直通过大量超发来为全球提供流动性。经济领域的货币越来越多,所以全世界的物价水平也就一直在上涨,通胀也就伴随着世界经济的发展之路,这是历史的规律。换句话说,一国货币逐渐增多,以该国货币进行标价的商品,虽然实际价值没有大的变化,但它的名义价值(价格)却一直在提高。

最好的例子是黄金,黄金生产稳定,价值也很稳定,但国际市场上的黄金是用美元标价的,由于美元超发,所以黄金的美元价格就逐年上涨,从以前的几十美金一盎司,涨到了如今的近千美元一盎司,几十年的时间,金价便蹭蹭地上涨了30多倍。是黄金的价值更大了么,是黄金的开采生产更难了么?都不是,是美元更多了,美元的黄

金价格更便宜了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

(二) 第二个问题, 由于通胀现象长期存在, 存钱是靠不住的。

所以, 我们可以得出一个最基本的结论, 由于适度通货膨胀的存在, 物价上涨将是长期的趋势, 我们长期持有现金是不合算的。长期来看, 现金都是贬值的, 也就是说, 同样的现金, 它的实际购买力是在不断下降的。你如果在 80 年代存钱 100 元, 那时真是个大数目, 但存到今天, 100 块也只能下馆子吃顿饭了。所以, 我们的另一个基本的常识是, 依靠存钱来养老, 那是不可能的。那些现在就存钱养老的人, 其想法是相当荒谬的。如果你现在辛辛苦苦地存了 20 万块现金, 放在银行里等着养老, 到了 30 年后, 以那时的物价水平, 即使算上利息, 这 20 万元可能还不够你请一个保姆一年的薪水开支!

既然说现金不可靠, 那就要找到可靠的办法, 实现自己财富的保值, 不会因为长期的通胀而缩水。其实办法非常简单, 因为通胀长期存在, 所有以“通胀货币”计价的物品和服务都在涨价, 那我们以“当前价格”买入当前的物品, 以后再以“未来价格”卖出该物品, 收回更多的现金, 那不就跟着通胀一块上涨, 实现现金的保值目的了吗?

道理其实就是这样的。现金的票面面值永远不会变化, 所以它只能贬值, 不能保值, 而物品的“交易价格”却可以随着经济发展而提高, 所以物品可以保值。如果单纯从理论上讲, 不考虑物品的特殊属性和效用变化, 所有物品的价格都在变化, 我们买入当期的任何物品, 都可以达到未来保值的目的。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

(三) 第三个问题, 买入什么样的物品才能实现长期的保值?

但事实并非如此简单, 大千世界, 物品如此多种多样, 属性不同, 效用不同, 长期价值不同, 人们对它们的需求不同, 对其取舍态度也不同。所以, 有些东西可以保值, 有些东西注定了要被淘汰和遗忘, 就没法保值。你 20 年前买块黄金, 到今天它仍然是块黄金; 20 年前买套房子, 到今天它仍然是套房子, 哪怕陈旧了点, 但也照样能住人、能卖掉变现; 你 20 年前如果花大钱买台新出的计算机, 那时肯定是个“宝贝”, 到今天它只能是堆无用的废铁, 因为时代变化了, 我们不再需要那时生产的庞然大物式的计算机了。

那么, 什么样的物品才能让现金财富安全, 达到保值的目的呢? 举例子可以举出很多, 如贵金属、房子、稀缺性资源、大宗商品、艺术品、古董、文物……等等, 但是没有概括意义。我们今天不妨概括下, 我认为, 一个物品如果可以充当长期保值的物品, 一定要具备这么几条属性和特点:

(1) 它本身比较坚固, 有一定的耐久性, 经得起时间的考验, 不会轻易灭失。比如你买进黄金, 除非被偷走, 它不会消失, 不会挥发, 是不会跑掉的。如果你认为藏獒很金贵, 想买条藏獒保值, 那就不行了, 因为它可能跑掉, 可能得病死掉, 即使不跑不病, 它的寿命也不会太长, 短则十年, 长则二十年, 它也得老死了。所以藏獒就不具备这个功能;

(2) 其功用有长期稳定性, 其满足人类需要的属性不会发生大

的改变。也就是说，这个物品的功用是稳定的，不会轻易变化。如你买个明清紫檀木太师椅，这个东西主要用来收藏欣赏玩味，今天是如此，再过一百年，估计还是如此，它仍旧是个供人欣赏和玩味的收藏品。但计算机就不是了，十年前“奔腾”是个好东西，一台要卖上万元，现在白给也没人要，太慢了啊。所以计算机的功用随着科技进步发生了很大的变化，具有很大的不稳定性，所以这个东西没法保值，用完了只能扔掉；

(3) 这个物品的价值具有长期稳定性，不会随时间发生较大的波动，更不会随时间变化而减值。比如你弄个三代青铜，弄个宋元的官窑，或者明清的字画，它的价值经过了千百年的沉淀，已经长期稳定了，过去很金贵，现在很值钱，再过几百年它照样还是宝贝，什么时候拍卖都有人愿意买。这就可以保值。但汽车就不同了，汽车的性能越来越优越，越来越先进，价格也越低，你买辆好车即使不开，过20年后它也得淘汰，汽车的价值就是典型的不稳定，会随着时间的流逝而贬值（但那些进博物馆的老爷车、纪念版除外）；

(4) 这个物品，它的生产规模不能太大，不能实现流水线的工业化生产，要保持一定的稀缺性。如果可以工业化生产，在短期内大量复制，致使供求关系发生了大变化，供应远大于需求，那就可能大幅跌价，没法保值。如珍稀的元青花，价值连城，以现在的制瓷技术也可以烧出来，还可以大量复制，但现代仿制品虽然也很精美，但值不了几个钱，为什么呢？可以大量复制的东西它就不稀罕，也就不值钱了。元青花之所以珍贵，就是因为全世界没多少，而且没法再烧制

了。再如自行车，改革开放前，产量少，需求大，一辆能卖几百元，要花一个职工一年的工资，还要托关系才能买得到。那时的自行车虽然非常珍贵，但没法成为合格的保值品，现在一百多块就能买一辆，反而比 70 年代还便宜了，那会如果囤积自行车来保值，简直就是傻子了。原因就在于自行车的产能迅速扩大，而需求却逐渐减少，于今成了供大于求的商品，供求关系发生了根本性逆转，它的稀缺性彻底消失了；

(5) 这个物品必须有合理的估值，当前的购入价格是合理的，反映了它的正常价值。这也是一个物品成为保值工具的一个前提，如果这个物品的价格是紊乱的，不反映它的正常价值，你买了之后，它的价格泡沫破裂了，回归了正常价位，那你高价购入就先亏损了，更谈不上长期的保值功能了。例如 17 世纪初发生在强国荷兰的“郁金香泡沫”，当时的郁金香被炒作得价比金贵，一株名贵的郁金香甚至可以买下一幢豪宅！但“郁金香泡沫”的最终破裂让荷兰遭受重创，郁金香没有成为保值增值的工具，因为它的价格是人为吹起的“大泡泡”，早就脱离了它的正常价值，泡沫破裂之后，荷兰郁金香的价格仅仅和市场上的洋葱、大蒜一个级别。

综上所述，一个物品能否被用来实现财富保值，我认为起码要看这五个方面，要具备这五个方面的属性和特点。不然的话，虽然看起来是个好东西，但它终究还是无法胜任长期资产保值这个任务。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

(四) 第四个问题，房产具备长期资产保值的天然属性么？

如果逐一对照保值物品的五个属性，我们来看看房产这个物品，能否具有长期保值的功能，那就一目了然了。

(1) 要坚固耐久，不容易灭失。这个属性，一般的房子都具备，不坚固没法抵御风雨地震，它没有腿，也不会说没就没。但中国目前阶段的房子稍有不同，坚固程度有待商榷，经常漏水、裂缝，偶尔还会自行倒掉，一般活不过 30 年的寿命。即使自己不倒掉，也会因为各种各样的原因被拆迁，比如开奥运、办世博、城区改造、商业开发、建地铁、修广场……总之，导致你的房子消失的理由实在太多了，举不胜举；

(2) 物品的功用具有长期稳定性，满足人类需要的属性不会发生大的改变。这一条基本具备，房子是用来住人的，这个属性很难改变。但要特别注意的一点是，当前中国人住的都是容积率高、绿化率低、环境很差的“鸽子笼”，是拥挤不堪的“高层公寓”，这个也是目前阶段中国百姓的现实需要，国情所限，想提高也很难提上去。但四处看看发达国家，特别是欧美国家，人家的鸽子笼公寓已经很少了，80%以上是 townhouse，人家的居住需要大大地提高了，住房条件也大大地改善了。我不敢奢望受苦受难的中国人民，以后能住得上这么好的 townhouse，但中国人的居住条件在不断改善，这是无可争议的必然趋势。今天那些水泥森林一样的“鸽子笼”，会越来越被冷落和淘汰，应该也是可以肯定的趋势。所以，如今大城市里的大量鸽子笼公寓，它的未来价值，我非常地不看好；

(3) 这个保值物品的价值长期稳定，不会随时间较大波动，不

会随时间而减值。从这一条来看，房子好像是不大符合。因为我们当前建造的房子，虽然说产权 70 年，设计使用寿命至少为 70 年，但实际上基本都是粗制滥造的低劣产品，勉强能住人罢了，离“坚固、耐用、节能、环保、美观”的要求还差得远着呢。所以目前的房子，大都属于低劣产品，在未来房地产开发走向“精细化”之后，房屋质量会大为提高，这些老旧的低劣房，将会逐步淘汰和批量拆除。所以，悲观地看，我们目前所居住的大部分房子，会随着它的缺点暴露而逐渐减值；等中国房地产粗制滥造的时代过去后（我估计还要 5—10 年），在好房子的强烈对比下，这批房子会随着时间流逝而不断减值，这就是市场经济“优质优价、劣质劣价”的规律；

（4）这个保值物品不能工业化生产，要有一定的稀缺性。从这一条来看，中国的住房根本就不具备。住宅开发行业是中国最重要、最庞大的行业，产值奇大，拉动着中国经济强劲增长，未来 10 年内，估计这个行业快速发展的趋势不会改变，庞大的投资额、开工量和供应量将持续，供应量不会有大幅的缩减。但在住房需求一端，因为城市化进程放慢、人口红利结束等原因，却会出现增长放缓甚至负增长的势头。供应继续增大，而需求逐步减小，最后的结果就是供远大于求，住房市场成为一个彻头彻尾的“买方市场”，过大的存量房和闲置量压迫房价持续下行。（关于中国房地产未来的供需关系，请参考我前面所写《城市化就一定会推动房价上涨吗？——简答上帝问》一文，作者：loujinjing 回复日期：2009-07-03，这里不再赘述。）

（5）这个物品必须有合理的估值，当前的购入价格合理，反映



它的正常价值。这一条应该不需要我再多说了。当前的商品房估值是否合理，价格是否正常，是否反映了住房的正常价值，稍微有点经济学常识的人，都可以得出正确的结论来。在国家托市、政府救市、投资过大、投机盛行、恶性炒作的综合作用下，中国的商品房已经成为了刺激宏观经济走出低谷、走向回暖的“壮阳药”，成了一个疯狂博傻的工具。这样的情况下，试问它还剩下多少保值功能呢？

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

#### （五）最后，我的几句话的结语

话说到这里，我想，关于通货膨胀和房地产保值的问题，应该可以明朗了。我从不否认通货膨胀在经济领域的客观存在，也乐于承认适度通胀的积极作用，但不论事实，一味地宣扬恶性通胀的可怕性和迫近性，造成人为的恐慌，让人们“飞蛾扑火”似的扑向疯狂的资产炒作之中，充当刀俎下的鱼肉。对于这样的做法，我很怀疑他的动机，可能是卑劣的。

我从来也不否认房地产作为一种优质资产的内在价值，我也认为房产在一定条件下，可以作为保值增值的工具，如果运用得当，可以实现资产的保值增值，规避市场波动的风险。但如果不问青红皂白，不看现实情况，不管中国的国情和“特色”因素，坚定不移地认为只要是房地产就可以保值，只要买到了房子，那就一定可以赚大钱，倾家荡产、拖家带口地跟着人家去炒房。对于这样的人，我除了几许同情和一声叹息之外，还有一点怀疑，真可能是智商问题。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

作者：风雨兼程 2004 回复日期：2009-07-05

骆兄：您好，拜读您的帖子有一段时间了。远隔千里，祝楼主生活幸福。兄弟有一难题，拜托不吝赐教。

我研究生毕业，在天津工作三年了，马上就要结婚，看房子也有3个月了，主要是南开区的二手房。好房源也碰到2-3个，各种原因没有成交。现在比较着急买房，我是80年的，明明知道现在房价是高点，我是最需要买房子的。您能否百忙之中给予一点指点。原来一直寻找房型好的偏单（80多平米的）。我个人现在觉得买个好的偏独（50-60）比较合算，跌了也有退路，涨了也跟着喝汤。个人公积金较多，对于还贷还可以。

现在我发现突然冒出来好多小中介，现在行情的好起来了，我万分着急啊。请您赐教，万分感谢。

-----  
答风雨兄：首先谢谢你千里之外的祝福。也祝你一切顺利。

从你的情况看，研究生毕业，在津工作了三年了，有一定基础了，年届而立，马上就要结婚，结婚就要准备婚房，照你自己说法，你是“最需要买房子的”。所以，你应该属于当下所说的有一定经济基础和支付能力的“婚姻型刚需”，既急需买房，又要背负较大的经济压力，明明知道房价很离谱，明知山有虎，还要偏向虎山行，处境非常无奈，同时还担心房价太高了，风险过大，担心刚买完了房，价格就下跌，吃哑巴亏，所以心情非常焦虑。这应该是一个群像，不单你一个人如此，所有这个年龄段的城市婚龄青年，都差不多和你一样。

是否买房也不能光看市场的大趋势，最后还是要取决于个人的具体情况。我不了解你的工作和收入情况，按揭经济压力大不大，你太太对买房结婚的态度坚决与否，也不了解你想要买的房子位置如何，房子如何，价格高低，说实话，我对天津房地产市场的了解也不算深入。基础这样的情况，恕我无法给你提出具体的建议，贸然乱说可能就是指手画脚、不负责任了。但有几点可以说说我的看法，供你参考。天津房价本来还算基本正常，但自从国务院确定滨海新区大开发后，就脱离了基本面，开始狂飙突进了。而且由于天津的固定资产投资非常凶猛，信贷口子放得非常宽松，信贷资金最为充裕，在09年二季度以来的这一波上涨中，天津的表现尤其抢眼。所以如果是买房自住，而不是投机炒作，当前的时机可能非常不好。从你的选择看，你想要买的是南开区的二手小户型。我觉得应该是基于以下的考虑吧，在市中心区居住，生活交通都比较方便；买二手的小户型，即使单价高点，总价也不会太高，尚在可以承受的范围内；市中心的房子位置好，所以抗跌性能好，如你所言，“跌了也有退路”。我的看法是，对于买南开区的二手房，我觉得问题不大，因为较旧的二手房都在房东手里，不由投机者控制，炒作程度并不算高，很多房东的目的就是卖掉了变现，所以如果留心寻找，多花点功夫，找到一个价格相对公道的满意房子，也是有可能的。但如果认为市中心的二手房因为位置好就能抗跌，即使跌也跌不到哪里去，那就是认识上的误区了。较老的二手房因为自身条件不好，一旦市场出问题，新房开始抛售，新增供应突然加大，购房者会被新房市场抢走，二手旧房受到的冲击会很大，价格

跌幅也会比次新房更大。而且由于市中心的房子单价比较高，即使下跌幅度不大，跌掉的总价也是相当可观的。单价越高的房子，其下跌带来的损失越大，这个道理应该是不难明白了。

以上看法，不算是购房意见，仅供你参考。我的意思是，如果你要买的房子看起来并不便宜，如果买房并非你结婚的必要条件，建议你还是慎重考虑。等到今年底再做是否购买的决定，我认为是比较理智的做法。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

作者:redbobby 回复日期:2009-07-05

作者:老理科提交日期:2006-11-27

今天又读索罗斯大师的著作，看到其中一段，虽然比较晦涩，但读起来也颇有思考者的韵味，摘录一段与大家共享：

“在信贷扩张反身性过程的早期阶段，所涉及的信用金额相对不大，对抵押品估价的影响可以是忽略不计的，这也是为什么这一过程最初的阶段显得很稳健的缘故。可是，随着负债总额的积累，信贷总额的权重日增，并开始对抵押品价值产生增值效应。这个过程一再持续，直到总的信贷的增加无法继续刺激经济的哪一点为止。此时，抵押价值已经变得过度依赖新增贷款的刺激作用，而由于信贷未能加速增长，抵押品价值开始下降。抵押品价值的侵蚀，对经济活动产生了抑制作用，反过来又加强了对抵押品的侵蚀。到了这个阶段，抵押品已经用至极限了，轻微的下跌，就可能引发清偿贷款的要求，这又进一步加剧了经济的衰退。”——摘自索罗斯《金融炼金术》第四

章“信贷与管制的周期”从这段话看来，我们要时刻关注银行体系的住房贷款，因为这些是影响房价的非常重要的力量。从这几年房地产贷款大幅升高，房产价格高速增长，我们可以看出，这种自我加强的模式还在继续。贷款总额的增加，又进一步增加了抵押物的价值，产生了抵押物的“增值效应”。可以说，我们现在处于这样的阶段。因此，我们必须要把握下一个拐点的出现，这个拐点就是信贷持续增长，直到总信贷的增加无法继续刺激这样一个过程。从今年（指 2006 年）的情况来看，银行进入房地产市场的信贷仍然在高速增长，随着中国银行、工商银行的上市，银行的资金必将更加充裕，贷款的冲动更加强烈。从这个角度来讲，房产价格在短期内必然处于上升通道。但是，这种上升是一种疯狂的上升，缺乏基本有效的上升，是一种信贷支持的上升，必然在未来进入一种反向的萧条，用索大师的一段话描述：

“繁荣和萧条是不对称的，繁荣通常是长期的、逐渐加速的，而萧条是突发的并且往往是灾难性的。在萧条阶段，贷款和抵押品价值间的反身性相互作用被压缩在一个很狭窄的时间段内，故而后果很可能是灾难性的。”

综上所述，本人的一贯观点是：目前的房价可能会在未来数月或者近期的几年内上涨，下跌真正可能发生的时间将是在 2010 年左右。如果你真的看空，一定要有这样的心理准备。否则在 2008、2009 年绷不住了，买了房，你必然会泪流满面，痛哭失声。

---

作者：山上的马 回复日期：2009-07-05

作者：老理科提交日期：2006-11-27

今天又读索罗斯大师的著作，看到其中一段，虽然比较晦涩，但读起来也颇有思考者的韵味，摘录一段与大家共享：

---

真神人啊。不知楼主对此文有何评价？

很想看楼主对此文的分析。

---

答上面 redbobby 和山上的马两位仁兄：

谢谢 redbobby 的转帖，我仔细看了这篇文章，“老理科”的这篇帖子写于 2006 年 11 月，他引用索罗斯的一段话来分析当时的房地产形势，对当时过多的信贷资金推动房价上行的现象进行了分析，并预测在之后的时间内，房价将进入上升通道，下跌时间可能会在 2010 年。如今 3 年的时间快过去了，应该说，这位老兄的看法还是基本准确的，过去 3 年房价基本都是在上涨，而且 2010 年出问题、进入下跌通道的可能也非常大。所以，我很佩服这位“老理科”兄弟的眼光，他不仅看的比较远，也比较准。只是他写帖子的时候（2006 年底），信贷资金进入房地产投资市场，还不算是很严重，只是个苗头和趋势，不像今天所见的情况，楼市勃起基本就靠信贷的春药来刺激了。

至于他所引证的索罗斯那段话，确实比较晦涩难懂，我想原因大概有二：索罗斯是搞投资的，不是搞经济学普及的，他的语言表达能力未必比得上他的投资眼光，可能原文本来就比较晦涩，不太通俗；还有，译者的水平可能也是差强人意，对索氏观点没有真正读懂吃透，

拿起笔就干，逐字逐句地硬译，所以弄得佶屈聱牙，让人不忍卒读。很多中译国外经济学著作都有这个毛病，本来写得就不通俗，再找几个不通翻译的人硬译，三个月就交工付印，让国人望之想学，读来生畏。这不是文化传播，这是在搞文化扼杀了。

闲言少叙。说说索罗斯这段晦涩的话。其实索罗斯讲的是信贷扩张和资产价格上涨之间的互动关系。那就是信贷的扩张会让资产升值，推高资产价格，吹大资产泡沫，而资产价格下跌反过来又会反作用于抵押信贷，形成信贷领域的危机，加剧实体经济衰退。

如果用通俗的话来表述，索罗斯所阐述的机理是这样的：

在经济上升时期，信贷扩张，抵押贷款不断增加，贷款的抵押品（比如房产）的估值尚在正常范围之内，一个实际价值 100 万的房子，只能获得不超过 100 万元的抵押贷款。因而一切看起来都是稳健的。但是，宏观经济逐渐升温，信贷扩张加快，更多的抵押贷款得以发放，信贷总额翻倍增长，但与之对应的抵押物并没有显著增加，随着抵押物的价格被不断炒高，抵押物的评估价值也得以放大。如实际价值 100 万的房子，价格被炒到了 200 万元，在拿去做抵押贷款时，就可能贷到接近 200 万的信贷资金。这就是索罗斯说的信贷对抵押品产生了“增值效应”，价格炒高，其实是背后过多的资金来推动的。这个“增值效应”一旦形成，就会不断自我加强，资金越多，价格就会炒得越高，资产价格越高，抵押评估价值就越大，就越容易贷到更多的资金，再去进一步推高价格，这就是一个从资金到资产的“自我循环”。那么什么时候是个头呢？只要信贷资金的投放达到一个极限，

不能再继续增加了，流入资产领域的“源头活水”断了，也就是索罗斯说的，“总的信贷的增加无法继续刺激经济”发展，信贷的边际效用大大降低，这个循环就会被打破。因为抵押品（房屋）的升值基本靠资金来推动，对信贷资金的输入形成了严重依赖，一旦上游的资金断流，抵押品的价格就会出现下跌。原来一直在上升的价格，一旦出现下跌趋势，势必引发市场恐慌和连锁反应，持有者纷纷抛售手中的资产，引发更大规模和更深幅度的下跌，进而对全社会投资活动、对宏观经济产生负面影响，反过来又将加剧资产市场的下跌。这也是个循环，不过是个连环下跌的“恶性循环”。资产价格下跌了，就必然引起放贷人的警惕，提前清偿贷款，引发信贷危机，造成大量坏账，这就加剧了经济的衰退，甚至把宏观经济拖入低谷。

我对索罗斯这段话的通俗解释，可能有点复杂了，也加上了我的理解和阐发。但我认为，拿这段话来衡量中国当前的房地产市场，那是再恰当不过了。5万多亿的信贷出来后，信贷资金几乎成了推动中国房价狂飙的唯一动力，由于宏观经济仍未复苏，扩张型的货币政策继续执行，信贷资金还在源源不断地提供弹药，所以当前的高房价虽然岌岌可危，但仍然能继续上涨。那么何时会出现“拐点”呢？按照索罗斯的说法，那就是信贷资金扩张无法持续的那一天。具体到中国，我认为就是货币政策基调改变的时候。为了防止2010年之后的通胀，中央改变当前的货币扩张政策，应该就在今年第四季度，会进行货币政策的小幅调整，适当收缩信贷口子，刹住信贷狂潮。届时，楼市被突然抽血，拐点也可能突然降临。



经济上升的时候，一切都在缓慢地上涨，社会总体福利在增加，我们都有获得利益和幸福的机会。但如果经济进入低谷期，痛苦的到来可能不像幸福一样，是缓慢而平和的，它往往是突如其来的，是暴虐和残忍的，让我们猝不及防，目瞪口呆。幸福和痛苦并不是对称的，我们享受了经济多年增长带来的幸福时光，可能要承受经济坠入深渊的巨大痛苦。还是索罗斯的话说得好：“繁荣和萧条是不对称的，繁荣通常是长期的、逐渐加速的，而萧条是突发的，并且往往是灾难性的。在萧条阶段，贷款和抵押品价格之间的相互作用被压缩在一个很狭窄的时间段内，故而后果很可能是灾难性的。”索罗斯已经提醒我们了，如果信贷方面出了问题，或者政策方向逆转，资产（房屋）价格可能会大幅下跌，带来的后果很可能是灾难性的。我们准备好了吗？

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

风雨兄无须客气，既然开了这个帖子，答题释疑就是职责所在。

作者:loujinjing 日期:2009-07-06

※※《你硬我就软，你软我就硬——再谈经济复苏和房地产市场走势之关系》※※※

作者：气吞云梦 回复日期：2009-07-05

楼主是否至今仍然坚定发帖时候的判断，房价 2010 年中见底？

---

当初发这个帖子时，我对房地产的基本判断是，在金融经济危机的影响下，连续实现 10 年高增长的中国房地产，将进入一个较长的调整期。如果从 08 年的上半年起算，可能需要两年的时间逐步走完

调整的上半程，即到 2010 年中前后，房价可能见底，而后触底回升，逐步恢复，经过 1—2 年的恢复期，走完整个调整周期的下半程，重新走入下一个上升周期。应该说，我的这个判断，是在 09 年春节后作出的，考虑了中国经济的影响因素，但主要的依据还是房地产发展的自身规律和行业的大趋势。

但都说中国的事情很神奇，就在于它的瞬息万变，你永远不知道将要发生什么大事。那些影响着我们整个社会生活的重大变化，会不会在明天突然发生，我们也永远不知道。每天一觉醒来，打开网页，千奇百怪的新闻扑面而来，给你惊喜，让你惊叹，让你感觉一会置身于惊悚电影中，一会又走进了童话世界，一会仿佛又错入了阿鼻地域。这就是当今的中国，一个真实的、硬邦邦的中国。所以，在中国，你别做预测，现实的发展会无情地嘲弄你的预测。

比如，搁在 08 年的岁尾，危机四处蔓延，房地产行业一片凋敝，景象凄惨，谁能想到今年二季度的狂飙突进呢？那会因贷不到款而奄奄一息的地产商，谁能想到仅仅半年之后，银行信贷员就反过来上门主动求贷呢？那时因卖不掉房子而黯然离职的售楼员，谁知道半年之后会重现排队抢房的景象呢？早知道如此，不辞职就好了。也许只有疯子才会想到。在判断房地产走势时，我们必须看到以下一些基本事实。在短短的半年之内，中国地产行业发生了最离奇、最巨大的变化。这些变化主要体现在八个方面：

(1) 国家几乎停止了地产行业的所有调控措施，重新确定其经济增长首要引擎的地位，全力保住行业投资增速；

(2) 外贸出口基本歇菜，四万亿投资的效率不高，内需拉动无力，住房大宗消费进入了国家大力促进的视野；

(3) 地方上财源空前紧张，玩命地托住市场，官商勾结空前严重，上头则听之任之；

(4) 央行实行了历史上最宽松的（扩张型的）货币政策，上半年新增信贷可能接近7万亿元，相当一部分流入股市和楼市进行资产炒作；

(5) 实体经济受创严重，短期恢复困难，沿海地区的大量民间资本退出制造领域，纷纷大举进入资产领域，这种情况实乃前所未见；

(6) 二季度以来我们经历了一个巨大的谎言，而这个谎言已经传遍了全国，掌握了大部分的群众，普通老百姓因为害怕未来的通胀，鬼使神差地掏钱贷款去买房，美其名曰“保值增值”，让人哭笑不得；

(7) 在金融危机转化为实体经济危机，让各国经济普遍深陷泥潭，资产价格普遍下跌之时，中国再次表现出了神奇的魔力，股市、楼市比翼双飞，一路狂飙，笑傲全球；

(8) 其他发达经济体的资金，有投机谋利的需求，有通胀避险的需求，但国外已经找不到好的投资领域和渠道，看到中国的比翼双飞，眼前一亮，已经在磨刀霍霍了，目前聚集在中国外围（比如香港）的热钱，可是不少啊。所以，形势已经发生了巨大的变化，以前是房地产绑架了中国经济，现在反过来了，是宏观经济政策绑架了房地产，完全打乱了房地产行业的正常调整步伐，让早已满身伤病的房地产再次担当大任，成为中国经济复苏的动力，最大限度地利用房地产的价

值。可以说，这个行业，如今已经成了一个完全管制的行业，或者说成了一个彻头彻尾的工具。在这种形势下，我觉得有必要修正以前的看法。正常的行业调整周期肯定是打乱了，以前那种依靠市场力量逐级降价、和平调整的路径可能比较难了。我认为，当前摆在房地产行业面前的有两条路：

(1) 一是尽快让它结束“应急发动机”的使命，尽快解除管制，重新让市场的力量起作用，在政府的严格保护和监控下，一方面扩大市场供应，一方面引导逐步降价，减少过度投机带来的高风险，解除房价“堰塞湖”的巨大危险，用 1 到 2 年的时间，引导房地产回归本位，成功实现行业的“软着陆”；

(2) 二是中国经济的复苏难度大，内外需均不见明显起色，也没有找到好的经济增长点，由于强大的惯性作用，严重依赖房地产的格局得不到明显改变，房地产仍然在严格管制下被涸泽而渔式的利用。下半年信贷继续扩张，房价继续狂飙，再创历史新高，投机猖狂到无以复加的地步，行业进入癫狂状态。在 2010 年遇到触发点，房价大堤发生局部溃坝，处理不善的话，2010 年很有可能出现房地产的“硬着陆”，投资停滞，房价暴跌；

当然前者是比较好的结果，后者是国家所不愿看到的。想要实现“软着陆”，需要一定的条件，也需要政策勇气和魄力，还需要高超的调控水平，综合难度不小。但这个道路应该可以争取。后者的“硬着陆”，不需要政府去管它，它自己就可以实现，但硬着陆带来的伤痛，不是中国经济社会所能轻易承受的。我们已经看到了政府在实现

“软着陆”方面的一些努力，同时也看到了市场正显现“硬着陆”的一些征兆。

究竟是软还是硬，我们说了不算，政府说了也不算，可能要看中国宏观经济的脸色行事。宏观经济硬气了，房地产就可以软；宏观经济疲软了，那房地产也只能硬，就算它不硬，政府也会强行让它硬。所以，讨论房地产市场明年怎么样，不如多看看宏观经济明年会怎么样。依我之见，到底谁硬谁软，不到今年四季度，是难见分晓的。我们拭目以待之。

作者:loujinjing 日期:2009-07-07

作者: zyz0110 回复日期: 2009-07-06

作者: loujinjing 回复日期: 2009-07-06

《你硬我就软，你软我就硬——再谈经济复苏和房地产市场走势之关系》

---

可以理解为，不管是软是硬，明年都到了非调整不可的地步？

---

如果是硬着陆，那么是很难控制的。也是政府不愿看到的。

所以政府一直在朝着软着陆方向努力，不是已经有很多表现了么？

比如加快保障房和经适房的建设，预防托住未来下滑的行业投资，同时加快政府主导住房建设，也是在增加多元供应，调整供应结构，

比如国企大举进场拿地，其实就是要增强对价格的控制和稳定能

力，

比如统计局、国土局搞成本调查，其实就是为了撇清干系做准备，比如接连批准区域性的发展大规划，就是寻找新的替代增长点，以弱化房地产投资的绝对地位，为之后退居二线打基础。

这些动作，其实都是在为房地产行业的“软着陆”做必要的准备。

作者:loujinjing 日期:2009-07-07

作者: lj0526 回复日期: 2009-07-07

看了好几天，楼主的学识和态度令人敬佩。有一个问题想听听楼主的分析。现在的情况下，我理解楼主说的老大希望继续用一用房地产这台“发动机”，那么怎么用呢？综观楼上楼下的帖子，似乎不同的人给出了两种解释：

1、吸引投资性资金+逼迫刚需，加上地方小老大的热切推波助澜，这基本上就是要楼市再长一截。毕竟，要吸引投资资金，楼市不上涨是不可能吸引得到这些资金的。我觉得这一招是比较饮鸩止渴的，但是这个东西好在解渴是见效比较快的。

2、把房价砸下来，让老百姓真正购房自住，房价降到合理的水平，又没有继续下跌的期望，自主用户自然能大量进场，房地产属于健康发展。这个是良药，不过比较苦口，苦某些人的口，而且见效慢点。

楼主觉得老大会选哪一条？根据楼主分析，看来上头选择了第一条路，而且用的手段是：告诉你可能有个贼会来光顾你的家，很多人确实是请了强盗来看门。如果没有这次的危机的话，上头会选择第二

条路吗？

---

答 1j0526:

之所以说房地产是台“发动机”，这话的原意就是指，它是宏观经济运行的引擎，它的运转可以拉动经济增长。具体是怎么拉动的，可以从三个方面看：

(1) 投资。房地产行业的大量投资，可以带动全社会固定资产投资，进入 GDP，还同时拉动着钢铁、水泥、建材、家居、建筑装饰等几十个行业运转，创造大量就业机会；

(2) 消费。买房子是大额消费，居民的住房消费可以带动全社会消费增长，居民最终消费也是要计入 GDP 的，而且消费是增加新开工量和投资额的最大刺激因素；

(3) 财政税收。通过土地出让金、各种开发税费、交易税费等形式上缴国家，充实国库，让政府有更大的力量去主导投资。所以，从这三个方面看，房地产都至关重要，都可以拉动经济增长，增加 GDP 点数，所以它就是中国经济的强大“引擎”。

因此，政府在考虑继续使用这台发动机时，看中的就是它在这三方面的功能。如果我们稍微回顾一下近半年以来的动作，就会发现，怎么启动并高效使用这台“发动机”，政府基本就是从这三个方面入手的。

(1) 在投资方面，09 年一季度，房地产投资严重下滑，到了 4% 的极低位，严重影响了固定资产投资增速。所以政府果断出手了，各

地大搞保障房建设（尤其是上海等大城市），其实目前大搞保障房的真正原因，并非是远期的所谓“提高住房保障水平”，乃是最近的投资下滑太厉害了，不得不先顶上去。比如国家明令降低开发项目的资本金比例，降到了 20%，这乃是 13 年来的首次降低，就是因为之前的门槛太高了，开发商无力投资，望而生畏，所以要迅速降低门槛，提高积极性，促进投资。比如银行信贷口子打开，一些和政府有点联系的地产企业（如央企、地方国企等）得到了银行的照顾，重新获得了宝贵的贷款，紧绷的资金链立马缓解，这就是为了能让地产商手里有粮，心里不慌，放心地去投资开发。所有这些努力，都为了一个目的，条件放宽了，弹药也给了，你们赶紧地给我投资，把钱大把地投进去！！

（2）在消费方面。08 年四季度住房消费也坠入低谷。09 年一季度，由于降价效应，出现了部分回暖，但这点小回暖还不足以消化庞大的库存量，不足以刺激新开工量的迅速增长。所以国家很着急，在 4 月中旬的国务院常务会议上，老爷子就说了，要稳定住房等大宗消费，最近接班人强哥也表达了类似的意思，就是要保住住房消费。所以按揭信贷就宽松了许多，二套房贷款的政策限制基本形同虚设，下头随意变通，有关部门也睁只眼闭只眼。当前投机炒作空前严重，但也没有看到任何部门发任何通知，要规范一下市场秩序什么的。我们也看到了关于通胀的宣传铺天盖地，真的有这么严重么？那是醉翁之意不在酒，意在让你赶快解囊消费是也。还有地方政府出台各种各样的措施，如减免税费，购房落户等，促进住房消费。所有的这些，不



就是为了让你赶快买房子吗？买房有啥好处呢？房子卖得快了，高库存就下来了，开发商就积极了，投资大胆了，开工量就上去了，这台发动机就转起来了。

(3) 在土地和财税方面。当然，增加土地出让金收入、增加房地产各项财税收入，并不能直接拉动经济增长，但可以保证危机蔓延下各级政府的正常收入，可以保证地方政府运转的迫切需要，可以让政府有更多的财力去实施经济刺激计划，去和中央下发资金进行配套投资。所以，我们看到土地市场又慢慢升温了，各地加大了土地供应，加大土地推广力度，而且进入6月份，央企、国企纷纷慷慨出手，炒热了土地市场，掀起了一股制造“新地王”的风潮。这让出让方眉开眼笑，盆盈钵满。而且，房地产投机盛行，买卖两旺，房地产税费也有所增加。这从间接方面，保障了政府财力，支援了经济复苏。

所以，前面问题中所提到的两条道路，一条是“托住房价，快速刺激投资和投机消费”；另一条是“压低房价，缓慢启动自住型消费”。实际上都是从消费方面来考虑的招数，只不过一个是“快招数”，一个是“慢办法”，快的有点饥不择食，饮鸩止渴，慢的则有点画饼充饥，远水不解近渴。

就启动住房消费而言，这一快一慢两种办法，其实并不矛盾，在空间很难共存，没法同时实施，但可以在时间上延续，可以先后使用。当前处于宏观经济复苏的紧要关头，形势相当急迫，所以应急政策也就顾不了那么多，用得是“快招数”，而且相当管用。房价托住了，而且还在一直向上蹿，投资消费迅速启动，投机行为短期内活跃了，

不管这些消费有没有问题、合不合理，结果都是房子卖出去了，巨额资金回笼了，新房开工量上去了，房地产这台机器轰隆隆地转起来了。这证明了“快招数”非常厉害，一用就灵，第二季度的经济增速肯定上去了。

但这个招数没法持续，投机不能永远这么火，它终会套现离场，信贷也不可能一直这么宽松，货币政策可能在半年之内就要调整，甚至发生逆转，这种强烈刺激的模式，无法持续地起作用。换句话说，要想搞好中国庞大的房地产市场，使之走上“良性循环”的健康轨道，仅仅依靠投资和投机，而用离谱的高价格把全国的大部分老百姓排除在外，这是天方夜谭，稍有常识的人都明白，这是不可能的。所以，上头的考虑肯定是，要赶在“快招数”失效之前，争取安全切换到“慢办法”上来，从“投资投机驱动”的模式转到“真实消费驱动”模式上来，让高处不胜寒的中国房地产实现“软着陆”，让中国这个十分庞大、且相当重要的行业走到健康发展的轨道上来。这才是长久之计。

作者:loujinjing 日期:2009-07-07

许兄，索罗斯的这段话还真的很有价值，所以我详细回答并了解释。

这段话拿来解释当前的楼市和去向，正合适，好像是量身定做的。

作者:loujinjing 日期:2009-07-08

※※《说说二套房贷政策的变迁和现实寓意》※※※

作者: x1233 回复日期: 2009-07-07

楼主来看看这个，算是个好消息吧？

<http://finance.sina.com.cn/china/hgjj/20090707/03066447419.shtml>

### 《杭州收紧二套房贷降温楼市预计上海等地将跟进》

2009年07月07日中国证券网-上海证券报◎本报记者于兵兵

昨日，上海证券报通过多个渠道证实，杭州各商业银行已经明确通报关于二套房贷的收紧口径。原本购买第二套商品房可以享受首付2两成，7折优惠利率，将成为杭州楼市阶段性的历史。

就是6月底的时候，市场还普遍按优惠政策在执行。7月份，开发商目前没有收到银行文件性的通知，但是购房者去银行申请贷款确实已经被告知二套房贷政策有变。基本上，第二套购房都需要支付4成首付，利率是基准利率的1.1倍。

.....

作者：kasal 回复日期：2009-07-07

X1233 同学，政府只不过装装样子罢了，杭州的楼市已经火爆接近半年了，为啥现在才出。别忘了低迷的时候杭州政府可是自己买地，最为积极的托市啊。所以永远不要指望政府能自己壮士断臂，除非利益关系发生重大改变。

---

这则新闻很简单，是关于杭州楼市的，关于信贷政策的，关于二套房贷款优惠的。其实并非是媒体所渲染的什么政策变化，只是原来的政策被各家银行执行得松松垮垮，明紧暗松，漏洞百出，如今又在

杭州执行得严格了一点罢了。

关于二套房消费贷款的政策，有点复杂，我们可以简单回顾一下它的历史。2007年三季度，在全国楼市极端火爆，一片涨声时，国家调控的力度加大，开始提高了房贷的限制标准。2007年9月27日，央行和银监会联合发了个通知，叫做《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，明确了“二套房贷”的贷款标准，即首付比例不低于4成，贷款利率上浮到央行同期基准利率的1.1倍，可以说是严格放贷、打击楼市炒作的重大政策。此后的同年11月，央行、银监会还针对“什么样的才是二套房”这个评定标准，专门出台了一个《补充通知》，可以说政策搞得非常严厉。政策出台后，各大国有银行基本都在严格执行，大概执行了一年多的时间，到了2008年10月，全球金融风暴爆发，国内楼市成交量一下子跌入低谷，于是房地产业界坐不住了，纷纷要求放宽二套房贷标准，呼声日渐高涨，但银监会顶住了这种要求，一直没有松动。

事情的转机发生在今年的3月，开全国人大的时候，温总理做《政府工作报告》，针对低迷的楼市交易，提出了一个新的说法，老爷子的原话是：“对符合条件的第二套普通自住房购买者，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。”这个话说得真是模糊啊，什么是“普通房”，不好说，没个标准；什么是“自住房”，更没法说，人家买了之后住不住，谁也不知道；就连什么是“购买者”也是个问题，是按一个家庭来算呢，还是按个人来算，夫妻算一个购买者，还是算两个？总之，老爷子这边话音未落，那边的争议就起来了。有人

欢欣鼓舞，大呼二套房贷终于放开了，可以“比照执行”优惠政策了，要举杯庆祝了。银监会听了很紧张，银监会主席刘明康出来辟谣，说二套房贷“没有说放开”，总理报告里说的是“第二套普通自住房购买者”，并没有说要放开二套房贷。老刘同时强调说，房贷风险始终存在，一定要加强管理，严格执行“9.27通知”。

作者:loujinjing 日期:2009-07-08

接上面《说说二套房贷政策的变迁和现实寓意》——

其实全国的银监会系统一直对二套房贷款抓得很严。在银监会老刘出来辟谣的同时，浙江省银监局跟得很快，3月份就下发了一个紧急通知，批评了浙江各银行违规放贷、擅自放宽二套房限制的做法，要求严格执行央行和银监会的通知，防范房贷风险。随后地方银监局都有所行动，上海银监局、北京银监局、山东银监局等，都陆续下发了类似的通知，内容大致雷同，都是要求辖区内的银行严格执行二套房贷通知，杜绝违规放贷，遏制银行打“擦边球”的做法。从金融监管的角度看，银监会三令五申，左一个通知，右一个禁令，对房贷领域的风险保持着高度警惕性，应该说还是相当卖力的。

但银监会的卖力监管挡不住各大银行的集体违规。大银行往往阳奉阴违，明一套暗一套，把它的话当成放屁，一阵风过，该干嘛还是照样干嘛。为什么各地的银监局要不断地发通知来纠正银行的做法？为什么银行就这么不听话呢？其实根本原因，还在于利益驱动。银行每季度都要考核业绩，其中重要的就是放贷指标、利润指标等，考核成绩决定了行领导的仕途好坏，决定了银行员工的奖金多寡。09年

以来，宏观经济走低，实体经济萎缩，银行可贷款的领域越来越少，怎么去完成指标呢，国家实行信贷扩张了，这么多钱贷给谁呢？正好楼市恰逢“小阳春”的到来，房贷需求又很大，而房贷又是传统的高利润产品，坏账率也不高，这块肥肉不啃，银行的指标怎么去按时完成？你不啃，有人抢着去啃，总有胆大的先行一步。于是，我们看到了这样的景象，管它什么二套、三套、四套的，只要不出事，只要造出材料来，我就能放贷。具体的办法多的是，这么点变通的智慧，银行是不缺的。

所以，私下里变通政策，违规放贷，如何给多套房以优惠政策，如何吸引房贷客户“转按揭”，扩大自身房贷业务的地盘，就成了各大银行的竞争焦点。正是在利润的驱使下，让各大银行不顾潜在的风险，不惜违反银监会的三令五申，去违规放贷。事实上，从前几个月的情况看，伴随着楼市逐渐走向火热，二套房政策已经形同虚设了，没有银行真正地遵守，谁老老实实遵守政策，铁板一块，不知变通，谁就会失去房贷这个肥肉市场，谁就没法完成上头下达的指标。在这个问题上，是非常典型的“老实人吃亏，违规者吃肉”，一个非常扯淡的结果，所以大家都不老实了。

但事情总有个限度，到了一个限度，它就要拐弯了。09年的上半年，各大银行争抢贷款项目，争先恐后地冲额度，7万亿的天量资金已经放出去了，总量指标和利润指标已经基本无虞了。所以放贷热情已经大大降低了，不用再像一季度那么疯狂了。而且，随着房价日渐增高，抵押房产的评估价值越来越大，银行心里也清楚，抵押物的“含

水量”在增加，这个游戏一路玩下去，越玩风险就越大，出事的可能性就越大，坏账说不定哪天就爆发式出现。有鉴于此，银行开始把风控提上了日程，在“冲数量”之后开始考虑“保质量”，以免哪天真出了大漏子，导致前功尽弃，让大半年的努力工作毁于一旦，半世英名的行长大人，将面临被降级和撤职的巨大风险。所以，从银行本身来讲，它追求的利益目标已经基本达到，风险问题也日益凸显，遂产生了控制房贷风险的内在需要。

所以说，在这种形势下，理解了银行和银监会的真实意图和立场，我们再来看杭州出现收紧二手房贷款的新闻，就会非常明朗了，也不用费力去解读了。简单地说就是，银行系统已经嗅到了不好的预兆，要提前控制高风险，防范出事了。但对于这则新闻的解读，还是有几点需要特别注意。

第一个，银监会叫喊严格放贷也喊了大半年了，基本没有银行去理它。3月5日浙江省银监局发出的紧急通知，都没有人搭理。为何这一次，杭州的主要银行主动去遵守政策了呢？这说明杭州的楼市有点悬乎，风险比其他地方要大，所以杭州市场的房贷风险尤其突出，各大银行先从杭州下手控制了。这反面证明了杭州属于房产投资的“高风险地区”，需谨慎进入，小心操作，以减持为上策。

第二个，很多人以为收紧二手房贷款是当地政府的意图。这个实在是重大误解。且不说政府希望楼市继续火爆下去，收紧二手房贷有违地方的直接利益，地方上不会做这样的“傻事”。而且，各大国有银行都是央企，副部级单位，地方上可以影响银行决策，但管不住银

行行为，更没法命令银行怎么做。银行决定收紧二手房贷，肯定是它自己权衡之后的理性决策，或者是银监会的意思。

第三个，以前银行自行其是，在住房贷款上各玩各的小花样，这一次怎么突然老实了，一齐遵守银监会的规定，银监会怎么一下子硬起来了。上半年信贷扩张，银监会却不断地叫着要控制风险，因为国家货币政策的基调是宽松，所以银监会的主张得不到国家层面的实际支持。但风控乃是其职责所在，不说不行，就算说了白说，也得坚持说。这一回银监会说话突然管用了，是否可以看成得到了国家层面的支持呢，是否可以看成国家政策方向的一个试探性调整呢？我觉得应该这么看，高层已经意识到了问题的严重性，风险累积很大了，所以先在部分城市下手，严控风险继续累积。而炒房天堂杭州，恰恰就是这样的城市。

作者:loujinjing 日期:2009-07-08

想做 12 页沙发的可以出手了

想做 12 页沙发的可以出手了

想做 12 页沙发的可以出手了

作者:loujinjing 日期:2009-07-08

作者：笨笨七回复日期：2009-07-08

楼主看在我勤奋顶贴的份上，能不能研究一下厦门的情况呢。

厦门楼市非常之疯狂，3月份岛内6\7k现在喊10k了，房主还惜售。还剩20年产权的工业宿舍(已有20年高龄)都要6.5k了。最近几天成交量略降，也不知道是7、8月销售淡季的原因，还是暂歇



口气再狂涨。

---

笨笨七：谢谢你异常勤奋的顶贴，最近总能看到你的留言。

厦门是个很特殊的城市，城市不大，名气不小；自然风光得天独厚，但东面对着个金门岛，地理位置有点尴尬；厦门作为副省级城市，经济没有搞上去，楼市倒是先搞上去了；厦门主城区太小，但这些年来扩张很快，同翔都变成了区，岛内岛外迥然两个世界。这个城市个性鲜明，话题很多，楼市也就不同寻常。所以我一定要找机会说说厦门的楼市。

厦门的楼市，价格最高、涨幅最大是在岛内，争议最大的也是厦门岛内。厦门的这种城市结构，在全国都属独一无二，这造成了岛内楼市的火热行情。按我的看法，岛内楼市颇有点类似温州的楼市，地理上的相比封闭，周边资金的充裕，投资气氛比较浓厚，形成了一个自我封闭的投资性市场。在这个市场中，封闭性自我加强，价格不断上升，很难被轻易打破。如果价格发生逆转，只能是外在环境出现了较大的变化，比如政策面转向，比如投资者恐慌，投资潮水退去。

关于温州楼市的这种“自我封闭”特点，我写过一篇文章，你不妨先参考一下。文章在本贴的第6页内，（作者：loujinjing 回复日期：2009-06-12）。

作者：loujinjing 日期：2009-07-08

回楼上笨笨七：

我只是说厦门本岛楼市和温州有些相似，都是投资比例大、自我

封闭性强的市场。但厦门楼市的整体和温州楼市不可类比，起码有以下几个不同点值得注意：

1、厦门没有温州这么雄厚的民间资本，资金面的长期支撑力较弱；

2、厦门没有温州人这么悠久的投资传统，楼市投资/投机气氛不如温州强；

3、厦门是福建省第一大强市，辐射厦漳泉地区，厦门楼市整体上并不封闭；

4、厦门岛内仅思明、湖里二区，岛外四区开发加速，未来岛外供应将成为主流；

5、厦门作为对台前沿，始终存在着两岸关系变化的政治影响因素，不可不考虑。

所以，看待厦门楼市，不仅要看到厦门本岛的独特性，进行个别分析，更要跳出本岛，去看整个大厦门，重视岛外四区发展对楼市的巨大影响，还要着眼于整个海西经济区中心城市的定位，去看待长远经济规划对楼市未来的远期影响。

作者:loujinjing 日期:2009-07-09

作者: ywkissinger 回复日期: 2009-07-08

楼住宅厚，让人赞服！有一问题还望楼主释疑。

俺是在上海工作，打算买房已有将近一年，看着房价跌宕，听着各种言论，心里是惶惶不已。拜读了此帖之后，现在心也慢慢静下来了，准备到今年年底后再关注一下。现在手头的现金都丢在银行里，

不知道是否合适，有没有必要进行点什么操作，以缓冲一下风险？

作者：今天为你流泪回复日期：2009-07-09

这位仁兄，我和你情况相同，我身边有 2 个结婚的刚需已经出手了。我计划等到年底，是一位投资房地产的朋友告诉我的，让我等到年底。我也在上海。

---

---

答上面的两位老兄：

我赞同你们等到年底再决定是否出手的决定。下半年楼市局势难料，我认为在下半年内保持观望和密切关注，是比较理性的做法，起码可以避免成为高位接盘者。但如果是纯粹的短期投机行为，现在也许正是合适时机，机会难得，宜速速入市，那就另当别论了。

kissinger 说自己现金都在银行里，我不知道你这个现金规模多少。但我觉得，照你所说，你很可能在 2010 年上半年入市买房，那也很有可能花掉这些现金。在你使用之前的这段时间内，我看不出放在银行里有什么风险，而且目前的通缩还将持续，CPI 继续告负，你的钱还在因通缩而升值。所以，我的看法是，你如果不想做短期投资，以资金安全为第一目的，完全没必要去规避什么风险。目前为止，风险产生于媒体的嘴里。

作者：loujinjing 日期：2009-07-09

伊卡洛斯：

帝都 and 全球金融大都市这两个地方，目前的楼市已经不是“楼市”

了，近乎是利益博弈的一个赌场，房子已经不是给人居住的了，而是资本谋取更大利益的一个工具。两地楼市是目前中国经济现状的一个缩影，是宏观经济问题和矛盾的集中体现。所以，要分析宏观经济，不妨去看这两个地方的楼市，如果仅就“楼市”本身来谈，这两个地方已经暂时失去谈论的意义。我们先搁置帝都、全球金融中心这两个地方，避而不谈，不妨且冷眼旁观、瞧个热闹。

作者:loujinjing 日期:2009-07-09

作者: 怡人甘泉回复日期: 2009-07-09

我也想问楼主一点自己的问题。请楼主方便时帮解答一下哈！

我们的现状是：

我在沈阳，父母在东北的一个小县城。我已结婚，但未与父母同住，父母目前在沈阳租房子住，给他们买房，是我很大的一件心事。我们小两口房子还有贷款，顺利的话，估计明年年中就能还清，还清后应该可以用公积金贷款了。父母的房子在小县城里，这几年也涨了不少，如卖了再添点钱，估计能付我们附近小点的老二手房的首付了。看起来，似乎等到明年我们还完贷款，问题就解决了。

可是，我还是有很多担心的：

- 1、现在房子涨得厉害，我们（在沈阳）附近的房子肯定比小县城的房子涨得快，不知道明年，老家的房子还能不能抵得上首付。如果不能，倒不如现在卖掉房子还我们的贷款，然后借首付钱去贷款买房（疯狂了些，但涨价太无奈了）。

- 2、现在如果卖老家的房子，总觉得不踏实，毕竟房市现在太不

清楚，有个房子至少在不得已时，还有个去处。

3、如果明年年中以后，如果房子真的降了，老家的房子也许也该降了吧，真是不好把握。沈阳这里还会比南方降价滞后吗？

4、我们如果再贷款，就算二套房贷了，楼主觉得二套利率会回到高水平吗？那也是不小的压力啊！

5、我也觉得保险、公积金，要是以家庭（含双方父母）为单位，生活上就会轻松很多。也许这样有弊端？弄不懂的说。

我的问题如同我的心情一样比较乱，楼主多包涵！谢谢！

---

答心情比较乱的怡人甘泉：

虽然你说心情比较乱，但我理了一下你所说的情况，应该是弄明白了。首先有个问题先说一句。你们在沈阳，“小两口”，年龄应该不大，希望和老家的父母同住一个地方，但可能限于一些现实条件，没有住在一起，令尊令堂还在沈阳租房住。你们一面在还新房的按揭，一面要支付租金。为了不再租房，安定下来，你们打算在沈阳买一个小些的二手房给父母住。我的疑问是，既然现在房价正逢高涨，你们为何还要买第二套自住房、背上两份按揭呢？当然，你们可能有自己的考虑，比如照应父母、比如照顾孩子，其他等等，必须住在一地才行。如果没有必须住在一起的情况，我倒是认为，暂时住在老家一两年，可以躲过这一波房价上涨，届时再考虑接父母来沈，未尝不是个好办法。如果目前非要住在一块呢，我认为暂时租房肯定比买房合算，据我了解，沈阳一般住房的租金相当低廉。

以上所说的，是不了解你们实际情况的瞎琢磨，如果说得不对，就算我没说。来回答你的问题。

1、现在房子涨得厉害，我们（在沈阳）附近的房子肯定比小县城的房子涨得快，不知道明年，老家的房子还能不能抵得上首付。如果不能，倒不如现在卖掉房子还我们的贷款，然后借首付钱去贷款买房（疯狂了些，但涨价太无奈了）。

答：沈阳的房价涨幅肯定要比小县城要大不少。而且目前利率较低，通货紧缩，对贷款而言，是相对合算的一段时期。所以，当前卖掉老家的房子来提前偿还贷款，是不明智的。而且，卖掉房价低的县城的房子，去买（还要借钱付首付！）房价高的大城市的房子，无疑是个赔本的买卖，而且还是个有点疯狂的举动。2、现在如果卖老家的房子，总觉得不踏实，毕竟房市现在太不清楚，有个房子至少在不得已时，还有个去处。

答：你们在沈阳的首套房按揭快要还完了，而且我认为目前没有购买二套房的迫切需要，不是必须套现的时候。所以卖掉小县城的房子，其实并非必须之选。我不知道你们老家的小县城在哪里，但我的一般判断，东北小县城的二手房价，应该在一千多块的水平，当前卖掉是不合算的，而且如果不是打算彻底不再回去的话，老房子也算一个基本的保障之所，如你所言，“不得已时，还有个去处。”3、如果明年年中以后，如果房子真的降了，老家的房子也许也该降了吧，真是不好把握。沈阳这里还会比南方降价滞后吗？

答：到明年年中，沈阳房价降不降，怎么个降法，这乃是未来之

事，先抛开不论。如果沈阳降价，那并不意味着你老家的房子也跟着降价，这个和泡沫有关系，东北小县城的房价，又是二手旧房，基本没什么价格泡沫。即使你老家的房子降价，我认为也降不到哪里去。房价万元的可以降到 5000 块，仍会有钱赚，房价千元的，绝对降不到 500 块。各地楼市千差万别，沈阳和“南方”没法比较。4、我们如果再贷款，就算二套房贷了，楼主觉得二套利率会回到高水平吗？那也是不小的压力啊！

答：你们再贷款，应该就是二套房贷了。我不知道沈阳当地银行有没有变通做法和优惠政策，但看这个形势，二套房政策在收紧，严格控制已成大趋势了。你们未来半年内买房的话，极有可能赶上二套房贷收紧的时间当口。5、我也觉得保险、公积金，要是以家庭（含双方父母）为单位，生活上就会轻松很多。也许这样有弊端？弄不懂的说。

答：住房公积金应该可以夫妻公用。至于父母的公积金是否可用，各地不同，我也不清楚你家情况和沈阳的具体政策。

作者:loujinjing 日期:2009-07-09

※※《对 6 月份新增信贷数据的解读》※※

作者: x1233 回复日期: 2009-07-08

我晕,真太牛了~~~这贷款放的~~~

中国人民银行调查统计司初步报告,金融机构 6 月人民币各项贷款较上月新增 15304 亿元,各项存款较上月新增 20022 亿元,详细数据将近日公布。(新浪财经注:今年前 5 月新增贷款为 5.83 万亿元,

上半年新增贷款合计 7.36 万亿元。)

作者：长乐兮未央 回复日期：2009-07-09

中国央行(People's Bank of China)周三援引初步数据称，6 月份新增人民币贷款飙升至人民币 1.5304 万亿元。

楼主怎么解读这个数据？

-----  
答 x123 和长乐兮未央：

六月份的新增信贷数据，历经各方猜测和估计，终于面世了，既在意料之中，也在意料之外。说在意料之中，是因为在二季度宏观经济仍未有明显起色的情况下，它果然不负众望，又大幅跳高，上了万亿台阶；说在意料之外，是因为它的增幅实在太猛了，一季度的三个月都上了万亿，4、5 两个月份已经大幅回落，貌似信贷要走入“平和型”扩张了，但突然又来了个 1.5 万亿，真是横空出世啊，令人吃惊。

看 6 月份这个信贷数据，起码说明了这么几个问题：说明了国家信贷政策还在扩张阶段，积极宽松的货币政策暂时还没有动摇，说明了银行（尤其是股份制行和地方商行）的放贷冲动仍然很强烈，新增贷款的竞争仍然很激烈，说明了目前流动性过剩的局面还将加强，说明了中国经济还是在严重依赖扩大投资来强行拉动，说明了股市短期内还能冲高，楼市这几个月内还将继续上涨。这些都是很明显的，稍稍一想就能明白，不用我啰嗦了。

解读 6 月份这个信贷数据，我认为除了上面所说的，还有几点，可能是容易被我们忽略的，故值得一提。



(1) 新增巨额信贷流入实体经济的到底有多少？这个问题有多种解释版本，谁也说不清具体比例，但总体上是不容乐观。本来该进入实体经济的信贷资金，相当一部分进入了资产领域，一部分留在了银行体系内部。国务院发展研究中心宏观经济部副部长魏加宁的测算是，09年上半年，大约有20%左右的信贷资金流入股市。而流入楼市的信贷资金，估计不大会低于进入股市的，还有在银行内部循环没有流出来的。这么一合计，您可以算算看了，真正进入实体经济的信贷资金，究竟有多少？有一半就算不错了。

(2) 银行新增的信贷资金是不是全都放出来了？这个问题也值得追问，单从表面上看，新增信贷资金规模大得吓人，但有些钱根本就没有真正流出来，有些钱刚出来，转个圈子又回去了。比如短期票据融资（如典型的银行汇票），在前几个月的新增信贷里头，短期票据形式比较多，如一季度的票据融资占了31.2%的比例。在这些票据里头，有相当部分在银行系统内部空转，账面上是算当期新增信贷，但它根本就没有出来。还有一些信贷，给了央企、国企这些大企业，即使目前用不上，也被银行强行摊牌了，这些钱利用率很低，很多企业拿到融资额度后，当即转为定期存款，给你钱你就先拿着，用不着我替你存着，就是所谓的“贷转存”。所以我们看到最近几个月企业存款增加很快，肯定不是企业利润增加，应该就是大量“贷转存”的结果。

(3) 这些天量信贷都是谁贷出来的？在信贷政策扩张伊始，信贷市场的萧条气氛浓厚，当然是五大国有银行（工农中建交）打头阵，

当仁不让，中小银行以观望和配合为主。如一季度新增信贷中，国有银行占了 51% 的比例，4、5 月份信贷锐减至五、六千亿，国有银行贷款比例也降至 40% 以下。到了 6 月份，新增信贷 1.5 万亿，四家国有银行投放不到 5000 亿元，1 万多亿元的新增贷款主要来自于股份制银行和地方上的中小银行，国有银行贷款比例下降到了三分之一。为什么发生了这种变化呢？因为国有银行前几个月的投放太猛了，远远超出去年全年的信贷总量，把 09 年的指标用得也差不多了，冲数量冲上去了，开始有意识地控制节奏、提高质量了。大银行停下来喘口气的功夫，那些在一季度贷款冲刺中落后的中小银行，就抓住时机扩大信贷，抢占地盘，开始冲量，所以这个月中小银行就放出来 1 万亿的贷款。

(4) 为什么 6 月份的新增信贷突然暴增？如果从数量上看，09 年一季度的 3 个月份都过了 1 万亿，4 月份回落到 5918 亿元，5 月份小幅反弹至 6645 亿元，大家都预测认为 6 月份将继续反弹，但应该不会超过 1 万亿了，但恰恰爆出了个 1.53 万亿！为何突然暴增这么多？我认为，这主要有三个原因：一是二季度的宏观经济形势不容乐观，国家下达了第三批中央投资计划，还是在继续推动大投资；二是股份制银行和各地中小银行抓住了机会，报复性地迅速扩大地盘，盲目争抢贷款的现象很严重；三是 6 月份是上半年最后一个月，各银行的上半年业绩考核将至，冲数量、提高经营毛利率也成了扩张信贷的重大动力。

作者:loujinjing 日期:2009-07-09

※※※ 《通货膨胀十问》 ※※※

09 年上半年已经过去了，新增信贷数据出来了，达到了创纪录的 7.37 万亿元，超过历史上任何一年的全年信贷投放总额！如果下半年每月投放 5000 亿，下半年总投放可达 3 万亿，那么 09 年全年信贷超 10 万亿，已经是指日可待的了。

这么多钱出来了，我们又听到了社会上关于通货膨胀的声音日渐增大，看到了有关媒体忽悠恶性通胀的声势更加浩浩荡荡、势不可挡，也看到了普通百姓对通胀的担心进一步加剧，不知道如何保护自己手里那点可怜的钱。但我要说的的问题是，银行信贷扩张了，是不是必然导致大规模的通胀呢？通货膨胀是不是已经近在眼前、迫在眉睫了呢？这个问题由于存在广泛的误解，有人在不负责任地忽悠，所以有必要在这里再次澄清一次。

(1) 首先一个基本问题是，当前中国的宏观经济形势，到底是通缩，还是通胀？相信稍有点经济常识的人都知道，目前是消费不振、通货紧缩，而不是大家所担心的通货膨胀。CPI 和 PPI 都是负数，而且已经连续 9 个月出现负增长，从 09 年 2 月份以来连续四个月双双告负，未来半年内估计还将是负数，到明年初才有可能“转正”。一个消费萎缩、物价指数长期告负的庞大经济体，明显是通缩景象，如何能得出通胀的结论来呢，这是睁着眼睛说瞎话。

(2) 不妨考察一下中国出现通货紧缩的原因，为什么当前会出现通缩呢？直接原因无非是两个，一个是消费不振，社会有效需求不足，消费能力疲弱，所以物价低迷；二个是因为产能过剩，大部分行

业产能都过剩，供大于求，所以物价下行。背后的原因也很清楚。消费不振是因为分配体制出了问题，老百姓收入低，手里缺钱，因为房价太高，教育太乱，医疗太贵，这三座大山压着，把消费给压垮了。产能过剩是因为多年来的巨额固定资产投资，产能形成重复建设，因为中国是“世界工厂”，吸引了大量外资，把制造业产能转移到中国来，而外贸出口又突然垮塌，导致对外产能无法释放，必须在国内就地消化。

(3) 上面所列的诸种原因，是造成当前通货紧缩的原因，也是中国出现通缩现象的经济根源。那么，这些因素会得到改善么？老百姓能否突然变得很有钱？三座大山能否在一夜之间突然消失？脆弱的社会保障体系能否迅速覆盖城乡广大人民？高投资的经济增长模式能否短期内改变？产能过剩的困局能否在短期内得到消化？中国“世界工厂”、“制造大国”的地位能否迅速改变？外贸出口能否迅速恢复到 07 年的高水平？毫无疑问，这些问题的答案都是否定的。只要这些因素不根本改变，中国就会始终面临产能过剩、消费不足的巨大矛盾，就会面临消费不振、物价下行的巨大压力，中国的潜在通缩压力就会一直存在。只不过它时而被掩盖、时而被忽视、时而被“流动性过剩”暂时逆转罢了。也可以说，在中国目前的发展条件下，通缩是常态，通胀是变态，通缩是一般规律，通胀是货币扩张推动下的例外情况。

(4) 既然说通胀是货币扩张推动下的“例外情况”，是市场流动性过剩形成的货币现象。那么当前国家货币政策非常宽松，银行信贷

巨额投放，流动性过剩的苗头重现，是不是又要出现通胀了呢？很多人担心通胀到来，正是基于这样的思维逻辑。从理论上讲，货币扩张、流动性过剩会形成通胀的基础，如果长期持续下去，那就会形成真正的通胀。这其中有个时间差，即货币扩张效应的滞后期，也是形成通胀的传导期，这个期限一般要 12—18 个月。也就是说，现在有了通胀形成的“货币条件”，如果形成现实的通胀，那最早也要到 2010 年的一季度之后了，也有可能延迟到 2010 年的下半年。

(5) 我们说现在已经基本具备了形成通胀的“货币条件”，那么通胀是否会一定到来呢？甚至“恶性通胀”是否会如期出现呢？答案是不一定。因为货币超发、流动性充裕，仅仅是基础条件，是形成通胀的“必要条件”，但远非通胀形成的“充分必要条件”。如果不具备其他条件，充裕的流动性不能顺利进入社会消费领域，上游行业的涨价不能传导到终端消费商品上，不能推动社会消费品价格上涨，推动物价水平上行，那就没法形成通胀。即使出现通胀现象，那也可能仅仅是结构性的，是局部性的，而不是全社会的通胀。

(6) 搞清楚了通胀形成的必要条件，和其他的各种条件。我们可以看一看，其他的影响因素是怎样的呢？通胀的一个重要条件是，过剩的流动性要进入经济领域，进入消费领域，消费领域资金多了，才有可能推动物价上行。银行确实发了巨额信贷，这些钱基本都是贷给大型国有企业的，国有企业把它一部分投进了“铁公基”等基础建设领域，搞了大项目建设，另一部分进入了股市和楼市。所以，信贷资金进入实体经济的不多（大概在 50% 左右），在实体经济中，绝大部

分进入了基建和制造领域，形成了固定资产沉淀和新的产能，只有极少部分通过“工资”的形式流入工人钱包，进入消费领域。所以，不要看发了多少信贷资金，要看到底有多少钱进入消费。还有一个因素，在经济危机环境中，企业纷纷降薪裁员，全社会工资水平并没有提高，而且实际失业率居高不下（估计早就超过了10%），工资在降低、失业在增加，当然结果是消费水平下降，消费下降了，又怎么可能支撑通胀呢？

（7）有人会说了，通胀不光是由消费领域引起的，除了“消费型通胀”，还有上游成本上涨推动的，我们会不会出现“成本型通胀”呢？如果信贷资金大量进入上游行业，如钢材、有色金属、水泥等等，消化了上游库存，导致上游产品价格上涨，也会引发下游行业跟着涨价，于是传导到了更下游的行业，于是通胀就来了。这种说法似是而非。目前来看，PPI（生产资料价格指数）一直是负数，工业原材料都在降价，劳动力也在降价，企业生产成本总体上是下降的，而不是上升的，上游涨价动力不足。而且主导消费的汽车、家电耐用品、消费电子和数码产品、日用品等都存在库存积压、产能过剩的问题，降价是大趋势，很难涨价，这就阻断了上游向下游的价格传导。即使上游价格真的上涨，下游物价也很难涨起来。而且最为关键的是一点是，信贷持续扩张，资金大部分投向了传统制造领域，这些投资投下去后，结果还是扩大产能，给本来就过剩的产能增加巨大压力，形成产能不断扩大的“怪圈”，产能一直在扩大，而不是在消化，这引致的后果恰恰是更大的通缩，怎么能支撑消费领域的通胀呢？

(8) 除了上述的“消费型通胀”，“成本型通胀”，中国经济和外界紧密相连，会不会出现所谓的“输入型通胀”呢？所谓输入型通胀，主要是指国际市场的大宗商品（如石油、铁矿石、有色等）在弱势美元推动下价格上涨，而中国又是国际大宗商品的大买主，这些高价的大宗商品进来后，进入生产和消费领域，势必引起国内价格跟着上涨。还有，中国在对外出口中大量顺差，为了结汇发行了大量基础货币，造成流动性泛滥，推动通胀膨胀。如07年的那一波通胀，就有很大的输入型因素。但今天的情况不同了，中国经济持续疲软，对大宗商品的需求锐减，必须进口的石油、铁矿石，其价格也跌下来了，商品渠道的通胀输入因素很小了；外贸出口下滑得厉害，顺差缩小，而且强制结汇也放宽了，货币渠道的通胀输入因素也不大了。所以，总起来说，今明两年，中国出现“输入型通胀”的可能性都是很小的。

(9) 这么说下来，就目前的经济形势分析，通货膨胀最常见的三种类型：消费驱动型、成本推动型、外部输入型，短期内都很难在中国出现。那么，有人会跳出来大叫了，股市天天在冲高，眼看就向4000、5000点进军了，楼市持续火爆，商品房均价已经超过了07年的最高水平了，难道这还不是通货膨胀？两市的火热不就预示了通货膨胀即将到来？我只能说，持这种观点的人要么是人云亦云，要么是真的无知，要么是混淆视听、蛊惑人心。股市、楼市是资产领域，巨量的信贷资金没有进入实体经济，而是通过各种渠道进入了资产领域，在资产领域大肆炒作，但无论如何热炒爆炒，都不会产生实际投资需求，无助于经济增长，也不会制造出真实的消费需求，没法带动消费

(那些炒房的无论买多少套，并非“真实需求”，之后还会吐出来，增大楼市总库存)。资产领域的炒作，结果只能有一个，那就是形成“资产泡沫”，资产泡沫和通货膨胀压根就是两回事，怎么能等同呢？通货膨胀的本质是大多数消费品价格持续上涨，如果过多的货币被资本市场吸纳，原有的消费能力被高房价摧毁，就不会发生一般意义上的通货膨胀。所以，资产市场越是热闹，泡沫越是吹大，货币就越是远离消费领域，发生通货膨胀的概率就越小。

(10) 既然说来说去，中国通胀目前还只是个假命题，而不是真威胁，那我们需要关注的是什么呢？通胀不可怕，可怕的又是什么呢？09年1至5月，中国出口同比大幅下滑了28%，外需仍然十分疲弱。出口的大幅下滑降低了中国经济的总需求，从而加大了社会总产能过剩的压力。出口是中国经济的一个风向标，外需上不去，过剩压力就无法缓解，也就没有必要去担心通货膨胀的压力。所以，目前中国需要大胆直面的，乃是外需急剧萎缩、内需启动不了带来的经济增长放慢的压力，而不是什么虚幻缥缈的通货膨胀。当前的四万亿刺激计划，只是启动了政府投资，政府投资会随着财政压力的增大而放缓，故而难以持续，只有启动了民间私人投资，启动了国内消费，并形成良性循环，中国经济复苏的基础才能打稳打牢。到那时候，我们再去研究通胀的问题，也不为迟。

总之，看待通胀问题，不能只看信贷规模，要看信贷有多大比例进入实体经济，又有多少资金进入了消费领域，要看从货币供应增长到消费品涨价，整个的传导路径是否通畅，千万不要被信贷高速增长



所蒙蔽，不要被货币供应量突然放大所迷惑，这边刚看到货币发行，那边就开始高喊通货膨胀狼来了，宏观经济岂是这么简单的游戏？至于当前媒体上铺天盖地的通货膨胀宣传，那不过时启动内需的一点小小策略罢了，资产市场上(股市、楼市)到处充斥着通货膨胀的传言，那不过是炒作者在出货之前“诱多”的一个借口罢了。怎么能当真呢？

作者:loujinjing 日期:2009-07-09

伟大的中国电信,连黑莓都引进来了,但却无法搞好上海的宽带。貌似电信服务水平和城市大小成反比,电信收费水平和城市大小成正比。

作者:loujinjing 日期:2009-07-09

答楼上的兄弟,

对这位“哇啦哇啦”的时间预测,他自己说是靠直觉,所以我就不予评论了。

另外,你的引文确实有点乱,我没看出什么清晰的思路来,所以也无从借鉴。

至于“哇啦哇啦”对房地产行业地位的理解,我觉得是正确的,说出了实情。

关于房地产在中国经济中的重要地位、独特作用、未来发展,以及政府对其的态度,

我在前面的帖子中已做过多次分析和描述,应该算是比较多了,该说的感觉都说了,

所以不在这里赘述了,你如果有时间,不妨回头仔细看看,也许

能找到更多的回答。

作者:loujinjing 日期:2009-07-10

作者: lyj522 回复日期: 2009-07-09

请问 7.5 事件对楼市有没有影响?

---

除了对乌市有些影响之外, 对其他城市应该是影响甚微。

作者:loujinjing 日期:2009-07-10

作者: zhd3404 回复日期: 2009-07-09

楼主好多产啊, 分析头头是道, 不知年底买房的打算能不能施行?

---

未来的什么时间才是买房的最佳时机, 这个问题没法回答, 如同你问我, 上海平均房价哪天达到 18000 元, 我无法回答一样。

基于现状分析和走势分析, 我只能说当前不是最佳时机, 最佳时机需要在观望中寻找, 也需要一定的时间去观察, 目前来说, 我觉得在今年底之前, 这个时机很难出现。

作者:loujinjing 日期:2009-07-10

pest0005, 我和你想法一样, 也不希望此贴飘红。

于安静之中偶尔有点小热闹, 这样正好,

如果在热闹之中寻找安静, 那就不好了。

多谢各位的大力支持, 这个帖子迄今为止算是基本干净,

有几个来捣乱的, 但没有骂街的, 也没有恶性刷屏的。

我觉得, 不仅是 2010 年, 还有 11 年, 反腐力度都会加强。

原因也很简单，反腐败的社会效益是很大的，可以聚民心；  
反腐败也是个对付经济危机、减轻民众心理压力的好办法；  
而且，如联系一下 2012 年的大会，反腐也是个非常好的手段。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-10

作者: 怡人甘泉 回复日期: 2009-07-10

今天报道！

很喜欢看楼主的文章，觉得理论上结合了实际，又比较容易看懂。

我不懂经济，作为小老百姓，我们有自己的一点点小看法。楼主能不能帮解答一下：

还是拿沈阳来比吧：

2007 年，沈阳一环外二环内，房子得 3800 元/平吧，

2009 年，估计得 4800 元了，也许这和其他大城市比还不那么夸张，但显然也是有泡沫了。而且，近 3 个月，说是房交会的房均价涨了 300 元/平，那可相当于 10% 啊！

如果下半年再这个速度涨上去，然后明年降些，再然后传导了通货膨胀，那时（2010 年下半年）房子就算降 30%，也和现在的价格差不多了啊，这个相对的降价对小老百姓来说还是绝对的涨价啊！

还有，提起房子降价，俺娘就说，从我像你这么大时，就说房子要降价，呵呵。

再次麻烦楼主了，帮俺普及一下经济知识吧，谢了。

---

1、房价目前的涨幅和未来的降幅是不能简单类比的，因为基数

不同。比如一个 3000 元的房子，涨价到 6000 元，上涨了 100%，如果它再降回原来的水平，只需下降 50%就行了。所以，降幅不需多大，就可以回到原来的价格水平，这也是我们看到 08 年四季度房价降幅不大的一个原因。因为房价基数很高了，降幅虽不大，但下降的绝对值却不小；

2、通胀即使真的来了，也不一定传导到资产领域，这里头并没有必然的联系。如果一个资产（比如房产），它的估值很不合理，有大幅下降空间，存在价格回调的巨大压力，那么即使存在通胀的影响，也很难阻止它的跌势。而且，房价如果遇到拐点，开始下跌的话，可能远远不止是 10%的幅度，有些地方有可能超过 30%。但通胀率如果到了 10%，就算是很高的了；

3、令堂年轻的时候，中国貌似还没有商品房市场吧，何来降价之说，呵呵。玩笑话可以随便讲无妨，但其中的道理要搞明白。很多人喜欢忽悠说，房价还要暴涨云云，你问他，老兄何以如此乐观，断言房价必定大涨。他也不说理由，只答你一句，过去十多年，房价一直在涨，你见过房价有跌的吗？很多人被这么一反问，愣住了，继而就跟着相信了，过去房价没有跌过，所以未来也跌不了。这个无知且有点扯淡的逻辑，我就不多说了。说句题外话，大清帝国到了宣统帝这一辈上，内忧外患，风雨飘摇，大臣们也一定在说，祖宗打下的基业，历 260 余载，江山永固，几经风雨而不倒，如今又怎么会亡掉呢？皇帝听了，肯定心里十分宽慰。可话音未落，大清帝国就翘了。过去不倒，不代表未来不倒。过去不倒，那叫历史；未来必倒，这叫规律。

作者:loujinjing 日期:2009-07-10

作者: cpuspike 回复日期: 2009-07-10

楼主的言论是不是针对全国城市来说的,还是针对北京、上海这样的大城市?

---

如果我没有说明是某个城市,那就是针对全国市场来谈的。

作者:loujinjing 日期:2009-07-10

作者: cpuspike 回复日期: 2009-07-10

如果楼主针对的是全国来说的话,那是不是象北京,上海这样的城市有特殊性呢?

理智一些看,北京、上海这两个城市的确在辐射性、在资金的吸引力、在刚性需求方面,都是非常非常强的。

这两个城市辐射全国,甚至海外,资金的吸引力方面也是一样,投资资金大多会选择这两个城市。刚性需求,每年进入这两个城市的新增人口数量非常巨大。

所以,北京上海的房价是不是有一定的合理性,甚至可能上涨也是合理的。

---

听这位兄台的意思,是不是要我说北京、上海的房价上涨是合理的?就城市而言,每一个城市都有其独特性,有哪个城市不是独一无二的呢?大城市的辐射能力、消费需求都更强些,所以大城市的物价会高些,房价涨幅也大些,投资力量会大些,房价下跌的阻力也大些。

这些表现，其实就是城市独特性的具体表现。从这个意义上说，分析大城市的市场，一定要注意这些特殊因素，清楚地估计市场投资和投机力量的巨大影响。

但再独特的城市，它也在市场之中，也难逃市场规律的调节，也要遵循基本的市场法则，接受市场之手的约束。北京、上海的高房价当然有其合理性，因为这些城市的物价水平和收入都比其他地方高不少，而且住房消费群很多来自外部。如果北京房价像廊坊、上海房价像嘉兴，那就不合理了，与城市地位不符了。由于中国各大城市楼市的投资比例太大，甚至今年二季度以来的一路暴涨，都有其现实合理性，为什么呢？因为大量信贷资金流入资产市场，主要就是流向京沪穗深等特大城市的楼市。

但任何市场都有这么一个“均衡价格”，它是一个合理价格区间，超出了这个合理区间，那就不合理了。这是极其简单的道理。从城市能级上说，东京、纽约比北京、上海更国际化，需求来自于全球各地，物价水平更高，城市居民的收入也更高，东京、纽约房价的上涨更应该具有合理性。但超过了合理的界限，东京楼市照样崩盘（90年代），纽约房价也照样下跌（纽约房价自2007年以来已经跌去了25%以上）。所以，城市规模大、国际化程度高、有特殊性，这些都是房价上涨的具体原因，但绝不是房价无限上涨的理由，也不是房价不会下跌的护身符。

很多人持有这样一个观点，即中国是个很神奇的国度，上海、北京也是很神奇的城市，和东京、纽约、伦敦等这些市场经济城市不能

相比，它们该跌就跌，而我们这里能做到“只涨不跌”。这样的观点，最大的理由就是说，中国市场有行政管制因素，政府与市场力量在博弈，“有形之手”可以阻碍“市场无形之手”发挥调节作用。但殊不知，从历史上看，“有形之手”还从来就没有战胜“无形之手”的例子，一次都没有，政府力量再强势，市场规律也不会因此而消失。你对它的阻碍得越是厉害，市场的反抗力量爆发得也就越凶猛，一旦它扭转局势，强制调节，那么灾难后果也就越大。当年东京楼市一路狂涨，东京地价超过大半个美国，日本人也以为自己是神奇国家，赶超老大哥了，沉浸在无限欢乐和对美好未来的无限憧憬中，后来的事实还不是给了日本人当头一棒，打得鬼子十年都没有返过神来，东京楼市在此后 10 年内都萎靡不振！！

作者: loujinjing 日期: 2009-07-10

作者: cpuspike 回复日期: 2009-07-10

多谢指教，哈... 没有强逼楼主赞成北京上海上涨合理的意思。只是想听听您对这个问题的看法。您的分析的确很对，没有只涨不跌的地方，再特殊也都会受市场左右。

.....

---

CPU 仁兄，我明白你的意思。正是因为市场是开放的，需求来自不同的地方，北京的房子，山西煤老板可以买，上海的房子，浙江的商人也可以买，中国大城市的房子，外国人也可以来买。本地需求和外来需求共存，自住需求和投资、投机需求同在，外来需求和投资投

机需求又变化很快，非常的不稳定。所以才很难衡量这个市场的“均衡价格”，均衡价格我们是算不出来的，只有市场才能给出来。哪天市场完成了调整，把泡沫挤掉了，价格逐渐稳定了，那个稳定下来的价格就是“合理均衡价格”。但市场是永远变化的，均衡价格也不会长期保持，可能迅速就发生新的涨跌了。用老马的经典理论来说，这个“均衡价格”，其实就是商品房的真实“价值”。你不赞成用房价收入比来衡量，我也同意。在一个相对成熟和稳定的房地产市场，住房的消费人群主要是当地人，跨地域买房、集中到中心城市买房的现象比较少。而且，买房主要是用来居住的，而不是用来炒作的，短期炒卖的现象很少。那么完全可以用当地居民的平均收入水平，来衡量住房价格，“房价收入比”就是个真实可信的指标，它能客观反映消费需求的高低水平，反映购买者的支付能力。但在中国房地产市场，特别是大城市的市场，用“房价收入比”来衡量，那就行不通了。因为中国的商品房市场太乱套了，异地买房非常普遍，北京、上海的市场里有来自全国各地的购房者，数百万的大学生毕业，基本不再原户籍地买房置业。地产投资比例太高了，二奶房、贪官房、明星房、富翁房……各种投资明目数不胜数。炒作气氛也太浓了，存在着大量的职业炒房人，纯粹就是短期炒卖，一个星期之内就能出手套现。所以，在这样一个鱼龙混杂、混乱不堪、毫无秩序的市场里，谈什么“房价收入比”“房价租金比”，就有点瞎扯淡了。比如上海，外资基金钱多得要命，煤老板们则挥金如土，而大量普通百姓、低层白领，月薪才两三千块，房价要按前者说，5万也不高，要按后者说，5000也嫌贵。



作者:loujinjing 日期:2009-07-10

作者: lxhs\_37 回复日期: 2009-07-09

请教楼主:

(1)对于近期二套房贷的收紧,能否看作是中央经济政策调整的信号?

(2)我个人感觉,总体宽松的货币政策仍是不变的大方向,下半年信贷总量甚至有可能进一步放大。

(3)对于那些流向楼市的国内外的天量资金,二套房贷的收紧对市场影响能有多大?

(4)此时放出这样的信号,中央可能是出于怎样的考虑呢?

作者: lxhs\_37 回复日期: 2009-07-10

楼主在线吗?有没有时间探讨下这个问题,想判断下政府对房价的态度以及调控力度是不是会有变化。

但是理清思路,请楼主不吝赐教。

---

Lxhs 你好,回答你的问题。

(1)关于二套房贷政策的局部收紧,我已经写过一篇分析文章,不知你是否看过?在本贴第11页的末尾。杭州等地二套房贷款政策趋严,但其他主要城市尚未有明显动作。目前来看,这只能说是体现了银监会的意图,因为银监会怕大规模的坏账,有它的利益考虑。当然也不排除是上层授意银监会加强管理。但一个行业政策的局部变化,而且还仅仅是执行层次上的变化,还不足以说明中央经济政策的变化,

而且目前来看，中央经济政策调整的可能性是很小的。因此，说这是中央经济政策调整的信号，可能有点过于敏感了。

(2) 就当前形势看，中国经济仍然严重依赖投资，投资又严重依赖政府主导的国企投资，国企投资严重依赖于信贷扩张。所以货币政策的“宽松”基调目前不会改变，这一点，总理也已经重申过了，周小川也表过态，应该没问题。但下半年的信贷总量肯定不会“进一步放大”了。很明显，上半年已经发了 7.37 万亿了，下半年如果再扩张的话，那成了什么样了，是在乱发钱了。估计全年的信贷总额会控制在 10 万亿上下。最近，央行提高正回购利率，也说明了信贷扩张有收紧的迹象，毕竟，如果出现严重通胀，那是央行的重大失职。

(3) 对于楼市里已经泛滥的信贷资金，应该说，收紧二套房贷会有一定的抑制作用，但不会有太大的作用，不能抑制住投资投机的热潮。进入楼市的投资炒作资金，一般规模较大，资金使用成本低，对提高首付、提高利率等调节手段敏感度很低，不会太在乎，只要能炒高赚钱，它就会一如既往，而且还可以通过银行作假，逃避二套政策的监管。真正让投机资金退出市场的，不是二套房政策，而是楼市形势的变化。如果楼市持续火爆，二套房贷提高门槛，资金也不会被轻易赶走；如果楼市出现逆转苗头，你就算贷款不要利息，那些资金也不会正眼瞧你，一个比一个跑得快。说白了，二套房贷政策就是个“门槛”，这个门槛能挡住自住型消费和改善型需求，对那些握有充裕资金的投资者和投机者，影响是不大的。不过是增加了他们的炒作成本罢了。

(4) 基于上述分析，我不认为这是个中央发出的信号，所以就谈不上中央层面的政策考虑了。

关于政府对房地产的态度，以及这个行业下一步调控的趋向，我在前面已经说过了，就不再重复了。你可以去参考一下这篇文章：《答不许骂兼说中国房地产发展的两条道路》，在本贴第 10 页的上半部，（作者：loujinjing 回复日期：2009-06-29）。

作者：loujinjing 日期：2009-07-10

作者：songsong80 回复日期：2009-07-10

打印出来，好好分析。

---

为防止倒楼事件发生，我已把前面的 11 页拷贝下来，制作成了 PDF。

有需要的朋友可以留下邮箱，文件较大，请留能收发大附件的邮箱。

作者：loujinjing 日期：2009-07-12

今天一天因事没来，想不到又新来了这么多朋友，欢迎大家！

小小帖子，能得到朋友们的支持和认可，我当然非常高兴，

正是朋友们的肯定和热情鼓励，让我多了动力，一路坚持到今天。

所以在这里要再一次感谢各位，深深的感谢，谢谢你们的支持！！

也有些朋友给我的鼓励超过了应有的限度，其中不乏溢美之词，

我也要特别感谢你们的慷慨，我凡人一个，也喜欢听到别人的夸赞。

但“如人饮水，冷暖自知”，我清楚地知道自己的斤两，明白自己的不足，

对于朋友们给的大部分的夸赞，在我而言，是听之无妨，受之有愧。

如果一个人有点小成绩，别人给他的鼓励恰恰超出了应给的限度，那么，这鼓励就不再是他继续前进的动力，而是他止步不前的借口了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-12

作者: taikanglong 回复日期: 2009-07-11

楼主，你好，我和笨笨七一样，都是厦门的。

最近福建发了一个新闻：

从省建设厅获悉，我省将于7月15日至10月30日在全省开展2008年度房地产开发企业资质检查。引人关注的是，从开发商炒卖房号、捂盘惜售、囤积房源等到恶意炒作、哄抬房价，或者企业纵容雇佣工作人员炒作房价，扰乱市场秩序的行为将被列为严查对象。

新闻具体链接为：

[http://www.xmhouse.com/information/News/xwzx/bd/200907/t20090710\\_163862.htm](http://www.xmhouse.com/information/News/xwzx/bd/200907/t20090710_163862.htm)

这个新闻看来是符合楼主关于“软着陆”的预测的，就是国家会想办法提高供应量，减少开发商的捂盘、囤积房源等。这个政策可能就是一个试探性政策，来研究如何可以提高开发商供应量。另外，厦

门政府最近刚又出台了公务员的保障性生活政策，公务员 7000 块可以买到保障性住房，这样，也可以说地方政府在适度地开发楼盘，增加保障性住房供应量，提高整体楼市供应量。

但是厦门由于经济发展的落后，加上去年房地产低迷，今年根本没有几个开发商准备开盘，据说年内就 20 个楼盘准备开盘。这种情况下，光靠这几个政策感觉也是无法提高供应量的。而厦门房市不提高供应量，是无法实际有效降低房价的。我是在 08 年底准备买房子，当时经过判断后，认为 09 年房价会下降到自己想出手的 6000-7000 之间，没想到在 09 年 3 月份，在价格已经降到接近我的目标时，突然发生了逆转，房价上涨极度疯狂。所以，目前又进入了无奈的观望状态。

厦门是个非常奇特的城市，它的名气很大，经济很差，自然环境很舒适，周边地区经济活跃（如泉州等），导致了地方政府极度依赖房地产业，也导致了厦门房地产价格一直高居不下。所以，也造就了一大批在打工阶层算是中产甚至以上的人群买不起房子，更谈不上刚刚毕业的学生了。但是，整个岛内，又有很多楼盘空置现象非常严重。我也通过接触到的有钱人沟通，感觉他们买了房子，并不是为了投资，而是抱着一种房子可以保值，另外，就算不保值的情况下，在厦门自己有套房子可以随时来住也不错。

在这种情况下，我实在是不明白厦门房市将何去何从，看到楼主也说将来会研究下厦门的情况，还请楼主在有时间的时候，可以给我们这批厦门想变成解放军的空军进行一些分析上的帮助。

我自己对厦门楼价有几个分析，在这里提出，供楼主参考：

1、由于厦门经济太差，没有实力的支撑下，厦门的房价将会受政策影响很明显，一有风吹草动，都会立刻体现到厦门的房价上。

2、外地购房者众多，但是由于大部分不是投机需求，所以，在房价下降或者上升的时候，二手房拿出来交易的并不多。

3、厦门房价将会受到新房的供应量的极大影响，在3-6月内，大量的去库存化，降低了现在的楼市库存，去年的经济低迷，新开楼盘又很少，所以，厦门房价在年内，不会出现明显降低。

4、地方政府对房地产依赖甚多，好像记得08年政府预算270多亿，卖地的钱占了180亿。所以，地产商会想尽一切办法在国家出台政策后，对政策进行扭曲或者出台其他对应地方政策，来保证房价的稳定。

根据以上分析，我的结论是：

1、厦门房价将会在中央和地方的博弈中，进行大的波动。

2、厦门房价降低，应该和供应量加大同期进行。

3、厦门房价的未来走势，需要等待到第四季度，才能看的比较清楚。

---

答龙兄：

关于福建省打算用3个半月的时间开展一次“2008年度房地产开发企业资质检查”的事，我觉得看待类似的事情，不必太过认真了。

你如果google一下类似的大检查活动，会发现全国各地各级、各行

各业，哪里都有，多如牛毛，如果再 google 一下类似活动的检查结果和检查报告，就发现寥寥可数。因为诸如此类的事情，实在是司空见惯了，是官场里最常见的运动，往往都是动员大会开得轰轰烈烈、执行起来拖拖拉拉，结果就是有头无尾；上头在决策时豪言壮语，任务部署得周密细致，领导讲话说的掷地有声，下头的基本态度是推三阻四、干起活来丢三落四、弄出来的结果不三不四；有问题基本发现不了，发现问题基本是遮遮掩掩，处理问题基本是你好我好大家都好；动员大会没有不热烈的，整治决心没有不坚定的，计划部署没有不周密的，检查行动没有不迅速的，调查结论没有不乐观的，问题整改没有不达标的，最终结局没有不完美的。所谓的各种检查活动，大致就是如此罢。看待这些事情，虽然不用太认真，但“无风不起浪”，其背后的动机和原因，还是可以研究一下的。我认为，省里在这个时机，高调推出这么个大运动，基本考虑可能有三：（1）上海刚刚倒楼了，还爆出了开发商的资质问题，楼市问题一下子又和地方政府扯上了，全国各地都颇为紧张。这时候搞个大检查，那是非常必要和及时的，一来可以吓唬吓唬下面，你们都老实点，不要乱来，二来可以做个很好的姿态，以备以后紧急情况发生时，可以撇清自己的责任；（2）省内两大城市福州、厦门，都是价格偏高的典型，在全国都大有名气了，和当地消费水平已然脱节，老百姓的意见不小。这和当地利益集团限制供应、提高炒作力度有着很大的关系。借这个机会提高政府的气势，敲打敲打它们，整顿整顿气氛，有利于稳定市场，有利于改变消费者预期，有利于稳定消费信心和民心；（3）福建楼市的确不太健康，确

实面临着“软着陆”的现实问题，这就要求政府提前采取措施。一个措施是要加大供应，平抑住房价格，另一个措施是实施“国进民退”，让听话的国企进入市场，让喜欢胡来的民企地产企业退出，国资取得了市场垄断地位，才方便实施“软着陆”。所以，借这个机会，整整市场，整整队伍，也是为了未来的软着陆做点基本准备。你对厦门楼市的分析和判断，对我很有启发，我也很赞同你的说法。我之前也说过，厦门岛内楼市非常特殊，颇类似温州市场，封闭性强，周边地区比较富裕，民间闲散资金充裕，投资和保值的需求都很大，因为它的市场是个投资比例很大、自我加强的“封闭市场”。关于这一点，也可以从你的分析中得到佐证。从这个角度看，如果单看厦门岛内的市场情况，看岛内供应和外部需求的对比关系，岛内的房价确实很难跌下来。

但厦门岛太小了，市场容量有限，目前已经接近基本饱和，未来大量的新增人口必然要居住在岛外四区（海沧、集美、同安、翔安），未来商品房的主要供应也定会在岛外四区，政府保障房肯定也在岛外建设。如此来看，厦门未来市场重心不在岛内，而在岛外，厦门房价的涨跌趋向，不决定于岛内房价，而将取决于岛外市场的供应量大小。这一点，我也同意你的观点。

至于房地产和经济发展的关系，在厦门确实是非常紧密的。因为厦门作为早期国家批准的经济特区，作为副省级城市，经济总量并不高（比很多地级市都低不少，如苏州、无锡、东莞、佛山等），这是厦门的一块大心病。可以说，厦门高层加快发展经济的迫切心情，要



远远超过其他主要城市的当家人。但依照当前中国的增长模式，经济发展要靠形成产业集群，要靠特大企业的支持，要靠大项目的支撑，这是最基本的现实。但厦门地处海西，旁边有个金门岛，由于对台因素的考虑，备受国家投资的冷落，厦门缺的就是产业集群，除了港口物流和滨海旅游两个产业外，其他都拿不出手来；厦门缺的就是响当当的大企业集团，除了金龙、戴尔、夏华、翔鹭等几个，没有几个在全国叫的响的，就连台湾人投资搞个PX（对二甲苯）大化工项目，眼看就落户海沧区了，还楞是被厦门本地老百姓给搅黄了。

一方面经济要加快发展，GDP要尽快搞上去，副省级的腰杆要挺起来；另一方面，各大产业基本都靠不住，制造业不行，一时半会也扶持不起来。在这种情况下，如果你是厦门的当家人，你说怎么办？傻子也会想啊，那就大搞房地产呗。所以厦门经济和房地产关系必然密切，厦门经济对房地产的依赖程度也很深。从这一点说，厦门和上海颇为类似。上海并不是产业集群不行，上海是GDP的基数太高了，自主创新不足，经济发展后继乏力，同时基建等方面投资过猛，政府、养老等开销过大，财政年年吃紧。在这种情况下，上海一要追求GDP的两位数增速，保住老大哥的面子，又要尽快做大地方财政，填补亏空，所以上海就选择了重点发展房地产行业，卖地生财，炒高房价，发挥房地产的拉动作用。上海的原因虽然和厦门不同，但二者的结局都是一样的，房地产占地区经济的比重过大，都患上了“房地产依赖症”。

作者:loujinjing 日期:2009-07-12

作者: darkblue\_liu 回复日期: 2009-07-10

楼主真是好啊, 希望能给俺发一份, 谢谢哈!

liujun\_blue@hotmail.com

作者: 关中虎 回复日期: 2009-07-10

楼主麻烦发我一份。多谢! tigercat001@yeah.net

作者: lwmyself 回复日期: 2009-07-10

我也要份, 谢谢楼主额~~~ lw0925@163.com

作者: redbobby 回复日期: 2009-07-10

me\_wangrx@ujn.edu.cn 谢谢!

作者: lxhs\_37 回复日期: 2009-07-10

请发送一份至在下邮箱: lxhs\_37@126.com

作者: t0t1t2t3t4t5 回复日期: 2009-07-10

请楼主发一份 COPY 给我, typ\_bh@126.com

作者: XY1X2X3 回复日期: 2009-07-10

太感谢了! 请发一份给我学习下! gzzgx@163.com

作者: river\_long 回复日期: 2009-07-10

楼主方便的话给我一份, 想做个保留, 纪念。我的信箱

xunb8@163.com

作者: 荻迪猫 回复日期: 2009-07-10

楼主我要一份。andy692@139.com 谢谢

作者: degrdiii 回复日期: 2009-07-10

楼主好人, 发我份 104215932@qq.com 谢谢楼主~

作者: walk1978 回复日期: 2009-07-10

楼主,记得留我一份 walk1978@sohu.com 谢谢

作者: Peachseller 回复日期: 2009-07-10

楼主给我也发一份。mht299@hotmail.com 学习使用。

作者: ywkissinger 回复日期: 2009-07-10

烦请楼主发一份到我的邮箱: ywkissinger@tom.com 好好学习一下。

作者: 天山小木 回复日期: 2009-07-10

楼主,还请麻烦你一下,大作值得回味。ckmumu@gmail.com

作者: jj97007 回复日期: 2009-07-11

谢谢楼主。jj97007@gmail.com

作者: mayaoerduo 回复日期: 2009-07-11

烦劳楼主! 273393872@qq.com

作者: bojuegundam 回复日期: 2009-07-11

感谢楼主,给我发一份吧。46344063@qq.com

作者: 贾治邦 回复日期: 2009-07-11

谢谢楼主。juklufo@sina.com

作者: 巴山夜雨张秋池 回复日期: 2009-07-11

麻烦发一。zhzh321@163.com

作者: 混沌中的人生 回复日期: 2009-07-11

njtumylover@126.com

作者: 桔子林 2009 回复日期: 2009-07-11

楼主给我一份，谢谢！ tuchengnanhai@163.com

作者：leo\_zhu88 回复日期：2009-07-12

楼主制作的 PDF 能发给我吗？谢谢。leo\_zhu8008@yahoo.com.cn

作者：三级龙井 回复日期：2009-07-12

楼主的整理版本，请发给我一份 dominique\_soros@yahoo.com

作者：mcg201858 回复日期：2009-07-12

楼主麻烦给我一份你整理的资料。非常谢谢！

maochonggang@163.com

作者：silver1899 回复日期：2009-07-12

继续学习中，谢谢楼主的讲解。麻烦发一份我邮箱。

arieszero@163.com

-----  
统计了一下留邮箱的朋友，我今晚发送以上所列邮箱。

如有统计遗漏，或者邮件收不到，请留言给我。

作者：loujinjing 日期：2009-07-13

《谈谈博鳌房地产的投资价值》

作者：三级龙井 回复日期：2009-07-12

楼主关于厦门温州房地产市场的内循环描述，非常的逼真，很受启发。

今有个哥们，熬不住所谓“通胀”的忽悠，出手到海南博鳌买了两套房。楼主能否点评一下博鳌这样的投资市场？

我哥们亲自前往博鳌考察了一下，以下为他看好那房子的原因，

请楼主点评。

1，三亚的所谓无敌海景房要 25K，而博鳌的才 10K，而且三亚开发很乱，博鳌的规划一流。博鳌完全是价值洼地。

2，所买酒店公寓边上都是五星级酒店的规划，所以地段不错。加之无敌海景，赏心悦目，颇有投资价值。

3，博鳌虽然是一个小县城，但是规划都是国家级的会议中心，升值潜力巨大。

4，目前博鳌本地居民不多，买房的都是有钱的投资客，将来下跌空间不大。下跌了，家里人去养老也不错。

我当然觉得有点不靠谱，但是也没有很好的理由说服他。请楼主分析分析～～～

-----

龙井兄：

说实话，对你说的这个事情，我也有点无语了。我们说当前的“通胀”其实是个忽悠，它还是暂时的、短期的忽悠。但“博鳌”就不同了，这个忽悠，却是个长期的忽悠，历时更久的忽悠，是顶着亚洲各国元首名头的大忽悠，这个忽悠比通胀的忽悠来得更猛。

准确点说，博鳌并不是个“小县城”，它只是琼海市所辖的一个小镇，方圆 30 多平方公里，全镇人口 1 万出头，其中农业人口 9000 多，非农业人口 1000 多人。博鳌镇位于海南省的中东部的海岸线上，距离最近的城市——琼海市 20 公里，北上海口 130 多公里，南下三亚 220 公里。人口稀少、位置偏僻，这是个没法再普通的小镇了。

但博鳌的出名是因为它的独特位置，海南人民的母亲河——万泉河在这里汇入南海，博鳌是万泉河的入海口。而且大自然鬼斧神工，在万泉河的入海口造出了一片绵长的海滩沙堤，堤右是万泉河形成的内河，堤左则是浩瀚的南海，一边是人文的河，一边是自然的海，一边淡水，一边咸水。两侧泾渭分明，中间的分野，竟然就是一座浅浅的沙堤，沙堤有个非常好听的名字——玉带滩。这真是造化神功啊！因为博鳌有这个天质禀赋，临河而濒海，有万泉河之曲折委婉，得南海之浩渺大气，景色优美，它被亚洲论坛看中了，造了会议中心，并在龙先生的推动下，成了该论坛的永久会址。于是博鳌出名了，说得刻薄一点，一个极其普通的小镇，一夜之间暴得大名，以前是“养在深闺人未识”，现在是“一朝选在君王侧”了。

但名气再大，那也是别人给封的，这改变不了博鳌的现状。一个只有万把人的地方，没有任何像样的消费能力；农渔是当地的主业，没有任何工业基础，而且除了搭配三亚、海口的定点旅游外，看不出当地还有什么可以发展的行业。至于常住人口导入，那也是一厢情愿，如果让你去休假一周，谁都会欣然前往，当如果让你在那里呆上三年五载，估计没有几个人乐意，如果让你在那里常住下去，估计就更没人愿意了。在一个旅游资源极其单一的小景点，适当发展旅游服务业倒是有些可能，如果大力发展房地产行业，我还没有见过成功的例子。如果哪位朋友知道有类似的成功案例，可以指教我一二。有人会说，博鳌的最大潜力在于“会议经济”。说实话，我实在也没看到所谓的“会议经济”有多大的威力。这两年，借着上层人物的人脉关系，博

鳌确实也进行了一些市场推广，除了高端的亚洲论坛外，博鳌还吸引了全国性的房地产论坛在这里召开，还有一些大公司在这里召开年会，召开它们的产品推介会。说白了，房地产论坛就是一次房地产行业的“高级旅游沙龙”，地产老板们去那里放松一下身心，公司年会就是一种奖励性质的年终旅游，鼓励员工来年多干活；各类产品推广会等等，就是一种对客户的变相商业贿赂。那些来博鳌开会的人，四方八方辐辏而来，热闹几天，吃吃喝喝玩玩，又四方八方散去，除了生活垃圾，我看他们留下的东西也寥寥可数了。所以，如果说博鳌有房地产开发的话，那是没有人住的房地产，起码当地人是绝对买不起的，外地人即使买了，也是不会去住的（每年去度个假，那是例外）。这是个非常纯粹的“小众投资市场”。为什么我说它是“小众市场”呢？很简单，博鳌开发的房地产项目就那么几个，供应量很小，注定就是小众消费；而相信博鳌投资价值的忽悠，愿意去那里投资的人，也必定是少数人，所以这是个小众市场，是少数人忽悠、少数人相信，大家一块关起门来自娱自乐的地方。有人会说了，我去博鳌买个房子，本来就没打算去住，就纯粹是个投资。我们可以问一句，投资是为了啥，为了赚钱呗。那怎么赚钱呢？无非是三种情况：（1）这房子未来会大幅升值，未来是块好资产，我可以长期持有它。但在博鳌，我看不到它的未来有多美好，这个亚洲论坛不知道还能开几届，涉及到多国政治的事情，谁能说得清呢？（2）这房子当前的收益很高，收益性强，现金流好，博鳌的产品卖得基本都是酒店式公寓，那这里就需要酒店客房爆满，酒店平均房价高，住房租金水平也高。目前为止，

这些好像还都是博鳌努力实现的目标；(3)很多人都觉得这里有投资价值，都看好它，如果我转手卖掉，很多人愿意以更高的价格接盘。也就是说，这里的房子流动性好，不想持有了，可以随时套现走人。这个就更玄乎了，全国知道博鳌的人能有多少呢，遑论其投资价值了。当地连地产交易市场都没有，你想出手了，你卖给谁去？

这么稍加分析，就应该知道结论了。博鳌未来的发展前景不明朗，谈不上什么潜力，资产安全性不好；当前的收益性不好，现金流很低；资产流动性差，不好套现规避风险。这样的资产，还有多大的投资价值呢？难道我们去那里投资，为的就是那片美丽的沙滩，就是那些美好的纸上规划，就是那座宏伟但又显得孤零零的会议中心？这未免也有点笑话了吧。太平洋上的岛国，有无数美丽的海岛，美丽的沙滩多得不可胜数，伟大的旅游开发构想也一个比一个诱人，至今没有看到那些小岛有什么实质性变化，最多也就是个旅游热点罢了。

既然龙兄列出了朋友投资博鳌的四条理由，还让我“点评”，那我也只能评说一两句话了。

理由一：三亚的所谓“无敌海景房”要卖 25000 元，而博鳌的才 10000 元，而且三亚的开发很乱，博鳌的规划一流。博鳌完全是价值洼地。

点评：且不说三亚的海景房有无价格泡沫，单说这个逻辑吧。上海的陆家嘴是个拥挤不堪的地方，水泥森林，还临着一条散发着霉味的黄浦江，高楼林立确实很壮观，自然景色和博鳌那是根本没法比，陆家嘴的汤臣一品敢买单价 11 万，博鳌至少也能卖个 5、6 万吧。这



岂不荒唐！要知道，自然景观可以构成投资价值的基础元素，但它是没法直接转化成投资价值的。

理由二：所买的酒店公寓边上，都是五星级酒店的规划，所以地段不错。加之无敌海景，赏心悦目，颇有投资价值。

点评：要是规划能相信、能实施，母猪就到树上筑巢去了。即使真的建了五星级酒店，那也说明不了什么，酒店是给外地游客来住的，但那个酒店公寓可就不是这么回事了。如果有时间的话，再去多看看中国高星级酒店的巨大投资泡沫，看看酒店式公寓忽悠人的那些实例，就会更明白了。

理由三：博鳌虽然是一个“小县城”，但这里规划的都是国家级的会议中心，升值潜力巨大。

点评：关于博鳌的行政级别、地域面积、人口规模、消费水平，我前面都说过了，的确有点寒碜呐。有国家级的会议中心，这是事实，但这能带来什么呢？我们去看看国内各大城市的新建筑吧，大都建设了高档次的展览中心、会议中心、大剧院、音乐厅、体育场馆等等，各个都够得上是国家级了，可这些东西除了给主政官员脸上增光博面子、给地方财政造成巨大压力之外，给所在城市还带来了什么实际好处呢？

理由四：目前博鳌本地居民不多，买房的都是有钱的投资客，将来下跌空间不大。就算下跌了，家里人去养老也不错。

点评：房子再怎么投资炒作，最终还是要用来居住的，如果没有居住者来接盘，投资者就没法变现，没法收回投资资金。所以，没有

任何自住消费的市场，压根就是个“击鼓传花”的荒唐游戏。在较大的城市里，总有人进来接盘，击鼓传花的游戏可以玩下去，但在博鳌，恐怕连击鼓传花都玩不起来。估计很多投资者，最后只能拿来养老了。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-13

作者: 花溪梦 回复日期: 2009-07-12

楼主能给我发一份吗? 谢谢了! 154897768@qq.com

作者: liuheba 回复日期: 2009-07-12

楼主可以给我一份吗。谢谢 weiwenming009@163.com

作者: 至爱 F1 回复日期: 2009-07-12

楼主，还有我啊， raymenyang@gmail.com

作者: 取不起公主 回复日期: 2009-07-12

差点忘记鸟。 3q。 tank-killer@163.com

作者: 风雨兼程 2004 回复日期: 2009-07-12

烦劳骆兄也给我发一份，感谢。 qu-403@163.com

作者: 咸鱼 D 调 回复日期: 2009-07-12

楼主可以给我一份吗，谢谢!!! chenlei525@sohu.com

作者: fofun1 回复日期: 2009-07-12

楼主整理版，请也发我一份。 xiexie! fofun@sohu.com

作者: pscn 回复日期: 2009-07-12

可能的话也给偶发一份吧，谢楼主了。 937719155@qq.com

作者: 20070531 回复日期: 2009-07-12

lou 兄，还有我。 417344610@qq.com

作者: lxtom 回复日期: 2009-07-12

楼主麻烦发我一份。多谢!liuxianghappy@21cn.com

---

以上十位朋友,也已经发至邮箱了。请查收。

一下子出来这么多邮箱,希望这个帖子不要成为邮箱贴。

作者:loujinjing 日期:2009-07-13

笨笨七:

欢迎你常来做客,分页沙发虽不多,楼主沙发倒是可以常备。

作者:loujinjing 日期:2009-07-13

作者:笨笨七回复日期:2009-07-13

楼主你就不应该发邮件,就13页,自己整理一下有多难呢?

---

呵呵,拷贝下来再看,当然不是一件难事。我之所以发邮件,

其实是对各位朋友几个月来支持我、鼓励我的小小回报。

也许复制粘贴是非常简单的过程,但我整理成这个PDF文件,

倒是真的颇费了一番功夫,不仅从头到尾仔仔细细通读了两遍,

还把有碍于阅读的格式都改了,把一些非常明显的错别字也改了。

送人礼物,必当用心,粗制滥造的东西,也不好意思送出去了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-13

作者:小劳施回复日期:2009-07-13

一把抓住楼主~~~!!!楼主好人,给我也发一份!!

ccszzj@sina.com

请你吃宵夜^\_^

---

谢谢小施主惠赐宵夜，非常丰盛诱人，但效果是越看越饿。

作者:loujinjing 日期:2009-07-13

作者: 天山小木 回复日期: 2009-07-13

为了避免此帖变成邮箱贴，希望可以为楼主做点力所能及的事情。

楼主总结的前 11 页 PDF 文件本人已经收到，需要的兄弟可以给  
我站内短信，我可以代楼主转发。

同时希望楼主同意我这样做，并且只给发站内短信的同学发送邮件。  
件。

如果楼主愿意，本人此次回复以后转发的的工作就交给我了。

重复一次，为了避免成为邮箱贴，请发站内短信。

---

小木兄的盛意，在下欣然领受了，多谢你给大家提供转发服务。

小木兄侠义心肠，乐意代劳，当然我也不会撂挑子不干。

如果有需要 PDF 的朋友，可以向小木兄发信索取，也可以给我发  
站内信，

为了避免本贴的邮箱回复太多，也可以直接发邮件给我：  
loujinjing@gmail.com,

邮件主题中注明索文，我会在邮件里直接回复。

再次感谢小木兄慷慨施援。

作者:loujinjing 日期:2009-07-13

作者：花溪梦 回复日期：2009-07-12

楼主能给我发一份吗？谢谢了！154897768@qq.com

---

花溪梦，你留的邮箱拒收了。如需要请向天山小木索取。

作者：loujinjing 日期：2009-07-13

作者：天山小木 回复日期：2009-07-13

截至目前收到的站内短信已经发送，帖子内留邮箱的也已经发送。

再次提醒，为了版面清洁，以后在帖子里留邮箱的不再转发。

---

再次感谢小木兄的帮助。

作者：loujinjing 日期：2009-07-13

作者：江用 回复日期：2009-07-13

作者：三级龙井

简单的说，目前楼面价格 15K 了，已经是面粉价格和面包价格持平了。假定两年后该楼盘上市，也假定无恶劣的通货膨胀，如果地产商要挣钱，起码再加上 10K 作为建筑成本，税费等等，到 25K 才有基本的利润吧？现在利率低，财务费用不高，但这个不是地产商的主要成本吧？

---

龙井兄说的地价摊成楼面价的问题，相信很多人跟我一样是有误解的。楼兄能否澄清一下？多谢。

---

-----

龙井说的是前一阵中化方兴拿的北京广渠路 15 号地块，这块地规划总建筑面积为 28.01 万平方米，出让总地价为 40.6 亿元，所以楼面地价为 14495 万元/平方米。主要媒体公布的都是这一数字，这个数字也是准确的。

所谓“楼面地价”，就是指每一建筑平米所分摊的土地成本。所以“楼面地价”的算法就是：

楼面地价（元/平方米）= 土地出让总价格（元）÷ 规划可建的总建筑面积（平方米）

在公式中，土地总价就是指政府出让土地的最后成交价格，即招标时的最后中标价、拍卖时的落锤价格、挂牌时的最后摘牌价格，就是指开发商需要付给土地出让机构的总地价。规划可建的总建筑面积，就是指在这块出让土地上，政府允许开发商建造的所有地上建筑面积的总和。

算法很简单，唯一可能引起误解的是，规划可建建筑面积并不是指“土地面积”，土地面积是指出让土地的大小，和后期开发建造的“规划可建面积”不同。规划可建面积一般比土地面积要大，它和土地面积的比率，就是“容积率”。容积率是个土地开发强度指标，它表示了该土地上的建筑容量。

举个例子，一块土地，总出让面积 1 万平方米，总地价为 1 亿元，政府规定的容积率为 2.0。那么：

土地的平米单价为：1 亿元 ÷ 1 万平方米 = 1 万元/平方米；

规划总建筑面积为：1 万平方米&#215;2.0--2 万平方米；

楼面地价为：1 亿元&#247;2 万平方米--5000 元/平方米。

作者:loujinjing 日期:2009-07-13

作者：山上的马 回复日期：2009-07-13

楼主对房市一定很有研究，有一个问题请教。

本人在无锡，有一使用权住房，也就是房子是房管局的，我只有一张租赁契约。我很想把产权买下来。但政策上是 98 年以后参加工作的不能买下产权，而我是 2000 年才参加工作的。我想问，政府会不会在今年或明年的楼市低迷期，或财政紧张期，才对我等屁民放开，可以买下产权？盼楼主赐教。

-----  
马先生：

首先我很羡慕你，还住着房管局的公房，不管状况如何，也算是体制内的房子了。你没有细说公房的来源，我猜应该是未完成部分的“房改房”吧。因为诸种历史原因，公房出售的房改并非一帆风顺，很多公房的产权还在政府和企事业单位的手里，等待完善手续之后上市交易。有的大城市房改遗留问题比较多，公房存量甚至高达数百万平方米。这些房子，终究会卖出去，不可能永远留在房管局手里等着它老化贬值。所以，从改革的角度看，这些房子要么就逐步处理掉，要不就老死在房管局手里。

你说的情况也是常见的规定，98 年之后工作的不能买“房改房”，因为 1998 年国家取消福利分房，之后的住房需求都推向市场解决，

所以无锡这个限制性规定有其合理的考虑。

你的问题是，政府会不会在财政拮据的情况下，加快“房改房”的改革步伐，把产权卖给租住人。这个基本上是无锡政府的问题，他们的决策将会怎么样，我很难回答。但我的个人看法是，无锡比较富裕，财政不大缺钱，即使要扩大地方财源，也不会看上这点小钱，为了地方财政而违背房改房的原则，可能性应该还是比较小的。但政府的事情没法说，很多时候喜欢抽风，我建议你多去打听打听，找主管部门的内部人问问政策风向，这才是好办法。

作者:loujinjing 日期:2009-07-14

※※说说房地产行业“国进民退”风潮的台前幕后※※

作者：巴山夜雨张秋池 回复日期：2009-07-12

6月26日，中国电子信息产业集团旗下成都中泽置业公司拿下北京市“奥运村乡”地块，价值19.6亿元。此前，它刚刚从广州富力地产手中抢走“广渠路10号”地块。4天后，中化集团旗下的方兴地产以40.6亿元拿下了北京“广渠路15号”地块，楼面地价每平方米约1.6万元，成为北京实行“招拍挂”制度以来的最高价地王。

民营地产商们惊呼：世道变了！！中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰则说：“

楼市上半年的爆发性反弹，已经让人跌破眼镜，而央企突然发力，更是让人掉了下巴，这是今年最让我吃惊的变化。”

---

作者：巴山夜雨张秋池 回复日期：2009-07-12



还有一点,以前是房地产绑架政府和银行,现在央企又上了战车,是不是力量更加强大了呢?降价回调的周期又延长了呢?平稳着陆的可能性又降低了呢?

---

作者: fofun1 回复日期: 2009-07-12

央企入市是房地产市场的一个新动向,影响巨大啊!楼主对此新闻怎么看?

——国家正式把房地产列入“支柱产业”,视为国民经济发展引擎了。

——这行业正在经历“国进民退”,似乎在国家意志推动下,以国企挤压民企的主导地位,一步步走向“次垄断”局面。

——此局面对房地产行业、对房价会起到什么作用?目前看到的是负面的。地王频被刷新,房价屡屡推高……

——国企能担当起房地产健康发展的大任吗?倘若不能,以小老百姓为主体的弱小的市场力量,掰得过开发商这财雄势大的“大腿”吗?

楼主高人,请指点迷津!

---

作者: taikanglong 回复日期: 2009-07-12

to 巴山夜雨: 我来答复下你的问题,抛砖引玉。

央企进入房地产行业,有两个目的:

1、拉高地价,推高房价,给中国经济打个强心针,把投机者套进

去一些，拉动地产业，提振经济；

2、央企进入主要目的不是挣钱，而是政治上的需求，房地产要软着陆，那么国家必然需要一批听话的、可以绝对指挥或者特别默契的企业在，央企现在进入就是这个目的，增加政府对这个产业的控制性，最大程度上往“软着陆”方向发展。目前来看，第一个需求已经实现，第二个是否可以实现，还要看国家的手腕和后续发展。谋事在人，成事在天嘛。

---

最近一阵子，央企在土地市场上的动作不小，制造了不小的轰动性新闻，其主要表现是大手笔高价拿地，在楼市狂飙中制造新的地王。特别是在北京市场，几十亿的地块接连成功出让，拍卖中的主要竞争对手都是国企，争夺十分激烈，还创造了北京新地王。对央企入市的问题，顺着上面各位朋友的话题，说说我的看法。

首要的一个问题，央企进入房地产行业，是当前形势下暂时的现象，还是有组织有预谋的过程？

我的看法是后者。早在 1999 年，中房集团与建设部脱钩，多家央企的房地产资产被统一整合到中房集团，国家的意图就是把中房集团做成个筐，做成中国房地产行业的“国家队”，一个专门用来装国家地产资产的筐。但可惜的是，中房集团这个老爷公司行动迟缓，老态龙钟，基本还是个半行政化、半公司化的集团（其公司内部竟然设有办公厅！），并没有实现大发展，也没有形成大垄断。所以，在房地产行业突飞猛进的发展中，国家又陆续批准多家央企从事房地产业，

作为第二主业，比如中远集团有远洋地产，招商局集团有招商地产，中国建筑总公司有中海地产，保利集团有保利地产，华润集团有华润地产，中国五矿集团有五矿地产，等等，这些央企的地产业务都做得很大，有的和第一主业实现了并驾齐驱。到了 2005 年底，在国资委核定的央企主业中，已经有 16 家央企将房地产作为了自己的主业，这 16 家央企分别是：中铁工程、中铁建筑、中国冶金、中国水利水电建设、香港中旅、中国交通建设、华侨城、中国葛洲坝、中国化工集团、中国新兴集团、南光集团、中国建筑、中化集团、保利集团、招商局、华润集团等。

由此可见，央企进入房地产行业，不是一天两天的事了，伴随着中国房地产近 10 年的高速发展，不断有央企国资进入地产行业，并且依据自己的政策优势、拿地优势、资金优势，步子一直走得很快。从地方上看，也是如此，可以去看看各大城市前五名的房地产企业，除了央企之外，基本都是本地政府主导和控制的国企，至于那些冠名为“城投”“城开”“城建”的公司，更是绝对的国资控股，往往都是当地政府的一级土地批发商，是城市房地产大规模开发运作的公司平台，是地方政府的投融资平台。所以，央企和国资，从来就没有离开过房地产行业，从历史来看，央企在房地产行业，是一个逐步进入逐渐深入的过程，地方国资对于房地产行业，则是一个全面渗透、不断加强控制力的过程。

作者:loujinjing 日期:2009-07-14

第二个问题，央企和国资是如何在房地产行业增强行业控制力的？

对于这个问题，如果有时间去多翻翻中国房地产发展的历史，会看清楚是怎么回事。我不打算多说，说多了可能有麻烦。简单地说，央企和国资有着先天的优势，在土地招牌挂中可以指哪打哪，可以志在必得，这都不是问题，拿地环节远非民企可比。在资金方面，它们往往是银行争着贷款的对象，是政府优先照顾的对象，是“有保有压”政策中要“保”的对象，所以钱的问题，从来也不是个问题。在各种行业政策上，比如和有关行业主管部门的密切沟通，在税费的问题上，央企和国资更有谈判筹码，更有天然的体制优势，这些都是不言自明的事。有了廉价的土地、有了充裕的资金，有了政策照顾和相对宽松的发展环境，在这个行业你就是“王者”了。如果不是在经营上太操蛋、太吊儿郎当了，那么所向披靡、战无不胜是理所当然的。

我们这些年也看到了，央企中的保利、中海、招商等等，的确是所向披靡、战无不胜的典型，几乎横扫了全国的主要中心城市。央企进入房地产开始是小步试探，搞得有点起色了，产值做大了，就跑到国资委那里要身份，一旦确认了主业身份，就可以去整合别人的资产，可以迅速做大做强。

在地方上，加强对房地产行业的渗透，增强国资的行业控制力，主要有三个途径：

一个是控制好一级市场，再逐渐向二级市场过渡，一般通过城投、城开等国资公司，牢牢把持住土地收储、一级整理和土地批发，等公司做大了，再过渡到大型项目的二级开发，直接获取二级市场收益，上下通吃；

第二个途径是直接成立国有控股公司，进行城市改造和新区开发，基本上，所有的大型旧区改造项目、新城区开发项目，都是由当地的国资地产公司来运作的，如果去查查各地方的新城开发主体，就可以发现这个现象。比如北京有名的公司“金融街”，就是金融街综合开发的操盘手，上海大名鼎鼎的“陆家嘴集团”，就是陆家嘴金融贸易区开发的前台公司，在天津独霸津门的“泰达集团”，就是天津经济技术开发区的开发主体，这样的公司都是得益于区域性开发，一个政府决策就可以造就一个庞大的地产集团；

还有第三个途径，那就是伺机吞并和收编，混合所有制的地产企业发展壮大了，就很容易被政府收编，转身为国资控股公司。其他的中小地产企业，自身实力不强，容易在困难时期被国资借机吞并，这些行为往往都是政府直接主导和大力支持的，所以成功率非常高，从而造成地产行业国资越来越强大的格局。

第三个问题，根据当前的现状分析判断，全面渗透、加强控制已成大势所趋。那么，央企和国资为何要一步步地控制房地产行业呢？

我认为其中原因，主要有这么几个方面。第一个，地产行业虽然不是自然垄断行业，但两大行业要素——土地、资金都掌握在政府手里，实际上已成垄断之势，这是多年演化形成的行政性垄断。既然都要垄断了，难道还能让民资继续控制么，我们看到过哪个垄断行业，是主要由民资来控制的？

第二个，自从98年房改以来，房地产就是中国经济的强大“发动机”，2003年的国务院“18号文”更是确定其为国民经济的“支柱

行业”，都成了经济“支柱”了，关系到国计民生、宏观经济安危了，还放在别人手里捏着，你说上头能放心么？当然是不放心了，于是逐步把它弄到自己人手里，才是万全之策。

第三个方面，这是历史问题了，想当年大搞“房改”，取消福利房，真实目的并非是“发展地产事业、改善居民生活”，而是因为当时中国经济停滞不前，增长乏力，房地产作为拉动经济增长的重大应急措施被抬了出来，所以向社会资本开放，搞百花齐放、百家争鸣，房地产行业的进入门槛极低，引进了市场竞争机制，放水养鱼。没想到“无心插柳柳成荫”，借着中国快速城市化的东风，有了建设部的保驾护航，经过十来年的迅猛发展，房地产行业真的搞大了，各路资本都赚了大钱了，阿猫阿狗都赚得盆盈钵满，稍微有点路子的都入行搞了房地产，也都摇身一变成了令人尊敬的当代富豪。鱼儿养肥了，也该吃肉了，当年无意中种下的小桃树，如今已是累累硕果，到了摘桃子的时候了。于是，我们看到了一场“国进民退”的大幕徐徐拉开，吃桃子的人陆续登场了。接下来的戏份估计还要更加精彩，这个行业永远少不了好看新闻。

作者:loujinjing 日期:2009-07-14

第四个问题，“摘桃子”的行动为何选择了当前开始？换句话说，央企和地方国资纷纷进入房地产行业，为什么选在了经济危机的这个节骨眼上？

这个其实也很好理解，有句话叫做“浑水摸鱼”，就是说想摸鱼就要趁水浑的时候。水很清的时候，你能随意抓鱼么？要是搁在 07

年那会，业界一片欣欣向荣，房地产市场有条不紊，大家都有钱赚，你央企、国资非要出来兴风作浪，那不是冒天下之大不韪么？还有句话说叫做“乘人之危”，别人危难时你趁机下手，那别人吃了亏也没话讲，前两年房地产如日中天，谁都有钱，你想整合人家、收编人家，招安人家，谈何容易？

现在就不同了，危机一来，行业调整了，很多中小企业境况困难，受到政策歧视，既搞不到好地，又搞不到贷款，发展后劲不足，甚至生存都有点问题，那也只能接受被收编的命运，有些企业还盼着被国资“招安”呢，因为招安后身份变了，“庶出”就转正成了“嫡传”了，政府和银行立马对你另眼相待，拿地、贷款就一路顺畅了，企业获得了更大的发展空间。所以说，危机时期，行业低潮，正是央企和国资扩大地盘、收编“杂牌军”的最佳时机。说好听的，这就是行业大洗牌，是资源的优化配置；说难听的，这就是乘人之危，加强行业垄断程度。

央企和地方国资此时进入房地产，还有个非常现实的因素，那就是中国经济增长疲软，需要强力刺激和有力拉动，地方财政捉襟见肘，也需要外界输血。而央企和国资连系着银行体系，资金充裕，可以用炒地价的方式托住整个行业，扩大行业投资，也通过土地出让方式为地方政府和银行之间打通渠道，让信贷资金给地方上输血。最近中国电子和中化集团的下属子公司，在北京接连高价拿“地王”，正是这样的典型例子。

从这个意义上说，央企在这个关键时候大举进入，是在充当“救

火队员”的角色，是在给地方上紧急“输血”，是雪中送炭的活雷锋。于是有人会问了，央企拿这么多的钱往里投，它就不怕亏钱么？问这样的问题，那就是太不了解央企的本质了，项目一旦赚了，大家都可以升官发财，项目万一亏了，你见过谁会因此而负责，还不是都怪那可恶的金融危机嘛！再说了，银行把钱给了央企，央企转手分给地方上一些，这是左手倒右手的游戏，还有什么亏不亏的呢。如果房价大跌，这些“地王项目”真的搞砸了锅，那就是央企牺牲小我、成全国家的英雄事迹，是感动人的故事，自己受了点损失，但为地方经济发展做了巨大的贡献，地方上还能让你白吃亏，以后投桃报李不就成了。

第五个问题，如今房地产行业刮起了一阵“国进民退”的行业风潮，闹得沸沸扬扬的，那么中央的态度呢？上头难道就坐视不管么？

我觉得这个问题比较复杂，可以从两个方面去看。第一个，无论是收渔网、摘桃子，还是乘人之危、浑水摸鱼，其操作主体都是大型央企和地方政府主导的国资企业，这些企业有它自己的利益，背后有强大的利益集团诉求。它们之所以这么做，有着非常强烈而直接的利益诉求，外力是很难阻止的。上头对待大型利益集团的逐利诉求，对待地方上的一致性行动，自然有牵制能力，也可以在行政上叫停，但从经济利益上考虑，是很难完全阻止的，或者说，这个基本上管不住，与其堵，还不如疏。

第二个，对一个关系到国计民生的重要行业来说，它是中国经济离不开的“强大引擎”，是“重要的支柱行业”（国务院文件语），如今还逐渐发展到了垄断阶段，放在大大小小的民企手里，还真不是个



好办法，国家也乐于看到“国进民退”这个变化。毕竟，以后中国肯定要大力发展保障房，肯定要逐步压住疯狂上涨的房价，要让这个行业实现“软着陆”，要把房地产带入一条可控的健康发展轨道上来，建立一支由央企领衔、国资主导的“正规军”，确确实实是个好主意。未来国家统一指挥自己麾下的“正规军”，总比指挥那些“杂牌军”、“雇佣军”，要来的得心应手吧。

所以，综合起来看，上头没有充分的理由搅黄这场“国进民退”的大戏，说不准，上头兴致来了，有关部门会挂名当个幕后“总导演”呢？

作者:loujinjing 日期:2009-07-14

说完了地产业“国进民退”的事，这事背后的事情实在太多，虽然事涉敏感，有所顾忌，不想多说，但把话题说完，发现文章还是搞得这么长了。大家多多鉴谅吧。

如果按照这个思路去理解，那么未来1到2年内，中国地产业界即将发生的标志性的的大事，可能就包括：华润集团和平收编万科集团。

这也算是我的一个大胆预测吧。万科的同学别来攻击我。

作者:loujinjing 日期:2009-07-14

作者: x1233 回复日期: 2009-07-14

既然业绩与它们拿地等方面的便利有很大关系，它们现在做地王，难道还指着以后降价也走在前头么？

这样的“国进民退”会不会增加了以后房市调整的难度呢？毕竟让它们现在冲在前面做地王，以后更很难对其背后的利益集团说“不

"了……"

作者：冲关吹羽 回复日期：2009-07-14

“正规军”进场后，真怕像石油一样，任 lbx 怎么喊都我行我素。

---

根据上面的分析，我认为以后的大趋势是走向行业垄断。对于垄断的利弊大伙心里都清楚。它的坏处很明显，就是缺乏充分的市场竞争，容易形成价格联盟，抬高市场价格，攫取垄断利益。

但在我们中国，在一个国有经济占据绝对主导地位的大国经济中，如果从国家治理的角度去看，垄断也并非一无是处，自有它的好处。例如，一个行业垄断了，国家可以牢牢掌握国民经济的命脉，可以轻松维护重要行业的经济安全，可以非常简单地实现价格管制，可高可低，做到令行禁止，可以根据经济发展需要进行行业整体布局和调控，可以利用这个垄断行业来更好地控制经济体系，可以利用这个行业的主要企业来获取巨大财富，进而可以更好地实现社会控制……总之，垄断带来的诸多好处，不能多说，稍稍观察一下石油、电力等行业，就非常清楚了。

于是，有人开始担心“国进民退”之后，垄断程度提高了，市场竞争更少了，央企和国资们就更不会主动降价了，它们飞扬跋扈起来，消费者岂不是更没有发言权了。这种担心肯定普遍存在，也很有道理。但我认为，不能过于简单地看这个行业的垄断，未来房地产的垄断和石油、电力、铁路、航空等行业不能简单地类比。起码，我们要看到下面两个问题。

第一，房地产行业即使形成垄断，也不可能是“自然垄断”。房地产的供应方式可以多元化，供应渠道不具有天然垄断特征，最多也就是国家支持和引导下的“寡头垄断”。而且更关键的是，中央、地方各有利益，没法做到全国一盘棋，地方上出于自身利益考虑和经济发展需要，会不断地增加住房供应。这样下来，总的结果是，中国的房地产没法像石油、电力那样，做到“一个口子出货”，仅此一家，别无分店，房地产的总趋势仍然是供应量稳定增大。而随着人口红利结束，城市化进程放缓，中小城镇逐步发展起来，城市住房总需求一定会呈现稳定放缓直到走下坡路的趋势。所以，有了这个基本的供求大趋势，决定了房地产的垄断不可能彻底，也不会维持长久，它要受到供求关系的极大制约，垄断企业没法做到自行其事。

第二，房地产未来即使不再是国民经济“支柱产业”，它仍然是非常重要的“民生行业”，这是它的天然属性，在每个国家都一样，是改变不了的。在中国这个安土重迁观念非常浓厚的人口大国、缺乏完善社会保障体系的穷国，房地产的民生保障意义，如何强调都不为过。所以，房地产问题，对中国而言基本也是个政治问题，是个社会问题，解决不好，要出乱子。过去十多年的行业高速发展，“全面商品化”是绝对主导力量，为了实现彻底的商品化，主管部门挽起袖子赤膊上阵，几乎把自建房、集资房、经适房、小产权房等等各类渠道都扼杀了，所以效率是上来了，但完全没有顾及公平，也积蓄了不小的社会矛盾，保障房的历史欠账越来越大。下一步的主要任务可能就是“还账”，是考虑公平、化解矛盾，而不是继续末路狂奔，不是光

看行业效率了。

所以，我的基本判断是，中国房地产在未来数年内，将要发生重大分化，逐渐形成“商品房”、“保障房”两大供应主渠道，一个管效率，一个管公平；一个搞发展，一个还欠账。这样才能让房地产回归本位，走向平衡发展，才能有效地化解积蓄的社会矛盾，才能解放出被房地产这个行业重压的老百姓，为中国经济实现“消费拉动型增长”奠定微观基础。

正因为此，未来形成的房地产垄断集团，必将处于政府的全面掌控之下，在国家政策的强力引导下，将会走出两条道路，一条路是继续商品化，但粗放发展很难生存了，必须搞精细化开发，提高新建住房的质量水平，主要搞高端住宅供应；另一条路是住房保障化，面向城镇中低收入阶层，提供价格便宜的中低端住房，提高住房的保障化水平，基本解决城镇人口的安居问题。这两条路都不会放弃，但谁也不会挤掉谁，将在较长时间内共存。

至于保障房的开发主体，现有的央企和国资房地产企业，将会有一部分逐步把主业锁定在保障房的开发上，或者政府干脆另起炉灶，新成立国资的保障房开发公司，入手就是大型保障房综合开发。大型国企进军保障房市场，这在北京、上海、广州等地已经开始动作了。例如上海，政府规划的6块大型经适房建设基地陆续开工，开发主体都是鼎鼎大名的本地国企，如上海地产集团、锦江集团、上海建工集团、上海城建集团、上海城投公司、绿地集团等。我们可以说这些国企部分地承担了政府的住房保障责任，也可以说这些龙头企业在即将

兴起的保障房开发中，占了市场先机，获得了更大的发展空间。

作者:loujinjing 日期:2009-07-15

作者：老干部大学 回复日期：2009-07-14

请教楼主：

目前有一别墅未装修按揭中，无钱装修，另有一以前的房子，请教楼主，是否现在可出售老房子，再用卖老房子的钱来装修别墅，还是等一等再卖老房子？

---

老干部您好！买了别墅却没钱装修，恕我说句玩笑话，您这也算是投资市场中的一个独特景观了。我不知道你的具体情况，比如所在城市、楼市价格、别墅情况、老房子价格，等等，所以没法给你建议。

但按照目前楼市的现状看，卖掉价格较低的老房子，去收拾价格高的新别墅，似乎不是明智之举。如果您不是很富裕，不是由于资金周转等暂时因素，是真的缺乏装修别墅的钱，我觉得，在楼市价格高峰时及时卖掉别墅套现，拿着钱去做点别的事，倒不失为一条理财的好思路。

作者:loujinjing 日期:2009-07-15

作者：夜游魂回复日期：2009-07-15

这个翻页实在是快啊，好事情~~~

---

到目前为止，13楼已经盖好了，从上海的经验看，也算过了倒楼的危险期了。

谢谢大家齐心协力地盖楼，而且没有假冒伪劣和偷工减料，这楼还算结实。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

楼上的天眼兄弟，

真理只需要说一遍即可，只有谎言才需要重复一千遍。

你宣传的事情大伙都明白了，请你停下来休息会吧。

如果你认为你所说的话很重要，那么要知道，多次重复会减损它的可信度。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

作者: onlyyou1973 回复日期: 2009-07-15

楼主辛苦了，摆事实讲道理，几个月来笔耕不辍，道出中国经济这台大机器的运作规律。

鲁迅有句名言：不惮以最坏的恶意推测中国人。楼主站在我等草芥的立场上，提出中央一定会出手以“软着陆”的方式打压楼市，让楼价回归理性价格，让平民百姓都买的起房，这会不会是咱老百姓的一厢情愿呢？

房地产行业的利润是均沾的，不光是地方财政，多少官员、高干子弟牵扯其间，在高度集权的社会里，国家政策都会在理性的情况下做出吗？楼主会否太过善良了？

---

答 onlyyou1973:

鲁迅的名言我也认可，虽然我的习惯是在第一时间用善意来衡量

所遇到的人和事，但在很多时候，结果都证明先生的话相当灵验。甚至有时候，你的恶意推测远不如现实来的残酷，你的恶意评价远远赶不上别人的无耻程度。

但就政权而言，它既有着成员的个体利益，也有着集团的集体利益，存在着集团成员的“共同核心利益”。个体的行为可能是非理性的，是自私的，结果也可能是有损于集团整体利益的（如腐败行为，就是个体得益、整体受损的例子），但集团的整体行为都是理性的，都是为了使集团本身安全长久地存在下去，维护和提高这个“共同核心利益”，不管它处于什么阶段，是上升期，稳定期，还是下降期，摇摇欲坠期，由于这个目标是既定的，因此整体行为的理性也是必须的。它的理性行为不是道德和理性的约束，而是生存的必需，是环境的强制要求。比如清帝国，曾经疯狂地镇压太平天国运动，曾经疯狂地出卖国家利益讨好西方列强，从我们今天的视角看，它是非理性的，是疯狂的。但如果换个视角，从当时的朝廷视角去看，前者是你死我活的斗争，后者是冒着亡国灭种的危险在夹缝中求生存，而且在当时环境下必须那样做才行，不然就玩完了，清帝国的做法是相当理性的。对它自己来说，一点都不疯狂。以上的这段，是醉酒呓语，废话连篇，可以略去不看。

休息一会，酒醒了，再回来说说 onlyyou 的问题。让房地产行业实现“软着陆”，让楼市价格回归理性，让普通老百姓基本买得起房子，这并不是国家的施舍，也不是某些人的仁慈心肠。这乃是个紧要的经济问题，也是个严肃的政治问题。说白了，这是保持中国经济健

康稳定发展的良方，是中国经济转变增长方式的必须步骤，是维护社会稳定、安居乐业局面的必然选择，是更好地证明政权的合理合法性、更好地实现“共同核心利益”的必然措施。对这个“共同核心利益”的理解，比较抽象，又不能直白地加以解释，那我们不妨来问几个问题，仔细琢磨这些问题，也许就能明白什么才是“核心利益”。

房地产是中国经济的“发动机”，高速运转的年代即将过去，如果不转换到经济航速，选择继续狂飙突进，难不成想让它“爆缸”？这台引擎爆缸了，我们这台大车子还能找到这么好用的好引擎么？我看难说，所以爆缸事件是要极力避免的。楼价过去的确很高，主要卖给各级官员、城市富裕阶层、高级白领等群体，也就是先卖给“先富起来”的那部分人，现在先富起来的人基本都有房子了，消费对象就剩下城市贫民、农村流进城市人员、大量大学生、中低层公司职员……了，对这些“待富人群”（厉以宁教授精彩用语），如果你还要坚持越来越高的价格，严重脱离实际消费市场，难道要让房地产这个行业自行消亡么？这个行业如果一蹶不振，脱离了实体经济，譬如天陷一角，中国的经济发展能承担这个高昂的成本吗？还有，迄今为止，房地产迅猛发展了十多年，已经纯粹商品化了，住房保障职能严重缺失，房价水平已经超过了大部分人的消费能力，正在挑战更高的社会阶层（如高级白领、小公务员、城市中产等）的忍耐限度，在这样的情况下，再继续放任矛盾积累和激化，难道想让一个小小的房价问题，去动摇我们坚固的工农联盟的根基么？难道集团的“共同核心利益”还不如地产既得利益集团的部门利益重要么？真是笑话！“丢车保帅”



的招数，自古以来哪个集团不会娴熟使用呢？

想想 1127 年的历史吧，金兵的铁骑横扫北宋朝廷，掳走了徽、钦二帝，是谓“靖康之耻”。徽宗的儿子赵构仓皇南逃，一口气跑到杭州，另立南宋朝廷，自己做上了皇帝。后来臣工们建议，发兵北伐，打到金国老巢去，把你老头子和大哥接回来，洗雪靖康之耻，赵构大摇其头，始终不肯行动。他连自己的老子和兄长都可以放弃，还有什么不能舍弃的呢，赵构为何这么绝情呢？还不是为了自己的“核心利益”——大宋的朝廷呗。所以说，我们看待类似的问题，要看到最高利益所在，找到其“核心利益”，在核心利益面前，其他的一切都是暂时的，阶段性的，都只具有“工具性价值”，没有“终极价值”，都是被利用的工具，当然也是可以根据需要随时放弃的。

当前，很多人有个典型的误区，认为房地产已经和肉食者捆在一起了，二者的利益高度一致，如连体兄弟，没法分离了。所以，看这个问题就显得过分悲观，得出的结论也是非常的悲观，甚至觉得这个行业不能再指望了。我认为，这个大误区之所以形成，一个是当前现实的巨大影响，目前来看，确实有这个架势；而更重要的是，这种看法没有能够超越现实的局限，没有用长远一点的历史眼光去看，没有真正地搞清什么是工具利益，什么是核心利益，以致混淆了工具和价值，手段和目的。

所以我说，对中国房地产的未来发展之路，将会回复原位，会走入长期理性发展的轨道，会逐渐淡化现在非常强烈的“工具色彩”，也会成为一个为国民居住而存在的普通行业。我在之前已经说过多次

了，这并不是什么美好的幻想，也不是善良的愿望，这是从中国的现实出发作出的判断，也是从肉食者核心利益出发所必须作出的选择。

Onlyyou 颇为担心地问我，是不是太过善良了？就我个人来说，看待人，对待人，我自认为是善良的，真诚待人，以善为先。但在看待事情、分析问题时，特别是当前中国的种种问题，我一点都不善良。因为我知道，善良的人太容易被假象所蒙蔽，被谎言所欺骗，而当前的情况是假象触目是，谎言满天飞。如果不想被蒙蔽和欺骗，那就必须丢掉善良，拾起你犀利的眼光，去穿透那些妖雾和魔云。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

作者: xl233 提交日期: 2009-7-15

东京圈内，上半年每套公寓均价为 4481 万日元（约合人民币 328 万元），也许东京圈这个概念很大？

---

我来简单解释一下“东京圈”这个概念，抛砖引玉。

1、从概念上看，东京圈是指一个以东京为核心、以日本临海工业带为依托的城市圈、城市带，也是个城市密集区。这有点类似我们常说的珠三角地区、长三角地区、环渤海地区，它首先是一个区域经济的概念。

2、从地位上看，日本有三大都市圈，依次分别是东京圈、大阪圈、名古屋圈，其核心分别是日本的第一大城市东京（Tokyo）、第二大城市大阪（Osaka）和第四大城市名古屋（Nagoya）。

3、从地域大小看，东京圈基本是以东京为核心，以 70 公里半径

的一个大圆圈。这个大圆圈内涵盖了大大小小 20 多个城市，共同组成了大东京城市圈。如果再往外扩大一圈，那就叫“首都圈”了。

4、从人口规模看，东京圈集中了日本四分之一强的人口，达到 3200 万人，其中东京都的都民人数为 1288 万人。东京圈也是中国人在日本的最大聚集区，华人总人数超过了 26 万人，其中东京都内 14 万，埼玉县 3.9 万人、千叶县 3.7 万人、神奈川县 4.7 万人。

5、从行政划分上看，日本的省级行政区划分为“一都、一道、两府、43 县”，“一都”当然就是东京都了。东京圈就包括了“一都三县”，分别是：东京都、埼玉县、千叶县和神奈川县。

另外，大阪圈的范围是：大阪府、京都府、兵库县、奈良县、滋贺县、歌山县；

名古屋圈的范围是：爱知县、三重县、岐阜县。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

江用兄，昨天你和“冰比冰”有不少精彩的讨论，我仔细读过，个人看法稍后奉上求教。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

《答诸位朋友兼说中国传统秩序体系的柔性特征》

作者：冰比冰回复日期：2009-07-14

看了楼主房地产扩大供给软着陆的观点，好像有几个问题需要解决：……………

作者：取不起公主 回复日期：2009-07-14

冰比冰说的有道理。从以往的几次改革经历来看，政府的确不太把民生当回事。……

作者：冰比冰 回复日期：2009-07-14

个人感觉，美国的经济危机和国内的经济危机是不太一样的。……

作者：江用 回复日期：2009-07-15

赞同冰比冰对于现实观察所得到的观点，但不赞同你基于这些观点所得到的逻辑。……

作者：fofun1 回复日期：2009-07-15

冰比冰的观点是站不住脚的。泡沫不自觉去除，市场会给你戳穿，美国房市已证明了这点。……

作者：冰比冰 回复日期：2009-07-15

感谢江用和 fofun1 的回复。感觉两位的看法和我的看法并不矛盾。……

作者：冰比冰 回复日期：2009-07-15

泡沫不自觉去除，市场会给你戳穿。这是指泡沫膨胀到一定程度，失去支撑的时候。……

作者：江用 回复日期：2009-07-16

楼兄说的越来越深刻了。政治从来都是妥协的结果，但妥协的结果，

不一定就能痛定思痛而走向治本的路子。……

-----

这两天上线比较少，感觉一下子热闹了许多。道理是越说越清楚，越辩越明白。所以要感谢冰比冰、江用、fofun1 等几位仁兄的发言，把我原本枯燥的话题引向了精彩，引人入胜，也很有启发意义。

几位的讨论话题非常好，对其中的一些细节，技术层面的讨论，容我稍后再说。先顺着各位的大思路，说说我总的感想，以就正于各位。各位看待房地产问题，都没有简单地就事论事，都跳出了这个行业，从中国经济增长模式和发展前景的角度去观察。有了这样的大视野，就可以拨开遮挡在我们眼前的层层迷雾，找到房地产行业诸多怪现象的症结所在，也看到诸多“特色问题”的根本所在。但万流归宗，诸多问题在试图求解时，又必须向前深入一步，跳出单纯的经济领域，由经济领域跨入政治社会领域，才能更好地理解经济问题，找到可能的解决答案。

窃以为，这其实也是观察、思考中国问题的应有思路和方法。要行业入手，综合分析，经济入手，政治分析，普遍现象入手，中国特色分析。不能孤立地看问题，要联系起来看，也不能表面化地分析问题，一定要深入到社会、制度、文化的层面去分析，才能看清楚。你联系得越是广泛，分析得越是深入，那就越感觉心明眼亮，拨云见日，虽则纷乱世界，但却一片澄明。

其实，冰比冰兄上面的分析，都是遵循了这个思路，追寻经济问题的答案，一路追到了政治上，所以面对很多问题，你显得很悲观，认为仅就经济领域来说，基本无解。我认可你的分析思路，但对于你得出“经济问题无解”的悲观结论，我认为有待商榷。其实大可不必

这么悲观，如果我们多去回顾和研究中国当代史的诸多事情，看清楚中国社会体制的独特力量，也许我们会宽慰许多。冰兄向政治求解时，将很多问题归因于分配问题和贫富差距，这固然是原因，其实也是表象之一。囿于环境，冰兄没有多说，但我理解你的弦外之音。我开贴以来，为了帖子能长寿，故而只谈经济，不问政治，所以很多话说得就比较模糊了，冰兄说我对“既得利益集团”的说法不准确，乃是不能直言也。

今天各位仁兄都谈到了这个问题，我也就说说我的看法。当然了，在茶馆里议论国事，没法放言直说。中国和很多地方不一样，最典型的两点是，一则，中国的政治、经济是一个问题的两面，密不可分，你根本没法分开。看人家鬼子国家，吃饱了没事干，就弹劾政府，把议会解散了，内阁弄倒台了，经济照样能发展，老百姓的日子照样过。但中国不行，所谓同气连枝，荣辱与共，是“一荣俱荣、一损俱损”的关系。所以你看到一个地方生了疮了，不能随便挖掉，没准它可能连着神经系统呢。

其二，中国虽然在走向“现代化”（这个概念本身就模糊不清，考察英语的原义，modernization这个词，虽然通译为“现代化”，但其原意也含有“近代化”的意思），经过了百年落后挨打之后，痛定思痛，师夷长技，跟着西方人走，在努力进行传统到现代的“社会转型”。至于器物层面、机制层面等，都可以学来，可以模仿革新，甚至可以照搬照抄，这都没问题，我们现在的民用科技和技术，不都是山寨为主吗？但中国是个五千年来连绵不绝的古老帝国，传统文化根

深蒂固，儒家主导的尊卑统治秩序深入骨髓，官僚体系的社会治理模式已经发展得非常成熟和顽固了，中国的制度、文化、精神内核，还仍旧是传统的，中式的，华夏的，中国的，远远不是西方的。这种传统的内核和新的社会制度（社会主义制度）相结合，情况就变得更加复杂了（二者也不乏激烈的冲撞，比如文蛤）。如今经济几乎是全面开放的，ideologysystem却是封闭并自我加强的体系。以上这两个，我认为是中国和其他地方很大的不同之处，我们在考察问题时，不可不察。

具体到中国目前的现状。我觉得，可以以78年启动改革开放为重大的历史节点，分为前后两个阶段，即前后两个“三十年”。前面一个30年，主要着眼于新体制的建立和完善，可以说是从西方马老那里引入了最新体制和传统的官僚体制社会进行强行融合，至于融合的结果，我们不予评论。这一段时期，完全是计划经济，没有发挥市场的作用，看得见的手主导了社会活动的方方面面，主要积累的是经济问题。要解决的问题，也主要是经济上的问题，用总设计师的话说，就是要“解放、发展生产力”要达到“共同富裕”的小康之境。解决这个问题，主要是用了政治办法，减低“看得见的手”的控制力度，即放松管制，改革体制，创新机制，就是十二大提出的“建立社会主义市场经济体制”，其间甚至在80年代，还一度启动了政改。结果呢，问题得到了很好的解决，生产力大大解放了，一部分人先富起来了，中国成了经济总量的大国。

后面这个三十年（1978—2008），以经济建设为中心，“发展才是

硬道理”，硬道理确立了，发展问题就得到了很好的解决。但改革问题却变得越来越复杂，利益冲突开始凸现。我们看待改革，一定要注意它有三个特点：一个是“先易后难”，硬骨头都放在后面去啃，好吃的肉吃完了，剩下骨头了，于是难度空前加大；第二个特点是“增量改革”，即改革调整的基本都是增量利益，存量这一块暂时搁置，这就减少了改革的阻力，让既得利益集团支持改革，但当增量越来越小时，存量改革就必然启动，也就会遇到巨大的阻力和压力；第三个特点是“可控式渐进改革”，我们没有搞什么演变、搞什么休克疗法，我们的办法是摸着石头过河，试点成熟了再推广，小步快走，这样就做到了可控、可变、可回头、可纠错，保证了利益调整过程中的稳定。用总设计师的话说就是，稳定压倒一切，渐进可控的改革才能保证稳定。所以，概括起来说，后面的这个30年，发展是主轴，改革是措施，稳定是目的。经济上去了，问题也出来了。其间积累的主要问题不再单纯是经济问题，而是体制问题，是改革步伐不配套的问题，如今也有社会矛盾突出的问题，或者说是，更高层面的问题了。比如，国内消费不振的问题，是贫富差距问题，是分配体制问题。解决的办法，从这些年的观察看，可能正好相反，体制中的诸多问题，是从经济上入手解决，在发展中解决，用发展来化解矛盾，用发展来熨平社会波动。明白了这个，我们也就可以理解为何我们这么强调GDP数字，这么强调发展的重要性，其实，发展是我们当前解决诸多问题的最主要手段，甚至可以说是唯一的手段。

简单地说了下前后两个三十年，总结一下，前面可以说是“经济



问题、政治解决”，后面则是“体制问题、经济解决”。为什么出现这样的相反情况呢？因为前面说过了，中国的政治经济密不可分，你头痛了可以医脚，脚痛了可以医头，都可以达到目的，就是这么独特。前面的三十年，用政治的办法解决经济问题，是最快捷的途径，也是成本最小、受益最大的办法，所以取得了巨大的成功。后面的三十年，因为容易办的事基本都办完了，大家都双手赞成一致支持的改革都改过了，剩下的都是高风险、高难度的活了，闪转腾挪的空间越来越小，改革的体制成本越来越大，系统风险也越来越高了，所以很多事情都需要冒险，如果不想冒险，那就求诸经济，用发展来解决问题，用发展来扩大空间，也就是“体制问题、经济解决”了。

有人可能会说，头痛你偏医脚，脚痛你偏医头，这个办法管不管用啊？从侧面去解决问题，能不能达到目的？我的答案是：能。之前的很多实践经验已经证明了这办法管用，如果再看看历史，就知道中国历史上，这个办法也一直在用着呢，比如北宋的王安石变法，就是用经济办法解决政治问题的典型例子，这样的事太多，不需多说。中国的问题博大精深，事情往往都比较复杂，用中医的观点看，头痛可能只是“标”，是表象，其本源在脚上，是根源，所以“头痛医脚”看似荒谬，反倒可能是治本之良策。这样的事，估计外国人很难理解。

那么，我们可以问一个更深层次的问题，为何中国的问题可以如此解决呢？为何体制中的问题可以搁置，可以用经济办法或者其他办法来解决呢？原因就在于我前面说过的中国所具有的第二大特点，“中学为体，西学为用，”不管如何“现代化”，我们生活方式如何“西

方化”，中国的制度、文化、精神内核，仍旧是传统的，是非常中国的。中国的深层文化内核，仍旧是儒家奠定的尊卑有序的秩序文化，而不是法律主导下的平等秩序；中国社会的基本治理结构，也不是西方的那一套玩意（那套玩意才二、三百年，太年轻），而是两千多年来沿袭不断的官僚政治体系。这个现实，不管你愿不愿意，不管是不是符合先进文化的发展潮流，但这是既成事实，任何人都改变不了，只能接受它（当然也有改变的巨大努力，但失败了，这个话题不能说）。

但中国的这个文化、秩序和制度体系并不是没有好处，它有着异常强大的生命力，可以历经千转百折而不破，可以历经两千多年的各种冲击而不衰，可以在历次劫难之后都起死回生，恢复如初。如果没有这么强大的生命力，那么欧洲文明几度迷失消亡，为何中国独独延续至今，这就证明了中国这一套玩意的生命力。为什么这个文化秩序和制度体系具有如此强大的生命力呢？说起来太复杂了，篇幅所限，不能展开。我认为，其中的一个重大原因是，中国的这套制度体系是个“柔性体系”，它的刚度不强，但柔性很强，具有很强的容纳能力和变通能力，解决问题不是简单的硬碰硬，而是容纳对方、同化对方，是灵活变通，不认死理，不走死胡同，这样就达到了柔能克刚的目的，使自己得以长期维持。从大里说，辽、金、元、清这些外族政权，强悍无比，和汉族政权强烈冲撞，要搁在欧洲，那结果不是你死，就是我亡，没个商量，要不就是双方都健在，但世代为仇，一直打到21世纪。中国就不同了，短暂的冲突过后，大家就逐渐融为一体了，强悍的外族政权即使统治了中国，也要融入中国的文化秩序里去，也要下

马入朝，重拾传统的封建官僚体系，用文官体系来达到治理天下的目的，这一点，在满清最为典型。往小处说，我们中国人有一个特点，就是最不守小规矩，不大尊重平等的秩序，有空子就能钻，但正是因为不守死规矩，不拘泥死秩序，善于变通，善于改变，才让这个庞大的社会秩序得以延续，从未被打断，反而越来越强韧。

所以说，中国的文化秩序和制度体系是个“柔性体系”，这就给了它无穷的生命张力。在外部冲撞中，它能以柔克刚，不易毁灭，即使受了伤，也可以慢慢恢复。在内部冲撞中，也因为它的柔性特点，可以大，可以小，像个皮球，内部冲力大时，它就膨胀得大点，内部冲力小了，它就缩回去了，弹性非常大。正因为弹性大，才让这个体系获得了充足的闪转腾挪的空间，一般的问题它都可以内部化解，可以使之消弭于无形。常常看到一些人拿出一些问题来，觉得问题大得不得了，比如分配问题、比如房价、比如腐败严重等等，于是觉得气球要破掉了，这其实还是“硬碰硬”的“刚性思维模式”，没有看到中国问题的本质，也没有认识到中国文化秩序和制度体系的柔性特征。这是西方思维，不符合中国的实际。

如果我们把眼光放远点，历史地看，当前中国所存在的诸多问题，历史上并不缺乏，很多时候有过之无不及，但往往都得到了很好的化解。到了今天，问题并没有多大的不同，仅仅表象变化了，起码没有实质性的差别，为什么历史上可以化解，今天就不能化解了呢？我看照样可以化解。有些问题，三下五除二，就可以解决。比如我们都在关心的高房价，解决起来真有那么难吗？反正我没看到有多难。如果

把眼光拉远点看，当前阶段的高房价问题，能算是个大问题么？根本就不算，高房价仅仅影响了城市中低收入阶层和流动人口中的白领阶层，高端的既得利益阶层不受影响，底层的 8 亿多农民基本上没感觉，这样的问题算是个大问题么？下头的呼声这么大，怨言一箩筐，为什么上头不下决心去治理呢？我认为原因有二：一是当前还用得着，要利用它拉动经济增长，投鼠忌器，当前还不能下狠手治理；二是这个问题根本就不严重，没有危及最广大群众的利益，换句话说，没有触及“核心利益”，还在“气球”的牢牢掌控之中。一句话，非不能也，是不为也；非不为也，时机未到也。

这一篇文章，废话说多了，很多话可能扯远了，已经跑题了，也可能说得有点白，犯了禁忌，还是及时打住吧。还请斑竹大人原谅则个，行个方便。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

多谢斑竹放行，让上面的这篇文章发上来。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

作者：和孩子一起成长 回复日期：2009-07-16

议论越来越精彩，越来越深入本质。

其他的都赞同楼主，惟有楼主几乎有些盛赞几千年中国文化精神特质、秩序和制度体系的强大生命力，称其富于柔韧性的观点，却有点看着不舒服。

---

可能是我的语气让你有所误解了。我的主要目的是想阐明中国的

独特之处，说出中国固有的文化秩序、制度体系所内蕴的“柔性”特征，正是因为这种特征的存在，决定了我们当前很多重大事情的方向和进程。

在我看来，就算你褒扬也好，贬抑也好，这都是生硬的事实，无法因此而改变，而且数千年来都未有实质性的变化。这种特征，让我们绵远流长，得以长寿，也让我们罹患痛苦，苦难深重。我对此的态度是，无褒无贬，客观地描述。

我们都被当前的社会现实折腾得够呛了，普遍没有了平和的心态，看看网络里的大部分言论，暴戾之气越来越重，这是小民的无奈和悲哀，也是社会的悲哀。我也是小民中的一员，也有不满、牢骚、愤怒和种种情绪。但我是在公开写贴给大家看，我的目的是让别人分享我的一点认识，多了解一点真相，而不是来煽动别人，不是用感情来鼓动蒙蔽别人，所以我会收起所有的主观，尽最大的可能做到立场客观、态度冷静。即使做不到，这也是一个写贴的基本原则。

作者:loujinjing 日期:2009-07-16

作者: 关中虎回复日期: 2009-07-16

楼主开此帖本是讨论楼市的，不想终归跑到体制问题上来了，呵呵大家还是有所节制才好，以免这么好的一个平台被河蟹。

不过对于楼主关于文化传统、体制特色的观点，却大有异议，不吐不快，还请担待！

说道体制的刚性问题，诚如楼主所言，古今中外刚性愈强的社会或政权，愈不易维持稳定和长期的生命。相反，刚性越低，柔性越强，

则越稳定和持久。中国几千年来专制制度高度稳定的原因，就在于这一制度在当时的经济社会结构下具有超强的柔性：

1、在君权神圣的前提下，帝国的运转依靠庞大的文官系统，而非世袭的贵族。而文官系统的选拔则是通过科举制度，这意味着平民可以通过自身的努力加入到统治/管理阶层，正所谓“朝为田舍郎，暮登天子堂”。而帝国的基础则是广大自耕农以及中小地主为基础的，科举官员的来源也主要来于此阶层。所以这种统治精英的选拔制度也就保证了帝国基础阶层利益的代表性。2、帝国的施政方针则是打击土地兼并，兴修水利，救助灾荒，施仁政，追求稳定和谐。日常行政和政策则是依赖宰相为首的官僚系统(明洪武后无宰相但又不得不设首辅)。意识形态上则强调忠孝，耕读传家。所以朝廷常见党争和派系，但纠缠的都是具体问题而非帝国的基本制度问题。如果一时出了所谓奸臣，政策失误，民不聊生，百姓和舆论的矛头一般指向当政的大奸或具体政策而非揭竿造反。一旦奸臣倒台，青天当道，民生有所缓和就又是太平盛世了。王朝末期土地兼并加剧，再加上外患则另当别论。近代以来西方的民主代议制也拥有类似的稳定结构，当然更科学合理和适于现代经济：

1、资本主义制度下，三权分立的制度是基础。议会议员来自选举，政府则由选举获胜的政党组织。社会的基础是中产阶级和中小企业主。选举制度充分保证了他们的代表性和话语权。2、政府的责任是管理国家宏观政策，提供公共服务，促进经济发展，增加民众福利。政党之争也局限于具体政策之争。而非质疑资本主义制度的根本。政

府在任期内主政不力，民众无非选掉它而已。矛盾的程度有限，民众一般也不会要求改变基本制度。但是我现在的结构呢？社某主义和法某某主义国家的结构其实是刚性最高的。因为此种结构都强调绝对权威，意识形态挂帅，强调自己代表绝对真理和人民的利益。因而，统治集团的选拔都是自上而下的，而无类似科举或真正选举的途径，广大民众只能被代表而无法有自己的代表。这种结构下，在统治的早期，由于创立政权的精英集团往往确实很优秀，所以往往能通过专制和独裁充分调动和动员社会资源，建设也好，战争也好，都有不错的成绩。但是随着政权的建立，老精英集团的自然淘汰，统治集团的选拔弊端就显现无遗了。统治精英的来源越来越利益集团化小圈子化，民众很难有机会参与。而且，由于过度强调真理在握绝对正确，就导致政策的失误的讨论不能局限于政策本身。任何质疑都是对当局权威和合法性的挑战。概公式为反对某项政策--反对某位党的领袖--反对党--反对政权或制度。面对质疑，政府往往会采用高压政策压服或者羈縻。所以矛盾缺少正常渠道的宣泄，日积月累，一旦爆发，往往直指制度本身，苏东剧变实因于此。

当然我目前的情形，自然没有苏东那么僵化。然而相较而言，依然是刚性偏高的结构。而且近年来的政策有开倒车之嫌。如信访，如舆论管制，如国进民退，等等。只不过被全球泡沫的繁荣掩盖了而已。现在胡虏泡沫已破，外需吃紧，今后的政策选择恐怕十分重要，楼市虽只是其中之一，但是国家的命运不正是由这些许许多多的之一决定的吗？一叶而知秋，楼市搞不好，能奢望其他方面就能搞好吗？

---

谈到体制问题乃是兴之所至，随意一说，已经大大地跑题了。但没想到我无意中抛出的砖头，还真的引来了美玉。虎兄的一番高论，贯通中外，又能直抒胸臆，读来甚是痛快，在下也十分佩服。

虎兄关于各种政制刚柔程度的分析判断，我也十分赞同。虎兄对中国传统官僚政治体系、文官治国、社会精英统治的描述，和我所想亦非常相似。我在前文中，判断中国政制（文化心理、社会秩序、政治制度、治理结构等多方面的结合体）的最大特点是柔性强，容纳力，这是针对整体的中国政制传统而言的，是对历史长期演变特征的概括，并非是说具体发展阶段的特征。具体到每一个历史阶段，又会呈现出较大的差异性，甚至在特定时期，也可能打破这个传统范式，发生乖离现象。但轨道可以偏离，结局难以改变。往往最后的结果，无不是又重新回到这个轨道中来，还是回到这个传统范式之中。至于中国古代的王朝更替，周而复始，即是对这个范式的“突破”，同时又是对这个范式的“回归”，中国历史在不断地重复这个过程，在这个“遵循——发展——强化——突破——回归——再遵循”的循环过程中，这个范式得到了巩固、加强和提升。每一次突破，都是一次制度创新或是重大的改变，每一次回归，又几乎是一种历史的宿命。这真像是中国历史数千年来难以去除的谶语和符咒。所以，在建国之前，才有了国家缔造者和黄炎培那段著名的关于“历史周期律”的对话，黄炎培先生非常担心新的共和国是否会重蹈旧辙。主席笑着说不会，因为我们找到了解决的办法。我不知道主席当时说话时，是不是心里充满



了历史的自信？但这个办法似乎也不大管用，从发展趋势来看，宿命式的回归几乎又是不可避免的结局。至于说到的治理结构，确实是刚性的，这一点我也同意，而且其他国家的历史变故已经证明了这一点。说特定历史阶段（时期）的政制是刚性的，是个不稳定结构，并不能否定中国政制的长期特点和属性。长期的轨道和短期的偏离，并不冲突，这就是历史的反复和复杂之处。也许在未来，这个不稳定结构会在内部发生必要的变化，向稳定结构演变，刚性转向柔性；也可能彻底失去容纳能力和自我更新能力，突然裂变为稳定结构，实现否定式的回归；也可能在历史“换挡”的关键时刻，受到外部的影响，以西式的治理方式取而代之（如台湾）。总之，历史有无数可能，以上这些结果，都是有可能的。

对于的政制和社会治理问题，实在是太多的话题了，但大多数话题涉及敏感字眼。所以我一直避而不谈，不愿多说。天涯可以发发牢骚，说说八卦，谈谈经济，但绝不是自由谈论国事的地方，说多了随时都会“倒楼”。今天就先扯到这里吧，适可而止，语焉不详之处，还请虎兄见谅，也请虎兄多多指教。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-17

楼主来了。恭喜龙井兄！

作者: loujinjing 日期: 2009-07-17

作者: fofun1 回复日期: 2009-07-17

谁能担当起中国房地产健康发展的大任？显然，原来的民企开发商和新晋的国企新霸主，都不是人选（他们是反角的人选）。这时我

有了一个新发现——印度开发商。请看下面的一则转载消息。

『国际观察』印度房地产商为中低收入者建平价住宅

去年爆发的全球金融危机终结了印度持续 4 年的房地产市场热潮，也使原本主要建造高档住宅的众多印度房地产公司陷入困境。如今，很多印度房地产公司找到了他们的生存之路——为印度中低收入者建造他们买得起的平价住宅，平价房成为印度房地产商的救命稻草。” .....

链 接 :

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/worldlook/1/224326.shtml>

印度房地产商，也许是中国房地产行业的最后一根稻草。这么说，也许有调侃成份，但印度的经验证明，要建低价楼房满足中低收入人群的需要，并不是一件很难的事情。一件不是很难的事，在中国却弄得如此一波三折、困难重重，诚如楼主所言，这就不是局限于经济上，而是上升到政治层面的事情了。

-----

Fofun 带来的这则新闻很有意思，看来印度老邻居已经以它的现实经历，给了我们很大的启发。如果没有政府的强力干预，中国的房地产行业顺着 08 年底的趋势，一路调整下去，也会陷入与印度类似的困境。但不同的是，印度没有强力介入，中国则强力干预了，印度不靠房地产投资来拉动经济增长，而中国的现实是不能不依靠，必须依靠，必须介入。

所以，危机来了，中印两国的房地产行业，一冷一热两重天。但强力干预不能持久，该来的总会到来，过去了这一段宏观经济最关键的时期，中国的房地产难免经历大调整。未来走什么样的道路，我以为印度的这个方向，就是我们未来的方向。

说到这个话题，关于中国房地产行业的未来走势和发展方向，我已经多次说过。借说印度的这个机会，再来回顾下我的观点。下面节录之前的两段旧文：

作者：loujinjing 回复日期：2009-07-16

.....

让房地产行业实现“软着陆”，让楼市价格回归理性，让普通老百姓基本买得起房子，这并不是国家的施舍，也不是某些人的仁慈心肠。这乃是个紧要的经济问题，也是个严肃的政治问题。说白了，这是保持中国经济健康稳定发展的良方，是中国经济转变增长方式的必须步骤，是维护社会稳定、安居乐业局面的必然选择，是更好地证明政权的合理合法性、更好地实现“共同核心利益”的必然措施。

对这个“共同核心利益”的理解，比较抽象，又不能直白地加以解释，那我们不妨来问几个问题，仔细琢磨这些问题，也许就能明白什么才是核心利益。

房地产是中国经济的“发动机”，高速运转的年代即将过去，如果不转换到经济航速，选择继续狂飙突进，难不成想让它“爆缸”？这台引擎爆缸了，我们这台大车子还能找到这么好用的好引擎么？我看难说，所以爆缸事件是要极力避免的。楼价过去的确很高，主要卖

给各级官员、城市富裕阶层、高级白领等群体，也就是先卖给“先富起来”的那部分人，现在先富起来的人基本都有房子了，消费对象就剩下城市贫民、农村流进城市人员、大量大学生、中低层公司职员……了，对这些“待富人群”（厉以宁教授精彩用语），如果你还要坚持越来越高的价格，严重脱离实际消费市场，难道要让房地产这个行业自行消亡么？这个行业如果一蹶不振，脱离了实体经济，譬如天陷一角，中国的经济发展能承受这个高昂的成本吗？还有，迄今为止，房地产迅猛发展了十多年，已经纯粹商品化了，住房保障职能严重缺失，房价水平已经超过了大部分人的消费能力，正在挑战更高的社会阶层（如高级白领、小公务员、城市中产等）的忍耐限度，在这样的情况下，再继续放任矛盾积累和激化，难道想让一个小小的房价问题，去动摇我们坚固的工农联盟的根基么？难道集团的“共同核心利益”还不如地产既得利益集团的部门利益重要么？真是笑话！“丢车保帅”的招数，自古以来哪个集团不会娴熟使用呢？

作者：loujinjing 回复日期：2009-07-14

第一，……………

第二，房地产未来即使不再是国民经济“支柱产业”，它仍然是非常重要的“民生行业”，这是它的天然属性，在每个国家都一样，是改变不了的。在中国这个安土重迁观念非常浓厚的人口大国、缺乏完善社会保障体系的穷国，房地产的民生保障意义，如何强调都不为过。所以，房地产问题，对中国而言基本也是个政治问题，是个社会问题，解决不好，要出乱子。过去十多年的行业高速发展，“全面商

品化”是绝对主导力量，为了实现彻底的商品化，主管部门挽起袖子赤膊上阵，几乎把自建房、集资房、经适房、小产权房等等各类渠道都扼杀了，所以效率是上来了，但完全没有顾及公平，也积蓄了不小的社会矛盾，保障房的历史欠账越来越大。下一步的主要任务可能就是“还账”，是考虑公平、化解矛盾，而不是继续末路狂奔，不是光看行业效率了。

所以，我的基本判断是，中国房地产在未来数年内，将要发生重大分化，逐渐形成“商品房”、“保障房”两大供应主渠道，一个管效率，一个管公平；一个搞发展，一个还欠账。这样才能让房地产回归本位，走向平衡发展，才能有效地化解积蓄的社会矛盾，才能解放出被房地产这个行业重压的老百姓，为中国经济实现“消费拉动型增长”奠定微观基础。

正因为此，未来形成的房地产垄断集团，必将处于政府的全面掌控之下，在国家政策的强力引导下，将会走出两条道路，一条路是继续商品化，但粗放发展很难生存了，必须搞精细化开发，提高新建住房的质量水平，主要搞高端住宅供应；另一条路是住房保障化，面向城镇中低收入阶层，提供价格便宜的中低端住房，提高住房的保障化水平，基本解决城镇人口的安居问题。这两条路都不会放弃，但谁也不会挤掉谁，将在较长时间内共存。

至于保障房的开发主体，现有的央企和国资房地产企业，将会有一部分逐步把主业锁定在保障房的开发上，或者政府干脆另起炉灶，新成立国资的保障房开发公司，入手就是大型保障房综合开发。大型

国企进军保障房市场，这在北京、上海、广州等地已经开始动作了。例如上海，政府规划的6块大型经适房建设基地陆续开工，开发主体都是鼎鼎大名的本地国企，如上海地产集团、锦江集团、上海建工集团、上海城建集团、上海城投公司、绿地集团等。我们可以说这些国企部分地承担了政府的住房保障责任，也可以说这些龙头企业在即将兴起的保障房开发中，占了市场先机，获得了更大的发展空间。

作者:loujinjing 日期:2009-07-17

作者: 关中虎回复日期: 2009-07-17

呵呵，大家不必太灰心，生活就是如此，人生不如意者十之八九，关键还是要调整好心态，自己找乐子。对于目前诸多不合理的现象，不如保持清醒平和的心态，冷眼观之，眼看他起高楼，眼看他楼塌了，很多事物极必反，报应来的比想象的快。当你觉得漫漫长夜似乎永无止境的时候，其实已是黎明了。

---

虎兄说的对，如果无力反抗，或者没有机会反抗，不如先让自己平和，总是暴躁，那会损伤了自己。世界变化其实很快，白云苍狗，我们不用这么心急。“眼看他起高楼，眼看他楼塌了，”上海不是已经预演过了么？且将热血做美酒，笑看风云待黎明。

作者:loujinjing 日期:2009-07-17

作者: fofun1 回复日期: 2009-07-17

现在其所做所为，让人太过失望。

长太息以掩涕兮，哀民生之多艰！

---

现在还有多少人愿意吟诵屈子的诗,又有多少人因此而引起共鸣?  
拜金主义导致的责任普遍缺乏,极度狭隘,也是正义不张的直接原因。

老是埋怨别人如何如何,反观我们自己呢,是不是一样都在苟且偷生呢。

作者:loujinjing 日期:2009-07-18

各位朋友,我因事离开二天,周一方能回来,特地上来打个招呼。

祝各位周末愉快!!

作者:loujinjing 日期:2009-07-19

跑到苏州忙里偷闲上来看

作者:loujinjing 日期:2009-07-19

已回来,明天继续。

谢谢继续顶贴的各位朋友!

作者:loujinjing 日期:2009-07-20

作者: wea500 回复日期: 2009-07-19

楼主到苏州了?我是苏州的,感觉苏州房价还没算大涨,古城区也才1万2左右,园区在1万到2万。现在上海人都跑苏州买了,本人刚把房子卖了。请楼主点拨:1、贴点钱买个大点的房子;2、先租房,以后等几年房子跌了再买。

---

我上周末去了苏州,已经回来。最近两年,对苏州一直比较关注,

每次去都能听到苏州楼市的新鲜故事，而这次去，听到的故事比较单一，基本都是关于疯狂的。今年二季度以来，苏州楼市确实火大了，一如这个炙热的夏天。

不论是出于什么样的原因，你把房子卖了，我觉得这个选择时机套现，是个明智的选择。下一步，是贴钱买个大点的房子，还是先租房，过两年再买？如果抛开一切个人因素、家庭考虑等不谈，我的选择当然是后者。但我不清楚你的情况，也许贴钱改善更符合你的利益最大化呢，所以这个决定还是要根据个人情况综合考虑。

另外，苏州的房价没有如你说得这么贵，古城平江、沧浪、金阊三区均价仍在一万元以内。园区地域面积大，所以差异较大，湖西的均价已在 11000 以上了，湖东西部在七八千元，湖东东部在六七千元左右，如大盘亿城、雅戈尔还都在 6000 多。下面的表格，供你参考。

#### 苏州各区域情况

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12480682860314045629/A/1/m.jpg[/img]

#### 苏州各版块情况

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12480683721030664191/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-07-20

最近和长三角几个城市的几位业内人士聊天，听到了关于买房的



许多故事，故事鲜活，各地不同，但“疯狂”是其共有的特征，有的令人难以置信，竟然可以倾家荡产，宁愿高额举债，也要去抢购价格离谱的房子，看那劲头，真像是水泥房子立马能变成黄金屋一样。我不知道那些人中了什么魔咒，受了什么样的蛊惑，才如此地丧失常人的理智，不顾一切地扑向价格猛烈飙升的房子。但我知道，有一个蛊惑，而且是相当大的蛊惑，就是所谓的“通货膨胀”，他们中的大多数人天真地相信，通货膨胀即将到来，通胀来了之后，他们将变得一无所有，所以手里的钱，必须花出去！！

关于通货膨胀会不会到来，如果真的到来，买房是不是一个好的对抗办法，房子能不能实现通胀中的资产保值，我已经在这个帖子里写过多篇文章，该说的话基本都说了。我不能再做唐僧似的重复了。但每次看到那些倾全家之力投入“抢房事业”的人们，看到身外无物的小白领动辄举债上百万去买一套房子，听到各色各样的关于买房（抢房）的疯狂故事，我都有一种冲动，一种大声疾呼的冲动，我想对他们说，如此不顾一切地买房，你们真的想好了么？你们了解这里头的黑幕、谎言和赤裸裸的欺骗吗？你们注意到即将到来的巨大风险了吗？

殷鉴不远，香港、日本则是近在眼前，可是没有人去稍稍留意，在凶猛谎言的裹挟和巨大泡沫利益的诱惑面前，所有的风险，都成了他们奔向伟大钱程路上的一点小泥巴，小水沟，根本阻挡不了奔向疯狂的脚步；所有善意的早期提示、发人警醒的大声疾呼，都成了耳畔几声不和谐的蜂鸣虫叫，根本动摇不了他们飞蛾扑火的勇气，改变不

了他们对房产资产无限升值、美好未来无限憧憬的信心。

当疯狂过后，一切都归于平静的时候，他们才会发现，冲毁自己“财富大坝”的滔天洪水，不是什么通货膨胀，而是资产市场崩溃式的灾难，正是昔日一步跨越而没有留意的那条小水沟。当很多人为了偿还巨额银行债务而一筹莫展，为了巨额“负资产”而欲轻生离世的时候，他们才会发现，原来听到的那几声不和谐的蜂鸣虫叫，原来却是如此的悦耳动听，悔不该坐下来仔细听听别人的意见，冷却一下自己的头脑。

在楼市进入癫狂和万众陷于疯狂之中，我似乎已经看到了未来的惨况。能见的未来越是清晰可见，当前的疯狂就越是显得触目惊心，让人心惊肉跳，也就越是想大声疾呼、振臂高喊。怎奈小子屁民，人微言轻，不说有愧，说了无益，徒增几许无奈罢了。

自己的声音近乎失声，却可以听到别人的声音。这里不妨说两个声音。一个是国家统计局总经济师姚景源的声音，昨天（7月19日）老姚在“中国金融市场分析年会”上说，今年既不会高通胀，也不会通缩，目前来看，通缩压力很大，所以大家不必过多地关注通胀。在全国上下一片通胀忽悠的大形势下，国家统计局的总经济师出来直言，其实目前并没有通胀的风险，你们杞人忧天了，这无异于扔出了一颗重磅炸弹，颇有振聋发聩之功效，又颇似一盆冷水兜头浇下，足以让那些饱受通胀忽悠、头脑发热的人们清醒片刻了。

老姚的言论在此：

<http://business.sohu.com/20090719/n265319432.shtml>

另一个声音来自于上海的一份报纸，第一蔡京日报，说实话，我对这份报纸没有多少好感，因为它基本是个利益集团的吹鼓手和传声筒。但它的副总编辑张庭宾，我倒觉得是个厚道人，很少为利益方充当吹鼓手，文章风格也往往能大胆直言，不大拐弯抹角，过去说了不少大实话。这次他又写了一篇评论文章，叫做《买房应对通货膨胀是个天大陷阱》，说现在抢购房产无异于堆柴自焚，可以说是当下大声疾呼的代表作了。张文说的话，大部分正是我想说的话。文章发表在今天出版的第一蔡京日报上，在 A9 版的“产经评论”栏目。

张 文 原 文 在 此 : <http://www.china-cbn.com/s/n/000007/20090720/000000121067.shtml>

作者:loujinjing 日期:2009-07-20

作者: walk1978 回复日期: 2009-07-20

作者: loujinjing 回复日期: 2009-07-20

另一个声音来自于上海的一份报纸，第一蔡京日报，说实话，我对这份报纸没有多少好感，因为它基本是个利益集团的吹鼓手和传声筒。但它的副总编辑张庭宾，我倒觉得是个厚道人，很少为利益方充当吹鼓手，文章风格也往往能大胆直言，不大拐弯抹角，过去说了不少大实话。这次他又写了一篇评论文章，叫做《买房应对通货膨胀是个天大陷阱》，说现在抢购房产无异于堆柴自焚，可以说是当下大声疾呼的代表作了。张文说的话，大部分正是我想说的话。文章发表在今天出版的第一蔡京日报上，在 A9 版的“产经评论”栏目。

张 文 原 文 在 此 : <http://www.china-cbn.com/s/n/000007/20090720/000000121067.shtml>

---

楼主对文中提到的黄金保值的建议，认为如何。。。

---

答 walk1978:

对张文提到的买黄金现货以保值，这个观念我也认同。黄金以美元计价，又是经过历史验证的价值稳定贵金属，所以它是美元风险的最佳对冲工具。美元长期以来的走势，就是贬值、贬值再贬值，其他货币的长期走势也差不多。所以金价就一路走高、走高再走高。除非黄金作为世界贵金属储备的地位被彻底抛弃，否则的话，随着长期的货币贬值，黄金的美元价格还会继续上涨，其他和美元直接、间接挂钩的货币，也会跟着贬值，以它们标示的黄金价格，也会跟着不断上涨。

所以，从长期来看，黄金的确是对抗货币贬值的最佳工具，而且可以对抗所有的货币贬值，无论是经济增长带来的货币贬值趋势，还是货币短期超发带来的通货膨胀。这里所说的“长期”，不是三年五年，我认为至少是二、三十年以上，甚至半个世纪乃至更长的时间，把时间拉长了，从历史的角度我们才能看出货币贬值的长期趋势，看到黄金价格上涨的长期趋势。其实黄金价值并没有多大的改变，它并没有升值，但它的货币价格却在不断上涨，这就可以达到对抗货币贬值的目的了。

关于黄金的走势，张庭宾一直是看多派，而且很激进，它还写过

一本关于黄金的书。我不是很赞成他激进的观点，我不认为目前的金价被严重低估，虽然国际金融寡头可以垄断和操纵某个市场，影响国际市场的价格，但这是短期内的现象，如果几十年来都能压住国际金价，使之被严重低估，我觉得这个假设基本上很难做到。张庭宾在其文章中说，如果未来金价攀升至每盎司 5000 到 6000 美元，他也不会感到多么意外。这当然是基于黄金被严重低估的假设来推测的。反过来说，如果黄金没有被严重低估，要从目前的不到 1000 美元涨到 6000 美元，需要美元再贬值五倍，我想这个不太可能，起码在中期内（20—30 年）不会实现，那样的话，美联储就完全疯狂了，美元也完全崩溃了，黄金恐怕也不用美元计价了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-20

作者: ltlbly 回复日期: 2009-07-20

楼主：我不是替政府说好话。但楼主没接触过政府领导，怎么说领导不懂经济？再不懂经济的人，搞了这么多年房地产还不懂其中厉害关系？除非他是傻子，否则也混不到领导这个位置上去。

楼主好像很懂房地产，很懂的话。请基于目前情况拿出可操作的措施出来！有很多文人：笔下虽有千言，胸中实无一策。希望楼主不是这样的人。如果阁下无确切解决问题的办法，就不要埋怨政府做得不好。

社会关系千丝万缕，房地产则更是牵一发而动全身。目前房地产价格确实高，但却是支持经济增长的一个强大因素。政府以稳定为主的大方向是对的，尤其在当前经济危机条件下。何况，从源头放开土

地政策也不一定是什么好事情!加快土地兼并,影响社会稳定。所以,加快中小城市发展,加快城镇化建设,降低大中城市人口压力才是上策,也是当前中央在做的。

当然政府也有很多要改进的地方,但政府毕竟不是万能的。我们在这讨论根本改变不了事实。本人也不看好房地产高房价,高增长。高房价其实是一种另类的高税收,套住了大部分家庭资金,不利于扩大内需,提高老百姓生活水平,也不利于整个国家工业调整、地区经济的发展。试想你是总理,你会怎么办?你能怎么办?你能摆平各方利益,使之均衡?在目前楼主信息数据并不是完全详实的情况下的分析,要摆平这些问题很难说就比政府当前政策好。记住,任何一个大的决策不是一两个人说了算的。这是国家根本大计。

一句话,一切都只能靠自己。你就是你心目中的神。你要生存就得自己去想办法,14亿人生活都靠政府? impossible!

最后,谢谢楼主发文,要想成为国家栋梁,请多拿出对策来探讨。

---

很久没有听到这么语重心长、循循善诱、情真意切、苦口婆心的教诲了,仿佛又回到了初中时代,那时候,学校和老师们都在费心费力地关心着我们的思想成长,让我们不走错路、邪路,让我们的思想健康发育,保持着一贯正确和纯净无尘。今天又听到了您的一番教诲,又有了如沐春风的感觉,我突然想到了一个词,“叩谢天恩,”想想还是算了吧,如今都是现代民主社会了,不能再搞封建主义那一套了。总之,非常谢谢您,让我孤独无依的思想在流浪了多年以后,又找到

了回家的感觉。

感谢之后，有几点需要澄清下：

1、我接触和政府领导还真的不少，很多人水平很高，我从来没有说过他们不懂经济。事实上，他们是非常懂经济，但干起事来却经常胡来；2、关于房地产，我知道得只是比普通人多一点，我也没有说过自己懂房地产。不管懂与不懂，都可以自由讨论，不一定非要拿出治国方略来，我等小百姓，人微言轻，不是宰辅，不用承担宰辅的责任。至于您说的“可操作的措施”，也不是没有，其实我在前面的帖子中，已经说过不少了，只是没有冠之以“政策建议”之类的字眼罢了，如果您仔细看帖的话，应该可以识别出来；3、政府是为全体国民服务的机构，是人民的公仆，人民是主人，这是我国宪法明文规定的，所以人民就有批评政府的法定权利，政府做得好不好，人民可以批评，也可以挑三拣四。刑法有“诽谤罪”，但全世界任何一个国家，都没有所谓的“诽谤政府罪”，这说明了一个非常简单的道理——政府可以被国民批评，国民可以提出施政建议，建言献策，而不论说得对与否。您说“如阁下没有解决问题的确切办法，就不要埋怨政府做得不好”，这话有点不讲道理了吧，全国 14 亿人，我估计能有“确切办法”的恐怕没几个人，是不是全国人民都要因此而闭口不言呢？4、政府不是万能的，但政府却是可以持续改进的，改进的动力就是不断增进国民的福祉。批评也是不能改变现实的，但我们依然要批评，因为我们有批评的权利，我们不能丢弃它，也希望通过批评来督促政府行动，来改进我们的福祉。

5、中国的总理着实难当，这一点谁都知道，但难当总也得有人当，在其位谋其政呗。我区区不才，连给总理提鞋拂尘也不配，但如果老天爷哪天抽风了，让我也干几天总理，我也只能“不管是万丈深渊，还是地雷阵，赴汤蹈火，在所不辞了”，大不了赔进去自己一条贱命。我的信息肯定不如官方的全面，我的能力也极其有限，但我依然可以说话，可以评论，因为我说话的目的并不是您说的“摆平各方利益，使之均衡”，我的目的是谈论问题，获得真知，传播知识，揭示真相。

6、你说得对，一切都得靠自己。其实这是咱中国人民的最优秀传统，说白点是任劳任怨，不怨天，不尤人，吃苦耐劳，乐于奉献。说得文点，这是中国人的传统价值观和人生观之精华所在，“天行健，君子以自强不息”，永远都是在默默奋斗，“地势坤，君子以厚德载物”，中国人永远都是宽容的，胸怀博大而宽广，以德报怨，厚德载物。从这一点说，中国人实在是最好的臣民，是最好的老百姓。我们的生存从来都是靠自己，从来都没有想过像北欧国家的人那样，仅靠政府的福利就可以过日子。但是，政府有责任为我们提供一个较好的生存环境，一个公平平等的社会环境，让好人有好报，多劳能多得，而不是相反。如果有人破坏了这个基本的环境，让好人没好报，多劳者不得，不劳者狂得，危及到我们的底线，那我们也有权利纠正他。

7、最后，我乃朽木一根，不可雕也，万万成不了您说的“国家栋梁”，所以我也不会拿出什么“治国对策”来。即使拿得出来，我还担心辛弃疾大哥的遭遇，“却将万字平戎策，换的东家种树书，”多



可怜而悲伤的遭遇啊，所以，这个“万字平戎策”，还是不写罢了。  
平头百姓，还是读点“种树书”比较现实。

作者:loujinjing 日期:2009-07-21

作者：关中虎回复日期：2009-07-20

这位先生，不知何方神圣，看来是经常能接触到各级领导高人呐？  
要么自己就是位领导干部？你的发言冒似中立，似乎也反对高房价，  
然而无非鼓吹现行政策的合理而已，又何必画蛇添足加以掩饰？可惜  
发言中逻辑不通，事实不符之处颇多，实在不值一驳，不过为净化本  
帖环境计，不妨多说几句，以正视听：

.....

其实，虎爷已经觉得楼主很唐僧啦，  
tooyoung,toosimple,sometimenaive。在这一点上我倒是和你所见略  
同，很相信众位领导们案头类似的建言方案早已汗牛充栋啦，只是不  
太看好楼主的乐观。

目前，我们虽没有参与决策的机会，至少还有思想的自由！

-----

虎爷的回复非常精彩，读来让人心里痛快！也要谢谢虎爷给我平  
了反，不然我还要顶着一顶“肆意污蔑领导不懂经济”的大帽子，说  
不定哪位党校“经济学博士”出身的领导干部来了火，跨省来找我理  
论呢！我那可没处说理了。

虎爷对我的批评十分中肯，我虚心接受。  
tooyoung,toosimple,sometimenaive，在我而言，都有一点吧。太年

轻的问题好解决，时光易过，越来越老了；太简单的问题，争取多读点书，多思考问题，虚心学习，丰富自己大脑；偶尔天真的问题，我也想到了解决的办法，丢掉那些因为善良而形成的幻想，努力向伟大的鲁迅先生学习，不惮以最坏的恶意来推测部分中国人，彻底看透某些人的所想所欲、所作所为。

作者:loujinjing 日期:2009-07-21

作者: cmcj2009 回复日期: 2009-07-20

作者: ltlbly 回复日期: 2009-07-20

.....14亿人生活都靠政府? impossible!

---

这话听着咋那么“顺耳”呢!

小p民的生活哪点靠政府了呢?我仔细想了下,还真有:

1. 准生证必须政府给办,但非常难非常难阿,每次去,那些老爷们好像家里出了什么“大事”似的,脸色很难看啊;

2. 户口必须是政府给办,不过政府想的很周到啊,必须开这证明那证明,然后来回邮寄,盖那个红红的除了他们那没地方盖的那种玩意;

3. 车被查,莫须有,罚款!必须滴;

---

本来这事我不想多言,因为话说多了,四处发散,就歪楼了。

但CMCJ既然提到了这个话题,还是忍不住冲动一下,说两句。

准生证这个玩意,称得上是天底下最操蛋的玩意了,充分展示了中国

民族的伟大智慧和无穷的想象力。法律禁止的是民众不能做的事，要想判人违法、或者犯罪，你必须拿出人家违法犯罪的具体证据来。一个不违法、不犯罪的人，不需要提供证据来证明自己是守法公民，也不需要为自己的守法行为提供任何合法性证据。我相信这是文盲都能想通的简单道理。但事情到了我们这里偏偏就出了岔子，生孩子成了违法的事，这个姑且抛开不论，合法夫妻生育第一个孩子，既符合政策，又不违法犯罪，竟然需要提供合法性证明！提供证明也就罢了，竟然还需要长途奔袭跨省去跑十几趟，让你路费花光、筋疲力尽，

自费跑腿倒也罢了，人家竟然还能设置层层障碍，拿着脸子不给你办，想着法子刁难你！我们的政策就是，让你在孩子出世之前，提前上一堂生动的“生养孩子难比登天”的政策课。这样的最终效果就是，让中国的年轻人逐渐对生养失去兴趣，避之惟恐不及，达到其目的。那些整天喊着要这权利、要那权利的人们，还是先拿到自由生育第一个孩子的权利再说吧。

子女都没有了，你争取来权利，谁来继承呢？

作者:loujinjing 日期:2009-07-21

●●●漫谈苏州楼市之（一）：给古老而年轻的苏州相个面

说起苏州楼市，确实是个比较大的话题，而且作为 GDP 排名全国第五的经济大市，苏州楼市当然也是十分重要。所以几位朋友几次提问，几番催促，我几番思量才动笔写，直到今天才算有了一点眉目。选取了几个我认为重要的方面，来说说苏州楼市的情况。在谈及个别问题之前，开门见山，先来几条简明扼要的判断，就算是对苏州楼市

一个“相面”式的结论吧。

1、苏州原是个规模不大的地级市，老城区辖平江、沧浪、金阊三个区，人口仅有 77 万人。通过城市扩张，东西建新城，南北县改区，市区人口扩至 238 万人。但它依然是一个不大不小的城市。

2、苏州原是个古老而安静的江南古城，2500 多年的悠长历史，古城风貌依然可人，但近十几年来打破了这种安静，多达七八百万的外来流动人口蜂拥而入，让这个城市八方辐辏，五味杂陈，喧闹异常，失去了往日的宁静。

3、苏州原是个依赖旅游业和轻工业的城市，却创造了“苏南模式”的神话，又制造了“外向型经济”的奇迹，一跃而成为大型工业城市，工业增加值仅次于全国第一的上海，对当地 GDP 的贡献率高达 70%。两个奇迹，两次转型，苏州已经不是原来的那个苏州，昔日的江南水乡，如今已成巨大的“世界车间”。

4、苏州以区区一个地级市，2008 年 GDP 接近 7000 亿元，高居全国第五位。但高额的 GDP 制造了税收，撑大了这个城市，却没有给苏州人带来多少财富，苏州人的生活并没有太大的改变。我们都认为苏州很富有，苏州人却不这么认为，这是个悖论。

5、苏州楼市的发展之路和中国沿海地区的很多城市几乎没有什么两样，起码没有本质上的区别。2000 年之后真正起步，2002 年之后加速，2005 年遭遇波折，2006 年迅速恢复，2007 年狂飙突进，2008 年低谷蛰伏，2009 年上半年非理性疯狂，2009 年下半年万众瞩目。基本就是这么个套路下来，我们很难发现苏州楼市有什么特立独行的

个性。

6、苏州是个古老的小城，一跃而为重要的经济大市，外来人口大市，城市急剧扩张那是难免的。熟悉苏州城市格局的人都知道，旧城内可以用自行车当交通工具。但从相城去吴中，从园区去新区，横穿苏州全城，那是非汽车不可的。城市的扩张必然伴随着建成区的扩大，2002年，苏州建成区只有129平方公里，平江区仅有10平方公里，金阊区只有17平方公里，都是袖珍区；可到了2008年，平江、金阊扩建新城，面积都翻了番，苏州建成区也达到了230平方公里。

7、伴随着建成区的扩大，就是每年巨大的土地供应，这也就使得苏州市的供地行为有着“主动、足量、引导发展”的特征，几乎没有被动供应，没有采取“饥饿供地法”，而且供应区域极度分散，政府的导向性比较强。因为供地量大，所以苏州土地整体地价比同类城市要低，也拉低了部分房价，因为供地分散，市中心的供给量很少，土地炒作现象也就比较少，炒作难度也增大了。供地模式的这个特点是理解苏州楼市的一个关键因素。8、伴随着城市的快速“长大”和土地供应量的放大，是苏州房地产市场充足的供应量，正因为市场供应相对充足，所以即便在快速城市化的进程中，苏州也没有发生大面积的“供不应求”现象，没有出现严重的大面积炒作，价格上涨比较平稳，涨幅也相对温和，属于供应主导下的“温和式上涨”。这种特征和杭州的模式形成了鲜明的对比，杭州的特点是“饥饿供地”，使供应量始终和需求量在玩“猫鼠游戏”，所以炒作空间大，价格能暴涨，到今天，杭州经济总量不如苏州大，消费也比苏州高不了哪去，但杭州

的均价却是苏州的2倍以上!这足见由政府主导的楼市不同发展模式的巨大威力了。9、从苏州楼市的需求来看,本地人口不多,外来人口很大,本地人口原来基本都住在拥挤的古城区内,有很大的迁出古城、改善居住的“改善性需求”。外来人口中,阶层分化严重,企业管理者阶层、私营业主阶层的购买力强,但住房需求并不强,投资行为普遍;大量外来务工人员、低层白领阶层购买力弱,但住房需求很强,落户苏州意愿强烈。所以,我认为苏州市场上炒房的比例确实不算很高,但投资的比例不低,总的来说,是“投资需求>投机需求>刚性需求”这样一个顺序。我这里说的“投资需求”,就是指买二套、三套、四套乃至更多那样的情况,按照官方文件的说法叫做“改善性需求,”多买几套来“改善”自己的居住条件。这类人和楼市投机有一定的区别,他们看重房子的保值功能、投资功能和长期保障功能,基本是长波段操作,他们一般不以炒房为主业,不会去恶意炒作,也不会频繁地买卖交易。所以,我不认为苏州市场是个投机市场,但苏州市场也肯定不是个“刚需”支撑的市场。准确地说,苏州市场应该是个投资主导的市场。

10、从市场格局来看,苏州楼市的另一个大特点是“格局分散”,没有绝对的中心地段、绝对的中心区域。房价最高的区域并不是传统的市中心,这几乎是全国难见的例子。按行政区域看,苏州楼市有七个分中心,平江、沧浪、金阊、吴中、相城、园区、新区,每个区域都自称一格;按城市格局看,苏州市是“一主四副”、“一旧四新”的城市格局,环线快速路以内基本就是古城区和古城区的延伸发展区域,

是苏州的主城区、老城区。环线以外东西南北四个方向共有四个新城  
区，东有园区、西有高新、北吞相城、南拓吴中，每一个新城区的地  
域面积都比老城区要大得多，所以也就自成中心，实现了组团式发展。  
所以，苏州房地产市场也就呈现了“大分散、大组团、多中心、无核  
心”的分布格局。

以上简单写了十点，走马观花，浮光掠影，都比较粗浅，试图粗  
线条地勾勒一下苏州楼市的概貌，从整体上有个大概的模糊认识，把  
握苏州楼市的总体特征，以便为我们的具体分析提供一个背景。我没  
有在苏州长呆过，有认识不对和判断偏差的地方，还望在苏州和懂苏  
州的朋友有以教正，不吝赐教。后面我会针对苏州楼市的话题，分开  
来说，可能篇幅比较长，我会陆续贴出来。

作者:loujinjing 日期:2009-07-21

※※全国人大财经委的两次楼市预测※※

历史常常出现相似，这是我们经常说的一句话。这话如果用到全  
国人大财经委员会对房地产形势的宏观判断上，基本也是适用的。

我们不妨先回顾一下去年的形势，2008 年的上半年，中国经济  
周期性、趋势性下滑的态势更加明显了，物价涨幅也在明显升高，CPI  
冲高到 8%以上，通胀压力加大，08 年全年经济增长呈现出平稳下行  
的态势。中国经济从 07 年的“高增长、低通胀”正向着“高增长、  
高通胀”转化，甚至出现了走向“低增长、高通胀”的发展苗头。同  
时，全国房地产在继续保持投资高速增长的同时，已经显现了不好的  
苗头，一线城市的房地产交易开始出现低迷，楼市价格下跌，“断供”

现象得到了大肆炒作，“拐点论”也引发了很大的争论。中国楼市是继续向上，还是掉头向下深入调整，成了 08 年年中最火热的话题，上至庙堂之高，下至乡间郊野，举国上下都在热烈地讨论着。

08 年 7 月中旬，全国人大的“财经委员会”按照以往惯例，召开例行的“08 年上半年经济形势研究会”，听取国务院有关部门的报告，了解经济运行和政府经济工作情况。到了 7 月 23 日，全国人大财经委又召开了一次会议，发布 08 年前 5 个月的经济运行情况分析报告，对上半年的经济形势进行了非常详细的分析。刚刚开了例行会议，又接着开会研究宏观经济，这在一向清闲的人大来说，实在是比较罕见的。重要的经济会议接二连三，足见去年年中的经济形势是多么的扑朔迷离啊！

现在回头去看，全国人大财经委发布的 08 年经济形势分析还是很靠谱的，而且对 08 年下半年的经济预测和警告，大部分都是客观中肯的，也是有前瞻性的。比如，财经委当时预测美国的“次贷危机”将向实体经济进一步扩散，全球经济放缓和通胀加剧在短期内将成定局，国际经济环境将继续趋于恶化。我认为，这都是客观的结论，果不其然，到了 9 月份就爆发了“金融风暴”，全球经济随即陷入了泥潭。对于 08 年下半年的房地产形势，财经委给予了特别关注。在经济分析报告中，财经委列出了 08 年下半年需要关注的六大问题，第一个是通货膨胀压力增大；第二个是出口形势不容乐观；第三个就是“房地产市场走势可能发生逆转”。可以说，这前面的三大问题，在 08 年下半年都一一得到了验证，也都是下半年的突出问题。



对于 08 年年中的房地产市场，当时的判断大背景是：一线城市的房价涨幅仍在两位数上，但逐月微幅放缓，珠三角的广州、深圳开始出现了小幅下降，但全国市场的交易量并没有明显的下滑（下滑了 7.2%），行业投资在上半年还保持了强劲增速（投资增速高达 31.9%），楼市的热度依然明显。应该说，这个形势总体上来说，还没有多大的问题，起码在当时来看，没有让人感觉到明显的危险。

但全国人大财经委好像并不太乐观，看到了不好的苗头，发出了“盛世危言”，担心房地产在下半年会发生“逆转”。财经委发出警示说，要对 08 年下半年房地产市场成交量大幅萎缩保持高度的警惕，因为美国房价大跌引发“次贷危机”之前，也曾发生了房地产成交量大幅萎缩的现象。财经委还警告说，要避免出现因房价大幅回落而集中暴露财政金融风险，对中国宏观经济造成大的冲击。这就是说，在当时的情况下，财经委还是颇为清醒的，预测 08 年下半年房地产行业要出问题，而且很可能出现房价“大幅回落”。所以，财经委提出了政策建议，要求政府“密切关注并及时分析房地产市场走势，稳定和调整调控政策，合理引导住房消费预期”，在另一方面，政府还要“科学评估和防范房地产市场对地方财政和金融体系产生的潜在风险，把握好政策调整的节奏和力度。”

一年之后，我们今天回头去看，应该说，财经委这样的判断是审慎而清醒的，也是客观正确的，它提出的一些政策建议也是必要、合理的。之后的事态发展，基本印证了财经委的判断。9 月份全球金融风暴突然爆发，中国房地产应声而下，在 08 年四季度跌入了低谷，

全国成交量大幅下滑，京沪穗深等核心城市的成交量普遍出现 50% 以上的锐减，主要城市楼市价格出现较大跌幅，深圳等地甚至跌幅超过 30%。可以说，08 年底是个重要的转折点，整个房地产行业进入了深度调整阶段。

但 09 年的上半年的走势远远超出了正常人常规判断的范畴。一路向下行的中国楼市遭遇了政府的“有形大手”，稳稳地把它托住了。被高价房压抑了好几年的刚性需求在房价下跌中，终于兴奋地找到了一个发泄的出口，带着点扭曲的报复心理的买房行为，一举制造了金融危机寒冬里的楼市“小阳春”。进入了 09 年二季度，形势又发生了戏剧性的变化。各级政府不遗余力的大手推动，央行货币政策解开了它宽松得不能再松的腰带，施以天量信贷的猛烈“春药”刺激，辅之以赤裸裸的“通货膨胀”不绝于耳的大声呻吟，投资者、投机者在“财富效应”的魅惑和色诱下大规模进入，中国楼市终于在全球经济一片萧条之中、在中国实体经济难有起色的背景下，独自走到了高潮的巅峰，站在全球经济之巅，独自享受着高潮的快乐，笑看经济危机重压下苦难的众生相。

09 年上半年过去了，中国经济也要交出它略显羞涩的半年报了。财经委的半年度会议照样要开。7 月 15 日、16 日两天，全国人大财经委员会举行第 22 次全体会议，听取国务院有关部门“关于 09 年上半年经济运行情况的汇报”。这一次会议的亮点有两个，一个是财经委的委员会一致认为，“保增长”、“调结构”和“扩内需”原是一个整体，不可分离，上半年的短期政策已见成效，下半年政府“要把调

整结构、扩大居民消费和促进就业放在更加优先的位置。”这是个施政建议，也可以说是一种反面的批评，说明 09 年上半年的政策基本还是应急政策，主要是用扩大投资的办法来“保八”，既然保八目的达到了，经济下滑托住了，就要关注结构调整，关注内生式增长模式的转换，关注已经变得严重的就业问题。

这次会议的第二个亮点是，针对上半年庞大的信贷规模，财经委也果断发出了警示，委员们认为，要严格执行“适度宽松”的货币政策，防止货币信贷超常规增长可能引发通胀风险和金融风险。要合理把握信贷投放节奏和规模，引导货币信贷“适度增长”，并根据国内外经济形势变化“适时适度”进行微调，及时发现和解决苗头性问题。请注意这里的关键词——“适度”，货币政策要回到真正意义上的“适度宽松”，而不是目前实际执行中的“极度宽松”，银行信贷要保持“适度增长”，而不是实际中的巨额增长，而且要“适时适度”进行政策微调，而不能一条道走到黑。

可以说，在当前这个宏观政策敏感期的当口，财经委发出的这个信号已经相当明确了，下半年货币政策进行微调，适度控制信贷投放量，基本是必然的了。我预测，到四季度或者今年底，央行把裤腰带紧一紧，重新回归“真正的适度宽松”的货币政策，也是可以期待的事。

值得注意的是，今年的房地产形势相比 08 年同期，更加复杂难辨，更加扑朔迷离，更加事关重大，攸关全局。去年时财经委曾直言不讳，说要防范房地产出现“逆转”，警惕房价“大幅回落。”今年的

强刺激高潮消退后，出现“疲软式逆转”的可能性更高了，为什么全国人大财经委反而没有任何言论呢？我遍查了公开报道这次会议的新闻报道，没有一个提及财经委对楼市的评论，就连一个字都找不到。我自己揣摩，如今楼市这么大的事，事关中国经济全局，财经委不可能不讨论，不可能没有任何观点。那为何没有对外公开发表呢？我猜原因有二，这个话题实在太敏感了，财经委顾大局识大体，不多说，怕和当前的政策抵牾，闹矛盾；二是因为当前的房地产形势非常不妙，财经委如果说了实话，打击面太大，对市场影响巨大，而假话呢，又不想说，所以只能对外保持缄默了。

但我们有理由相信，沉默也是一种态度，而且是一种更为鲜明的态度。去年时，还有心情说说，今年呢，都不想说了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-21

回取不起公主：

从人大财经委的沉默态度看，房地产虽然已是危桥，但暂时还拆不了，因为今年下半年的经济增长更为关键。下半年如果不继续加力的话，上半年这个7.9%还可能降回去，全年的目标就很难实现，增长都保不住了，那些调结构、转模式、促就业的目标就更缺乏实现的基础条件了。所以温总多次强调“坚定不移地坚持积极的财政政策和适度宽松的货币政策”（实际上是非常积极的财政政策和无限宽松的货币政策），不光是打气给信心，乃是有深远考虑的。

当前来看，房地产行业拉投资、骗消费的“重要支柱作用”正在充分发挥，别的行业还难以替代，我认为至少还要坚持到今年四季度，

政策面上不会出现大的动摇。如果国家真的想维修这座“危桥”，那么，早就会通过有关部门来“放风”了。当前的楼市这么疯狂，至今也没见到任何人出来放风，说明国家的决心还没有发生动摇，还要继续依靠房地产，再挺一阵子。

作者:loujinjing 日期:2009-07-21

作者: 江用 回复日期: 2009-07-21

其实说到一定程度以后，就有点无聊了，类似于黎明前的压抑和无趣，静观其变，应该是更实在的。但话总得要有人说，还是靠楼兄继续带头了。

---

江兄说的有道理，我也常常有这种困惑和无奈，就这么点事情，看透了，说白了，就是这么回事，但说过了又能怎样呢？有何改变呢？每次说完了都是让自己变得更加失望，都是让自己觉得更压抑，还有愤懑，无奈……文章写罢，静夜沉思，常常觉得自己不是大战风车的堂吉诃德，就是推石上山的西西弗斯，常需要自嘲式的自我安慰，才能变得心安，不然的话，就会感觉自己是个换了偏执型强迫症的傻子。找不到说话写文的丝毫意义。

说到意义，一是自说自话，抒我书生意气，浇我胸中块垒，这是为了自己罢，二是为了别人，交流思想，分享观点，打击妖孽，揭示真相，还原我说知道的真实。但大钳子环伺左右，话不能多说，书不能尽意，要戴着脚镣跳舞，又是何其痛苦！

作者:loujinjing 日期:2009-07-22

作者：纳兰梦荷 回复日期：2009-07-21

今天好累呀，继续看帖学习，顶顶楼主，请你喝茶，要早点休息呀。

---

多谢纳兰的茶和关心。一杯清茗，倒是挺适合半夜不眠的人，可以起提神清目之效。

作者:loujinjing 日期:2009-07-22

作者：气吞云梦 回复日期：2009-07-21

二是因为当前的房地产形势非常不妙，财经委如果说了实话，打击面太大，对市场影响巨大，而假话呢，又不想说，所以只能对外保持缄默了。

---

不太明白楼主说当前楼市形势不妙的意思？目前成交量和成交价格双双上升，开发商都用钱袋子发钱了，形势有何不妙？

是否因为楼市必然上升了，所以财经委才不提楼市？

小弟愚钝，望楼主指点迷津。

---

-----如果从开发商的角度看，当然是形势一片大好了。我说的“形势不妙”，是从整个行业的长期发展来看，从房地产泡沫破裂对中国经济可能造成的严重伤害来看的。我们常说房地产绑架了整个金融体系和中国经济，这个说法是对的；反过来，说中国经济增长目标和地方政府的利益绑架了房地产，也是对的。因为中国经济要尽快复苏，还要保持高增速，

当前确实没有更好的办法了，只能指望房地产这台“发动机”继续发力，地方政府十八个地方需要银子，又苦于没有很好的可靠资金来源，也确实需要依赖房地产这台“输血机”。所以说，上上下下都要房地产出力。哪怕房地产行业已经走向疯狂的不归路，它亟需调整和休养升息，但形势急迫，已经容不得房地产停下来喘口气了，只能沿着目前的道路继续疯狂下去。这是个互相绑架、互相加强的关系。

而就目前的房地产的发展势头看，如果上头不果断采取调控措施，遏制疯狂的投机行为，不及时采取防范措施来降低行业风险，那么，照这样疯狂下去，极有可能步当年日本房地产泡沫破裂的后尘，以“硬着陆”的方式结束自己的使命，楼市崩溃的可能性很大，而且还将带动资产市场价格连环崩溃，对金融体系造成巨大的冲击，给中国经济造成重大创伤，如果再严重的话，还可能引发社会动荡，危及安定团结的大局。所以，从房地产行业长期良性发展的角度看，当前的疯狂已经非常不妙了，因为房地产已经沦为一个纯粹的工具了，在被杀鸡取卵式地利用，没有人管它后果如何；从中国经济的大局来看，如此严重地依赖这个近乎疯狂的行业，几乎不考虑可持续性，说明我们也有点疯狂了，可能要为今天的疯狂付出高昂的代价。这岂不是非常不妙的事情么？

作者:loujinjing 日期:2009-07-22

作者: 江用回复日期: 2009-07-21

楼兄切不可灰心，毕竟人在江湖，谁能真正明哲保身呢？想要冷眼旁观，是不可能的，为他人计，也是为自己计。你开的这个帖子，

还是很多人受益了。有了热情，干事情才能有动力，有了动力才能尽自己的力量推动进步。尽自己的力量，已经是善莫大焉。

有时候我也会想到，或许我们在这里说的都是错的。但反过来想，只要个个人都能多思考，那我们具体说的错与对，还有什么所谓吗？你现在就是在带动大家多思考。

在“煮酒”那边，静下心来跟人讨论学习过“天道”的问题。我的看法是，天道是什么？天道便是人心。道存乎心，从内心规范世间众生所为之价值取向。人性是什么？人性便是趋利避害。但是，何为利，何为害，今天却有点混乱。大众人心之向背，决定了历史的潮流，亘古未变。但大众也是很容易被误导的。圣人能够引领潮流。作为一个普通人，尚存理性，心怀责任感，能够做到良心发言，也就能自求多福了。

---

多谢江兄的耐心开导。我偶尔发点牢骚，牢骚过后，生活继续，该干嘛还得干嘛。这个贴子建立了一个很好的沟通平台，在写贴子之余，我也学习了很多东西，诸位朋友高人也给了我很多启发和教益。所以我不灰心，也不会弃楼而走。

你说得对，道存乎心。大道至简，它一点都不复杂，我们每个人都可以触摸得到，它不一定是圣人的专用品。庄子说过，道无所不在，道在蝼蚁，道在瓦缶，道在屎溺。卑贱的人生，照样可以参悟大道。看了你的话，颇有共鸣，我写这个帖子，追求目标就是，用冷静观察，用理性思考，用良心发言，用责任码字。



作者:loujinjing 日期:2009-07-22

多谢江兄、虎爷、龙井兄各位的鼓励，在下铭感于内，当收拾心情，奋然前行。

这个帖子不能偏向感性，带了个人的感情色彩，难免就减损了它的客观立场。我会多加注意。

作者:loujinjing 日期:2009-07-22

作者: lizzy20010713 回复日期: 2009-07-22

越是清醒的人好像就越容易悲观

达则兼济天下穷则独善其身

lou 主要先保住自己的身心

作者: lizzy20010713 回复日期: 2009-07-22

多感受积极乐观的情绪

奋勇向前

---

谢谢 QQ 达则兼济天下，穷则独善其身。

作者:loujinjing 日期:2009-07-22

作者: 大漠孤烟者 回复日期: 2009-07-22

楼主如何就认为国家不会用通胀来缓解高房价、让百姓来分摊高房价带来的风险？

---

我先请教你一个问题：“用通胀来缓解高房价”，到底是怎么个缓解法呢？说实话，我真的没想出来，从政策层面怎么操作？

作者:loujinjing 日期:2009-07-23

作者: 取不起公主 回复日期: 2009-07-22

转帖曹建海的一篇文章:

在这个舆论颠倒黑白的时代,真理被黑暗掩盖,而抢劫杀人、谎言诳语大行其道。不过,这一切丑陋的景象是见不得太阳的。当黎明来临之时,还给人间的,仍然是一个清明的世界。-----

-----  
这几位比楼主激动多了。。。还是楼主淡定啊。。呵呵

-----  
不是淡定,而是“被淡定”,这年头不淡定还真不行,如果不淡定,那不是不明真相的无知群众,就是聚众滋事的围观暴民,不是诽谤诋毁征夫的网络不法分子,就是故意传播谣言的敌对破坏分子。不淡定者太容易被扣上帽子了,上面的几顶帽子一戴上,你够你玩的了。于是,不淡定者,也就慢慢地被塑造成淡定者了。大家都淡定了,你好我好大家好,社会就和谐了。

对于男人来说,被阉割了,肯定比能够自由雄起要痛苦的多。说话也是一样,被掐着脖子说话,肯定比放开喉咙大喊要难受得多。写点不痛不痒、曲折隐晦的文章,肯定不如奋笔疾书犀利的战斗檄文来得爽快,来得痛快淋漓。鲁迅先生可以嬉笑怒骂,可以投枪匕首,但我们已经不行了,这个世间不会再有鲁迅,清平世界万世太平,也没有了让鲁迅生活的土壤。在真正的战斗还没有到来之前,冒失地去写战斗檄文,得到的是一时的痛快,失去的可能更多,是很不理智的行

为。

作者:loujinjing 日期:2009-07-23

作者: fofun1 回复日期: 2009-07-22

央行说要防通胀。楼主怎么看？

作者: 关中虎回复日期: 2009-07-22

这说明宽松的信贷政策还会继续,所以必须作出防通胀的姿态。

因为舆论焦点在于天量信贷所带来的通胀预期和风险,那么要继续宽松的政策,就需要给舆论一个交代,表示一贯的未雨绸缪和高明。至于如何防,何时防,那就只有天知道了。

---

虎爷高明,我觉得这是正解。

我的看法是八个字:“随口一说,以后再议。”

为何我说它是“随口一说”呢?因为在7月15、16日的会上,全国人大财经委直言不讳,猛烈批评了央行,说当前的货币政策极度宽松,无异于放任自流,金融监管当局严重失职。在中国,这批评的口气算得上是很严重了,让央行有点下不来台,在会议上就回应了一句“国内形势异常严峻,应对措施宁大勿小”。而且,国内对通胀的预期渐强,老百姓担心通胀的呼声也在日益扩大。这也给了央行当局巨大的压力。从上到下都有压力,央行就不能不出来应付一下了,所以这个所谓的“防通胀”的说法,其实就是个姿态,言外之意就是说,你们都别瞎叽歪了,通胀嘛,我心里清楚,我会防着它的。

为何我又说它“以后再议”呢?如果查看下央行主要官员的说法,

发现他们都不认为当前中国存在通胀的危险，而且看央行 09 年下半年的工作安排，根本就没有通胀什么事。这说明根据央行的判断，通胀还在远处，起码今年内不用管它。而且，更为关键的是，国务院一直强调要“坚持适度宽松的货币政策”，这里的“适度宽松”，并非真的“适度”，其实就是扩张型的货币政策，从下半年的经济增长形势看，下半年的货币信贷也不回立马下来，货币政策的扩张基调不会改变。所以央行这么说，也是给老百姓打个预防针：上头明确要求了，货币政策我还得继续扩张下去，至于以后要发生的通胀，你们别担心，我会管的。这是安抚民心的话罢了。至于以后怎么个管法，虎爷说得好，“那就只有天知道了”。

作者:loujinjing 日期:2009-07-23

在经济论坛里写诗，确实有点不搭调了，诸位宽宏大量，见谅则个。但兴之所至，思之所想，原本就不该受约束，管它经天纬地、诗词歌赋，随地赋形，爽快就行。苏东坡有言，常行于所当行，常止于不可不止，如是而已矣。诚哉斯言。

既然在经济论坛里贴了诗，索性就打破常规了。看到上面的数则回帖，有话想说，但又不想啰嗦，索性再贴一阙。这回不是我写的，是主席的雄文，写于 1963 年的《满江红》一阙。如下：

《满江红和郭沫若同志》1963 年 1 月 9 日

小小寰球，有几个苍蝇碰壁。

嗡嗡叫，几声凄厉，几声抽泣。

蚂蚁缘槐夸大国，蚍蜉撼树谈何易。

正西风落叶下长安，飞鸣镞。  
多少事，从来急；  
天地转，光阴迫。  
一万年太久，只争朝夕。  
四海翻腾云水怒，五洲震荡风雷激。  
要扫除一切害人虫，全无敌。

作者:loujinjing 日期:2009-07-23

※※※最高法又出来“保驾护航”了※※※

作者:wuii 回复日期:2009-07-22

新华网北京7月19日电（记者杨维汉）随着国际金融危机的日益深化，对我国房地产业产生较大影响。为做好房地产纠纷案件审判，最高人民法院19日发布了《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》。这份11条的审判指导性文件，是最高人民法院在当前形势下为“保增长、保民生、保稳定”的工作大局提供强有力司法保障的重要举措。

最高人民法院印发《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》的通知

法发〔2009〕42号

全 文 在 此 :

<http://www.court.gov.cn/news/bulletin/release/200907200027.htm>

对这个让人颇感意外、却又在中国情理之中的《指导意见》，由于牵涉到政治、法律、经济的诸多话题，很有话说，但又极其敏感，不能多说。既然有朋友两次提到了这事，就凑合着说两句，如不透彻，也被怪我。

首先我觉得，这个《意见》的题目非常好，很点题，在“当前形势下”，要“进一步做好房地产纠纷案件审判工作”，言下之意很明白，司法系统的同志们呐，在当前形势的紧要关头，需要我们出力的时候到了，该出手时就出手！为了“三保”工作的大局，我们一定要顾大体、识大局，为房地产行业快速顺利发展提供强有力的“司法保障”，为中国经济复苏和增长“保八”的伟大事业“保驾护航”。有人如果要问，法律到底是什么？究竟是为了什么？这是个傻问题。建议你去翻翻马克思老人家的经典论著，看看他是怎么说的。

当前形势下，上头提出了“保增长、保民生、保稳定”的三保任务，其实说到底就是“一保”，保姜衫。从部门分工上来说，经济金融系统主要管第一保，社会服务劳动保障等部门主要管第二保，国家安全政法系统主要管第三保。所以，最高法出台的这个文件，就是在贯彻自己的任务和历史使命——保稳定。所以说，这个《指导意见》的实质和目的，并不是什么“进一步做好某某工作”，而是为经济工作“保驾护航”，为保八创造良好的发展环境，是维护安定团结的大好局面。

从“保驾护航”这个角度去看，从“安定团结”这个终极目的出发，我们仔细去读这个文件，就会明朗多了。很多条文，我们这么一

琢磨，就是会心一笑。试举数例说明之。

什么是最高说的“当前形势”呢？我们不用去看什么宏观经济分析，只看最高给出的数据，也就可以明白了。最高法说，“2009年1月至6月，全国法院共受理房地产民事案件67294件，同比上升10.58%。在案件数量大幅增加的同时，疑难复杂类型案件显著增多，出现了许多新情况和新问题。”案子多了，大幅上升，复杂案子多了，新案例多了，说明了房地产行业形势的复杂性，这就是当前形势的一个缩影，投射在司法领域的缩影。

那为什么需要挺身而出、保驾护航呢？还是看最高法自己的说法。最高人民法院民一庭负责人表示，“当前商品房交易市场低迷，房地产企业资金链断裂，进而引发退地潮、停建潮、断供潮、退房潮，房地产纠纷案件数量相应迅猛攀升，成为危机影响下增幅最快的案件类型之一。”负责人说的这些情况，基本是09年一季度发生的事，经济危机的影响逐渐出来了，我们看到的是，市场上阳春风暖、热潮汹涌，这是事情的一个方面。另一面呢，当然也有糟糕的情况，这位负责人说引发了四个潮：“退地潮”、“停建潮”、“断供潮”、“退房潮”，这些潮大都牵涉到了司法途径解决，麻烦不小，弄不好就会耽误航程，减慢航速，甚至引发群体性事件，制造出大麻烦，让大船局部搁浅。所以，在司法领域发挥中国法制的“灵活性”，消除隐患、化解矛盾，把问题消灭在萌芽状态，是十分必要的。这就叫做司法的“保驾护航”。

关于土地出让方面。《意见》提出说，“要切实依法维护国有土地使用权出让市场和转让市场的平稳发展，尽可能维持国有土地使用权

出让合同和转让合同效力，促进土地使用权的正常流转。”这是针对少数开发商“退地”的应对措施。当初头脑发热，高价买了地，如今一看不赚钱了，就要退掉，要赖账了。这怎么能行？这要影响到各地方的财政收入啊，也影响了土地出让的严肃性，打破了土地市场的游戏规则。所以，这个歪风邪气要刹住，要“尽可能维持”国有土地出让合同的效力。这“尽可能”三个字，看似可以商量的口气，但到了具体的审判执行中，那就是，遇到这类土地纠纷的案子，一律判决合同有效，不支持退地申请，要求开发商按合同付款。

对于商品房买卖合同，也有很明确的意见。《指导意见》指出，“要妥善处理各类房屋买卖合同纠纷案件，依法稳定房屋交易市场。”这里非常耐人寻味，国家提出要“稳定住房、汽车等大宗商品消费”，所以商品房消费显得非常重要，交易的稳定性需要保护，不能轻易取消既成交易。在司法中，要“妥善处理”房屋买卖合同纠纷，那怎么样才算是“妥善处理”呢？且看下面的具体意见——

“对于房地产开发商确因资金暂时困难，未按时交付房屋的，要多做双方当事人的调解工作。确无调解可能的案件，可以根据案件的具体情况，依法合理调整违约金数额，公平解决违约责任问题。”怎么理解呢？众所周知，房地产商延迟交房、带瑕疵交房是很普遍的事，这时候业主就可能因此理由拒绝收房，或者提出退房，你不按时交房，那我不要了，双方起争执了，去法院了。法院这时候就要按照《指导意见》办事了，“多做调解工作”，苦口婆心地劝你收房，说白了就是不给你正式立案，不给你审判，你的案子是有理，但我拖着你，你不



是想退房吗，那你就等着吧。实在遇上“刺头”购房者，或者家里有点能量的，或者不要命的“一根筋”，拒不接受法院调解，坚持要退房，那怎么办呢？也有办法，“依法合理调整违约金数额”，说白了就是违约金我可以调整，可多也可少，让你即使退了房，也捞不到什么好处，从经济利益上打击你退房的积极性。

上面说的这是开发商违约的情况，总之一句话，开发商因延迟交房违约了，基本可以不作违约处理，以促进新房市场的交易。那么对于其他原因造成的呢，比如遇到了房屋质量问题，遇到了楼市广告欺诈问题，遇到了房屋面积缩水问题，等等，出现这些问题，一般的购房者可能选择退房。当然也有购房人因为个人原因、资金原因，或者因为市场价格波动的原因，找了各种理由去退房。法院怎么办呢？《指导意见》说，“对于买受人请求解除商品房合同纠纷案件，要严格依法审查，对不符合解除条件的不能解除；要引导当事人理性面对市场经营风险，共同维护诚信的市场交易秩序。”这就是说，有人来起诉开发商，申请退房了，法院的基本原则是“严格依法审查”（至于什么是“严格”，大家自己去琢磨吧），不符合条件的申请，不能接触，具体的条件，基本是法院说了算。如此这么一严格，估计能得到法院支持的，凤毛麟角，少之又少。当事人肯定会不服气，要闹意见，要不断上诉和申诉，怎么办呢？“要引导当事人理性面对市场经营风险，”翻译成大白话就是说，您老人家既然决定买房，就得准备好了承担后果，你上当了，受骗了，吃亏了，损失了，你来找我评理了，你早干嘛去了，你自作自受哇。今天这个判决，是按照上头的最新意见判的，

合法合规又合理,你可别说我不帮你忙。“市场有风险,入市需谨慎”,小孩都明白的道理,你还不懂?

关于按揭贷款和“断供”。房价下跌的幅度大了,有人可能选择按揭“断供”,买房人如果失业了,得病了,可能会失去正常的还款能力,也会发生断供。断供就是银行的坏账,银行的损失。对此《指导意见》的意见非常明确,“要妥善审理商品房抵押贷款合同纠纷案件,维护房地产金融体系安全。”法院遇到这种案件,最大的原则就是,“在审理因商品房买受人拖欠银行贷款产生的纠纷案件中,要依法保护银行的合法权益。”这话很明白,银行利益神圣不可侵犯,谁借了钱想不还,那是万万不行的,我不管你是啥原因,按揭贷款一定要老老实实地还。中国大陆没有个人破产制度,人不死,债不亡。跑得了和尚跑不了庙,你跑到哪里,也逃不掉银行的按揭债务。

天天听说“保驾护航”,什么叫保驾护航?以上的种种措施,就是货真价实的保驾护航。

作者:loujinjing 日期:2009-07-23

是啊,删贴越来越严重了,发帖之前小心翼翼,发帖之时心惊胆战,发帖之后惴惴不安,生怕触犯天威、触怒天颜。

看起来还是写诗好点,说深说浅关系不大,虎爷的诗,我的诗,都够删的份了,但都没有被删,侥幸。

金瓶梅等书有足本、删节本之区别,看来以后我得把每个帖子都存下来,搞一个足本给大家看,哈哈,滑稽。

作者:loujinjing 日期:2009-07-24

作者：关中虎回复日期：2009-07-24

一篇不错的报道-----只能靠投资“保八”吗？

<http://www.caijing.com.cn/2009-07-23/110206441.html>

说实话，虽然早已不指望朝廷能有什么高明的政策，然而对相爷这回突然很有性格的固执己见，还是挺不理解的。想不通如此不计代价“保八”的动机。

---

我的理解是，其动机说复杂非常复杂，是对方方面面进行综合考虑后做出的最终抉择，要说简单也非常简单，就是通过这个结果来证明：我能！我们能！进而证明：我们行！最后的逻辑证明是：没我们不行！

不知虎爷以为然否？

作者：loujinjing 日期：2009-07-24

作者：老\_匹\_夫 回复日期：2009-07-23

终于跟上大部队了！小撒一花！

天涯潜水多年，从未发言，也从未注册，

为了纪念我与楼主4天以来单方面的神交，

特注册一马甲对楼主表示感谢。

本来和老婆准备周末在杭州出手买房了，看了楼主的分析，

深以为然，决定还是观望到年底再说。

不得不庆幸及时看到了此贴，俺老婆大人说了，

待她赶上大部队，也发天涯第一帖感谢楼主。

持续关注 ING

---

欢迎你浮出水面。打扰了你们水底的宁静了。

在别的地方买房还可商榷，在杭州自住买房，那可是要慎之又慎了。

看来尊夫人也是通情达理之人，期待她发的“天涯第一帖”。

作者:loujinjing 日期:2009-07-24

※※※国际热钱炒作与中国的资产泡沫※※※

作者: x1233 回复日期: 2009-07-24

lou 兄给分析分析:

- 1、最近的热钱粗略估计好像又创新高吧？热钱一猛，楼市热度更高吧？
- 2、外资投行是否在造概念，拉高出货？似乎上海的大摩卖了些楼？

---

热钱是个很难说清的话题，因为它太复杂，太乱了，国家都很难实施有效的监管，也很难精确估计其具体数额。关于热钱的定义，一直都存在着争论，什么样的资金才能被认定为“热钱”？有很多不同的说法，我们不妨把问题简单化，姑且认为“热钱”就是“非贸易项下流入某国寻求短期炒作收益的境外资金”。这基本就包括资本项目流入、误差与遗漏项下的流入、地下钱庄流入，外债渠道流入、国外投资收益流入等等多种渠道。

正是因为热钱流入中国的渠道太多，所以关于热钱的计算方式，更是争议的厉害，尤其是在中国，对国际收支各项目的统计不详细，监管水平比较低，贸易项下也有伪装资本在流动，资本项下也有贸易结算资金的流动，“误差遗漏项”的金额又明显过大，像是个大筐，什么都能往里装，东南沿海地区地下钱庄泛滥……所以，中国的国际收支基本上是一本糊涂账，算也算不清。07、08年中国经济热度处于高点、人民币一路升值时，境外热钱大量流入，在推高股市、楼市过程中起到了推波助澜的作用。当时中国社科院出过一份研究报告，甚至认为境外流入热钱总规模达到惊人的1.75万亿，虽然这个数字有很大的水分，但至少也说明了在华热钱规模之巨。去年我在另一个帖子里也曾经估算过热钱的规模，估计至少超过了6000亿美元。不管真实数字如何，08年在华热钱规模巨大，这是毫无疑问的。

热钱之所以叫“热钱”(hot money)，就在于它对国际经济变化及其敏感，来无影去无踪，说来就来，说走就走，博得是短期利益。国际经济波谲云诡，白云苍狗，形势变化得太快，往往出人意料。自08年9月开始，金融风暴横行全球，欧美金融业一片鬼哭狼嚎，信贷急剧紧缩，欧美主要金融机构流动性告急，所以在亚洲地区流动的热钱纷纷回国救急。同时，08年四季度，中国经济迅速跌至低谷，A股综指暴跌至2000点以下，主要中心城市的楼市也开始降价，人民币升值步伐也基本停滞，币值走向稳定。以上这些因素的综合影响，造成了热钱的大规模回流，纷纷离开逐渐变得无利可图的中国。从去年四季度直到今年一季度，应该说，国内的热钱一直在“净流出”。到今

年一季度末，国内热钱的规模应该达到了 07 年以来的低点。

今年二季度以来，中国股市、楼市在极度宽松信贷政策的刺激下，一路上涨，在全球经济萧条的灰暗色调里一枝独秀，独显亮色，肯定又引起了国外热钱的注意，把中国的资产市场当成危机肆虐中的“避风港”，当成它们“刀口舐血”的一块大肥肉。所以 09 年二季度以来，随着欧美金融行业的局势得到基本稳定，各大型金融机构死里逃生，长舒了口气，境外热钱又纷纷掉头回来，中国重现热钱“净流入”的态势。

我们知道，一国外汇储备的增加，无非是三个主要途径，一是进出口贸易的结算盈余，即“贸易顺差”，二是外国营业机构来国内投资，比如老外来我们中国投资办厂，就需要拿外汇来用，也就是“外国直接投资”（FDI），第三个途径就是这两个途径之外的“热钱”，热钱既不是做贸易的，也不是来搞实业投资的，它们是进行短期炒作谋利的。这三种主要途径进来的外币，就形成了一国的外汇储备增加额。所以我们就采用最简单的方式来计算热钱，即：当期流入中国的热钱—外汇储备增加额—贸易顺差—外商直接投资净流入。

根据这个简单公式，我们可以来估算一下 09 年上半年进来的热钱规模。我们看几个重要的数据。根据央行 7 月 15 日发布的数据，2009 年 6 月末，国家外汇储备余额为 21316 亿美元，上半年国家外汇储备增加 1856 亿美元，上半年的贸易顺差 969 亿美元，实际利用外资 430 亿美元，依此计算的差额为 457 亿美元。如果单独计算二季度，就更加明白地看出热钱流入的趋势。2009 年二季度我国外汇储

备净增加 1778 亿美元，其中贸易顺差 348 亿美元，FDI 为 213 亿美元，因欧元储备对美元升值的估值为 338 亿美元。以上各项的差额为 879 亿美元。

也就是说，从整个上半年来看，热钱净流入规模大约为 457 亿美元，二季度热钱净流入大约为 879 亿美元，所以，一季度的净流入应该为负值，为 -422 亿美元。这样的数据，也可以佐证我前面所说的结论，今年一季度热钱仍然是净流出，到了二季度，中国股市、楼市齐上涨，资产价格泡沫吹大，热钱也迅速转为净流入，而且净流入规模很大，达到了 879 亿美元。这也可以从侧面解释，为什么上海、北京、深圳等中心城市的房价变得如此疯狂，除了天量信贷推动和国内炒家的疯狂炒作之外，大规模的热钱净流入，也是功不可没啊。

特别值得注意的是，今年二季度的热钱净流入，和 07、08 年的热钱流入稍有不同。07、08 年那时候，中国经济在高位运行，GDP 增速很高，资产市场的涨势相对平稳，虽然泡沫已经不小了，但还看不到多大的破裂危险，而且那时候人民币在不断地升值，累计升值幅度达到 21% 以上，热钱进来以后，可以取得“资产升值”和“人民币升值”的双重收益，热钱的收益很高，而风险不大。但今天的情况就不同了。第一个，持续了三年多的人民币升值步伐，基本上停滞了，没有了汇率大幅变动，也就没有了套利收益，热钱进来就是为了一个目的——获取短期的资产升值收益（说白了就是靠炒楼、炒股赚钱）；第二个不同之处是，中国经济已经陷入了增长困局，结构失衡，复苏乏力，后劲不足，当前的楼市、股市价格上涨是巨额信贷刺激下的畸

形繁荣，具有不可持续性，而且在糟糕的经济基本面基础上吹起来的“资产泡沫”，随时都有破裂的危险。所以，今天的热钱“二进中国”，不是因为中国的情况太好了，而是因为全球的大形势太差了，在别的国家（特别是欧美发达市场）已经无利可图，新兴市场仍然有不少机会。中国的资产市场虽然风险很大，但毕竟还有利可图，刀口上舐血，眼明手快的话，还是可以赚点快钱的。所以，这些热钱的敏感度应该更高，更加小心翼翼，一有风吹草动，就会作鸟兽散。其实，如果我们密切关注外资大投行的言论动向，就可以看出端倪。它们的动作比以前更加慎重了，言论却比以前更加疯狂了。比如摩根大通的龚方雄，最近一阵子玩命地唱多中国股市，劝大家果断进场吸筹，这就说明，他们认为快要到了套现离场的点位了。所以必须先提前造出舆论声势，吸引更多的散户进场接盘，以便为随后的套现打好基础。这样的老伎俩已经哄不住老股民了，很多人正是按照大投行的建议进行“反向操作”，倒也不失为一个短炒的好策略。

楼市的情况也是一样，中国楼市的泡沫风险越大，外资投行们的看法就越是乐观，在他们口无遮拦的嘴里，北京、上海的房价还能再翻一番。现在仍然在高价买入的基本是中国的富人，外资基金的买入案例都是整体收购，这样就很大程度上地降低了收购价格，同时它们一手在买，一手也在卖出，但卖出经常以零售方式卖，其中的价差很大，有丰厚的倒卖利润。

我举个大摩炒楼的例子吧。2006年6月，大摩斥资7.6亿元，整体收购了上海华山路上的豪宅项目“华山夏都”，当时的均价仅有



2.8 万一平米。大摩很有耐心，捂了三年不动，到今年 5 月份，大摩开始分散出售“华山夏都”，出售价格高达 6.5 万/平米，高层的复式公寓更是达到了 7.2 万/平米。大摩为什么要卖出呢？很简单，时机成熟了，高位套现，获利了结。两万八的价格买进，六七万再卖出去，短短三年的时间，看看它赚了多少钱去！炒作利润何止是 100%！这就是国际大炒家的发家之路。当然了，炒家也可分三六九等，国内的炒家也可以跟着国际大腕学，只不过获利水平和资本实力成正比，炒作资金越雄厚，炒作风浪就越大，获利能力也就越强。到了城市普通居民这个层次，用“全家存款+按揭贷款”来炒楼，就是最低层次的小炒家了，那也基本是“待亏损”一族了，形势一旦发生逆转，低层次炒家就是大炒家们跑路时的“垫脚石”。

作者:loujinjing 日期:2009-07-25

作者: onlyyou1973 回复日期: 2009-07-24

楼主，你好。上次我的回帖让楼主给社会体制的基本面做了长篇解释，深表感谢。看过这个帖子后，似乎眼睛清亮了不少，但仍感深坠迷雾，似乎已经可以触碰到本质，但就是拨不开最后一层面纱。

小女子现有一事犹豫，请楼主指点一二。我在一内地省会城市，现准备在近郊区购房一套，主要用于改善目前住房条件，现在的房子比较小，不到 90 平米。新房所在的片区目前住房均价为 3700，我想买的房子价格为 3200，低于市场均价，由于带一点单位福利性质，要求必须尽快签合同。请楼主分析下可否出手？

另外请楼主根据目前的形势分析下股市和基金是否可以进入，对

于我等平民，还有什么比较稳妥的投资理财渠道？庸庸俗事以扰楼主，先行谢过。

-----  
Onlyyou 你好，由于不知道你所在的城市和区域，没法就市场论市场，所以仅就你的购买打算说说。按你所说，这是个单位给予一定价格补贴的“半福利房”，出售价格比市场均价便宜了大概 15%。你购买新房属于改善居住，这房子一定是高于 100 平米的，你买了不是为了投资之用。那我的个人看法是，如果你具备了以下各项条件，可以考虑购买；否则的话，我建议你重新评估和考虑。

(1) 就你目前的家庭情况而言，确实需要改善住房条件，需求现实而迫切；

(2) 该房所处的近郊区配套齐全，生活方便，未来是省城规划发展的主要方向，且周边区域内没有不利居住的各种因素；

(3) 你们有超过房屋总价 50%的现金可以支配，你们有稳定的工作和收入，月度按揭不超过你们家庭收入的三分之一；

(4) 省城主城区内住房均价不超过 6000 元，当地高档住宅项目不超过 10000 元，省城的外来人口不算多（低于 100 万人），购房消费以本市为主；

(5) 省城的平均房价在 08 年底没有明显的下降，过去一年内的价格波动幅度低于 10%；

(6) 你打算购买的楼盘不是当地低档楼盘，你拟购买房子的价格，相比同等区域、同等档次楼盘而言，价格要低 15%以上。

对于当前的投资，如果你手里的可用资金不是很多的话（比如低于 50 万），抗风险能力也一般，我不认为有很好的投资渠道。如果求长期而稳妥的话，可以多关注下基金的权威排名，适量买入一点历史表现好、潜力较大的基金，不要急着卖掉；如果你熟悉中国股市投资，且对中国宏观经济发展有较多了解，还有那么点儿冒险心理，那我推荐你在股市快进快出，做 3—6 个月内的短期炒作。

关于投资，本就没有通用的方案，个人要根据自己的实际情况（如资金多寡、投资能力、风险偏好、风险承受力等）来制定投资策略，所以我的话，仅供你参考。其实我在开贴之初就说过，这个帖子的本义是分析事实，揭示真相，不想讨论投资的问题，包括股市和楼市，所以说多了就跑题了。还是打住吧。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-25

作者: 圈圈那个叉叉回复日期: 2009-07-24

楼主，潜水关注你的帖子几个月了，很佩服你看待问题的前瞻性和全局性，特地注册一个 ID 来顶，顺便请教一问题，希望楼主不吝赐教。

我父母是宁波人，2003 年在上海嘉定外冈镇购买了两套当时新开发的“上海五金城”的商住两用房，用于投资，当时大概 38 万一套。由于开发不成功，市场到现在还未火起来。目前市场售价是 50 万，可是转手也是比较困难。“上海五金城”的具体地址是在宝钱公路跟沪宜公路交界处，距离昆山和太仓都非常近，周边外冈新镇的房价已经差不多 6000 了。

当时父母投资的时候我刚好上大学，目前已经工作 2 年了，在宁波工作。目前考虑在宁波买房，属于刚需一族。按照宁波现在的房价，一套房子加装修估计 100 万。父母想便宜点卖掉上海的房子，可是又比较犹豫，不知道以后这块地方还能否发展起来，因为距离外冈不远处有个“上海机电城”，目前的商住两用房已经快到了 200 万一套了。请楼主分析一下嘉定外冈以后的发展，还有我是否应该处理掉上海的房子。

另外请楼主分析一下宁波的房价问题。宁波的房价似乎一直没有跌过，今年由于传出市中心大规模拆迁的消息，更是一路飙升，现在市区有钱都买不到房子。应该说宁波是严重依赖出口的城市，今年一季度的经济增长更是惨到 1%，可是宁波的房价目前却是二线城市中最高的，不知道以后的发展趋势如何？

---

圈圈那个叉叉，你好，谢谢你专门注册了 ID 来顶贴，幸亏天涯注册又免费了，不然顶个帖子还得花钱，那就亏了，呵呵。

嘉定区我比较熟悉，正好这个项目我也知道。项目之所以搞不好，我想原因大致有二：一个是因为位置比较偏，那里没有专业大市场的气氛和整体规划，经营上形成不了规模效应，客户的聚集度也低；二是因为当初搞这些名头并非是要正儿八经地经营商业，而是卖掉商铺、回笼资金的幌子，讲一个完美的财富故事，把商铺拆零了卖掉，这是惯用手法了。既然是幌子，又怎么会经营成功呢？所以，不仅现在搞不好，未来它也很难搞好，起码我看这类的项目，地产营销成功的多

了去了，但商业经营成功的，凤毛麟角，简直像碰大运。

嘉定区的外冈镇是上海最西北角的镇了，在上海最外圈的市域快速路——郊环线（A30）之外，毗邻江苏的昆山和太仓，是一个典型的交界镇。从发展规划讲，它和“嘉定新城”不沾边，和快速发展中的江苏昆山“花桥国际商务城”也不沾边，它的发展也就这样了，差不到哪里去，也好不到哪里去，未来很难给你什么惊喜。

所以，对于你手里“上海五金城”的投资房，2003年的购进成本是38万元一套，如今到了09年了，市场售价是50万元，溢价才30%多，转手还“比较困难”。要知道这六年间，可是上海房价突飞猛进、接连翻番的六年啊！这个项目的溢价却不高，这也说明了它没有多大的持有价值和升值潜力，是当前高房价时代的“鸡肋”。所以说，如果目前阶段，能在50万左右的价位上成交的话，我建议你果断地套现走人，别在那里守株待兔了，外冈没有多少兔子。

至于宁波楼市，我的总体判断是，市场不大，泡沫不小，本地特征明显，炒作力量强大。但随着宁波“东部新城”的快速发展，随着鄞州中心区和主城区的融合一体，未来的市场供应会逐渐放大，“老三区”（海曙、江东、江北）供应相对紧张的局面将会得到根本缓解。所以宁波楼市目前的高价可能维持不了多久。今天就是顺便一提，关于宁波的话题，待以后再细说吧。

作者:loujinjing 日期:2009-07-25

当前，国内齐刷刷一片通货膨胀的声音，好像通胀这个恶魔明天就要来吞噬我们的财富和资产，真的是这样吗？想听听不同的声音，

除了看各级喉舌和狗腿子、师爷媒体外，还是要多看其他的媒体。转载一篇华尔街日报的文章。如下：

全球通货紧缩疫情开始蔓延

ScottPatterson2009年07月24日

本周在国会发表证词时，美国联邦储备委员会(Fed)主席贝南克(BenBernanke)没有提到他打算近期关上美联储的流动性阀门。批评人士指责美联储正冒着险通货膨胀失控的风险。不过，更为迫切的是，通货紧缩的威胁似乎更让人担忧——不仅美国如此，全球其他经济体也是如此。

世界银行首席经济学家林毅夫(JustinLin)上周发表讲话时警告称，全球过剩产能的急剧上升可能会引发一场全球通货紧缩的恶性循环。

日本央行(BOJ)和国际货币基金组织(IMF)预计，未来两年日本会遭遇物价下跌。由于银行业泡沫破裂和地产市场崩溃，日本曾在上世纪九十年代遭受过严重的通货紧缩。

近期数据显示，在中国和印度等飞速增长的经济体，物价仍在下滑。中国国家统计局上周公布的数据显示，今年上半年，中国消费者价格指数(CPI)较上年同期下降了1.1%，生产者价格指数(PPI)下跌了5.9%。在印度，物价下跌已经有一个多月的时间了。

此外，欧洲物价正接近通货紧缩的区域。欧元区16国，6月份物价同比下降了0.1%，为欧元区成立以来首次下滑。穆迪经济网([www.Moody'sEconomy.com](http://www.Moody'sEconomy.com))的数据显示，芬兰、葡萄牙、法国、德

国、爱尔兰、西班牙和瑞士等国的物价也出现持平或下降。

需要指出的是，近期的通货紧缩数据一定程度上反映了去年能源价格高企带来的对比影响。而油价可能会再次上扬。具讽刺意味的是，这种情况可能会令本就不宽裕的消费者更加囊中羞涩，从而打击到企业的定价能力。

但如果通货紧缩确实到来，可能会给投资者带来巨大冲击。通货紧缩会导致股价走低，因为企业无法提高价格；公司债市场也会因不断增加的企业破产案而遭受重创。

全球通货紧缩病毒的背后因素是美国需求的崩溃。除非美国经济的发动机——消费能够再次增长，否则通货紧缩只会继续扩散。

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12484601082041657132/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-07-25

湖南怀化的兄弟，我了解了你的情况，我觉得你做的决定是正确的。对昆山未来发展保持合理的观望，这个城市的经济结构很不稳固，产业外移的可能性很大，所以对于大量的外来打工阶层来说，也是前途未卜，去留难定。如果你如果不是铁定要在昆山安家落户，买房不须赶在今时今日。

怀化虽然地处湘西，偏于一隅，但南北两大铁路交汇点，未来的沪昆高速铁路经过怀化，将是最大的利好，怀化将会继续受益于高速铁路建设，成为湘西的重要城市。你如果打算在怀化买入 1600 元左

右的房子，我觉得不失为长期的投资。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-25

作者: czh\_131 回复日期: 2009-07-24

我是合肥人，不知道楼主可知道合肥的楼市情况？在去年的时候合肥的楼市并没有下降多少，政府官员带动支持房地产，今年合肥房地产又持续上涨，各大媒体纷纷为地产做宣传。不知道楼主怎么看待合肥楼市！谢谢。

---

关于合肥楼市，我前面已经写过一篇文章，题目叫《说说合肥房地产市场发展的基本特征》，应该是发在本帖的 06 月 27 日，你可以查来看看。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-25

※※说说合肥房地产市场发展的基本特征※※

作者: loujinjing 回复日期: 2009-06-27

在本帖的第九页。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-25

作者: 寸寸\_ 回复日期: 2009-07-25

作者: 老\_匹\_夫 回复日期: 2009-07-23

终于跟上大部队了！小撒一花！

天涯潜水多年，从未发言，也从未注册，  
为了纪念我与楼主 4 天以来单方面的神交，  
特注册一马甲对楼主表示感谢。



本来和老婆准备周末在杭州出手买房了，看了楼主的分析，深以为然，决定还是观望到年底再说。

不得不庆幸及时看到了此贴，俺老婆大人说了，待她赶上大部队，也发天涯第一帖感谢楼主。

持续关注 ING

---

终于紧随老公之后跟上大部队，挺庆幸在如此关键的时刻看到楼主的大作。

关注此文一周，这一周来，决定买不买房其实已经不是最重要的事了，重要的是我们看事情的视角变了，对每天冒出来的或真或假的消息有了自己的鉴别力，用老公的话来说就是“醍醐灌顶”。

今天兑现承诺，特发天涯第一帖感谢楼主，支持楼主继续!!!

---

谢谢你言出必践的天涯第一贴，也感谢你们夫妻俩给予的支持。

两个人都是“天涯第一帖”，我不胜荣幸之至。顺祝你们小家庭美满幸福！

作者:loujinjing 日期:2009-07-26

※※※上海市缘何大建保障房和中低端商品房？※※※

作者：泡椒牛蛙 回复日期：2009-07-25

上海发改委开建千万平米大型居住社区

<http://www.sina.com.cn>2009年07月24日21世纪经济报道

7月中旬，上海8个区县发改委收到一份上级部门紧急文件。这

8 个区涉及大型居住社区建设，分别为浦东新区、宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、松江区、奉贤区、青浦区。这份由上海市发改委拟定的《关于本市大型居住社区基地建设项目核准和计划管理工作的若干意见》（下称《意见》），呈现出一个急切的信息——简化各道核准程序，加速居住项目前期工作。

22 日，上海市统计局总经济师蔡旭初介绍上半年经济运行情况，在一、二产业持续负增长的情况下，第三产业正增长 14%，其中房地产贡献了 411 亿的增加值，增幅同比提高 29.6 个百分点，成为增幅最高的行业。加快大型居住区的建设，成了上海政府刺激经济、调控楼市高温的抓手。

目前上海已经初选定 15 个大型居住社区规划选址方案，其中涉及保障性住房的近郊 6 大基地正在加快建设。目前涉及经济适用房的 6 个大型居住区分别是宝山顾村、嘉定江桥、松江泗泾、闵行浦江、浦东曹路、原南汇周康航，部分基地已经进入建设高潮期。建设任务则落到上海国资企业巨头头上，6 月 24 日启动的嘉定江桥基地，占地面积 50 公顷，规划建筑面积约 67 万平方米，总投资约 30 亿元，主要由上海绿地投资建设。而宝山顾村项目开发由上海地产集团投资 59 亿建设。

《意见》规定，按照市政府关于“大型居住社区建设按照‘以区为主、市区联手’的原则加以推进，考虑到基地内项目的实际情况，由项目所在区（县）发展改革委核准。”以中低价普通商品房为主的 9 个大型居住社区正在加快规划，先期启动的 6 个大型居住社区，共涉

及了 12 平方公里的土地面积，相当于上海中心黄浦区面积。总建筑面积 1164 万平方米，达上海楼市年消化量的一半。其中的 2 个大型居住社区，今年四季度保证开工。

请楼主点评这则新闻。谢谢！

---

上海在 08 年就推出了大规模的“经济适用房”建设计划，计划在五年之内建设 2000 万平米的保障用房，每年开工建设 400 万平米，而且动作迅速，第一批已经开工，新闻中所提到的本地国企绿地集团开发的嘉定江桥居住区就是。如今又推出了 9 个大型居住区的建设计划，主要建设中低价位的“普通商品房”，这已经超出了经济适用房的范畴。

众所周知，“经适房”是政府主导的保障性生活，一般对购买者实行“条件管理”，上海的经适房主要保障对象必须是上海市民，要拥有本地户籍。但“普通商品房”就不同了，对购买者没有了条件限制，即它是完全的商品房，任何人都可以购买。这也就是说，上海在“经适房”之后，紧接着又推出了这么庞大的“普通商品房”建设计划，而且看起来政府推动力度很大，时间也抓得很紧。

我们不禁要问了，政府主导的住房建设为何这么接二连三呢，从保障性住房过渡到商品住房，为何政府这么大手笔呢？

其实答案也好找，上海统计局总经济师蔡旭初已经给出了答案。上半年上海地方经济交出的答卷很难令人满意，一季度增长了 3%，二季度 7%，与以前连续多年两位数的增幅相比，这数字的确有点难

看了。上半年一、二产业持续“负增长”，以前是农业不行、工业很好，现在工业也不太争气了。唯独第三产业一枝独秀，增长了 14%，其中房地产贡献了 411 亿的增加值，增幅同比提高 29.6%个百分点，成为增幅最高的行业。这就非常明白了，“保八”是个严肃的政治任务，上海也不会例外，从全国的龙头一下子落到全国增幅倒数，不仅落差巨大，而且任务也非常艰巨，下半年要克服困难、迎头赶上去。

上海工业结构以钢铁、汽车、重化工为主，外贸依存度也很高，目前工业产能过剩，外贸形势萎靡，在中国出口复苏和全国经济彻底回暖之前，工业产值一时半会也没法上去，工业领域的投资也就停滞不前，而基础设施建设投资，由于上海的起点很高，已经相当完善了，除了玩命地大造地铁之外（目前在建地铁线路近 10 条之多，今年底就要新开通 3 条），已经没有多大的潜力可挖。所以，今明两年的“保八”，保经济增速，要重新夺回经济龙头的辉煌，维护老大哥的面子，还能依靠谁呢？不言而喻，房地产发展这么快，那就只能继续依靠房地产行业了。这不仅顺理成章，也是迫于无奈。

而综观当前的上海商品房市场，存在两个棘手的问题。一是销售趋向火爆，价格重新飙升，但行业投资增速和新开工面积增速都不能令人满意，新开工量不足，民间投资信心仍显不足；二是囤地现象得不到很好的解决，开发商甚至又开始新一轮的“囤地运动”，在销售形势火爆后开始捂盘惜售，放慢开发节奏，这提高了企业利润率，但大大降低了行业周转速度，减缓了行业投资增速。这可不是什么好事，政府要的是行业投资上去，带动 GDP 和就业一块上去，而不是单纯的

价格上去，价格上得快了，会抑制住房消费，消费意愿降低了，反过来又抑制了住房投资信心，最终会毁了这个火热的行业。这个行业不行了，政府目前靠谁拉动？这是政府所最为忧虑的问题。

但这个行业实在太重要了，还支撑着地方财政的“半边天”呢，你不能给它来硬的，来硬的效果也未必就好。政府也不愿强制开发商去降价销售，因为降价也不符合政府的利益，而且降价容易引发连锁反应，导致“价格溃堤”。所以就只能来软的，你不愿大力投资，那我自己来投，你不愿意降价销售，那好，我就自己搞中低价位住房，拉低平均价格，由我开发低价住房来拉动消费。于是，我们看到了，上海市民多年久违的“经适房”横空出世了，中低价位的“普通商品房”也粉墨登场了，上海的大型国企也纷纷调动起来了，政府挽起袖子，赤膊上阵了。

其实，上面的新闻里也说得很明白了，加快大型居住区开发建设，“成了上海政府刺激经济、调控楼市高温的抓手。”政府赤膊上阵，其根本的目的，还是强力刺激上海增长乏力的经济，是在工业增速迅速下降、商品房市场走入高价怪圈的情况下，打造一台由银行加油、政府掌舵的房地产发动机。

当然了，由政府直接主导，由本地大型国企操刀，进行保障房和中低价商品房大型居住区的综合开发，除了拉动本地经济增长外，还有其他的目的。可谓是一箭多雕之举。对于其他的好处，我认为至少还有这么几点：

(1) 增加中低端住房供应量，优化供应结构，这样既保障了既

得利益者的利益，又拉低了全市的平均房价，为高房价的“堰塞湖”打开泄流口，为上海房地产的“软着陆”创造条件，保住上海这个“劳苦功高”的行业，尽量不让它出大问题；

(2) 降低目前畸高的房价水平，也是保障民生的重要措施，有利于“保民生”、“保稳定”的政绩考核，有利于地方稳定的政治加分，可谓“上可博欢心，下可安民心”，实在是顺上意、得民心的善举；

(3) 上海要大力建设“两个中心”，这是上海未来经济转型、产业结构调整的大方向所在，是上海经济发展的目标所在，让高房价回归本位，逐步淡化房地产在上海经济中的“核心地位”，有利于增加金融业等高端服务业的比重，有利于降低上海居高不下的商务成本，有利于创建世界范围内的“宜居之城”，更有利于吸引大批高素质人才入沪筑巢，在上海生根发展，增强上海的人才竞争力，延缓上海日益严峻的老龄化趋势；

(4) 趁着经济危机的这个紧要当口，抓住房地产刺激经济增长的有利时机，让地方国企广泛而深入地强力介入这个支柱产业，实施大规模的地产国资整合重组，增强国有资本在地产行业的控制力和垄断水平，打造地产界的若干龙头企业，进而让这些龙头企业走向全国，增加上海在全国地产行业的“话语权”，这也是很好的战略意图和规划。未来两年内，预计上海城投、上海城开、上实地产、绿地集团、陆家嘴、中华企业等国企，将会有很大的发展机遇，而且，在国资委的主导下，出现“两两整合”或者“强强联合”的可能性也是很大的。

作者:loujinjing 日期:2009-07-26

作者：黑色游骑兵 回复日期：2009-07-25

楼主你好！现在关于广州的楼市很迷惑！

我工作4年了，目前存款大约15W，税后月收入约9000多点，对是否在广州买房很迷惑。。

我是湖北人，所以一直想回湖北武汉买房，但是女朋友是广东的，不愿意去湖北，所以就打算在广州买楼。。但是对于广州的房价感到很绝望，就算咬紧牙买了，但是又怕以后失业了没办法付月供。。

但是女朋友坚决要在广州买，所以现在很难做出什么判断。。

不知道你有没有什么好建议！

---

如果你女朋友坚决要在广州买，而且要现在就在广州买，不买就可能影响你们之间的关系和幸福，那我的建议是，你还是委曲求全吧；

如果她不是坚持当前买，时间可以延后，那我的建议是，你可以说服她等到今年底再说。

作者：loujinjing 日期：2009-07-26

作者：fofun1 回复日期：2009-07-25

涨价的不但只是猪肉，还有水、电、煤气、奶粉、出租车、公交车等民生部门的产品和服务；

还有钢铁、煤、铜、棉花、石油、纸张等生产原材料；

还有，大家耳熟能详的房地产、股票等资本市场产品……

似乎都在涨价啊。这叫通货紧缩？

fofun 兄，只有流通中的货币超过了经济增长的实际需要量、市场总体供不应求引起的价格普遍上涨，才叫“通货膨胀”。通货膨胀的本义，顾名思义，就是“流通中的货币膨胀得超出了应有水平”，并引起了市场物价水平普遍上扬。

所以，很多价，等等，都不能定义为通货膨胀，我们也不能根据以上的现象，来判断现象，比如部分商品物价的结构性上涨、资产价格的泡沫、大宗商品市场的价格炒高、市场垄断带来的价格上涨、行政指令性物品的涨通货膨胀是否到来。

由是来看你提到的几种价格现象，其实并非通胀的典型表现，也不是当前存在通胀的证据。比如水、电、煤气等公共物品的涨价，是行政性垄断下的变相掠夺，根本就不是市场现象；比如奶粉的涨价，是国内奶粉业因信任危机进入了低潮，进口奶粉厂商囤积居奇，趁机大肆涨价，掠夺国内消费者，这是商务部门监管不力的后果；比如出租车、公交车的涨价，前者是“寄生利益集团”趁油价上涨的好机会大捞一笔，后者则是搭车涨价，来消化因自身管理不善、效率低下产生的亏损；比如钢铁、煤、铜、等大宗商品的涨价，则是国际资本避险买入、联合炒作的暂时现象；而中国的股市飙升、楼市狂涨，则纯粹是信贷扩张的推动使然，是资产泡沫，不是消费品涨价。仔细看以上各种涨价的商品，其实都是供大于求的，很多行业的产能还严重过剩，涨价并非是市场行为。

作者:loujinjing 日期:2009-07-26

不好意思，第二段文字顺序错乱了，重贴如下：



fofun 兄，只有流通中的货币超过了经济增长的实际需要量、市场总体供不应求引起的价格普遍上涨，才叫“通货膨胀”。通货膨胀的本义，顾名思义，就是“流通中的货币膨胀得超出了应有水平”，并引起了市场物价水平普遍上扬。

所以，很多价格现象，比如部分商品物价的结构性上涨、资产价格的泡沫、大宗商品市场的价格炒高、市场垄断带来的价格上涨、行政指令性物品的涨价，等等，都不能定义为通货膨胀，我们也不能根据以上的现象来判断通货膨胀是否到来。

由是来看，你提到的几种价格现象，其实并非通胀的典型表现，也不是当前存在通胀的证据。比如水、电、煤气等公共物品的涨价，是行政性垄断下的变相掠夺，根本就不是市场现象；比如奶粉的涨价，是国内奶粉业因公众信任危机进入了低潮，进口奶粉厂商囤积居奇，趁机大肆涨价，掠夺国内消费者，这是商务部门监管不力的后果；比如出租车、公交车的涨价，前者是“寄生利益集团”趁油价上涨的机会大捞一把，后者则是搭车涨价，来消化因自身管理不善、效率低下产生的亏损；比如钢铁、煤、铜、等大宗商品的涨价，则是国际资本避险买入、联合炒作的暂时现象；而中国的股市飙升、楼市狂涨，则纯粹是信贷扩张的推动使然，是资产泡沫，不是消费品涨价。我们仔细看以上各种涨价的商品，其实都是供大于求的，很多行业的产能还严重过剩，涨价并非是市场行为。

作者:loujinjing 日期:2009-07-26

作者：圈圈那个叉叉回复日期：2009-07-26

感谢楼主对于前面我“上海五金城”的投资房指点，目前此房出租，离租期还有两年。想请教楼主，长远的看，3年之内如果成熟的商业市场还不能形成，此房子能否保值。另外期待楼主对于宁波市场的深度解剖分析。

---

圈圈无须客气。对“五金城”这个项目，它的商业定位是如此，如果在未来3年内还不能培育出成熟的市场，不能增加项目的商业附加值，不能获得稳定的商业经营收益，我认为它的保值增值功能将大打折扣，至少不会如你当初购进时所想像的那么乐观。试想，这个项目在当前市场价格处于高点时，相比6年前的购入价，上涨幅度仅有30%，说实话，我看不到它在未来数年内的上涨空间。

至于宁波市场，我以后会慢慢分析。

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

※※疯狂保八到底为哪般？※※

作者：圈圈那个叉叉回复日期：2009-07-26

提问一个非常基础的，关于GDP“保八”的问题。目前政府为了这个目标，不惜拉高楼市，牺牲实体经济的长远发展，失业率不断提高，这无疑是杀鸡取卵的做法。

谁都知道，中国的统计数据都是为政治服务的，向来不客观，如果政府愿意，今年搞个20%也不无可能。对于我们普通老百姓来讲，保不保八更是没有感觉，我们能感觉到的，只是不断拉高的房价和社会矛盾的不断激化。对于国外投资者来讲，需要的是一个健康良好的

投资环境，而不是一个光有 GDP 的畸形市场。更何况，在国外，GDP 只是衡量经济一项的指标。

说白了，GDP “保八” 是一个 “虚的目标”，但是为了这个虚的目标，如今这么疯狂，我想问，政府到底是为了什么？到底想怎么样？

作者：yujian2009 回复日期：2009-07-26

提问一个非常基础的，关于 GDP 保八的问题。……………

GDP 保八时一个虚的目标，但是为了这个虚的目标，如今这么疯狂，我想问，政府到底是为了什么？到底想怎么样？

-----  
政府为了什么？两个字：面子。呵呵。

-----  
很多人对 “保八” 非常不理解，觉得这是个数字游戏，国家为之付出这么大的代价，为之不惜一切，任由资产市场泡沫吹大，几近疯狂，是不是我们都疯了？如果不保八，又能怎么样呢？我们的日子还不是照样过么？上面的这位兄台说了，保八就是为了个 “面子”，您说对了一部分，其实不是这么简单。对保八的问题，已经不是第一次看到了，今天索性就来说说我个人的理解，望各位高手指正。认为 “保八” 就是个数字游戏，这其实是很大的误解，是没有理解经济增长对当前的中国的重要性。中国是个人口众多的发展中大国，百年屈辱史，落后于世界了，发展欠账很多，中国要后来居上，要加快发展，补上历史欠账，成为名副其实的大国，要解决 14 亿人口的吃饭和民生改善问题，任务繁重。改革开放都 30 年了，这是个牵涉全国上下的特

大“系统工程”，复杂的利益调整无所不在，导致经济、社会领域各种矛盾突出，体制性问题也逐渐暴露出来，都需要统筹解决，甚至需要根本性的解决。但很多问题错综复杂，盘根错节，根深蒂固，并不是那么好解决的，甚至在现有体制下根本无解。要维护好现有的体制，要保持社会秩序的稳定，就不能不委曲求全。如果回头看看这几十年的发展史，就可以发现一个问题，这些年以来，我们的基本策略就是加快发展，“发展、发展再发展，”发展是中国各级政府的首要任务，发展是压倒一切的“硬道理”，经济增长是政绩考核的“硬指标”，也是权力最好的后盾。在发展中解决矛盾和问题，用发展来平衡利益冲突，用发展来掩盖和拖延矛盾的爆发，这是我们最常用、最拿手的策略。用官方的话说，就是“以发展促改革，以发展求稳定”，发展成了政府施政的最高纲领，也成了解决一切问题的“灵丹妙药”。再看我们的改革，也是典型的“渐进式改革”，遵循了“先易后难”的总体原则，有问题不可怕，可以留到后面去解决，可以在发展中解决，经济上去了，大家都得到了实惠，问题甚至可以不解决，让它自行消解。再说“稳定”，其实也有赖于国家财力的不断增强，有赖于人民福利水平的普遍提高，可以用发展的成果来弥合裂痕，来润滑社会。说得直白一点就是，当今中国社会的很多矛盾，其实都是“人民内部矛盾”，内部矛盾不像“敌我矛盾”，都可以用“人民币”加以解决，而敌我矛盾就不是人民币可以搞定的事了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

接上面——

所以，在这种模式下，发展、改革、稳定，构成了一个相对稳固的“铁三角”，实际上也是构筑中国社会稳定秩序的基本框架和三大基石。这种治国策略和社会治理思路，有其高效性和很强的现实意义，也是一个综合治理成本较低的途径，是基于中国社会现实的一种理性选择。但其弊端也是很明显的，说得难听点，实际上是“鸵鸟政策”，只顾低下头跑路，不管身边的问题，想当然地以为，自己跑快了，问题自然就抛开了。回避问题，淡化问题，不积极主动地解决问题，往往会把问题搞大，越拖到后面，就越是难以解决。譬如鸵鸟羽毛着火了，它越跑得快，火势会越大，不如先停下来，把火扑灭了再跑。

不管怎么分析其利弊得失，如果从“发展、改革、稳定”三者的关系入手，去理解加快发展对于中国的重要性，理解经济增长对中国社会的极端重要性，我们也许就觉得云开雾散了。那么，进一步的问题可能就是，为什么会形成这样一种局面呢？或者说，为何欧美等发达国家能允许经济负增长，也能允许本国经济衰退，而我们就无法容忍经济的较低速增长呢，为什么中国如此依赖经济的高速增长呢？我们是不是患了“高速增长依赖症”？

对于这个问题，我在7月16日写过一篇文章，题目叫做《答诸位朋友兼说中国传统秩序体系的柔性特征》，里头说到了建国后60年来中国经济发展的阶段特征，说了中国政治和经济的密切联系，以及二者的辩证关系。那篇文章基本可以拿来解释这个问题，说明我们为何越来越依赖经济的高增长，上头为何这么强调经济高速增长的重要性。为方便诸位阅读，我摘录其中的两段如下：

【后面这个三十年（1978—2008），以经济建设为中心，“发展才是硬道理”，硬道理确立了，发展问题就得到了很好的解决。但改革问题却变得越来越复杂，利益冲突开始凸现。我们看待改革，一定要注意它有三个特点：一个是“先易后难”，硬骨头都放在后面去啃，好吃的肉吃完了，剩下骨头了，于是难度空前加大；第二个特点是“增量改革”，即改革调整的基本都是增量利益，存量这一块暂时搁置，这就减少了改革的阻力，让既得利益集团支持改革，但当增量越来越小时，存量改革就必然启动，也就会遇到巨大的阻力和压力；第三个特点是“可控式渐进改革”，我们没有搞什么演变、搞什么休克疗法，我们的办法是摸着石头过河，试点成熟了再推广，小步快走，这样就做到了可控、可变、可回头、可纠错，保证了利益调整过程中的稳定。用总设计师的话说就是，稳定压倒一切，渐进可控的改革才能保证稳定。所以，概括起来说，后面的这个 30 年，发展是主轴，改革是措施，稳定是目的。经济上去了，问题也出来了。其间积累的主要问题不再单纯是经济问题，而是体制问题，是改革步伐不配套的问题，如今也有社会矛盾突出的问题，或者说是，更高层面的问题了。比如，国内消费不振的问题，是贫富差距问题，是分配体制问题。解决的办法，从这些年的观察看，可能正好相反，体制中的诸多问题，是从经济上入手解决，在发展中解决，用发展来化解矛盾，用发展来熨平社会波动。明白了这个，我们也就可以理解为何我们这么强调 GDP 数字，这么强调发展的重要性，其实，发展是我们当前解决诸多问题的最主要手段，甚至可以说是唯一的手段。】

【简单地说了下前后两个三十年，总结一下，前面可以说是“经济问题、政治解决”，后面则是“体制问题、经济解决”。为什么出现这样的相反情况呢？因为前面说过了，中国的政治经济密不可分，你头痛了可以医脚，脚痛了可以医头，都可以达到目的，就是这么独特。前面的三十年，用政治的办法解决经济问题，是最快捷的途径，也是成本最小、收益最大的办法，所以取得了巨大的成功。后面的三十年，因为容易办的事基本都办完了，大家都双手赞成一致支持的改革都改过了，剩下的都是高风险、高难度的活了，闪转腾挪的空间越来越小，改革的体制成本越来越大，系统风险也越来越高了，所以很多事情都需要冒险，如果不想冒险，那就求诸经济，用发展来解决问题，用发展来扩大空间，也就是“体制问题、经济解决”了。】

综上所述，理解中国“保八”这个问题，不能简单地就事论事，要有宽广的视野，要联系起来看。不能只看到几个简单的数字，数字之后是经济增长，是发展的成果和效果；发展的背后，是改革成败问题，是社会稳定问题；所有一切问题的背后，是社会治理和社会秩序的问题，是颜色问题，江山问题。所以，在当前中国的现实条件约束下，要想保证这艘大船继续顺利航行，不翻船、不漏水，保持一个较高的航速，那是必须的，几乎别无选择。虽然表面看起来疯狂，但其实是现实约束下的“理性选择”。

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

再接上面——

保八这个问题也可以反过来看，如果我们大胆点，不管它了，不

保八了，爱增长不增长，它要衰退就让它衰退吧。那会出现何种后果呢？我们稍微想像一下放任自流的后果吧：在经济危机的突然打击下，中国经济增速可能一下子就掉下来了，某些地区甚至出现零增长；中国高达每年十几万亿的庞大的固定资产投资锐减，大型项目纷纷下马，成为烂摊子工程，造成巨大的浪费；遍布全国的基础设施建设项目大部分停滞不前，煤电油运又会面临全面紧张的窘迫，中西部地区的基础设施条件改善基本停止；由于投资锐减，中国庞大的制造业开始全面下滑，工业企业利润下降，税收下降，中央财政开始吃紧；房地产投资继续下降，出现负增长，楼市价格大幅下滑，地方政府的最大财源面临枯竭，变得更加无力投资，连累各地方的龙头产业也在下滑；由于制造业变得无利可图，产业链出现问题，大量外国资本对未来悲观失望，开始从中国撤资，资本外流现象开始普遍，对沿海地区的产业、政府带来严重打击，还制造了上千万规模的产业工人失业；中国经济因为投资不足，增长乏力，各行业都在竞相压缩产能，全社会开工不足，提供的就业机会也大幅锐减，新增失业人口数以千万计，每年 700 万的大学生也面临严重的就业问题，这成了巨大的社会问题；企业产能利用不足，裁员减薪大潮渐起，职工平均收入下降，抑制了消费增长，消费不足又反过来抑制民间投资和企业开工，形成恶性循环，越来越糟糕；企业在大批破产，大批失业工人找不到新的工作机会，地方政府财政濒临破产，中央财政不得不大幅增加赤字；原来隐藏在各个角落里的社会矛盾，因为情况糟糕而成为显性矛盾，社会治安状况恶化，社会不安定因素大大增加……………



出现以上的种种情况，不仅仅是我们的设想，更是基于现实的合理推测。就是因为政府没有出手强力干预，没有通过政府投资和政府消费托住经济的下滑，所以才会出现以上的种种问题。也许有人会问了，人家发达国家也没有“保八”，人家英国第二季度的经济还负增长6.5%呢，怎么人家国家也没有乱套呢？为什么中国政府就一定要强力干预呢，中国就不能依靠市场经济自己的力量来恢复经济活力吗？

对中国而言，正确的答案是：不能。绝对不能放任让市场去自行调节，而必须强力干预经济，哪怕冒很大的风险，政府也要强力介入。原因就在于中外不同，而且是大大的不同。中国是个快速发展的低收入大国，底子太薄，问题又太多，没有经济增长财力雄厚，解决问题难度太高了；中国新增就业人口太多了，每年几千万，而经济靠投资驱动，服务业的比重较低，民营经济不发达，容纳就业的能力也低，如果不高速增长，失业率会高到吓人；人家外国如果失业了，有保障体系养着，不会上街去闹事，中国数千万的民工和城市青年，如果长期失业，那社会治安简直不敢想象；中国经济长期以来依靠严重投资和出口，积重难返，如果任由投资下滑，不管出口企业的死活，那么中国经济的恢复基本就是天方夜谭，政府不出手，投资肯定上不去，政府不出手，出口企业肯定死掉一大片；中国经济非常依赖房地产，房地产下来了，政府如果不及时托住，那么这个行业完蛋，地方政府也会纷纷断炊，相关的钢铁、水泥、建材等行业也会基本完蛋，中国经济受不了这么沉重的打击，所以必须出手。

而且更为重要的一点是，中国各级政府证明自己“能行”的一个

最好方式，就是让经济高速增长，就是城市里的一片繁荣景象，就是高楼大厦不断崛起，条条高速不断通车，火车跑得越来越快，就是白领的工资每年能涨点，大学生毕业能找到个工作，民工进城能有点活干。如果这些事情都实现了，善良的民众就会朴素地认为，政府能行，我们应该相信它。如果实现不了呢，那么结论自然就是——政府不行啊，不管用了，就会出现对政府的“信任危机”，对一个这样的政府而言，这样的信任危机是无法承受的。说得直白些，政府的合法性，不是选举和法律赋予的，而是由经济增长赋予的，如果经济停滞了，这个合法性就要受到很大的挑战，这绝对是无法容忍的事情。说到这里，一个顺理成章的结论是，保八就是保住高速增长，就是保住经济发展的成果，就是给解决诸多社会问题提供财力和保障；保八就是保住投资和就业，就是给亿万中国人提供饭碗，就是为社会增加安定因素，减少不稳定因素；保八就是保发展，就是为了给巨大的利益调整提供动力和操作上的空间，为经济改革保驾护航；保八就是为了向全体中国人证明一个问题，我能行，选择我那是没错的；保八也是向全世界兑现一个承诺，中国是个言出必践、负责人的大国，我们能在全球危机中保持一往无前、一枝独秀，我们中国是全球经济的强劲发动机，更是亚洲经济复苏的希望所在，选择中国，那是没错的。

您说，在这么个形势下，我们能不保八么，中国政府还有什么理由不全力夺取“保八”的伟大胜利呢？

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

江兄说得对，保八到底怎么个保法，其实是有很多不同路径的，

经济发展也是有很多不同模式的,增进全社会的福利也是有不同方法的。但体制的不同,决定了治理方式的不同,又决定了具体的发展模式 and 增长方式。这个问题,是不能展开说的,这不是手段和方法层面的问题了,是目标层面的问题了。不是经济问题了。在现有的体制下,我们也许只能这么个保法。

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

作者: 关中虎回复日期: 2009-07-26

楼主辛苦! 身体是革命的本钱, 注意劳逸结合!

我基本同意楼主关于上海政府建设大型居住社区的观点,然而还是略有补充和异见, 欲向楼主请教和商榷:

1、社区选址方面。目前涉及经济适用房的6个大型居住区分别是宝山顾村、嘉定江桥、松江泗泾、闵行浦江、浦东曹路、原南汇周康航头。新增的9个居住社区选址新闻中没有明确,但多半是在类似的区位。这些选址都是在距离中心市区距离较远的地方。如果居住在此,将来的交通成本(时间和经济上的)会是不小的负担,生活配套措施如教育医疗商业等短期内也难以改善。所以未来如果社区附近没有能提供大量工作机会的产业区,其对市民的吸引力和改善居住条件的帮助有限。这一点今天松江新城,大学城的局面可为参考。实际上,从这些地方到中心城区之间,仍然有大量未开发的土地,政府选择了这些较远的地方。从好的方面理解,是为未来预留发展空间,导出市区人口,从坏的方面来看,则是政府卖地生财的思想根深蒂固,还指望着那些位置更好的土地将来卖个好价钱呢。所以,这些选址是否合

理，作用如何还有待于检验。

---

虎爷的说法我赞同。对经适房的问题，再补充几句。

关于经适房大型基地的选址，目前是宝山顾村、嘉定江桥、松江泗泾、闵行浦江、浦东曹路、原南汇周康航头。从地理区位来看，有的不算很偏，比如顾村、江桥、浦江，距离城市中心区不太远，还有轨道交通经过；其他的就有点偏了，比如松江的泗泾和新浦东的航头。这些地方确实没有大型的产业配套和完善的商业配套，吸引力不足，但要注意一个问题，经适房是面向上海本地人口的，居民人群的年龄普遍偏大，在这些居民里头，适龄就业人口的比重并不高。他们不需要太多的当地就业机会，吸引他们的恰恰是经适房的低价格，而商业配套的问题，在大型居住基地，政府会根据人口规模配建一部分，日常需要都会得到解决。

我觉得，这样的经适房选址，政府可能是基于以下几个方面的考虑，一是要建在郊区，地价便宜，便于控制售价，让本地的穷人买得起；二是控制住经适房的价格水平，增大郊区的住房供应，可以对高房价形成下拉力，缓解当前房价畸高的矛盾；三是优化上海的城市布局，向外围导入常住人口，引导近郊区的组团式发展；四是留出外环内更靠近主城区的用地，为以后的商品房开发进行储备，当然也是卖地生财思路的延续；五是，经适房这个群体没有多少话语权，你给个房子住就感恩戴德了，所以不需要搞得多好，多么便利，穷人好打发呗。

其实，关于经适房选址是否合理的争议已经有了。担心选址不好引起底层市民意见太大，上海也做了个样子，在静安、普陀等中心区的黄金地段，搞了几块小规模是经适房用地，用于开发经适房，以平息对经适房选址太远的质疑。至于静安区的经适房建好后，老百姓能不能住进去，那就是后话了。以后的事，留到以后再说。

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

作者：关中虎回复日期：2009-07-26

我基本同意楼主关于上海政府建设大型居住社区的观点，然而还是略有补充和异见，欲向楼主请教和商榷：

1. 社区选址方面。.....

2. 价格方面。从政府和这些国企的自身利益出发，还是会尽量维持较高的房价的。对此，恐怕不能对政府和国企抱太大幻想。将来这些所谓的中低价格肯定还是会以目前已经虚高的中心城区房价为参考制定出来的。那么考虑到其地段和配套，从性价比上来看，可能一点也不便宜。当然，客观上政府的这些社区建设增加了市场供应量，改善了供求关系，还是会对整体价格水平带来下行压力，从这点上讲，对于降低房价是利好。然而，政府和国企是不会主动降低价格的，将来价格的降低一定是由于供求关系的根本逆转带来的。届时，政府和国企才会被迫将房价降到合理的水平上来。在这之前，应该还是会尽量维持较高房价。

-----

关于政府主导的经适房和中低价商品房的价格，我也同意虎爷的

判断，企业都是逐利的，越垄断就越贪婪，他们不会主动降价，肯定想维持现有的高房价，肯定会参照现有的房价体系来确定新房的销售价格。但我认为这些措施会拉低房价，有以下几点理由：

1、经适房的定价不会太离谱，不然本地庞大的底层市民会有很大反弹，不利于安抚民心。比如浦东三林地区的经适房，就定在了6000多，比周边房价低了50%以上，这无疑会降低上海的平均房价，改变消费者的价格预期；2、大型居住区的选址目前尚未确定，不过既然定位为“大型”，位置也好不到哪里去，肯定是在外环以外了。地价相对便宜，当地的区政府顾虑市政府规划，不会热炒地价，房价不会比现在的高，只会比现有住房低。这些房子以后逐步上市，也会起到类似经适房的作用，拉低住房均价；3、经适房主要针对上海本地居民，政府的计划是五年搞2000万平米，一套以66平米计算，可以增加30万套的供应，可以解决八、九十万本地人口的住房问题。这个供应量已经非常大了，把原来商品房市场的消费者给分流了，上百万人口不再需要购买商品房的，也会拉低商品房的均价；4、无论是经适房，还是低价商品房，规划建设的规模都不小，都是政府主导的大手笔，这会增加稳定供应量，改变市场供求关系。需求不会有多大的增加，但供应却增加得很快，结局必然是价格受压下行。政府增加供应的措施，恰恰帮助了被压抑的市场规律重新发挥价格调节作用；5、上海市推出这两项庞大的住房计划，当然首要的考虑是拉动地产行业投资，拉动本地经济的增长。但我们也不能排除政府有引导房价合理回归的目的，毕竟，如果房价长期畸高，对上海的长远发展也不

是什么好事。玩火不能长期地玩下去。既然政府有让长期房价回归的意图，政府有意让这些新增供应的价格平稳下行，那么那些操刀的国企不是傻子，肯定会坚决地贯彻执行政府意图。对国企而言，赚更多的钱固然是大事，但懂政治、顾大局、坚决执行政府的意图，则是更大的事，是更高层面的事，丝毫马虎不得。

还有一点，我认为更为关键的是，政府对于房地产行业的目标和措施其实就是一对无法调合的矛盾。对大部分地方政府来说，其目标就是托住房价，保住“土地财政”，保证自己辖区内的房地产 GDP 数字好看。但为了保住投资增速不下滑，其措施必然是刺激房地产投资，甚至自己出手大规模投资，但投资的结果是供应量持续增大，压迫价格下行。既想保住价格，又要保住投资，这本来就是自相矛盾。在高价格和高投资发生冲突时，政府的选择必然是保投资，舍价格，从这个角度看，未来的价格下行也是必然的。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-27

作者: simonos 回复日期: 2009-07-26

许小年提出了个新的观点，请楼主点评。

这里要非常注意区分两个概念：一个是实体经济中的通胀，一个是资产价格的通胀。我认为在实体经济中，短期内不会出现通胀，因为在实体经济中供大于求，这么多的投资会进一步增加过剩产能，通胀压力不会太大，CPI、PPI 的压力都不会太大。通胀出现在资产市场上，表现为股价和房价的飙升。

目前资产价格的膨胀并不代表经济复苏，只有在调整结构之后才

能更好地实现经济的持续增长，还应设法拉动民间投资。中欧国际工商学院教授许小年在接受中国证券报记者专访时作上述表示。

■ 中国证券报：上半年我们的经济数据已经公布，显示二季度 GDP 强劲增长，我们是否可以认为中国经济 V 型复苏已经确立？

● 许小年：我不这样认为。二季度的 GDP 增长有几个特点：一是完全投资拉动，投资增长对 GDP 的贡献占 90% 以上，但是这个增长是没有效率的。宏观好看，微观难看，1-6 月份国有企业的利润下降 27%，财政税收减少，就业形势依旧严峻。投资对就业的贡献有限，因为投资主要是基础设施拉动，而“铁公机”的机械化程度是非常高的。

第二，伴随着 GDP 上升的是价格的下降。价格的数据你也注意到了，CPI 和 PPI 都是负数，说明什么呢？各行各业产能过剩，供给远远大于需求，所以价格还在降，正是由于价格的下降，使得企业的利润出现下降。我看了一下分部门的数据，基础设施大概增长 60% 多，其他行业的增速要么持平，要么就仍在下降之中。另外，有人用收入法计算了 GDP，仍然是负增长，但是生产法计算的 GDP 是正增长。在收入法中，企业的盈利是下降的，政府的税收是下降的，工资增长速度也放慢了，GDP 很难有正的增长。当然了，我们国家还没有正式的收入法统计口径的 GDP，实际情况可能没有生产法数字显示得这么乐观。

■ 中国证券报：发电量数据开始转正，是不是企业的生产意愿已经表现出来？

● 许小年：这么大的政府投资项目，要买水泥，买钢材，买工程



机械，当然会有拉动作用。但是最后还是要看效益。

■ 中国证券报：官方 PMI 指数在上升，连续 4 个月高于 50 这一强弱分界线，我们是不是可以认为制造业的复苏在扩大？

● 许小年：出现一些上升是有可能的，因为在政府推动下，银行放贷这么多，不可能没有影响。比如钢铁厂、工程机械的日子都好过了。但如果民间投资没有跟上，以后怎么办？

■ 中国证券报：出口何时能够恢复呢？您对全球经济以及美国经济增长又怎样预测？

● 许小年：出口在下半年可能恢复不了，估计西方经济下半年还会停留在谷底。美国经济处于调整中，家庭需要时间积累一定的储蓄，才能维持正常的消费，起码两三个季度吧。危机之前，美国的储蓄降到了零，现在恢复到了 5% 左右，但是离 7%、8% 的历史均值还有距离。美国的经济 70% 是消费，消费不恢复，经济不会复苏，而发达国家的经济不能复苏，中国的出口就会继续疲软。不仅家庭在进行调整，美国的厂商也在消化过剩产能，目前它的产能利用率只有 65%，是历史最低水平。过剩产能不处理掉，就不会有新的投资。

我认为做数字预测没有什么意义，要关注美国的家庭储蓄、失业率，产能利用率，以此判断美国经济何时走出谷底。现在离谷底不远了，但是走出底部可能不是今年之内的事。

■ 中国证券报：那您对未来经济的增长怎么看？

● 许小年：上半年这么大量的资金投下去，下半年的宏观数据可能会比较好看。但是第一，企业的效益和就业问题仍然解决不了；第

二，增长的可持续性仍然是问题。下半年乃至明年银行还能继续这样放贷款吗？如果这些贷款三五年之后成为坏账怎么办？

■ 中国证券报：房地产投资的火热是否能证明民间投资被拉动起来了？

● 许小年：房地产投资是有所恢复，但是还没有恢复到危机爆发之前的水平。各地政府出于筹集资金保增长的需要，采取各种措施把房地产价格推起来了，这样的火爆能持续多久是值得怀疑的。资金的支持使得房价暴涨，搞不好就有泡沫风险。资产价格膨胀并不是经济繁荣的表现，楼市和股市的价格上升也并不代表经济已经复苏。

■ 中国证券报：您觉得资产价格膨胀，是否因信贷增长远远超过名义 GDP 增长所致？

● 许小年：当然是这样的，美国人的次贷危机是怎么来的呢？就是放低贷款标准，资金进入楼市，制造了房地产的大泡沫，大泡沫破裂之后，把全球经济都拖下水。我们的广义货币和狭义货币的增长都是创纪录的 20% 多，而 GDP 的增长才 7.9%，多余的钱到哪里去了？

■ 中国证券报：目前股市楼市资金节节推升的态势仍旧很明显，您认为会是什么样的发展态势？

● 许小年：多印钞票会不会有通胀？这里要非常注意区分两个概念：一个是实体经济中的通胀，一个是资产价格的通胀。我认为在实体经济中，短期内不会出现通胀，因为在实体经济中供大于求，这么多的投资会进一步增加过剩产能，通胀压力不会太大，CPI、PPI 的压力都不会太大。通胀出现在资产市场上，表现为股价和房价的飙升。

-----

许小年自从离开中金后，观点就一直比较鲜明，不再遮遮掩掩，不再乱说违心话，直言多了，曲意少了，很有一个独立学者的派头了。看他的这次采访问答，虽然没有多少新奇的观点，但基本上都是大实话，是对中国当前经济状况的真实认识，他也不加掩饰地照实说了出来，光凭这一点，就不容易，就值得那些鹦鹉八哥们好好学学。

我大致总结了一下，许小年在采访中表达的主要观点如下：

(1) 通胀概念要区分开，一个是实体经济中的通胀，一个是资产价格的通胀。实体经济在短期内不会通胀，因为供大于求和产剩产能。通胀主要在资产市场上，表现为股价和房价的飙升。

(2) 目前的资产价格膨胀并不代表中国经济复苏，由投资拉动的增长没有效率，也难以持续下去。只有经济结构调整之后，才能更好地实现经济的持续增长。

(3) 对于中国的 GDP 增长，如果用“收入法”来计算，企业盈利、政府税收、职工工资都在下降，是在负增长。但是“生产法”核算的 GDP 是正增长。所以，实际情况可能没有生产法数字显示得这么乐观。

(4) 宽松的货币政策、银行信贷的大扩张，当然会拉动一些行业提前复苏，比如钢铁、水泥、工程机械等等，但民间投资跟不上，经济也很难持续。由于信贷拉动，中国下半年的经济数据可能比较好看，但企业效益和就业问题仍然是大问题，潜在的银行呆坏账也值得关注。

(5) 美国经济还在调整中，但走出底部可能要到明年了，整个西方经济下半年还会停留在谷底。所以中国的出口外需仍不乐观，估计在下半年可能恢复不了。

(6) 房地产投资在上半年有所恢复，价格也被政府给推起来了，但火爆的行情可能没法持续多久。房价在信贷资金支持下出现暴涨，可能会出现泡沫风险，资产价格泡沫并不是经济繁荣的表现。

应该说，许小年的这些观点都是非常客观的，结论很简单，并没有为尊者讳。他的观点我基本都同意，但也想说两点不同意见。

一是许把通胀分为实体经济通胀和资产价格通胀，这好像有点牵强了，资产领域那不叫通胀，称之为通胀，有点别扭了。二是许说股市楼市狂涨是“资产价格膨胀”，可能会有泡沫。这个说法可能是故意在避开敏感话题了，不说泡沫说“膨胀”，而且没有指出目前的严重泡沫，可能是对公开发表负面言论有所顾虑吧。人在江湖，身不由己啊。

作者: loujinjing 日期: 2009-07-27

作者: 笨笨七回复日期: 2009-07-27

昨晚顶贴未成功，今早再来。

作者: 笨笨七回复日期: 2009-07-27

不过最近 2 天，厦门的住宅成交套数骤降到 55 和 38 套，以往都 100 套以上。查了一下其它城市这两天的交易数，也下降很多，难道又开始观望了吗？继续观察 ing.....

多谢你早晚顶贴。

厦门楼市成交大减，我觉得不仅是观望，是前一阵子疯狂投资投机的人，在疯狂中感到了恐惧，他们的楼市涨价预期在悄悄地发生改变，所以有部分人开始犹豫了。还是静观 8、9 月份的成交吧。

下面是厦门 09 年上半年的新房成交数据，供你参考。（7 月截止到 25 日）

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12486813210523643506/A/1/m.jpg[/img]

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12486813382136257496/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

作者：拿什么拯救基金 回复日期：2009-07-27

楼主辛苦了！一直在此楼潜水至今，不忍心打扰楼主。

今天也想请教下楼主，请楼主分析一下武汉楼市的特点和趋势。

一直在武汉租房至今，现在小孩也有 3 岁了，还买不起房，

而房价却一路走高。惭愧啊！

一直想付个首付，是今年年底出手，还是明年上半年呢？

楼主若有空就请回复，若没时间就忽略。

-----

武汉楼市太大，非简单几句话就能说清的，且留到以后再说。武

汉楼市供应量很大，市场上根本不缺房子，前两年被外来的大开发商和政府联合，给抬起来了。

我的看法是，你如果当前没有足够的财力，不妨过了今年再说。另，您小孩已经3岁了，已经过了急需自住房的那段时期，家庭购房需求反而比之前有所降低了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-27

※※“保八”为何偏偏这么保？

※※

作者:simon\_12 回复日期:2009-07-27

看了你关于国家保八的论述，比我们想的深入了许多。但是我觉得现在保法有些偏颇，大批信贷应该流入民营企业，才能保就业，保增长，现在大多流入基础设施，虽然也能增加就业机会，但是没有可持续发展，是一锤子买卖，流入房地产对实业的影响更大。希望能看到你关于怎么保法的论述。

作者:关中虎回复日期:2009-07-27

楼主，同意你关于“保八”或者发展重要性的分析，相信通过你的分析，大家对于这个问题都能够理解的比较清楚了。但即使在现行体制下，目前的危机应对模式技术上看依然有许多不当之处，可以商榷改善之处颇多。目前的做法，是给一个腹泻病人吃兴奋剂，让他以百米冲刺速度跑马拉松，典型的不智之举。这其实也是不符合统治集团核心利益的，这也是我疑惑其动机的原因。

我们来看一下目前政府的做法，积极的财政政策和所谓“适度宽

松”的货币政策，作为应急之举，本来也无可厚非。但是到了具体的执行层面，就有些跑偏了。

首先，积极财政政策中的一大部分是在“铁公基”上，且不论在今天中国基础设施建设已有相当规模的基础上，这些新项目效益上是否合理，从保就业的角度来看，这些项目其实帮助很小，因为目前的施工建设多为机械化施工，所需人工并不多。所以政府应该做的是财政补贴，或资助那些吸收了大量劳动力的民营企业，当然还需要扩大对医疗，教育，社保和住房的财政支持力度。简单说，应该调整财政政策的重点和比例。

另一方面，宽松的信贷政策有没有给实体经济注入血液呢？答案也不乐观。新增信贷基本上还是跑到不缺钱的垄断国企手里去了，跑到政府项目上去了。最缺钱的、对就业贡献最大的民企，还是要面对融资难的老问题，甚至比以前更困难。正所谓“给国企黄金，给民企信心”。所以，虽然信贷宽松到极点，实体经济受惠不多，只是制造了楼市和股市的泡沫而已。

---

看来 simon 和虎爷对“保八”的方式和途径，都提出了同样的质疑。总结起来就是两个问题，一个是，当前保八的效率很低，资金过多地投向了基础设施建设领域，没有关注中小企业和消费领域，没有顾及医疗、教育、社保、住房等民生领域，“保八”没有给民众带来多少实际好处；二是，“保八”的巨量信贷资金，过多地照顾了央企和垄断性国企，没有顾及更能解决就业问题的民营企业，中小企业，

就业问题没有得到解决，反倒又带来了资产领域的泡沫膨胀。所以，保八的路径选择有问题，是误入歧途了。

这两个问题，比较常见，相信很多人都有类似的质疑和不解。我之前也一直在质疑，这么个蛮干法，岂不是瞎胡闹吗？信贷资金在体制内循环，实体经济怎么广泛受益？怎么实现经济的全面复苏？简直是南辕北辙嘛。但我后来仔细想想，觉得这样的事情在中国发生，也是符合情理的。政府选择这样的“保八”模式，用大型基建投资、房地产投资来拉动固定资产投资，用央企、国企当绝对主角，有其站在自身立场上的考虑，也有基于中国现实状况的无奈。对于其中的几个疑问，我想出来如下的原因解释，列出来，供大家批评和讨论：

(1) 为啥上来就是基建项目，大把撒钱，而不是医疗、教育、社保等民生行业？

因为基建项目投资快，08 年底国家启动四万亿计划时，国家的要求就是一个“快”字，谁快就给谁钱。什么最快呢，当然是基建项目。所以铁道部拿到了最大头，因为铁路开工太容易了，线路都谋划了多年了，拿到钱就能开工，投资下去得快。而且基建项目看得见、摸得着，见效果也快，很容易成为政府和相关部委的政绩项目，干好了就可以上调。这样的“优点”，决定了基建项目受益最大，看看各地大干快上的铁路客运专线就知道了。而如果投到那些民生项目，谁看得见呢，一千亿投下去，可能都看不到任何显著改变，即使有拉动作用，可以安排就业，谁来评估呢？怎么拿来表功呢？

(2) 为什么钱都流向央企、国企，而不是民企？



因为那些大型项目都是由央企、国企控制的，民企基本沾不上边，所以信贷大头自然就流向了央企和国企。其他的钱呢，也基本不会流向民企，因为民企历来“不姓社”，以前就不是自家人，一直没有得到政府的信任，危机时刻又怎么会得到政府关照呢？从银行角度来说，贷给央企、国企，有政府信用作“隐形担保”，不怕它不还，即使真的不还，也是内部问题，最后可以核销。而把钱贷给了民企，如果企业倒闭了，那就真的是坏账了。从政府的整体考虑来看，民企已经被经济危机打击得一塌糊涂了，你给了它钱，它也不一定就用在发展生产上，说不定挪作其他的用途，还不如干脆不给，落个省心。即使它拿到了钱，发展了生产，也会进一步增加过剩的产能，反过来挤压国企的生存空间，抢夺国企的市场，还是不给它算了，死了就死了吧，几个小企业，也没啥大不了的。所以我们听到从上到下都在高喊着大力支持中小企业，打开民企的融资瓶颈，但到了办实事的时候，谁也不会积极；

(3) 为啥资金都在国有系统体制内循环？不让它流入社会领域？

我们看到的是，天量的信贷资金从央行到国有银行、到央企国企、到地方上、再到重大项目，基本就是在这个系统内封闭运行，都有国字头机构和地方政府操控。我的理解是，这是“肥水不流外人田”的思路在主导，而且资金在体制内循环，利益均沾，雁过拔毛，各方都有好处，地方政府缺钱用，还可以通过项目来搞钱，把地方财政“信贷化”，把银行信贷“财政化”，无形中加强了地方政府对资源的操控能力，制造了庞大的寻租空间。而且还有两个好处是，在体制内部，

政治命令可以取代市场规则，很多事情长官一句话就可以搞定，绝对高效，可以立竿见影，如果是民企，那是“雇佣军”，政府就没法绝对指挥了。另一个好处是，资金都在国有体系内，流不到社会上来，特别是不进入消费领域，成不了大规模的通胀，对于控制通胀其实是有利的；

(4) 为何不重点倾斜更能容纳就业的行业和企业，而是重点照顾那些就业能力差的行业和企业？如果回顾一下大萧条时期的“罗斯福新政”，就知道了，老美当年为了解决就业问题，不惜发起万里大植树活动，去荒山野岭植树造林，解决了普通人的就业和饭碗问题。而我们却不是，“铁公鸡”行业、央企和垄断国企等，就业能力十分有限，却要大量投资，民营企业、中小服务型企业，解决了中国80%的就业，但得不到国家扶持，一个个地相继倒下，让就业问题雪上加霜。这岂非咄咄怪事？我认为其中原因有二：一则，就业能力强的基本都是后娘养的孩子，没人管，央企国企是“亲生孩子”，哪怕就业能力差点，也得优先照顾，优先发展。在这里，衡量是否得到国家支持和照顾，不是看其解决就业的能力，而是看是否亲生和嫡系；二则，民企、私营、中小服务企业，都是些无关紧要的“小不点”，解决的是城市广大底层居民和进城农民工的就业，而不是更高阶层的就业。这些人是否顺利就业，基本不用去管，即使他们失业了，有口饭吃，也不会闹出多大的事来，况且这些人的失业根本就不在国家“官方失业率”的统计范围内，对“官方失业率”没有丝毫影响。而那些更高的精英阶层、既得利益阶层、高级白领阶层，就不同了，他们有足够

的话语权，其就业问题非常重要，必须得到妥善解决，不然他们发起脾气来，会影响现有的利益格局，会搞得内部不团结、不和谐，那可不是闹着玩的。是故，央企、国企、大型企业等等，一定要稳住，要先解决好就业稳定和职工福利不降低的问题，不能让他们有意见。

作者:loujinjing 日期:2009-07-28

作者: darkblue\_liu 回复日期: 2009-07-27

不好意思，要歪下楼主的楼。

转载一篇陈志武的文章：《中国经济模式转型的挑战》。

我觉得对理解楼主的良苦用心更有帮助，呵呵。

---

非常感谢刘兄的转载，这是篇很好的文章。

陈志武学于美国，是位很优秀的经济学者，深受西方文化制度的熏染，也是个新自由主义者，用我们的话说，他是自由主义的右派。所以大力倡导私有化和市场化，倡导民有民治民享。他的文章数据翔实、分析精到，但往往最后都引向自己所倡导的理念，用来论证自己的政见。换句话说，文章的政治色彩比较浓，有“政论”的影子在晃悠。我们且不论其政见主张如何（这里根本没法讨论），仅就经济观察与分析的角度来读文章，也是一篇值得好好学习的佳作。

刘兄可能顾及到此楼歪斜，或者考虑到敏感词的原因，没有把全文贴完，只贴出了前半部分。我把文章找来，存于网盘，有兴趣的朋友，可以去下载了看。

陈志武《中国经济模式转型的挑战》

[http://fs3.bay.cech.com.cn/download/file\\_share\\_1827611.html](http://fs3.bay.cech.com.cn/download/file_share_1827611.html)

作者:loujinjing 日期:2009-07-28

※※※昨儿通胀今通缩，变脸为何这么快？※※※

作者: simonos 回复日期: 2009-07-27

才疏学浅，不能与楼主论道，只能四处找些资料，既丰富大家的视野，也给楼主的论证添些论据。

今天的《人民日报》第17版《经济周刊》的“经济大势”栏目，有篇文章，谈通胀的，拿来与大家分享，有空也请楼主点评点评，党报究竟要传达什么信息。

全文地址：[http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2009-07/27/content\\_305237.htm](http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2009-07/27/content_305237.htm)

文章题目：冷静看待通胀预期（经济大势）

本报记者崔鹏《人民日报》（2009年7月27日第17版）

-----

前一两个月是通胀忽悠满天飞，搞得人心惶惶，不可终日，好像不把钱花出去就睡不好觉一样。但最近一阵子，风向有点转了，关于通胀近期内不会到来的言论又开始多起来了，外资的在说，国家高级智库在说，央行的权威人士也在说，如今《人民日报》也公开发表类似的言论了。

言论出自多门，你言我语，昨天刚刚忽悠说，大家千万注意啦，通胀这大恶魔张牙舞爪杀过来了，今天又说了，大家别瞎担心了，通

胀其实离我们远着呢，我们国家还通缩着呢。你看，这变脸变得，比川剧大师还要快，说一出是一出，这戏唱的，让人颇为困惑。

其实，看公开发表的言论，到底是什么意思，不能光看字面意思，要看话是谁说的，站在什么立场上说的，这么说体现了什么样的意图，想要达到什么样的目的。

以此来看最近关于通胀的一些言论。之前的两三个月时间，特别是进入二季度后，全国都在喊通胀来了，众口同声，出奇得一致，为什么呢？其实就是拿话吓唬人，让你有强烈的货币大贬值预期，觉得现金是狗屎，花掉才安心。于是大规模地买楼、买股，于是股市、楼市就火起来了，中央倡导的“信心经济”首先复苏了。资产价格暴涨，买入者就赚了“账面财富”，产生了“财富效应”，于是就大胆地去消费了，买车，大吃大喝，旅游休闲，带动了消费增长，给了中国企业以经济繁荣的信心。强烈的通胀预期，其实就是增强信心、拉动消费的一个“全国总动员”，说好听的，是号召咱老百姓爱国消费，说难听的，真是一个举国大忽悠啊。但最近一阵子，公开舆论开始分化了，一边倒地宣扬通胀的局面被打破了。有人开始说反话了，所谓的通胀其实仅仅是个“预期”，什么时候来还不一定呢，中国目前还在通缩呢。即使真的有通胀，有产能过剩和供大于求压着它，它也胀不到哪里去。这是怎么回事呢，为什么舆论出尔反尔呢？我们就来逐个看看，到底是哪些人在说通胀是预期，不一定要来。有部分学者一直在说，比如许小年就明确表示，通胀近期内不会来。这基本是学者的良知在起作用，大家都在那里忽悠，那肯定有人不想忽悠，跳出来说几句大

实话。要知道，在中国这个国度，能毫无顾虑地站出来说实话，也是一种身份的象征，是一种地位的象征。没有一定的身份地位，你说实话，大钳子就会来伺候你了。比如郎咸平，如果不是拿着个香港身份证，估计早就被伺候了。有些外资投行、金融机构的研究人员在说，还出了研究报告，说通胀其实没有这么可怕。他们这么说的目的，我分析基本有二，一是为了自己公司的投资利益，大造声势，是一种短期的策略；二是在一片忽悠声中发出不同的声音，搏出位，博好感，显示自己研究力量强大，显示自己的卓尔不群，有先见之明。

国家统计局的总经济师姚景源同志也在说，说通胀其实并不存在。他的目的应该很清楚，是想说明其发布的统计数据真实有效，还非常权威，老少爷们都来看啊，CPI、PPI 双双告负，而且还要继续负下去，指标都没转正呢，还通胀个狗屁啊。中国目前没通胀，我们的权威数据就完全说明了这一事实。这是对那些质疑统计数据不可靠的言论的一种侧面回应。

国家信息中心、国研中心等国家高层智库的人士在说。我认为，这基本可以看做是国家在喊话，或者是对国家宏观意图的“半官方”阐释。因为啥呢？股市、楼市非正常高涨，原本是为了给宏观经济打气，给广大民众以信心，但没想到这下玩大了，玩疯了，风险积聚太厉害了。最高层看在眼里，急在心里，但又不能随便出来说话，中阳如果直接出来说话，说股市楼市涨得太悬乎，那股市估计立马哗啦哗啦就下去了，楼市也要濒临崩溃边缘了。所以就要智库的人出来喊喊话，敲敲边鼓，提示提示风险，给全国人民的热情泼泼冷水，降降温，

把信心炒出来就行了，别把泡沫炒得太大，留下无穷后患。另外，国家智库里都是些高级知识分子，也不排除有人大脑阵发性抽筋，发表点私人色彩比较浓的观点，为天下苍生着想，说几句实话。

还有央行也在说，通胀其实还远呢，我们完全不必太担心，甚至副行长都出来澄清了。这有两个目的，一是回应全国人大财经委的质疑，财经委有人激烈批评央行失职，钱袋子大开，半年撒钱 7.37 万亿，搞得股市、楼市满地是钱，价格狂飙，给未来的通胀埋下巨大隐患，金融监管当局是严重失职。央行听了很不舒服，所以要出来辩解了，钱又不是我想撒的，现在的形势不撒钱行么，通胀尽在我掌握，你们叽歪个啥啊。二是为了当前过度宽松的货币政策辩护，也为了下半年继续宽松制造先导舆论。它的潜在意思是，中国经济要想复苏，就得保持货币的宽松，你们别看我的钱袋子松，但对付通胀，我很有把握，你们完全不用替我操心。再说了，你们都嚷嚷着要通胀，通胀不是还没来吗？

《人民日报》是党报，中宣部直管，上达天庭，和央视等新闻单位都不是一个政治档次的。所以，它发表的意见，至关重要，也常常是若隐若现的信号，经常可以解读出政策未来走向来。但这次人民日报打破沉默，对通胀问题明确表态。依照我前面的分析，这基本可以看成是最高喉舌在传达上层的意图，在微妙地转达上层对当前信贷泛滥、资产狂飙等问题的担忧，也是在为下一阶段的货币政策定调子。其实，人民日报的这篇文章，只看其题目就知道其用意了。题目是《冷静看待通胀预期》，这有两层意思，一，当前的通胀不存在，仅仅是

个“预期”；二，对通胀要“冷静看待”，不能被它唬住了，不保持头脑冷静，不能因此这个去疯狂炒作。题目之下，还有三条小标题，其实就是本文想要表达的最主要观点。这三个观点相当简洁明了，如下：

(1)“通胀预期虽已形成，但宏观经济实际上仍处通货紧缩状态，通胀距离现实还很远。”——这其实就是给前一阶段的通胀大忽悠降温，引导民众去冷静看待，给过热的通胀舆论纠偏；

(2)“楼市与股市的循环飙升只会导致非理性发展和泡沫涌现，削弱实体经济回暖基础。”——这一观点说得更清楚了，再放任楼市股市资金泛滥，泡沫就会更严重，会分流实体经济所需信贷资金，影响实体经济复苏。这也是间接地给货币当局提个醒，促使其尽快采取相关措施，提高信贷资金的使用效率，遏制股市、楼市的“循环飙升”；

(3)“经济前景不明的情况下，政策不能作太大调整。要重视通胀预期管理，解决好信贷结构问题。”——这其实是给当前的宽松政策提供论证，说明继续保持宽松货币政策的合理性和必要性。但在政策主基调不变的前提下，特别提到了两个问题。一是要重视“通胀预期管理”，这个词挺新颖的，实际上，意思就是要合理引导民众的通胀预期，不能再一味地宣扬通胀了，高密集的轰炸式宣传快把老百姓给弄疯了，关于通胀的舆论也适当地冷一冷了。二是要解决好“信贷结构问题”，这个很好理解，就是尽量把钱投到实体经济中去，不要让资金继续流入资产领域，去炒楼炒股。

在资产市场价格狂涨、货币政策非常微妙的敏感时期，《人民日报》及时发表这么一篇文章，我想大致就是要表达这么几层意思了。



说到了最后一条，文章提到了金融监管当局要“解决信贷结构问题”，还真的有例子可以佐证。昨天银监会就正式发布了一个文件，叫《固定资产贷款管理暂行办法》，里头用了点狠招，就是确保用于项目建设的贷款资金不被随意挪用，不流入股市和楼市炒作。

作者:loujinjing 日期:2009-07-28

作者: xl233 回复日期: 2009-07-27

lou 兄如何看中国银监会新发布的《固定资产贷款管理暂行办法》？

个人感觉和收紧二手房贷很像，一件本来就理所应当的事而已。一方面微调下，更主要的是，看执行力吧……

---

银监会发这个文件的目的是，就是严格项目贷款管理，实行委托放贷定向支付制度，严格控制信贷资金流向股市和楼市，也是为了减少银行未来的风险。

银监会这么做，一方面是回应社会对信贷资金炒资产的指责，另一方面也是为了自身利益考虑，在“文件层面上”严格监管，以便在未来出问题时拿来塞责，摆脱监管不力的干系。

你可以参考下我上面评论人民日报新闻的文章。

作者:loujinjing 日期:2009-07-28

作者: 江用 回复日期: 2009-07-28

作者: leili13579 回复日期: 2009-07-28

圈里圈外: 解读上半年天量信贷数据陈经 2009-07-24

---

---

见识浅陋，我不知道这个陈经是何方神圣，但是长篇大论，我看到的全是陈词滥调，除了换个包装，一点新意都没有。当然是针对文章的原作者，还是要感谢 LEILIL 的辛苦粘贴的。

---

江兄，我也不知道作者是何方神圣，初看文章的话题挺好，但越看越觉得不靠谱。把中国经济运行设想成一个简单的“圈”，用信贷来想当然地解释一切，这本来就不靠谱，而且整个故事讲得纰漏百出，大帐也算得稀里糊涂。作者自以为站在高处俯视，看清了一切，其实还没有入其门庭，只是站在门外瞎琢磨。我们就不提了吧。跑题了。

无论如何，我也同样要感谢 LEILIL 的转载，还望朋友们继续支持，提供有价值的话题，转载深具启发意义的好文章。

作者:loujinjing 日期:2009-07-28

作者：笨笨七回复日期：2009-07-27

楼主这么快就回帖并给出了数据，激动+感动无以复加.....

补充一个：我根据厦门本地的一家网站统计数据得出 6.29—7.25 的成交量为 2782 套。这个网站向来做假，凌晨一两点都见成交量蹭蹭滴涨，所以向来把它的数据打 8 折，看来打 8 折都多了。楼主若方便透露信息来源，可否告诉一下。

---

---

笨笨七：

1、房地产网站的数据 90%的都会作假，懒得作假的都干脆关闭了数据查询，直接不让你看了；

2、单从数字看，厦门7月份的数据，我查询到的和你查到的差距较大，你那个含水的可能性比较大；

3、有时候官方也不直接篡改数据，但会在数据统计口径上做文章，掩人耳目，混淆是非。比如把政府定向安置房、拆迁房等算入商品房成交量，以使数字增大；比如用限价房、经适房等来拉低商品房成交均价，这都是惯用的手法。所以在比较数字时，先要看清其统计口径。我上面提供的厦门数据是一手商品房的，不含别墅和政策性住房。

4、我使用的数据来自一家专门做房地产数据服务的公司，他们的数据购买自城市房地产管理局或者交易中心，是未经处理的原始数据。这些交易数据在官方“技术性处理”之前，一般不会直接上网和我们见面，所以造假的可能性就大大降低了，因而可信度相对较高。

作者:loujinjing 日期:2009-07-29

※※※“保八”的路径选择与“守成体制”下的改革困境：兼答关中虎兄※※※

作者：关中虎回复日期：2009-07-28

作者：loujinjing 回复日期：2009-07-27

※※※“保八”为何偏偏这么保？※※

但我后来仔细想想，觉得这样的事情在中国发生，也是符合情理

的。政府选择这样的“保八”模式，用大型基建投资、房地产投资来拉动固定资产投资，用央企、国企当绝对主角，有其站在自身立场上的考虑，也有基于中国现实状况的无奈。对于其中的几个疑问，我想出来如下的原因解释，列出来，供大家批评和讨论：……………

-----

楼主不辞辛苦，深刻剖析了保八错误路径的原因，那么如此保八合理吗？会成功吗？后果会是什么？是当前中国政治经济结构下唯一的选择吗？有没有其它选择？我虽并非什么专业人士，也没有详细的数据分析，虽力有不逮，还是试着给出以下的回答，欢迎楼主和网友们批评指正。

1、如此保八合理吗？当然不合理。目前的做法，代价高昂，效果堪忧，浪费了大量财富和资源，拖延了必需的经济结构调整，甚至是错失了调整的良机，为将来埋下了巨大的隐患。牺牲民众的福利，成全政府的面子，不仅不合理，而且不道德。

虽然楼主的分析解释了政府采取目前路径的动机和客观原因，但这只是告诉大家为什么会有这样错误的做法，错误产生的土壤和来龙去脉，而并非意味着这样做是对的，是合理的。这便如检察官分析罪犯的作案动机，一般来说犯罪人总是有着各种各样客观的动机和理由，但是这并不能提供其犯罪行为的合理性。

所以，我们对目前的做法，包括保八以及其它种种错误，要有旗帜鲜明的态度，那就是明确的反对，坚定地贬斥。我们目前虽然没有机会改变政府的决策，但也用不着去理解所谓政府的难处和“苦心”。

保持清醒的头脑，不歌功，不颂德，不犯贱，不乡愿，不当东郭先生，不得“斯德哥尔摩综合症”，当然还要不极端，更不能充当帮闲、狗腿子和打手，才应该是我们屁民的正确态度和立场。

---

今天下午，有位朋友和我说，关中虎对我“保八”一文的评论非常精彩，而且评论直刺时弊，语气比我的要激烈。我下午无暇拜读，晚上仔细阅读了两遍虎兄的评论，方知她所言甚是。虎兄激扬文字，直击要害，立场鲜明，大胆直言，尤其是文章后面的那种毫不妥协、毫不宽容的气势，这股子爱憎分明、激浊扬清的骨气，让我非常敬佩。虎兄之胆识气魄，小弟弗如也。

虎兄关于“保八”之弊病的批评，读来十分痛快，我也深以为然。实际上，在现有的政治治理框架和诸种软硬条件的约束下，要应对经济危机，要升级中国不大健康的经济模式，也并非只有目前的“华山一条路”，强拉资产市场繁荣、强行投资拉动的种种弊端和后患，是有目皆辨的，此毋庸赘言。应对办法还是有多种选择的，甚至有更好的选择可以用，比如不是在量上搞迷信，而是大胆地调结构，在 08 年危机之初就抓住有力时机，大力调经济结构，在稳住大部分民众利益的前提下，下决心得罪一小批人，调分配结构，以分配结构的局部合理和适当优化，来释放全社会的体制活力，来促进经济结构的调整，进而优化经济增长模式，充分挖掘和发挥民企私企逆势顽强生长的天生优势，使中国经济增长的就业容纳能力大大增强。窃以为，这条道路把结构、增长、就业三者能综合考虑，同步推进，如走得好，不失

为上策。

但较好的路径选择往往不是现实中的首选，在中国，这也是一种很可悲可叹的“逆向淘汰”。因为我们已经扭曲了，所以选择也会跟着扭曲，就会发生“劣胜优汰”的现象。之所以没有选择“调分配、调结构”的办法，而是选择了“猛吹资产、狂拉投资”的现有路子，除了我在上面的文章中分析的具体原因外，还有一个极其重要的原因，我没有把它说出来，就是改革的巨大勇气和政治家的非凡魄力。上面分析的种种制约因素确实很强大、很顽固，会通过巨大的体制惯性扼杀所有新的尝试，把路径“锁定”在既有轨道中，原来靠投资的还是继续靠投资，原来依赖房地产的还是继续倚重房地产，原来分配有问题的，还是让它继续有问题吧。因循守旧，固步自封，兵来将挡水来土掩，这就是我所说的“现实性约束”，也是“体制性无奈”。

但是不是也可以冲破现实性约束，克服“体制性无奈”呢？也不是没有可能，而且还是很有可能的。一般而言，在经济社会出现危机的情况下，恰恰是最好的变革机会，是实施重大改革和重大利益调整的“天赐良机”。这时候可以牺牲一批人成就改革，甚至可以有惊无险地牺牲掉既得利益集团的部分利益。为什么呢？因为危机之下，人心思安，自保心理很强，越是既得利益者，就越是瞻前顾后，患得患失，惧怕改变。当政者如果抓住了这种心理，就可以让他们付出部分改革成本，他们虽然心里非常不满，但权衡利弊得失之后，还是会乖乖地接受这种危机中的成本。这种例子离我们并不远，例如 97、98 年亚洲经济危机时，胆大进取的朱相就抓住机会，大胆实施了改革，

比如震动全国的“分税制”，比如影响深远的“福利房改革”，比如惊世骇俗的“教育产业化”等等，无一不是重大改革，但在朱相的强力推行下，基本都获得了顺利进展，也起到了很大的作用，至今巨大影响犹在。这可以证明危机中实施重大改革的可行性。

但非常遗憾的是，今天危机重来，机遇再次降临，我们没有看到这样的道路选择，没有看到期待中的重大改革和利益调整，我们仍然在沿着老路往前奔，不管前途多么坎坷。对此变化，我的理解是，相比 10 年之前，中国的国内形势更为错综复杂了，既得利益集团及其政治联盟更为强大了，更难以撼动了，这届政府在处理复杂问题时，更加小心翼翼、如临深渊如履薄冰了，在复杂、强大、顽固的官僚体制和垄断利益面前，政府极力维护着安全、稳定这两个“共同利益”，其闪转腾挪的空间比十年前更加狭窄了。换句话说，视今日之中国，改革的内外部环境愈加恶化了，自上而下推动改革的内在动力愈加微弱了，改革的难度和社会成本愈加增大了，而改革的预期收益则是更加难以测量了。所以，一个悲剧性的结论是，thereformhaddied。

所以说，我们可以激烈地批评现任内阁的举措失当，应对不力，但我们也没法忽略我上面所说的问题，这才是最深层次的问题。正是因为这些深层次问题的存在，长期未解，变本加厉，终于让现任最高班子变成了一个“守成班子”，而不再是“变法班子”，是这个体制的“兢兢业业”的“看护者”，而不再是“大刀阔斧”的“革新者”。如果说中国在经济社会的转型过程中，沉疴未愈，伤痛多发，需要医治创伤，解决病患，那么邓公主导的时代无疑是激进的，动不动就“开

颇换血”，朱相掌印的时代也是大胆的，他手里一直没有离开过“手术刀”，不是切肉，就是剜疮，而 21 世纪的新搭档时代则是保守的，干脆从西医转到中医了，基本就是“方剂调理”了，连手术治疗都放弃了。08 年以来，机会不是没有，但宰辅看着它慢慢溜走了，这和上述深层次问题有关，当然也和政治勇气和魄力有关，因为毕竟没有尝试那些路径，就默默地放弃了。

话说到这里，貌似说得太多了，也好像有点越界了，还是及时打住吧。类似的话题，原不该在这里讨论。

最后再说下我写“保八”文章的意图，我主要是深入分析国家为什么“保八”，保八对体制的重要性，并说明为什么采取当前的路径和方式来保八，个中原因何在。我的目的是，想让不明白的朋友了解“保八”这件事，认识中国经济深层次的问题所在。我并没打算对“保八”的不合理性、弊端进行分析批判，并不是不想，是不愿延伸太多，那样会背离这个帖子“分析事实，揭示真相”的初衷。正是因为语气温和，批判的火力不够，很容易被部分朋友误以为我是“五毛”，是在为现实作辩护，实在是大谬不然也。

作者:loujinjing 日期:2009-07-29

上面的这篇小文，话题扯得有点远了，也基本在禁区外围晃悠了，但没有不该有的言论，没有不该用的敏感词。希望版主还是大度地留下它。

深夜挑灯在这里胡言乱语地闲扯，为了嘛呢？俺还是洗洗睡了吧。

作者:loujinjing 日期:2009-07-29



作者：simonos 回复日期：2009-07-29

央行出来吹风了，中国人民银行调查统计司昨天发布 2009 年二季度宏观经济形势分析报告，央行重申应该继续保持宏观经济政策的连续性和稳定性。

同时，央行预计，今年下半年 CPI 将走稳，存在反弹的可能，通胀预期有所显现。

是预期还是现实，这是个问题。

-----】

央行的套话，已经毫无新意了，我也懒得再说这个话题了。人家的报告里不是说得很清楚么，说“通胀预期有所显现”，这不是三岁孩童都知道的事实么？！随便去一个菜场里，问个买菜的大妈，说最近的菜价好像涨了点哦，她都会告诉你，我们国家要通胀了呀，钱要不值钱了啊，连这你都不知道。大妈肯定要笑话你了。这是什么现象？不就是央行说得“通胀预期”么？这么简单的事，还值得央行来一本正经地研究？

央行还说什么“下半年 CPI 将走稳，存在反弹的可能”，这话听着就觉得好笑，甚至有点哭笑不得。CPI 过去几个月来一直就是这么个水平，没有多大的浮动，可不是很稳么，下半年它如果不“走稳”，难道它还会飙升或狂降不成？CPI 接近半年在负值徘徊了，天量信贷发了这么多，如果没有“反弹的可能”，我还真想象不出下半年它会怎么走。说“存在反弹的可能”，这话近乎是颠扑不破的真理，不得不承认央行报告果然有才。我的感觉是，在货币政策左右为难、骑虎

难下的紧要关头，有来自国务院“保八”的巨大压力，有来自全国人大财经委的激烈指责，还有来自坊间田野的一片质疑和谩骂声，多重压力之下，央行可能已经“晕菜”了。这么个有责无权的部门，又活在当下，还摊上这么一档子烂事，想想它也真够可怜的。

至于通胀是预期还是现实，我在前面已经说过多次了，小文也写了一堆了，不想再继续重复了。因为人微言轻，说了也没用，徒费唇舌。刚好前面有位朋友转载了《21世纪经济报道》对人大财经委副主任委员贺铿的采访，他的说法基本和我的看法一致，建议有疑问的朋友回头细读对贺铿的采访。

作者:loujinjing 日期:2009-07-29

作者:我是永生 回复日期:2009-07-29

一个残疾人的悲惨遭遇

苍天呀!你在哪里?能为残疾人主持公道?——重庆市渝北区委常委政法委书记袁勤华不但毒打残疾人、孕妇，还与渝北区洛碛镇政府官员勾对，把我们本来吃着的低保(两人吃100元)的搞脱了。现在连吃饭都成问题。……………

-----

这位朋友，如果以上事实都属实的话，我非常同情你。你来天涯发帖，无非是把天涯当成“民间信访局”、“第二检察院”，取得善良网友的同情和支持，扩大事件的社会影响，促使事情尽快得到公正解决。但我要给你几条建议：

1)发帖最好去天涯杂谈，而不是经版，并非是说经版的人冷漠，

而是因为这里的人比较少，而且他们的关注焦点也和杂谈的 TX 有所不同；

2) 写清楚自己的详细遭遇，自己受到的不公正待遇，以及身心、合法利益受到的不法侵害。所有的描述都基于客观事实，在用语上反复仔细斟酌（不要出现“吃低保”这样色彩的用语）。而不是模棱两可，一笔带过；

3) 一定要搞清楚基本的事实，不能出现一点差池和错误。谁是打人者，起码不要弄错了，是谁指使是谁动手，不能随便移花接木，事情的前后因果，不要让人看了发晕。只有铁一般的事实，才最具有说服力和感染力；

4) 与本事件无关的事情尽量不提。比如老婆是外地人，老婆要在危难时离婚等等，这会分散读者的注意力，会减损事实本身的冲击力。而且家庭的不和睦，会让别人的同情心大大降低。

我的建议供你参考，希望在仔细修改之前，不要把这个帖子多次重复了，为了传播效果考虑。祝你的正当要求早日得到圆满解决。

作者:loujinjing 日期:2009-07-29

作者：大漠孤烟者 回复日期：2009-07-29

转一篇 21 世纪经济报道的专访：人大财经委：增长数字是用钱堆出来的近期不会严重通胀

2009 年 07 月 29 日 21 世纪经济报道本报记者肖明实习记者王倩倩北京报道

人大财经委于 7 月 15、16 日对上半年的经济形势讨论时，委员

们认为，当前经济回升很大程度上依靠政府的政策推动，内生动力仍然不强，经济结构调整和转变发展方式的难度进一步加大。

对于当下人们担心的恶性通货膨胀预期，他不以为然。“三个重要的物价指数都是负的，怎么能喊通胀呢？”他担心的是通胀预期对实体经济、居民心态和资产价格带来的影响，他表示，目前要警惕楼市、股市价格的上涨，“尤其是房地产，有炒作，这很危险。”

---

最近来看，人大财经委的观点还是比较冷静的，可信度比较高，一直在提示经济领域的风险，也说出了政府不愿意说的话，或者说，跟政府唱了点反调。这好像有点人大监督政府的味道了，不知道是财经委的风格比较强势，还是人大在努力向强势地位转化的一个先兆？

作者:loujinjing 日期:2009-07-29

作者: x1233 回复日期: 2009-07-29

今天股市太吊了~~波澜壮阔地跌啊~~

A股市场大范围跌停银行信贷收紧重创信心

<http://finance.sina.com.cn/stock/jsy/20090729/14286544181.shtml>

中银国际报告：二套房贷8月1日起或全面收紧

<http://bj.house.sina.com.cn/fangdai/2009-07-29/0806321807.html>

跌地这么猛，感觉过于疯狂了，不知道晚上会不会有什么新闻出

来??

---

稍有风吹草动就暴跌，可见资产市场在泡沫中的脆弱性，  
可见资产市场中的投机者，一面是疯狂，一面又是多么地恐惧。

作者:loujinjing 日期:2009-07-30

作者: asthunter 回复日期: 2009-07-29

克鲁格曼：大通胀恐慌

大通货膨胀恐慌有什么意义吗？基本上没有，稍后我会做个说明。  
我怀疑，这种恐慌至少部分是缘于政治而不是经济。

重要的是要认识到当前经济中并不存在任何通货膨胀压力的迹象。消费价格比一年前低，面临居高不下的失业率，工资增长已经停止。通货紧缩，而不是通货膨胀才是当前显而易见的危险。

目前对通货膨胀的大多数议论不禁让人回想起了“大萧条”最初几年的情形：即使价格一路狂跌，很多有影响力的人却还是发出了通货膨胀的警告。正如英国经济学家拉尔菲&#183;霍特雷所写到的：“他们表现出了荒谬的通货膨胀恐慌，就好比在诺亚大洪水暴发时大叫火、火一样。”拉尔菲&#183;霍特雷继续写道：“正是在经济萧条和失业率减退之后，通货膨胀才变得危险。”

我们很难摆脱这样一种感觉：目前制造的通胀恐慌部分是出于政治原因，而其中大部分都来自那些对减税造成的赤字漠不关心、却在政府开始斥资拯救经济时，突然对财政政策横加指责的经济学家们。看来他们的目的就是要胁迫奥巴马政府放弃拯救经济的努力。

说到通货膨胀，我们唯一需要恐慌的就是通货膨胀恐慌本身。

---

非常感谢高兄转载的这篇文章。

尽管克鲁格曼总是显得有点不合时宜，但这位桀骜不驯、正直敢言的经济学家总能在一片聒噪之中让我们听到不同的声音，而这微弱的声音，却往往能帮助我们认清事实，认清谎言的真实目的。

克鲁格曼的文章，说的是美国的情况，指出美国存在荒谬的通胀膨胀大恐慌。而实际情况并非如此，那些制造“通胀恐慌”的人，恰恰是要以此“胁迫奥巴马政府放弃拯救经济的努力”，这可以说是利益集团游说政府、影响决策的惯用伎俩。克鲁格曼回顾了历史，以多国的实际例子证明了，在经济危机过程中，失业率高涨，工资收入停滞不前，消费开支萎缩，通货紧缩现象明显的情况下，大通胀很难发生，而政府也未必总是会以通胀来解决经济困境。

克鲁格曼毫不客气地指出，所谓的通胀大恐慌，不是经济问题，乃是出于政治原因，是有人别有用心，借此达到个人的利益。这可谓一针见血，不留情面，这正是克氏行为的惯常风格，只管说自己的实话，不给政治留面子。甚至前一阵来中国访问，中国方面好吃好喝招待着，奉其为“国际宗师”，原指望他老人家能口下留情，说几句好听的，谁料人家不会你这个意，还是照样毫不客气直戳中国的痛处。

对照克鲁格曼的文章，在看我们中国的情况，发现既有相同之处，也有不同。相同的是，对通胀的大恐慌如出一辙，而且中国的恐慌程度比美国要厉害多了，这种恐慌已经让资产市场非理性飙升，资产泡

沫越吹越大。引发大恐慌的正是人为的渲染式宣传和媒体的不断强化，和美国一样，也是出于政治的原因。与美国所不同的是，美国的通胀恐慌，是一部分“对政府财政政策横加指责的经济学家”在宣扬，其背后当然是利益集团在支持。中国呢，不是某些利益集团在捣乱，而是政府在操纵着，其目的呢，有两个：一是促使大家花钱，促进资产市场红红火火，借此提升全社会信心，“信心比黄金更重要”嘛；二是带动住房消费，出清房地产企业的库存，进而拉动房地产行业的投资，保证新开工量，为保八做贡献。

遗憾的是，中国没有克鲁格曼，甚至没有在经济领域敢于直言的人，有的只是一群叽叽喳喳的小鹦鹉、小八哥，有的只是一群被人捏着喉咙打鸣的去势公鸡。所以，在前几个月通胀恐慌发生全国性的大蔓延，很多普通老百姓飞蛾扑火般地奔向资产泡沫的时候，我们没有听到几声应有的不同的声音，甚至都没有看到几句善意的风险提示，我们的舆论、社会言论集体沉默了，失声了。

我想，这也许是我们出不了诺奖大师的真正原因，我们没有那个环境，也没有像克氏那样桀骜不驯、特立独行、只为真理言、不为尊者讳的学术品格。悲哀！如果哪天诺奖真的给了我们，那一定是瑞典皇家科学院疯了；如果再过 30 年，瑞典皇家科学院还不把诺奖颁给这个拥有 14 亿人口的庞大国家，那一定是我们这个国度疯了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-30

作者: 油彩 回复日期: 2009-07-29

父母在宁波想换房，是换房，意味着要买也要卖，不过不需要等

到卖房的资金就可以先买。

请教楼主时机问题？宁波房产是否也泡沫很大。

---

如果硬要说中国的房地产行业没有泡沫，我可能会将信将疑；

如果硬要说宁波、杭州等城市没有泡沫，那打死我也不相信。

作者:loujinjing 日期:2009-07-30

作者: sz 孤旅回复日期: 2009-07-30

请教楼主，如何评价和解读央行频频发布的类似新闻，到底要传达什么样的政策信号，谢谢！

**【央行：坚定不移地继续执行适度宽松的货币政策】**

中国人民银行网站 7 月 29 日讯在近日中国人民银行上海总部召开的上海市金融形势分析会上，中国人民银行副行长苏宁再次强调，要坚定不移地继续执行适度宽松的货币政策，巩固经济企稳回升势头。

作者: 贾治邦回复日期: 2009-07-30

央行连续几天都在讲要保持货币政策不变，但是估计信贷结构调整肯定要进行。

作者: wea500 回复日期: 2009-07-30

本人在国企，因业务往来和银行信贷部有接触，下半年银行信贷明确收缩。

---

对几位朋友的提法没有异议，这个问题不用回答了，设想两个小场景吧。



【场景一】在央行内部的小范围通报会上。某人：川哥，最近风向有变啊，老板短短个把月的时间，提了四五次坚持宽松政策，看来风头很紧啊。川哥：对，老板很关心宽松这件事，几乎挂在嘴上了，所以我们千万不能懈怠。某人：可是，上半年这么个撒钱法，7万多亿出去了，不也行啊。财经委那边几个老头子唧唧歪歪的，说了好几次了，话说得也很冲，我们的压力很大啊。川哥：压力大也得顶住。那你还能和老板对着干？老板说了要坚持，你还能说不宽松？你不想混了？某人：那是那是，老板说要坚持，我们就得“坚定不移地继续坚持”，这是原则问题，没二话。川哥：这就对了嘛。不过要注意分寸，嘴上宽松，手里可以适当收一收，你给几家银行打个招呼，下半年让他们收一收。某人：我明白了，我们按原定计划办事，但嘴上还是继续松。

【场景二】在国务院的一次内部专题汇报会上。老板：阿川啊，上半年这个钱下去后，效果怎么样？阿川：回老板，照您的吩咐，该下去的都下去了。目前来看，效果很好，各地大项目搞得热火朝天，股市楼市都起来了，老百姓投资激情高涨，信心十足。老板：那就好，说明我们的政策对头。可是楼市这么个涨法，是不是有点过了，我听说下头的意见不小。还有，银行的风险能不能控制住？

阿川：二季度的楼市是有点快了，主要是下头对政策的理解有点偏差，搭顺风车，炒作过头了。银行的风险问题不大，阿康那边已经放风几次了。我这里也采取了点措施，搞了点正回购，回购利率也上调了，在我们官方网站上也放了点口风。您看下一步是不是适当地收

一收？

老板：老百姓的预期应该引导引导，不能一味鼓励了，不要炒得太厉害，炒厉害了以后有麻烦。阿康那里做得对。至于收紧的事，你们再仔细研究研究，千万得慎重，这是经济爬坡的紧要关头，只能踩油门，不能换挡。信心非常关键，只能鼓励，不能打击，对外的宣传口径，你们要斟酌一下。

阿川：是，老板，我明白了。通胀预期要适当地疏导一下，给资产领域降降温。油门，我们这边肯定不会松，确保弹药充足。在对外宣传上，我们会以鼓士气为主，回头我就让他们多发表积极言论。

老板：对，下半年要根据实际情况，该调的也要大胆调，还是要有点预见性。但要注意，最近市场信心好像有点散，对外不能泄了气，要一鼓作气，先把经济搞上去。

阿川：好，我这就去办。先让阿宁他们出来放风，托住市场信心。

作者：loujinjing 日期：2009-07-30

作者：月色茫茫 回复日期：2009-07-30

一：买 150 万的房子，但是又考虑到现在的高价位，而且付了首付后还有装修费用；

二：租房子，买套 30 万左右的单身公寓当投资，过段日子看情形再说；

三：买点黄金，红木家具，维持现状观望；

请教哪个方案可行点，或者楼主有没有更好的建议，万分感谢。

-----

答月色茫茫：

宁波的楼市泡沫比较大，其下属县市的泡沫也不小，这一点颇类似温州的情况，下属的县市房价飙起来，也是不遑多让。你应该是在余姚或者慈溪吧，这两个县级市均排在县域经济百强的前十名左右，经济发展水平比较高，民间藏富，房价高点有些道理。我去过这两个地方，从城市规模上说，还基本在县级市的原有框架内，没有多大的突破，房地产市场也相对较小，属于投资推动和价格刺激下的爆发阶段。但这两年市区房价动辄上万，比大部分省会城市都高出了一截子，这就是典型的泡沫了。

所以，在当前楼市是否进入调整的关键时期，我认为买房子不是恰当的时机。对于你的几个方案，我觉得，如果不需要租，就不租；如果非租不可，那就先租，年后再考虑买房。如果存款多了，担心未来的通胀，可以买实物黄金，或者在银行做黄金投资。

作者：loujinjing 日期：2009-07-30

作者：asthunter 回复日期：2009-07-30

关于通胀，我有一点点自己的想法。

从中央的主观立场来讲，是不希望出现过度的通货膨胀的。因为现在的社会还存在着大量的低收入者，即使是以千万计，一旦出现过度的通货膨胀，这些人的生活将会更加难以为继。虽然他们处于弱势地位，在主流媒体上没有发言权，但一旦苟且的生存都变得不可实现，可能就“不在沉默中爆发，就在沉默中灭亡了”。出现这种情况，对社会的冲击将是非常巨大的，为此付出的代价也必将巨大，甚至难以

估量。而 ZY 刺激经济的目的也就是为了维持社会稳定。

因此，从主观上看，不会促使通胀。但所采取的措施会不会促使通胀，我这种小民就看不出来了。还请楼兄指点。

---

适度通胀有利于经济增长，过度通胀则会危害经济增长，而恶性通胀则危及民生幸福，影响社会稳定。所以从主观上说，上头会保持适度通胀，但绝不会希望大通胀到来，政府会注意密切防范过度通胀，会对恶性通胀保持高度警惕，无法容忍其存在。从客观上说，自从近十几年来转身全球制造业大国，成为投资大国，而成为“消费小国”之后，中国的主要问题是产能过剩，物质生产极端丰富，而不是需求旺盛，消费过度，出现恶性通胀的可能性就很小了。看如今之宏观经济刺激政策，基调就是政府使劲地花钱，央行起劲地撒钱，货币极宽松，财政很积极，这么干下去，肯定会出现通胀，只是个发生时间的问题。

既然都是在保稳定，终极目标一致，国家为何还要冒着通胀的危险对经济搞大力刺激呢？所谓“两害相权取其轻”，经济如不刺激，明天就可能出大问题，这是火烧眉毛的事，即使通胀也在所不惜，相对于经济陷入停滞，通胀仅仅是个“小疾”，而非“大害”。再说了，以中国之情况来衡量，很难出现恶性大通胀。而严重的通胀，尚在未来，可以未雨绸缪，可以提前准备应对。即使严重通胀真的会到来，国家还可以实行物价管制，降低其危害，对那些真正受影响厉害的，比如典型的城市底层居民，可以通过发放政府补贴、实施定向救助等

办法，舒缓负面影响，不至于酿成大面积的社会问题。

所以说，相对于经济停滞来讲，通胀仅仅是个小问题，是个或然问题，是个未来问题，是个可以预防的问题，也是个可以对付的问题。说白了，大家都害怕通胀，有些人怕的要死，视若洪水猛兽，其实在政府眼里，通胀算个球啊，主管币值稳定的金融当局——央行，甚至都不把通胀放在眼里！

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

作者：月色茫茫 回复日期：2009-07-30

谢谢楼主指教。楼主的话和今天碰到的一个客户，坚定了我最近不买房的决定。本来在我们这种小地方，没听说过有人大手笔炒房，温州炒房团似乎也没光临过。但是今天碰到的温州客户，居然跟我说他在我们这里有三套房，而且居然不知道楼盘的具体位置在哪里。他的朋友也有好多是这种情况，他们买了这里的房子是绝对不会居住的。

呵呵，我要顶住啊。钱要保值的话，还是有很多方法的，不一定要买房啊。

-----  
月色茫茫，我支持你的决定。其实不是我的话帮了你，而是温州炒客帮了你，你应该谢谢他们才对。

一般来说，在县级市这个城市级别上，由于房地产市场的规模小，住宅产品仍显粗犷，也不丰富，平均房价普遍不高，政府想要大手笔推动，也缺乏雄厚资金和能量，当地常住人口较少，所以商品房在短期内升值潜力并不大，投资价值还是比较低的，对投资客基本没有多

大吸引力。这只是一般的情况，可以拿来衡量绝大部分的县级市，特别是中西部广大地区的县级市和县（旗）。但世事无绝对，道理难普适，上面这个判断在东部沿海一些地区是不适用的。特别是在苏南地区东部、浙江北部、东部、中部的大部分区域，很多县级市，表现非常不同。这些小城市虽然规模不大，城市发展尚处在工业化初期的粗放发展阶段，城市综合居住环境也未得到明显的提高，但房地产开发却都非常红火，高密度的高层住宅非常普遍，楼市价格也直逼附近的大城市，甚至比肩东部地区省会，远远超过中西部的很多中心城市。换句话说，这些地区县级市房地产的发展，远远超过了城市能级所能达到的水平，这些县级市的房价泡沫水平，也远远超过了一个县级市应该承受的水平。为什么会有这种特例呢？我想主要有这么几个原因，造成了以上地区县级市房价的与众不同。列出来和大家探讨，也请熟悉苏浙民营经济

的高手批评指正。

（1）这些地区经济发达，属于先发地区，城市化进城非常迅速，而且城市化阶段已经悄然升级，从中心城市的城市化，升级到了中小城市（镇）的城市化，小城市附近农民进城人口激增，给房地产发展带来了巨大机遇；

（2）苏南模式、浙江模式过去都取得了巨大成功，一个是乡镇企业突然崛起，一个是民营经济遍地开花，其特点都是中小企业担纲唱主角，是企业的高度本地化。这无疑造就了一个比较庞大的新兴富裕阶层，比如民营企业家，私营企业主，企业管理层，企业股东阶层

等等。这些人逐渐膨胀的消费需求，大大刺激了本地住房价格的快速上涨；

(3) 和本地富裕阶层的消费习惯和消费心理有关系。草根经济造就的新富阶层，大多草莽创业，敢闯敢试，有着大胆的品格，这决定了他们成为较早的房产投资者，甚至是投机者，推高了本地房价飙升。但他们长期在本地打拼，教育程度不算高，也有眼界和认识上的局限，这决定了他们更倾向于在本地进行大宗消费，比如萧山的企业家喜欢在萧山置业，而不是过江到杭州，余、慈的企业家喜欢在余、慈买房，而不是去附近的宁波，这里头有容易就近打理的现实考虑，更多的还是因为他们对大城市有着天然的疏离感，不愿去自己不熟悉的地方置业；

(4) 这也和消费者的理财观念有关系。这些县市的主要消费群体，比如上面提及的新富阶层，缺乏系统的金融理财教育，当地官办金融也远不如大城市发达，缺乏更多更好的投资理财渠道。于是，这些人就形成了这样的传统理财观念——有钱就买好车，显尊贵身份，保值就买好房，求资产安全。简单地说，发家之后，典型的消费无非是“买车买房”，除此之外，别无他途了。这种观念在小城市极易迅速传染，并同化别人，这就形成了普遍的房产投资风气，一个企业主，如果没有几套房子，不开一辆名车，那是极没有面子的事；

(5) 还有一个非常关键的原因，这些地区虽然经济发达，但中小民营企业唱主角，是市场经济的绝对主体。但可悲的是，这些企业大多管理水平不高，家族意识浓厚，国家的金融支持基本没有，地方

政府也是放之任之，以致企业的平均寿命太短，1—3 年就匆匆更替了，你方唱罢我登场。这就形成了一个现象，实体经济留不住资金，产业资本很不稳定，往往大进大出，今天钱还在工厂里运转，明天厂子关掉了，实业资本就成了民间大把的闲置资金，需要寻找出路，需要找到暂时的“栖身地”和“避风港”。于是，胆子大的，有路子的，就发展成了民间金融资本，搞地下借贷，办地下钱庄；那些胆子不够大的，或者没门路的，就只能流向资产市场，或者跟庄炒股，或者去大肆炒楼。

以上所说情况，可以说是苏南、浙江地区独特的经济现象，这种特征也就造就了其楼市特征。月色茫茫说，在余慈地区，“没有听说过有人大手笔炒房”，我想这是符合事实的。因为这些县级市的市场比较封闭，本地人不愿走出去，外地人也不大会进来，所以炒楼的少，投资买房的多，绝大部分是投资，不是投机和恶炒。

至于说最近热闹了，温州人都跑去了，动静也大了，我想和最近的通胀大忽悠有关系，寻求避险的资金泛滥了。此外，还和浙江外贸行业的萧条有关，大批的中小型出口企业关张破产，实体经济资本加速流向资产市场，厂子倒了，没事可做，怎么办呢，还是拿钱来买楼吧。

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

删帖可是越来越勤勉了，简直是起早贪黑，不顾劳累啊。

还好我把删帖看成是对这个帖子的悉心爱护，我要谢谢你们无微不至的关怀了。



昨天晚上谈中国“太监文化”的帖子，没有任何言论不利于团结稳定和谐大局，

但可能碰触到太多人心底的痛处了，让您不爽了，俺这里赔个不是先。

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

作者: loujinjing 回复日期: 2009-07-30

对几位朋友的提法没有异议，这个问题不用回答了，设想两个小场景吧。

**【场景二】**在国务院的一次内部专题汇报会上。

老板：阿川啊，上半年这个钱下去后，效果怎么样？

阿川：回老板，照您的吩咐，该下去的都下去了。目前来看，效果很好，各地大项目搞得热火朝天，股市楼市都起来了，老百姓投资激情高涨，信心十足。

老板：那就好，说明我们的政策对头。可是楼市这么个涨法，是不是有点过了，我听说下头的意见不小。还有，银行的风险能不能控制住？

阿川：二季度的楼市是有点快了，主要是下头对政策的理解有点偏差，搭顺风车，炒作过头了。银行的风险问题不大，阿康那边已经放风几次了。我这里也采取了点措施，搞了点正回购，回购利率也上调了，在我们官方网站上也放了点口风。您看下一步是不是适当地收一收？

老板：老百姓的预期应该引导引导，不能一味鼓励了，不要炒得

太厉害，炒厉害了以后有麻烦。阿康那里做得对。至于收紧的事，你们再仔细研究研究，千万得慎重，这是经济爬坡的紧要关头，只能踩油门，不能换挡。信心非常关键，只能鼓励，不能打击，对外的宣传口径，你们要斟酌一下。

阿川：是，老板，我明白了。通胀预期要适当地疏导一下，给资产领域降降温。油门，我们这边肯定不会松，确保弹药充足。在对外宣传上，我们会以鼓士气为主，回头我就让他们多发表积极言论。

老板：对，下半年要根据实际情况，该调的也要大胆调，还是要有点预见性。但要注意，最近市场信心好像有点散，对外不能泄了气，要一鼓作气，先把经济搞上去。

阿川：好，我这就去办。先让阿宁他们出来放风，托住市场信心。

---

川哥刚说过回头多发表积极言论，多给市场放风，给市场鼓劲，这作风还真的是雷厉风行，今天央行就急不可待地跑到人民日报鼓劲去了。

今天出版的《人民日报》（09年7月31日）在第二版（要闻版）发表了一篇文章，只看题目就很耐人寻味，题目是《方向不变动态微调（巩固经济回升向好势头）》，还配了引题，叫做“坚定不移地继续实施适度宽松的货币政策”。

诸位且看，这文章发得多么及时，立马就上了人民日报，而且不是发在第九版的“经济版”，而是直接上第二版的“要闻版”，可见文章来头不小，下面的小跟班级别可没有这个待遇。题目更是设计巧妙，

叫做《方向不变动态微调》，“方向不变”是紧跟着领导走，“动态微调”是阐述自己下半年的政策总纲，既紧跟了领导，又给自己留足了后路。多么高明啊！但我读到“微调”二字时还是心里一顿，这不是在打击市场信心么，不是在给市场增加新的不稳定预期么？人家文章作者早就料到了这种担忧，在题目后头加了个括号——（巩固经济回升向好势头），意思是说，你们别看我要微调，我微调的目的也是“巩固经济回升的向好势头，”可能觉得这括号的意思表达得还不够明确，又在前面加上了一句引题，直接喊上口号了——“坚定不移地继续实施适度宽松的货币政策”。咳，这一看，就是央行的作品。

文章绕了大半圈，原来是川哥在吹风，央行在鼓劲啊。

原文在此：[http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2009-07/31/content\\_309497.htm](http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2009-07/31/content_309497.htm)

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

不能回了？

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

为何我的回复框总是变成一个烦人的广告图片，让人不知从哪里下笔？

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

作者：笨笨七回复日期：2009-07-31

删帖没有看到，楼主的大作有没有哪位大侠保存了？

-----

为了防止删帖，我一般是当天写完了，当天下午就保存下来，

如果删的不够快得话,很多被删掉的帖子,我应该都拷贝下来了。

谢谢诸位朋友的支持,从第1页一直顶到了目前的第21页,在下再次致谢。

前20页的全部内容(删的快的,可能就漏掉了),我正在整理中。

近日庶务缠身,容稍后几日,应可以给各位奉上了。

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

真痛苦,每次刷新帖子,回复框就会暂时现身,但只维持大约几秒钟,

随即变成一个哆哆嗦嗦、晃得人眼晕的瑞星广告图片。

我必须在这数秒之内,以雷霆之势完成粘贴、发帖的动作。

这究竟是我的电脑抽风,是天涯抽风,还是——天涯发明了一种新的对乱说话者的刑罚?

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

?

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

目前的回复办法是:

先在word里写好,复制——刷新帖子,出现回复框——粘贴到回复框,迅速点发表。

最然很累,但在我这里,目前只能这样,不知道各位还能不能回复??

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

难道是瑞星广告搞得鬼?

不是天涯使的招？

作者:loujinjing 日期:2009-07-31

相当的郁闷，回家吃饭先！

可能是我最近言论不当，给各位添乱了。

有劳江兄、公主、笨笨七三位了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-01

感谢上面各位的关注，昨天下午出现的广告遮蔽回复框、导致无法回复的问题，好像已经没有了。到底是广告发布的技术问题，还是对过激言论的小小惩戒，我们先不去管它了。此楼盖到今天，仍然未倒，首先要感谢各位朋友的顶贴和支持，感谢各位高质量的回帖和克制有度的发言；也要感谢天涯的相对宽容，给我们提供了很多论坛所不能提供的讨论环境，还能容忍偶尔越过雷池的言论。要知道，在中国，天涯算是大肚能容的了，我们不应责之太苛。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

※※价格体系的“末梢神经坏死”与资产领域的“肢端肥大症”

※※

作者：关中虎回复日期：2009-07-31

政府及主流经济学家们，都认为目前中国并未出现通胀，这是基于目前一般价格水平没有发生明显上升得出的结论，其对通胀的定义是采取主流经济学理论的讲法。然而经济学理论流派中的“货币主义学派”则对通货膨胀有不同的定义，认为通货膨胀纯粹是一种货币现象。如果依据这种理论，则中国已经发生通货膨胀了。楼主看来也是

主流通胀理论的信奉者(当然我相信楼主也是很清楚货币主义者的看法的,只是无暇向大家介绍)。所以转载下面的一篇文章,目的是让大家了解些不同的看法,多些参考,有利于从不同角度思考目前的局势。

---

感谢虎兄的转载,这篇谈通胀的文章相当好,为我们提供了观察当前中国经济的不同视角。让我们能看到通胀背后的发生机制,不仅有通胀对当下经济生活的影响,还有对深层经济结构的危害。

主流经济学派和货币主义学派对通胀的定义确实大相径庭,因而判断标准不同,得出的结论也不同。相通的是,大家都认为通胀应该是可以测量的,可以进行量化研究的,不同的是二者测量的标准不同。主流经济学主要采用物价指标,他们认为货币供应量的变化终究会传导到消费领域,会引起物价的涨跌变化,因而CPI就是衡量货币是否膨胀的最终指标。这看起来顺理成章。但货币主义不这么认为,他们的观点更为直接,回到了根本,直接回到了“通货膨胀”的本原含义,通胀就是个货币现象,通胀就是货币供应量过大了,货币超发了。只要存在货币的严重超发,那就是发生了通胀,而不问其是否顺利传导到了物价上。所以,当前的中国经济,如果看物价水平,CPI、PPI双负,不存在通胀,经典经济学的判断恰恰是存在通缩。如果向上溯源,货币超发严重,按货币学派的标准,就已经通胀了。

实际上,两派迥异的观点,可以说都正确,仅仅是判断标准不同罢了。事实还是那个事实,只是对事实的学术描述不同而已。中国当

前的事实是：新增信贷异常凶猛，货币超发严重，经济领域的货币已经出现泛滥之象，但物价并没有因此大涨，物价总水平仍然在下降，货币超发对普通百姓的日常生活，并没有显现多少负面影响。

货币泛滥而物价不涨，为什么会出现这样的怪现象？我想这就是中国特色，是和中国独特的经济结构、分配体制、政策导向紧密相关的。从产业结构上说，投资主导，产能严重过剩，货币供应量向消费品的传导路径被阻断，厂商不敢涨价，涨价就是自寻死路，大部分工业消费品的价格根本涨不起来；从分配上说，超发的货币流入了权贵阶层和利益集团，没有通过一次分配和工资渠道流入百姓荷包，大部分人的消费能力没有实质性的提高，甚至还降低了，购买力不足，物价也没法推高；从政策上说，信贷刺激太猛，资金使用效率太低，资金进了了资产领域，而不是实体经济领域，即使进入实体经济，也是以投资的形式变成固定资产沉淀，这样的资金不会推动终端物价水平升高。所以，这些原因，阻断了货币供应向物价水平的正常传导，泛滥的货币只是在小范围内泛滥，在资产领域泛滥，并没有在消费领域泛滥，老百姓该没钱的照样没钱，新增货币没有转化为实际中的购买力。购买力没有增加，物价凭什么上涨？物价总水平没有上涨，尤其是消费品没有普遍上涨（粮油除外，因为价格低估了），对普通百姓生活的影响并不大，也可以说，大家非常担心的货币贬值现象，起码目前还没有出现。但这并不是说，货币超发没有抬高物价，它就没有危害，货币主义的理论可以很好地解释这一点，让我们看清货币泛滥的危害。前面虎兄转载的文章已经说明了，货币泛滥冲击了市场经济

的“神经系统”——价格体系，让价格信号失灵，价格体系错乱，从而导致资源错配，给某些经济领域带来洪水，同时给某些经济领域造成干旱，让宏观经济结构更加失衡。深刻揭示通货膨胀对经济结构的危害，这是货币主义理论的一个现实意义和贡献。实际上，当前中国的情况就是个典型案例。货币过多地流入资产领域，股市、楼市价格飙升，发出了错误的价格信号，让人们误以为股市、楼市还会继续飙涨，引导更多的社会资源流向资产市场，这让实体经济受损更大，因为资金不想再进入实业，人们也不再钟情于实业投资，而是忙着炒股、炒楼去了。一边是资产领域的洪水泛滥，一边是民营经济的干涸皸裂，一边是富裕阶层在资产市场炒作，获得更多的财富，一边是贫困阶层在制造领域挣扎，大规模地失业，中国经济的内部失衡更严重了，社会分裂也更为严重了。这就是货币泛滥引发的问题，或者更准确地说，货币泛滥了，没有顺利传导，没有以通胀（物价上涨）的形式释放出来，被扭曲的经济体制压制在资产领域内，让资产领域脱离轨道，成了中国经济的一个心头大患。

写到这里，想起来本山大叔的一句台词，说范伟的脸又胖又大，是末梢神经坏死，把脸给憋大了。中国经济也是，市场经济的“神经系统”出了问题，价格体系坏死，偏偏遇上了货币泛滥，硬生生把资产领域给憋大了。所以，才有了上面的那个有点吓人的标题。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-02

作者: v6abc 回复日期: 2009-08-01

楼主功德无量!



中国为甚么如此的多灾多难???? 是文化的原因还是其他方面的原因?

---

谢谢你的夸奖。

中国多灾多难，自古而然，并非今天所独有。虽则多灾多难，但汉民族的生命力却变得非常顽强，中华文明也因此源远流长，积五千余载而未有断绝，所以我们造出了“多难兴邦”的成语，一直沿用到了四川大地震，还能极大地鼓舞国人士气。所以我们也发现了“生于忧患、死于安乐”的历史生存规律，汉民族存在的几千年来，几乎战胜和同化了所有的少数民族群，虽多次被征服，但从未被消灭，至今还主导着中国，这可能就是“生于忧患”的最好例子。

如果把范围缩小点看，我们的兄弟姐妹，我们的同胞们，为何总是如此多灾多难？个中原因，可以说一大箩筐，归根结蒂，我的看法，还是在于文化原因。是文化让我们软弱和忍耐，让我们变得“好欺负”，喜欢顺从，不喜欢反抗，所以就多灾多难了。都说中华民族是个“吃苦耐劳”的民族，我看这是大实话，“能吃苦”让我们变得强大和富有，“愿耐劳”则让我们软弱可欺，被自己人欺、被外人欺。

严重跑题了，不多说。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

作者: 面包真好吃啊回复日期: 2009-08-01

[http://www.ccb.com/cn/ccbtoday/20090731\\_1249019888.html](http://www.ccb.com/cn/ccbtoday/20090731_1249019888.html)

《中国经济时报》: 建行二手房信贷转向收紧

发布时间：2009-07-31

作者：simonos 回复日期：2009-08-01

看看 CCB 最近的表演，均来自其官方网站：

第 一 篇

[http://www.ccb.com/cn/ccbtoday/20090731\\_1249019888.html](http://www.ccb.com/cn/ccbtoday/20090731_1249019888.html)

《中国经济时报》：建行二手房信贷转向收紧

发布时间：2009-07-31

建设银行北京分行昌平区分行个人贷款部工作人员向记者证实，建行确实已于近日暂停了二手房的按揭业务，尚没明确何时恢复此项业务。不过，截至记者发稿时，建设银行北京分行没有向本报记者就此业务调整的原因做出解释。

第 二 篇 :

[http://www.ccb.com/cn/ccbtoday/20090801\\_1249130752.html](http://www.ccb.com/cn/ccbtoday/20090801_1249130752.html)

建行新闻发言人表示，建行继续支持居民申请二手房贷

发布时间：2009-08-01

针对媒体有关“建行暂停二手房贷业务”报道，建设银行新闻发言人表示。建设银行未对二手房贷款业务作出政策调整，并一直把房贷业务作为重要战略业务，积极支持广大居民百姓购买一手和二手自住房的贷款需求。

作者：simonos 回复日期：2009-08-01

按照我的理解，CCB 的钱袋子真的收紧了，但是嘴上还要留点余地。这么多年的经验告诉我们，“辟谣”就是最好的证实。有劳楼主

指点下。

---

这个新闻对比很有意思，消息均来自于建行的官网。一则说北京建行部分网点已经暂停开展二手房按揭业务，个贷要收缩了；另一则又让发言人出来，高规格地、正儿八经地辟谣，说建行从未对二手房按揭业务做过政策调整。两则新闻仅仅相差一天，却方向相反。

我觉得这个小矛盾恰恰这反映了银行当前的政策困境，也反映了监管当局的矛盾意图，更反映了中国经济决策者的顾虑重重、投鼠忌器的心理。

对国有大银行来讲，一方面受银监会的监管，银监会这些天来三令五申，一直嚷嚷着要控制金融风险，要压缩住房信贷，建国下面的分行在北京这个疯狂炒作的市场，卡卡二手房按揭的脖子，非常合理，顺理成章，是对银监会意图的执行；另一方面，银行的股东是央行和财政部，也是执行货币政策的主体，央行决定要撒钱，国有银行就是具体的执行者。这两天央行的领导一个劲地表忠心，表示要“坚决执行”国务院的宽松政策，下头的国有大行哪个敢唱反调，不想混下去了吗？

金融监管当局的矛盾，从银监会和央行的政策分歧就可以一目了然。银监会的老刘开口闭口都是控制金融风险，就是要银行收紧二套房贷款，紧急通知都发了不知道多少道了；而央行为了完成国务院交办的任务，却让国有银行敞开口子撒钱，甚至不搞指标限制。最近一阵子，央行自己也陷入矛盾了，预防通胀成了一个新任务，但下半年

继续保持宽松已经定了大调子，又要搞扩张，又要调整和收缩，究竟是向东还是向西，央行自己都糊涂了。

至于决策者层面，由于没有部门利益的存在，要综合考虑中国经济的全面问题，在互相冲突的政策目标面前，难以会顾虑重重，投鼠忌器。宏观经济要“保八”，投资的“油门”自然不能松，所以货币政策必须宽松，必须搞货币扩张，但通货膨胀又不得不防着点，金融风险、银行体系的坏账更是让人担忧。油门踩小了，怕经济下滑，失业猛增，油门踩大了，又怕通胀控制不住，怕刚刚健康起来的金融系统又会重回千疮百孔。如今开中国经济这台车，那是左右为难啊！

我估计，老板见了银监会的老刘会说，小刘你最近干得好啊，口气千万不能松，管他们一定要严厉点才行！见了央行的川哥，又会说了，小川你最近的文章发得很好，很鼓劲嘛，油门一定要给我踩住，这个当口不能松，一松经济就又滑下去了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

作者：取不起公主 回复日期：2009-07-31

咦，楼主今天没更新乎，

楼主又要到三四点才睡？

有体，葱白下

不过建议楼主早点睡，

经常熬夜，对身体伤害很大。

作者：我不爱热闹 回复日期：2009-08-01

早安！

-----  
谢谢公主的关心，我正在调整作息，争取早点睡。

不过，更需要早睡的似乎是“我不爱热闹”。

在这里也想提醒帖子里所有喜欢深夜上论坛的朋友一句，

——好的睡眠比看帖回帖要重要的多了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

楼上兄弟的尺度有点大了呵呵

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

作者：心浪标题党 回复日期：2009-07-31

中新社华盛顿七月二十八日电(记者李静吴庆才)

中国副总理王岐山与国务委员戴秉国二十八日称赞为期两天的中美战略与经济对话获得圆满成功。戴秉国笑称，除了没有讨论上月球，主要问题均已谈及。

.....

“确保中美关系长期健康稳定地向前发展，很重要一条是相互理解、尊重支持对方，维护自己的核心利益。”戴秉国接着说，中国的核心利益，第一是维护基本制度和国家安全，其次是国家主权和领土完整，第三是经济社会的持续稳定发展。

“我觉得这次对话是成功的，”戴秉国说，“但更重要的是要把说的变成做的。”戴秉国与王岐山还在记者会上一同感谢媒体。

王岐山说，自己与媒体多年“打交道”，特别要感谢媒体的朋友们。“我们的对话经过你们的发散和宣扬，包括猜测和评析，传遍了

全球。”王岐山说，如今任何会议若离开了媒体的宣传，影响力便会大大降低。“影响力有正面也有负面，有准确的，也有不那么准确的；我们靠媒体传播，就要承受传播中的瑕疵。”

戴秉国也表示，媒体作用非常重要，他希望媒体的宣传能够推动中美关系发展，增进两国人民友谊。(完)

---

这条新闻是不是有点过于生猛了，真是震惊国人的大实话啊。中新社怎么变得这么生猛，政治考虑怎么这么不周全呢？

为了避免再被惩戒，我还是别评论了，提醒有兴趣的朋友琢磨琢磨戴委员说的话，真让人回味无穷。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

淡定点，睡觉去。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

作者: amik 回复日期: 2009-08-02

戴秉国：中国的核心利益，第一是维护基本制度和国家安全，其次是国家主权和领土完整，第三是经济社会的持续稳定发展。

---

言外之意就是：政第一，主第二，人第三。

---

这其实是对中国历史的最高度概括。验之于历朝历代，皆逃不出中国窠臼。由此可见，戴可能是位敢说敢言的政治家，看穿历史，一语中的，直击要害。不过，在那种高级场合，也可能是，中美之间，

大国较量，重剑无锋，没有什么虚头巴脑的空架势。你知我底细，我知你死穴，所以谁也不要玩虚的，上来就是亮绝招，出底牌。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

更正上面：

验之于历朝历代，皆逃不出中国窠臼。——验之于历朝历代，皆逃不出这个窠臼。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

读虎兄的一段话，感慨系之，前车犹在，有言而不能发。无奈无奈。

突然想起来鲁迅先生，转他一篇透视千古、至今仍然铿锵有力的雄文，作为我的回复吧。

《中国人失掉自信力了吗》（选自鲁迅先生《且介亭杂文集》）

从公开的文字上看起来：两年以前，我们总自夸着“地大物博”，是事实；不久就不再自夸了，只希望着国联，也是事实；现在是既不夸自己，也不信国联，改为一味求神拜佛，怀古伤今了——却也是事实。

于是有人慨叹曰：中国人失掉自信力了。

如果单据这一点现象而论，自信其实是早就失掉了的。先前信“地”，信“物”，后来信“国联”，都没有相信过“自己”。假使这也算一种“信”，那也只能说中国人曾经有过“他信力”，自从对国联失望之后，便把这他信力都失掉了。失掉了他信力，就会疑，一个转身，也许能够只相信了自己，倒是一条新生路，但不幸的是逐渐玄虚起来

了。信“地”和“物”，还是切实的东西，国联就渺茫，不过这还可以令人不久就省悟到依赖它的不可靠。一到求神拜佛，可就玄虚之至了，有益或是有害，一时就找不出分明的结果来，它可以令人更长久的麻醉着自己。

中国人现在是在发展着“自欺力”。

“自欺”也并非现在的新东西，现在只不过日见其明显，笼罩了一切罢了。然而，在这笼罩之下，我们有并不失掉自信力的中国人在。

我们从古以来，就有埋头苦干的人，有拼命硬干的人，有为民请命的人，有舍身求法的人，……虽是等于为帝王将相作家谱的所谓“正史”，也往往掩不住他们的光耀，这就是中国的脊梁。这一类的人们，就是现在也何尝少呢？他们有确信，不自欺；他们在前仆后继的战斗，不过一面总在被摧残，被抹杀，消灭于黑暗中，不能为大家所知道罢了。说中国人失掉了自信力，用以指一部分人则可，倘若加于全体，那简直是诬蔑。要论中国人，必须不被搽在表面的自欺欺人的脂粉所诓骗，却看看他的筋骨和脊梁。自信力的有无，状元宰相的文章是不足为据的，要自己去看地底下。

九月二十五日。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

虎兄的帖子又被咔嚓了，对此无言，唯有一声长叹……

这让我上面转载鲁迅先生雄文的回复，显得很没来由，十分的突兀。

特此说明一下，我的回复是对“关中虎”这篇回帖的回答。请虎



兄原谅我的节录吧（在按着 Delete 键的，我的手都在发抖，看来这个活也不容易啊）。因为如不节录，还要被咔嚓，即使节录了，也不能保证就能活下来。——

作者：关中虎回复日期：2009-08-02

中国直到今天还逃不出这样的窠臼，是一件很可悲的事情。……………这说明中国还没有转变为一个完全的现代国家。……这样的（此删二字），是我们所追求的吗？……………这个国家，这个民族，实在是千千万万你我小民的国家和民族，我们生于斯长于斯，我们在过好自己的小日子之余，对于这个强加于我们的（此删去二字）还是应当有着清醒的认识，思想上不妥协，态度上不支持，言论上不调和，行动上不极端，情绪上不浮躁。多学习，勤思考，踏踏实实，照顾好家庭，成就好工作或生意，不沉沦，不幻想，保持积极乐观的精神面貌。……………中山先生曾说过，“世界大势，浩浩汤汤，顺之者昌，逆之者亡”。……………

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

虎兄莫失望，莫气馁，真正可怜的不是我们，而是彼之辈。

想想看，都怕成这样了，还能有多大的活力？

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

还是回头说楼市的话题吧，安全系数高些。上次谈到了苏州楼市，因时间仓促，只是开了个头，写了一篇概括性的东西。苏州的话题是我对不少朋友的欠账，这笔账终究是要还的。今天就重新开工吧，还是从第一篇开始。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

## 漫谈苏州楼市之（一）：给古老而年轻的苏州相个面

说起苏州楼市，确实是个比较大的话题，而且作为 GDP 排名全国第五的经济大市，苏州楼市当然也是十分重要。所以几位朋友几次提问，几番催促，我几番思量才动笔写，直到今天才算有了一点眉目。选取了几个我认为重要的方面，来说说苏州楼市的情况。在谈及个别问题之前，开门见山，先来几条简明扼要的判断，就算是对苏州楼市一个“相面”式的结论吧。

1、苏州原是个规模不大的地级市，古城区辖平江、沧浪、金阊三个区，人口仅有 77 万人。通过城市扩张，东西建新城，南北县改区，市区人口扩至 238 万人。但它依然是一个不大不小的城市。

2、苏州原是个古老而安静的江南古城，2500 多年的悠长历史，古城风貌依然可人，但近十几年来打破了这种安静，多达七八百万的外来流动人口蜂拥而入，让这个城市八方辐辏，五味杂陈，喧闹异常，失去了往日的宁静。

3、苏州原是个依赖旅游业和轻工业的城市，却创造了“苏南模式”的神话，又制造了“外向型经济”的奇迹，一跃而成为大型工业城市，工业增加值仅次于全国第一的上海，对当地 GDP 的贡献率高达 70%。两个奇迹，两次转型，苏州已经不是原来的那个苏州，昔日的江南水乡，如今已成巨大的“世界车间”。

4、苏州以区区一个地级市，2008 年 GDP 接近 7000 亿元，高居全国第五位。但高额的 GDP 制造了税收，撑大了这个城市，却没有给

苏州人带来多少财富，苏州人的生活并没有太大的改变。我们都认为苏州很富有，苏州人却不这么认为，这是个悖论。

5、苏州楼市的发展之路和中国沿海地区的很多城市几乎没有什么两样，起码没有本质上的区别。2000年之后真正起步，2002年之后加速，2005年遭遇波折，2006年迅速恢复，2007年狂飙突进，2008年低谷蛰伏，2009年上半年非理性疯狂，2009年下半年万众瞩目。基本就是这么个套路下来，我们很难发现苏州楼市有什么特立独行的个性。

6、苏州是个古老的小城，一跃而为重要的经济大市，外来人口大市，城市急剧扩张那是难免的。熟悉苏州城市格局的人都知道，旧城内可以用自行车当交通工具。但从相城去吴中，从园区去新区，横穿苏州全城，那是非汽车不可的。城市的扩张必然伴随着建成区的扩大，2002年，苏州建成区只有129平方公里，平江区仅有10平方公里，金阊区只有17平方公里，都是袖珍区；可到了2008年，平江、金阊扩建新城，面积都翻了番，苏州建成区也达到了230平方公里。

7、伴随着建成区的扩大，就是每年巨大的土地供应，这也就使得苏州市的供地行为有着“主动、足量、引导发展”的特征，几乎没有被动供应，没有采取“饥饿供地法”，而且供应区域极度分散，政府的导向性比较强。因为供地量大，所以苏州土地整体地价比同类城市要低，也拉低了部分房价，因为供地分散，市中心的供给量很少，土地炒作现象也就比较少，炒作难度也增大了。供地模式的这个特点是理解苏州楼市的一个关键因素。8、伴随着城市的快速“长大”和

土地供应量的放大，是苏州房地产市场充足的供应量，正因为市场供应相对充足，所以即便在快速城市化的进程中，苏州也没有发生大面积的“供不应求”现象，没有出现严重的大面积炒作，价格上涨比较平稳，涨幅也相对温和，属于供应主导下的“温和式上涨”。这种特征和杭州的模式形成了鲜明的对比，杭州的特点是“饥饿供地”，使供应量始终和需求量在玩“猫鼠游戏”，所以炒作空间大，价格能暴涨，到今天，杭州经济总量不如苏州大，消费也比苏州高不了哪去，但杭州的均价却是苏州的2倍以上！这足见由政府主导的楼市不同发展模式的巨大威力了。

9、从苏州楼市的需求来看，本地人口不多，外来人口很大，本地人口原来基本都住在拥挤的古城区内，有很大的迁出古城、改善居住的“改善性需求”。外来人口中，阶层分化严重，企业管理者阶层、私营业主阶层的购买力强，但住房需求并不强，投资行为普遍；大量外来务工人员、低层白领阶层购买力弱，但住房需求很强，落户苏州意愿强烈。所以，我认为苏州市场上炒房的比例确实不算很高，但投资的比例不低，总的来说，是“投资需求>投机需求>刚性需求”这样一个顺序。我这里说的“投资需求”，就是指买二套、三套、四套乃至更多那样的情况，按照官方文件的说法叫做“改善性需求，”多买几套来“改善”自己的居住条件。这类人和楼市投机有一定的区别，他们看重房子的保值功能、投资功能和长期保障功能，基本是长波段操作，他们一般不以炒房为主业，不会去恶意炒作，也不会频繁地买卖交易。所以，我不认为苏州市场是个投机市场，但苏州市场也肯定不是个“刚需”支撑的市场。准确地说，苏州市场应

该是个投资主导的市场。

10、从市场格局来看，苏州楼市的另一个大特点是“格局分散”，没有绝对的中心地段、绝对的中心区域。房价最高的区域并不是传统的市中心，这几乎是全国难见的例子。按行政区域看，苏州楼市有七个分中心，平江、沧浪、金阊、吴中、相城、园区、新区，每个区域都自称一格；按城市格局看，苏州市是“一主四副”、“一旧四新”的城市格局，环线快速路以内基本就是老城区和古城区的延伸发展区域，是苏州的主城区、老城区。环线以外东西南北四个方向共有四个新城，东有园区、西有高新、北吞相城、南拓吴中，每一个新城的地域面积都比老城区要大得多，所以也就自成中心，实现了组团式发展。所以，苏州房地产市场也就呈现了“大分散、大组团、多中心、无核心”的分布格局。

以上简单写了十点，走马观花，浮光掠影，都比较粗浅，试图粗线条地勾勒一下苏州楼市的概貌，从整体上有个大概的模糊认识，把握苏州楼市的总体特征，以便为我们的具体分析提供一个背景。我没有在苏州长呆过，有认识不对和判断偏差的地方，还望在苏州和懂苏州的朋友不吝指正。后面我会针对苏州楼市的话题，分开来说说，可能篇幅比较长，我会在近期内陆续贴出来。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

漫谈苏州楼市之（二）：08年苏州楼市综述：进入调整期

2008年以来，苏州楼市开始显现低迷疲态，进入调整期，成交量比07年也有较大幅度的萎缩。根据官方的数据，2008年全年，苏州

市区住宅成交 392 万平米，同比大幅下滑了 45%，新增预售 649 万平米，同比小幅下降 6%。与 07 年相比，新增供应量没有明显增加，但销售却大幅度下滑了 45%，并连续 12 个月出现了供大于求的态势。如此难看的成交数据足以说明，在整个 08 年，苏州房地产市场都处于一个艰难的调整之中。如果把整个 08 年的苏州楼市分开来说，就是四句话：一季度深入调整，二季度成交萎缩，三季度行情惨淡，四季度有点亮色。

成交量的萎缩应该是从二季度开始显现出来的。到了 08 年 4 月份，苏州市区的月度成交面积就降到了 30 万平米以下，此后一直低位徘徊，萎靡不振，以致整个 08 年上半年交出了近年来的最差答卷。上半年商品住宅共销售了 196 万平米，月均成交只有不到 33 万平米，上半年成交均价 6900 元/平米。销售徘徊造成了库存量的增加，到上半年末，苏州一手可售房源增加到了 22000 余套，库存总面积达 327 万平米。

到了 2008 年三季度，由于国际金融危机爆发，恐慌情绪在国内楼市迅速蔓延，苏州市区商品住宅成交量也跌到了低谷，8 月份成交了 2624 套，成交面积 29 万平方米，9 月份仅成交 2189 套，月度成交面积为 23 万平方米。9 月份的水平已经创下了全年的最低值，同时金融危机也拉低了成交均价，使 9 月份的均价回落到 6427 元/平方米。

08 年下半年成交量继续放缓，库存不断加大，开发商的预期也在恶化，这些因素造成了坚挺的价格在局部开始松动，进而在苏州楼

市掀起了一波较大规模的“降价潮”。不少楼盘打出了四、五千元的低价，到08年7月，苏州市区的成交均价甚至一度跌破了6000元大关，达到5950元，成了这一波降价中的阶段性底部。

到了08年四季度，由于恐慌情绪开始稳定，苏州市政府出台了楼市新政“22条”，赤膊上阵，开始大力救市，成交量在三季度惨淡的基础上有所回暖。整个四季度，苏州市区商品住宅成交了9124套，面积111万平方米，比三季度有了些许亮色。但四季度的均价并未能跟着回升，仍维持在6400元上下的水平。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

漫谈苏州楼市之（三）：09年上半年观察：非理性的疯狂

进入09年，在08年第四季度稍有起色的基础上，由于刚性购房需求释放、政府强力救市措施开始发挥作用，在寒冷的冬天里又添了些暖意。我们先看数据。09年一季度苏州市区商品住宅共成交10776套，成交面积为131万平米，环比去年四季度均实现了18%的增幅，成效比较明显，这与全国主要城市一季度出现的“小阳春”现象，也基本吻合。但看整个一季度，日均成交套数在120套左右，只能说是低谷后的恢复，是寒潮过后的回暖。

但到了刚刚过去的4、5两个月份，就不能用简单的“回暖”来形容苏州楼市了，用“非理性疯狂”也许更能切近它的本质。4月份单月成交了6828套，成交面积达80万平米，5月份则更进一步，成交了7881套，成交面积达99万平米。如今一个月的成交量就快赶上08年三季度的了。放量成交的背后，是价格又开始上涨，4月份均价

涨到了 6581 元，5 月份均价涨到了 6710 元。相比一季度价格水平，短短两个月的时间，涨价幅度为 7.34%。

在量价齐升的背后，难道真的是刚需们在发威？还是有其他的因素在起作用？我们不妨看一个最简单的事实，那就是购房者所购买的房子本身。从单套平均面积来看，4 月份的平均单套面积是 117 平米，5 月份单套面积是 125 平米，这已经属于中等户型了。一般的经验是，初次置业的年轻刚需攒钱买房子，他们的购买力十分有限，一般不会直接买三室两厅，也没法承受 120 平米以上的大户型，这说明用“刚需释放”来解释目前的火热现象已经说不通了，也是一种迷惑人的“障眼法”。

更合理的解释是，投资者又开始进场了，他们主攻大中户型，而支持投资者大举进场的，正是以下三个原因：（1）部分自住型刚需进场接盘，制造了区域性的供应紧张气氛；（2）国家信贷扩张，资金流出实体经济，进入资产领域，导致楼市资金面相当充裕；（3）在媒体造势下，强烈的通胀预期开始形成，让很多有钱人开始坐不住了，“现金为王”的观念正在转变为“资产为王”。事实上，苏州本地的研究机构的说法也证实了这个趋势，08 年下半年，楼市投资比例一度萎缩到 10% 以下，到了 09 年上半年，苏州楼市的投资比例有了大幅提升，目前至少有 30% 以上。

照当前的架势看，资金推动的因素难以短期内减弱，通胀预期还在弥漫，估计 6、7 月份还将持续当前的趋势，楼市虚火继续上升。但不利因素也是显而易见的，大致如下：（1）苏州本地的刚需数量很



少，外来刚需将因为苏州制造业的整体不景气和企业裁员降薪而缩小，来自刚需的支撑力度将在下半年逐渐减弱；（2）银行信贷扩张的势头已经下来了，巨量信贷投放无法为继，下半年将实现平稳投放，资金推动的外力因素也会减弱；（3）苏州制造业都是外资和台资居多，企业规模大，产业资本的投机性比较低，即使实体经济不景气，也不会大规模地撤出，跑到楼市去赌博。所以苏州和杭州是有所区别的，苏州楼市缺乏大量中小企业的避险资金，整体投机性也比杭州要低不少；（4）苏州楼市布局分散，老城区并不是核心，最贵的房子也不在老城区内，园区、高新区、吴中、相城四区分出东、西、南、北四个方位，距离相隔还都比较远，这就像四马分尸一般，把苏州楼市给拉散了，这种散布的格局是不利于集中炒作的，也不利于炒家抓住核心区域猛烈炒作，所以，苏州炒房集团很难形成一股强大的凝聚力。一旦有风吹草动，大事不妙，炒房集团就要人心思变，凝聚力消失，很容易搞得七零八落；（5）苏州经济是外向型经济，或者说是外资依赖性经济，并非是“房地产依赖型”经济。在外资的大力襄助下，苏州 GDP 很高，位居全国前五名，由于制造业集中，工业增加值也很高，这让统计数字很靓丽，所以苏州政府没有硬拉房地产充门面的动机和需要，这也决定了苏州房地产失去了一个最大最有利的庇护。

所以，我们可以做个基本的预测，经历了“小阳春”和火热的“盛夏”之后，苏州楼市也和大多数城市一样，吃了春药，透支了一年的体力。在三季度过后，虚火褪去，迎来第二波像样的下行，开始另一段调整之路。由于制造业企业继续减员，停产甚至撤资的背景下，实

际失业率上升压力增加，衰退将波及到相关的第三产业。房地产行业可能出现泡沫破灭的初期现象：在炒作盈利无望的预期下，投机性消费将基本停滞或出现一定量的局部抛盘。经济失衡造成的收入锐减以及潜在的失业压力，加上二套房贷的控制措施，使自住性贷款买房的意愿降至低点，成交量下滑。因此，住房价格尤其是高档住房价格将出现下跌。而价格下跌又进一步抑制住房投资及消费需求，形成下降循环。

项目 08 年四季度 09 年一季度 09 年 4 月份 09 年 5 月份

成交套数（套） 91241077668287881

成交面积（万 M2） 111 万 131 万 80 万 99 万

成交均价（元/m2） 6384625165816710

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12492085800707603489/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

漫谈苏州楼市之（四）：苏州的土地供应：完全满足住房用地需要

在谈市场供求之前，有必要先搞清土地市场的供应情况，因为这是商品房供应的基础条件，有了地，才能建房，这是常识，土地不够用，一级市场紧张，当然也就推动了二、三级市场的炒作。从 2001 年到 2007 年，苏州土地供应是呈总体上升趋势的，并出现 04、07 年两个峰值年。2004 年达到一个高点，超过 800 万平方米。而后迎来 05

年的国家调控，供地量下降到了 500 多万，到 2007 年又回升到了 754 万，08 年楼市调整，土地市场冷清，拍卖市场屡屡流拍，供应量遂急剧下降到 246 万平方米。

总起来说，相比同等规模的中心城市，比如南京、杭州、青岛等，苏州土地市场供应还算充分，土地供应量基本适应市场需要。也可以说，苏州基本没有实行所谓的“饥饿供地法”，没有用缩减供应规模的方式推动地价的飙升，并传导到房价高涨上去。可以看下面的数据，在 06 年之前，楼面地价平均在 2000 元上下波动，07 年是全国楼市的最高峰年份，土地价格也突然暴涨，翻了番，到了 08 年，楼面地价又回落到了原来的水平。

必须说明的是，这里列出的“平均楼面地价”是住房、商业、办公等用地的综合地价水平。由于商办地价肯定比住宅用地价格要高不少，因此，实际住宅用地价格应该在 2000 元以下。住宅地价不高于 2000 元，综合容积率假设为 2.0，那么平均楼板价为 1000 元左右，加上建安、大小配套等成本，大约为 1500 元，即全苏州市区（五区+新区+园区）的商品房直接成本，平均起来应该在 2500 元左右。直接成本比较低，这也就决定了苏州楼市价格没有涨的太离谱。当然了，目前市区的均价还在 6500 元以上，说明间接成本（财务、管理、销售费、国家税费等）是比较高的，也说明开发环节的利润空间还是很大的，还说明这个市场的炒作程度也是很厉害的。

下面是苏州近七年来的土地供应和价格情况：

年份完成土地储备市区公开出让土地合同出让金平均地价

单位 (万平方米) (万平方米) (亿元) (元/平方米)

2002332280501786

2003650600 (住宅 399) 145.52425

200410198131842263

20051056507 (住宅 342) 100.61984

2006780530 (住宅 350) 135.22551

2007 暂缺 754417.65538

2008 暂缺 24661.82512

作者: loujinjing 日期: 2009-08-02

还是上图吧——

苏州近七年来的土地供应和土地价格情况

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12492092611421872711/A/1/m.jpg[/img]

作者: loujinjing 日期: 2009-08-02

现在的翻页怎么快起来了, 内容比以前少多了, 就匆匆翻页了。

按我的经验, 之前的一页可以容纳五万字, 现在的一页大概 4 万左右了。

看来翻页翻得也有水分啊, 有懂天涯的朋友, 给解释下其中规则?

作者: loujinjing 日期: 2009-08-02

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-02

重发一下, 试一下是否有敏感词搜索在先, 然后才有人工干预,

否则所需人力不可小视啊！

---

我觉得应该是“敏感词过滤+人工审核”，先把可能违规的帖子过滤出来，提交管理者进行人工审核。审核人对照此事操作原则，认为可以的，放行；不可以的，咔嚓之。如关键词设定不太严的话，工作量应该不会大到累死人。也请熟知内情的朋友说说。

作者:loujinjing 日期:2009-08-02

漫谈苏州楼市之（五）：苏州的房子够不够住：非常充足的市场供应

看市场供应，我们可以主要去看四个方面。

一看历史存量有多少，苏州人民的居住条件好不好，购房意愿高不高；

二看当前存量有多少，开发商的房子够不够卖的，供应紧不紧张，是卖方市场还是买方市场；

三看未来潜在供应量有多少，是否有可靠的供应渠道，未来是增还是减少；

四看住宅市场的补充供应渠道，除了商品房这个渠道，还有没有其他的渠道，是否存在着替代产品。

■ 第一个，先看苏州住宅的历史存量。

根据苏州市住房建设规划的数据，到 2005 年底，苏州市区住房总建筑面积为 4497 万平方米，其中私有住房 3988 万平方米，人均住房建筑面积从 2001 年的 25.46 平方米增加到 2005 年的 31.75 平方

米。

■第二个方面,看当前市场上可售的存量。一个用来居住的房子,如果它具备了销售条件,政府准许公开销售,那就是“可售住宅”,但还没有售出去,那就是可售的存量。这部分存量有多少呢?查苏州公开资料可以获知。截止到2009年6月初,苏州可售商品房大约29000套,可售面积为408.5万平方米。这个数字很清楚,苏州当前还有408万平米的房子等着出售。

下面是苏州各区商品房存量数据(截至2009年6月初):

■第三个方面,看未来潜在的住宅供应量,也就是增量。未来几年的供应量,该怎么统计呢?其实也不难,可以主要看三个:(1)当前正在施工的房子,未来会进入市场销售的;(2)开发商手里已经有了土地,还没有开工建设的,但未来会开工的;(3)政府手里已经储备了土地,但暂时还没有出让,还捏在政府手里,但未来几年内可能会逐步出让的。把这三个部分加起来,就是未来一段时间的供应量。下面我们就花点时间,来逐个地测算下。

第(1)个,查苏州08年的统计数据,全年正在施工的住宅面积是5190万平方米,这些房子如果没有意外的话(如烂尾,如半道被拆除掉),将会在未来的3—4年内逐步竣工,陆续上市销售,年均竣工量大概在1300万——1700万之间(参考:08年的住宅竣工面积是1132万平方米),进入可售商品房统计范围内;

第(2)个,开发商未来即将开工的供应量,换句话说,就是开发商手里囤积的土地,可以建造多少面积的房子。所以关键就是搞准

这个土地囤积量。最好的算法就是用开发商历年购置的土地面积减去历年的开工面积，没有开工的就是土地囤积，把历年囤积面积汇总，就是当前的总囤积土地量。这个因为没有准确的官方数字，就先不去算它了。但从普遍经验来判断，开发商的总囤地面积，肯定要大于当前在建的住宅施工量。因此，我们可以用当年住宅施工量来估测这个数字。

第（3）个，政府未来出让土地可以建造的商品房面积，换句话说就是，政府手里捏着的土地，如果未来几年内全部出让出来，会形成多大的供应量。这个也好算，用政府历年的土地收储量，减去历年的土地出让量，就是手里捏着的总量。土地已经收储了，不会一直拿在手里，一定要尽快出让变现，所以这些土地未来几年内一定会上市交易，也一定会变成实实在在的住房供应量。2001—2008年的八年间，苏州土地储备中心共收储整理土地大约为6000万平方米，同期内共出让土地为3930万平方米，有2000多万土地没有出让掉，留在了储备中心手里，按照一般的比例关系，住宅用地占总出让用地的70%左右，所以留下的住宅用地大约为1400万平方米。这些土地如果在未来几年内全部出让的话，如果容积率为2.0，那么可以形成大约2800万平方米的供应量。假设分四年出让完毕，那么每年将新增700万平方米的新增住房。

■ 第四个方面，看其它的供应渠道，中国的房地产市场都一样，都是单一供应渠道，苏州也不例外。但去年中央重拾保障房政策，大力推广保障住房建设，开辟了住宅供应的“第二战场”。如果地方执

行力度够大的话，保障房大量上市，可以分化商品房市场，减少商品房市场的有效需求。根据苏州市公布的《2008——2012 年住房建设规划》，规划期内苏州市区将新建各类政策保障性住房 847 万平方米。其中，定销房及各类动迁房 590 万平方米，经济适用房 112 万平方米，廉租房 37 万平方米，集宿房 108 万平方米。当然了，保障房的竣工量也是包括在“当年住宅竣工”的数字中，但是保障房是政府对中低收入阶层的公开承诺，应该可以得到优先供应，开发商方面不会开而不发，或者囤积土地不动。

算账算到这里，可以把以上四个方面简单总结一下了。

第一个方面，历史供应。苏州市的历史存量住房为 4497 万平方米，这个主要是苏州常住居民持有的，人均住房面积在 2005 年就已经达到 31.75 平方米了。可以说，苏州本地人并不缺住房住，而且住房条件已经大大改善，居住面积非常宽裕了；

第二个方面，当前供应。是苏州当前时点上的住宅供应量，即当前的可售面积，这个数字为 408 万平方米；

第三个方面，未来供应。主要是未来 3—4 年内的预估供应量。从去年的施工量来看，预计总竣工量为 5190 万，开发商囤地可建造面积，如果类比 08 年的施工量来算的话，又是 5000 多万平方米的增加量。政府手里的存量土地可建造面积约为 2800 万平方米。如果开发商和政府双方囤积的土地潜力都完全释放出来的话，未来的供应量要上亿了！苏州全部的历史存量才有 4500 万，等于是可以再造两个新苏州了！！当然了，当前囤积的土地潜能肯定不会完全释放，还会



继续囤积下去，如果完全释放，那苏州楼市会跌得底都找不到了。

第四个方面，补充供应。也就是政府提供的政策保障性住房，比如定销房、动迁房、经适房、廉租房等等。根据苏州的住房建设规划文件，未来3年（至2012年）内大约供应量为847万平方米。

诸位请看，帐不算不知道，一算吓一跳，原来房子这么多，而且未来的供应能力是如此巨大。如果从政策上刺激，敞开未来供应的话，那会淹没现在的房地产市场。有时候还真想不明白，那些整天喊着房子供应短缺，制造供不应求紧张气氛的人士，他们的依据在哪里呢？难道不会算账么？他们何曾给我们展示过系统的数据测算？也许，谎言本身就不需要什么证明，只需要蛊惑就可以了。

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12492123151462476708/A/1/m.jpg>[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-03

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-02

《中国新闻周刊》近期刊出了名为“上海新革命”的系列文章，指出上海上半年GDP增长落后全国平均水平酝酿转型，文章涉及上海房地产，发展模式困境等等，是很不错的一期专刊。把上海的问题分析的比较透彻，因为文章很长，为避免喧宾夺主，故不在此转贴，有兴趣的朋友可去下面链接一读。

-----

虎兄推荐的文章相当不错，虽然是杂志，没法直指根本，但说出

了上海经济的困境和转型之痛，已属非常难得了。

身在上海，一直对上海经济发展非常关注，也曾想过写几篇分析文章，好好说说这个中国经济第一的城市。但觉得深层次问题比较多，不把话说透彻，还不如不写，而真的说透彻了，恐怕会被人（比如信奉“爱市主义”的无知脑残）骂成“唱衰”大上海，而且如果造成负面影响，没准会被有关部门请去喝茶。几次想想，还是住手了，还是远观吧。

作者:loujinjing 日期:2009-08-03

作者：笨笨七回复日期：2009-08-02

好像是200个贴就可以翻一页，不是以字数计。

由此可见，前几页删了多少贴。

---

原来如此！最近的十页明显比前十页短了许多，原来牺牲的回帖太多了啊。

作者:loujinjing 日期:2009-08-03

作者：关中虎回复日期：2009-08-02

关中虎那个改头换面的帖子又没了，真疯了！

作者:loujinjing 日期:2009-08-03

敬告各位：

在下因事离开两日，不能更新帖子。

也暂时远离旁边这烦人的瑞星广告，暂时远离这疯狂的咔嚓声。

希望能落个眼里干净，心底清净。

祝各位能心平气和地看帖回帖！

作者:loujinjing 日期:2009-08-05

在下回来向各位报道。

离开了两天，丝毫没有影响这里的热闹，讨论气氛也越来越好。我要感谢虎兄、江兄、公主、恰恰、simonos、骆驼……等各位朋友，他/她们积极发表观点，提供素材，把这里当成了自己的天地。也要感谢飞翔、关羽、hellgoba、rehe73、redbobby、刘深蓝、巴山夜雨、怡人甘泉、笨笨七、夜游魂、pest0005、gugyj、钓雪居士、与孩子成长、gaoqin、lingmng、花溪梦、气吞云梦、wea500、realemporor、想飞的鱼、油彩、一笑沾花……………等各位朋友一如既往的支持和顶贴。如果没有你们，这帖子根本没法翻页，也不会让大家看到。

作者:loujinjing 日期:2009-08-06

※※大幕重拉开，剧情有不同：说说民营资本的相同境遇和不同态度※※

作者：关中虎回复日期：2009-08-04

整治上的失败，首先源于经济上的失败。经济上的失败，导致民心尽失，从而军事上，政治上的失败就无可避免了。国民党 1945 年抗战胜利后短短 4 年就丢掉了全国政权，可谓兵败如山倒，是对手真的很强大吗，还是有更深层次的原因？转载一篇文章，借古讽今，很有意思。

1945：民营企业家的请愿

由于国民政府实行了错误的产业政策，片面扶持国营企业，后方

工业出现了“国进民退”的趋势。

据 1936 年的统计，中国民族工业资本（不含日本占领的东北地区）约为 14.48 亿元，为官僚资本的 4.3 倍；在工矿业中，民营资本是国营资本的 5.68 倍。抗战头三年间，后方民营工业投资超过了战前全国平均额。1939 年以后，由于国民政府实行了错误的产业政策，片面扶持国营企业，后方工业出现了“国进民退”的趋势。官僚资本从国家资本中蜕变而出，依仗特权驾御经济形势，化公为私，与民争利，大发国难财。到抗战后期，国家资本和官僚资本已处于压倒性优势。通货膨胀、金融垄断、物资统制，国家资本和豪门权贵的压迫侵夺，令民营工业处境日艰。

工业界代表胡厥文、胡西园、刘鸿生、李烛尘、吴羹梅等，就订货和工贷问题先后与经济部、财政部交涉，但两部互相推诿。10 月初，他们又去行政院找院长宋子文，宋避而不见，派秘书长吴鼎昌接见。企业家们陈述了目前工业界的危机和挽救方法，呈上工业建国全盘计划建议书，但等到月底仍无回复。10 月 31 日，全国工业协会重庆分会、迁川工厂联合会联合召开会员大会，通过了《后方工业界对目前紧急情势宣言》，并决定派代表到行政院请愿。会后，请愿代表 106 人，在总指挥庄茂如带领下，游行到行政院向宋子文请愿。11 月 5 日，胡厥文、胡西园、吴羹梅面见蒋介石，对解决困难提出九点具体建议。被称为“民族资产阶级”的民营企业家不再软弱妥协，奋起抗争，引发了社会震动，国内外报刊均有报道。

战后中国民营工业资本仅恢复到战前的 78.6%，官僚资本则突

增至战前的 2.8 倍，尾大不掉之势已成。由于民生凋敝，税收锐减，通胀加速，1947 年，国民政府不得不改推国营企业民营化，试图挽救危局，但民营经济已无力回天。

---

多谢虎兄转载的这篇好文章。把这陈年旧文也给翻腾了出来，可见虎兄的良苦用心。这让我想起了延安新华社在内战时期发表的诸多文章，如今拿来读，那可都是一篇篇犀利的战斗檄文，完全可以看成是穿越时空隧道的“乌龙”，真有异曲同工之妙啊。

虽然这是 60 多年前的文章了，于今读来仍然感觉十分新鲜，很多描述如在眼前，促人警醒，发人深思。历史镜鉴，相去不远，不盈百年，不知庙堂之上可能读到否？肉食者可有感慨系之否？施政者可能借鉴否？

小小文章读过真让人感叹。历史真是个伟大的创造者，同一件作品，它可以以它雄浑的大手笔，令人眼花缭乱地再造出来，它可以让历史的悲喜剧惊人雷同地重演，只是它变换了剧本的主角和观众。历史还是个爱开玩笑的家伙，像个爱搞恶作剧的孩子，它可以让昔日对准敌人的矛枪转眼之间就转向了自己，让昔日讨伐敌人的滔滔雄文转眼之间就成了对自己的无情嘲笑，让昔日敌人的狼狈不堪转眼就降临到自己的身上。这是它开的玩笑，是恶作剧，还是宿命？是自绝？看过去观今朝。相似的地方太多了，转载文章里说的“国进民退”不是非常耳熟么？解放前，权贵、官僚、买办资本对民营经济的挤压和压制，使经济彻底失去了活力，沦为利益集团只顾眼前利益、不管长远

发展的“掠夺式经济”，各行各业纷纷成为强势资本攫取财富的工具。请看文章的描述：“到抗战后期，国家资本和官僚资本已处于压倒性优势。通货膨胀、金融垄断、物资统制，国家资本和豪门权贵的压迫侵夺，令民营工业处境日艰。”如果把时间替换，其描述仍然是十分精确的，历史何其相似乃尔！！毛润之对中国的民族资本有过经典的定义，那就是两个字：“软弱”。因为经济上被压制和排挤，一心想依附于官僚资本，政治上受到忽略和歧视，一心想依附于国家权力，想得到更多，但又怕失去当下所拥有的蝇头小利。所以和民族资本一起成长的民族资产阶级，其最大的特点就是——“软弱”。不得不承认，领袖的眼光真是犀利异常啊，他说，这部分人是可以团结的，但却不是可以依靠的。但我们也看到了这一点，软弱也是有限度的，一旦碰触到了他们的底线，他们也会揭竿而起奋起抗争。所以，我们看到了这篇文章的叙述，前方有鬼子扫荡，大批工厂被迫内迁，后方有国军压迫，掐你的脖子，给你断粮断炊，把民营资本逼到了墙角，退无可退了。于是，民营企业家上街了，请愿了，建议书出来了，宣言也出来了，一直见到了蒋光头，拿到了贷款，才肯善罢甘休。可惜这些都晚了，积重难返，避免不了蒋家王朝众叛亲离、大势已去的结局。

由历史想到今天，脆弱的在夹缝中求生存的民营经济，也是在八方歧视、六方排挤、十分困难、缺吃少穿的情况下苟活于世的，而且其外部生存环境正在趋向恶劣。为何他们没有改变自身的举动呢？怎么没有采取他们的前辈所走过的道路呢？我想原因可能是，生活环境不同了，生存策略也就不同了。以前大喊大叫还有效，现在不让你喊

叫了，那就得学会隐忍，冯仑就多次善意地提醒民营企业不要和国企竞争，不要和体制对抗，对抗的结果就是自己死亡。有本事就去市场中搏击，有门道就去傍大款，抱大腿，去勾结权势，傻子才去上街，书呆子才去请愿。一句话，世道变了，民族资产阶级（私营业主、民营企业企业家、集体股份制等等）的策略也变了，变得圆滑世故了，少了些理想主义，多了些世故和老到；多了些硬碰硬，多了些绕路走、旁门左道和曲折委婉。

除了时移世异之外，我想，可能还有一个更重要的是，现在和过去有所不同，现在的肉食者自从学会了打太极拳，懂得如何转移压力和化解矛盾了。在对民营经济关闭一扇门（即正常的国民待遇）的同时，也给他们打开了另一扇门。这扇门这就是放开和鼓励资产市场的发展。最高文件也发话了，鼓励他们拥有合法的“财产性收入”，说白了就是鼓励他们利用自己从实业领域赚来的钱，去炒股、炒楼，去光明正大地搞投机，以最小的劳动，去获得比实业经营更高更容易的收益。这实在是一扇美妙的通向财富之门，在实业领域饱受歧视，弄得灰头土脸，但在资产领域却可以如鱼得水，正所谓“失之桑榆，收之东隅”，起码在总体上整体利益没有受损。

如果有人说了，我不喜欢捋饬那些乱七八糟的东西，对什么炒股、炒楼、炒菜什么的，一概没兴趣。那好，您可以走另一扇门啊。如果你看上去一脸的浩然正气，能买得起三块瑞士好表，可以积极争取加入工人阶级先锋队，多交点税，多办点慈善活动，去谋个人大代表，地方政协副主席什么的，也不是什么难事。一旦戴上了红顶，变身红顶

商人，看谁还敢歧视你、欺负你，看谁还敢随便罚你的款、查你的账、封你的门，你的实业就会越来越顺当了。如果你实在是家门不幸，长得一脸横肉，看上去实在不像是党的好干部，那可以走旁门，团结一批阶级弟兄，拉帮结伙搞“带黑社会性质”的组织，多花点银子搞定有关衙门，多买上几把大伞罩着你，打造一条与父母官同舟共济的好船，那就不怕风吹浪打、胜似闲庭信步了。于是乎，你的事业也会越做越大，势力越来越大，没有人胆敢因为你的民间身份而看不起你，没准船上的父母官还得靠你提供庇护呢。

如此看来，民族资产阶级的抱怨和怒气，太可以消了吧！你说是利益收买也行，你说是政策绥靖也好，你说它是金钱安抚也罢，都可以，总之，效果是达到了，民族资产阶级——这个力量正在壮大、正在中国大地迅速崛起的庞大阶层，因为利益得到了满足，正在变得平和从容，牢骚少了，满意多了，逐渐安于现状，过上自己的小日子了。这时候，你号召他去请愿，去上街，去冒政治大险，去争取什么虚无缥缈的所谓权益，那不是对牛弹琴么？他们压根就不会理你这一茬。他们会说，什么乱七八糟的想法，老子没空陪你玩。今天下午约了银行的谭总、吴总去打高尔夫，晚上要请工商的符局、白局去“天上人间”找乐子。老子如今忙着呢，钱都赚不过来，我哪有心思搞那些？！

是的，一扇门关上了，留给了权贵、官僚和买办资本进出专用。但另一扇门开了，给本土成长的民族资产阶级和城市中产阶级进出，只要有门在，就有希望在，有希望在，谁都不会说上帝做法不公。最多不过牢骚上几句，说上帝啊你有点偏心，你给我的肉有点少、给我



的汤有点薄。这些，你多我少，哼哼唧唧，都无关宏旨，无伤大局。我知道肯定有人会说，另一扇门开了，在资产市场搞变相掠夺，通过畸高房价来压榨大学生、小白领们和城市平民，红顶商人大肆破坏市场规则，红黑勾结不辞劳苦地损害百姓，那岂不是照样有人利益受损？甚至是全社会一起受损，承担规则破坏的后果。是的，当然是如此，在财富增量有限的约束条件下，有人得益，就必然有人受损，这是明显的规律。但要明白的是，受损的是“沉默的大多数”，他们是没有博弈能力和谈判地位的群体，他们的数量十分巨大，大家一块承担，平摊下来，就渡过了难关；大家境遇相同，互相安慰，甚至比下有余，就减轻了心理上的痛苦。经济学上的成本摊薄，在社会中一样适用。

写到这里，回头再读虎兄转载的文章，特别注意到以下一组时间和事件：

“10月初，工业界代表胡厥文、胡西园、刘鸿生、李烛尘、吴羹梅等，就订货和工贷问题先后与经济部、财政部交涉；

他们又去找行政院院长宋子文，呈上工业建国全盘计划建议书；

10月31日，全国工业协会重庆分会、迁川工厂联合会联合召开会员大会，通过了《后方工业界对目前紧急情势宣言》，并决定派代表到行政院请愿；

会后，请愿代表106人在总指挥庄茂如带领下，游行到行政院向宋子文请愿；

11月5日，胡厥文、胡西园、吴羹梅面见蒋介石，对解决困难提出九点具体建议。”

好一个热血沸腾的民国工业界啊，还真有点五四北大青年上街的架势，有纲领、有行动，有建言，有毅力，下定了决心，是不见皇上不罢休啊。再看看今天呢？我们可爱的民族工业界的代表呢，一部分在高尔夫球场上陪银行家打球，一部分在高档酒楼里陪公仆们喝酒，一部分在证券公司贵宾室里运筹帷幄，一部分辛苦奔波在到处看房买房的飞机上，一部分在指挥弟兄们摆平难以摆平的百姓，一部分在天香楼内忙着倚红偎翠，一部分在忙着给子女办理欧美国家的身份证，还有一部分，恐怕是坐在自家办公室里看着报表哀声叹息……

历史何其相似，历史又是如此地不同。它的大手笔就在于，在亲自导演这幕悲喜大剧的时候，它每次都加入了小小的剧情改变。而这小小的剧情改变，恰恰和时代中的我们每个人都休戚相关，带给我们不同的悲喜，也让这场大剧常演不衰，场场精彩。

作者:loujinjing 日期:2009-08-06

昨天还是 22 页，一个晚上没上，今天就翻到 23 页了，

每页里的帖子是越来越少，可能被咔嚓的是越来越多。

上面的这篇文章，按虎兄的说法，借古讽今，我估计也活不了多久。

作者:loujinjing 日期:2009-08-06

※※我为何建议刚需朋友观望到今年底？※※

作者：油彩回复日期：2009-08-04

为什么楼主就一定认为年底年后形势会更明朗呢？可能那个时候还是很多人不知道该不该买房。等要等多久呢？

作者：江用回复日期：2009-08-04

.....

至于很多人，包括楼主，说到应该到了今年年底就会明朗化。楼兄不在，我揣测，应该是几方面的考虑：

(1) 一方面是，政策主导的刺激不可能具有无限张力。扭曲的越厉害，崩裂的可能性就越大；前期的刺激越大，崩裂就会来得更早。上半年玩命的刺激，实际上已经大伤元气，筹码去了一大堆，所以到了年底，这个力量应该会大大削弱。政策力量下走，便是市场力量抬头的时候；

(2) 另一方面，就是外围的经济。到了年底应该也会相对明朗起来。外在的压力减弱，则高层也就不再用那么高空走钢丝，可以顺势为之。所以综合看来，便会形成这年底形势会明朗化的判断。

.....

隐患之二是，我们身在一个神奇的国家。只要有需要，各种神奇的力量就会现身。去年底很多人对于今年楼市的判断都是悲观的，但实际上已经让人大跌眼镜。如果到了金年底，神奇的力量认为有必要，你根本就不能预计到他们还会怎么神奇和疯狂的出手。

所以一句话，预测总是愚蠢的。虽然能看到各种迹象，但是更重要的还是静观其变，只要足够敏感，提前一步行动，还是有可能的。

作者：关中虎回复日期：2009-08-05

.....

我也是建议急需入市的刚需观望至年底的，不过我并不认为届时

局势会明朗到市场逆转，楼价崩溃大幅下跌。因为，政府制造泡沫的决心已下，政策力度之大，令人叹为观止。流动性的泛滥，开发商财务状况的改善，使本轮楼市的调整夭折了，趋势一旦被改变，就不会在短期内逆转，当然更大的调整可能就在两三年后。

那么为何还要观望至年底呢？如果你没有必须马上购房的压力，当然最好再等两三年，但是对于那些有着迫切需求的，不得不支付爱情溢价，亲情溢价的人，可能没法子等那么久，那么观望至年底就不失为一个好主意。因为：

1、本轮行情的逆转是在楼市泡沫没有调整的基础上发生的，也就是江兄说的高位运行，房价继续快速拉高的空间有限，也不可能表演长期单边上涨，其短期峰值就在6、7月份。随着交易量的下降，房价在年底很可能有明显回落。其实也就是楼主的“乒乓球理论”。

2、房价起死回生的推手是货币政策，在坚持宽松的前提下，可以肯定的是下半年肯定会有针对房地产的调整。并且，相当部分贷款会在年底到期，这也会给开发商带来还款压力，促进降价销售的积极性。

3、通胀预期带来的投资需求是本轮房价反弹的重要支撑力量。这部分需求已被消灭的差不多了，而且年底时通胀的程度与真实与预期收入的下降相比较，可能也会促使这部分人群反思买房保值的合理性。很多人可能会发现自己的财务风险非常高，除非及时变现房产的泡沫价值。这一方面削弱了需求，另一方面也可能增加潜在的供给。

4、高度泡沫化的市场是很脆弱的，有可能因为某些突发事件发

生短期大的起伏。所以 60 周年这个敏感特殊的年份，也保不齐发生点意外，给市场带来相当的波动。当然，这个就纯粹靠运气了。

---

油彩这个问题提得好，我为何有“买房观望到年底”的建议？我的理由和依据何在？江兄的“揣测”相当准确，简直是如我所言，在下佩服。虎兄说自己“也是建议急需入市的刚需观望至年底的”，他给出了自己的 4 条理由，我也表示严重同意。

开始写这个帖子的时间是 3 月底。那时的楼市形势是这样的，压抑已久的“刚性需求”得到释放，成交量开始上升，投资资金还没有大举进场，大家都在为了楼市的“小阳春”而争论不休。从全局判断，全国楼市还在调整周期中，主要城市楼市价格还在下跌，只不过由于价格下跌带来了成交量的触底回升。但中国经济庞大的刺激计划已经全面展开，过万亿的天量信贷已经连续投放了三个月，资产市场的人为泡沫性繁荣已经举目在望了。政府依赖房地产实现经济复苏的架势已经表现得越来越明显，房地产因为临危受命而被强行打断了正常的行业周期性调整。

对于一个基本脱离了市场轨道、被强行纳入经济复苏快车道的行业来说，再单纯地谈论市场规律和周期性表现，已经显得有点学院派的迂腐了。更何况，在一季度那种宏观形势下，中国经济全面复苏前途未卜，房地产行业形势波谲云诡，政策走向扑朔迷离，谁都不知道下一步即将发生什么，谁都不知道政策会偏向哪个方向，这时来预测楼市的具体走向，却要需要大无畏的胆量，这不仅是困难的，而且是

鲁莽和愚蠢的。

所以，在今年二季度几个月的帖子里，我也学了点小聪明，尽量避免对楼市走向做出明确的预测，如果有的话，也仅仅是根据中国经济的大势对楼市宏观走势做出合理的推测。所谓趋势可以说，走势不可言。如果说预测未来一两年内的基本趋势，是基于大量合理分析和谨慎判断的尝试，那么，预测带有时间表的楼市走向，甚至说中国房价会在何时出现何种变动，简直就是无知无畏的大胆胡言，或者是故作高深的算命先生在忽悠大伙。

当下的中国经济很复杂，当下的中国楼市更复杂，但很多人就是喜欢简单，喜欢直来直去，非此即彼。所以，常看到不少朋友在帖子里问我，某地的房价何时会涨，何时会跌，涨跌的比例如何，我目前的房子是否可以买卖，等等。我非常理解您急于看清形势、并作出英明决断的焦虑心情，但这基本上很难做到，我相信国家最高房地产决策结构，也不会有清晰准确的答案，正如格林斯潘虽然老辣高明，但也没法预测到雷曼兄弟破产引发金融风暴一样。所以，如果是负责任的做法，就不能给您一个非常直接的结论。

因此，对于前面很多朋友的直接提问，我都花了较多的功夫去分析、评论当地的市场，去研究整个城市的情况，把房地产市场作为一个整体来分析，为的不是找到一个确切答案，为的是帮助您看清市场形势，了解您所在的城市和楼市，以便在未来能少上当、不受骗，能抓住时机，尽量做出对自己有利的决策。所谓“授之以鱼，不如授之以渔”，好的方法比一个结果更为重要，我虽然没有完全掌握此中“渔

猎之道”，但还是想尽己所能，和大家分享自己的经验和认识。这才是回答问题的目的所在。题外的闲话好像说多了。对最普遍的一个问题，比如很多人问，何时才是买房的最佳时机？标准的答案应该是在一个行业调整周期内的价格最低点。但这个答案等于说废话，因为调整周期本来就很难判定，其中的最低点更是没法精确把握。所以，我的答案常常是告诉提问者，依照当前的形势来判断，最好应该观望至 09 年的年底。我好像没有系统地说出相关依据和理由，所以油彩就来问我了，江用兄猜的没错，关中虎兄说得也很对。我也借此机会略述几句，为何我认为至少要观望到今年底，或者说，到今年年底，房地产行业的趋势可能趋于明朗化。

(1) 从 08 年四季度来看，房地产行业应该是进入调整轨道了，但 09 年一季度、特别是第二季度的诸多现象说明，这次调整被国家猛烈的经济刺激计划强行打断，刚开始的“市场化调整”迅速夭折了，房地产重回“行政管制”的轨道，而且管制力度还大大加强。市场化思维已经不行了。但这一波猛烈干预不可持续，也不可能持久，到年底应该可以偃旗息鼓了，市场力量有望重新登台。所以，到年底，政策面上应该有所变化。事实上，不用等到年底，如今信贷政策就要微调了；

(2) 房地产临危受命、再担重任的大背景是，外贸出口急剧萎缩，国内消费拉而不动，制造业产能过剩，实业经济领域投资乏力，中国经济突然失速，国内矛盾凸显。情急之中抓住房地产，毕竟属于应急举措。到今年底，投资、消费、出口三台引擎怎么说也能有所恢

复，或者部分恢复，届时可以减轻房地产的巨大压力。国家可能对地产行业出台新的行业发展政策，着手准备行业“软着陆”；

(3) 单纯依靠房地产来拉动投资和大宗商品消费，虽然暂时达到了托住经济下滑的目的，但代价也是巨大的：经济结构更加不合理，资产泡沫吹得更大，随时都有破裂的风险，过高的房价挤占了其他消费，民生问题更难解决，老百姓怨言更大，而且还得罪了中产阶级。这些问题相信高层心里非常清楚，如果有行业可以替代地产业拉动经济，如果有新的办法管用，那么高层会考虑结束这种“玩火”的做法，高空走钢丝，强渡经济下滑的鸿沟，毕竟不是谁都能确保安全的。一年的时间足够受了，所以我估计 09 年底、2010 年初，上头会考虑替代这种危险的做法；

(4) 从货币政策来看，第二季度的疯狂上涨基本就是过于宽松的信贷政策推动的，是进入资产领域的大量流动性堆积出来的泡沫。08 年 10 月就开始降息，搞宽松货币，到现在 9 个月了，其负面作用已经开始显现出来了。央行到了政策微调的时候了，事实上，市场化的数量工具微调已经悄悄开始了。货币政策要有前瞻性，要提前半年以上提前布局，预计到四季度（年底的可能大）央行货币政策会转向，比如先升准备金率，而后小幅升息等，这对房地产泡沫应该是重大的打击；

(5) 从投机心理来看，对泡沫风险的恐惧和厌恶心理正在上升，对政策的敏感度也正在提高，在投机市场中，获利越是容易，这种心理就越快蔓延，敏感度就越来越神经质地高。经过第二季度的疯狂投机，



三季度有望部分地冷却，在冷却阶段就会开始有资金获利抽身，形成资金流出现象，并影响社会预期，对四季度的走势产生影响。在一个类金融市场中，投机心理和预期的影响不可忽视，有时候可以影响大局。

作者:loujinjing 日期:2009-08-07

※※※肉食者鄙，未能远谋※※※

作者: loujinjing 回复日期: 2009-08-06

※※大幕重拉开，剧情有不同：说说民营资本的相同境遇和不同态度

多谢虎兄转载的这篇好文章。把这陈年旧文也给翻腾了出来，可见虎兄的良苦用心。这让我想起了延安新华社在内战时期发表的诸多文章，如今拿来读，那可都是一篇篇犀利的战斗檄文，完全可以看成是穿越时空隧道的“乌龙”，真有异曲同工之妙啊。

虽然这是 60 多年前的文章了，于今读来仍然感觉十分新鲜，很多描述如在眼前，促人警醒，发人深思。历史镜鉴，相去不远，不盈百年，不知庙堂之上可能读到否？肉食者可有感慨系之否？施政者可能借鉴否？

.....

历史何其相似，历史又是如此地不同。它的大手笔就在于，在亲自导演这幕悲喜大剧的时候，它每次都加入了小小的剧情改变。而这小小的剧情改变，恰恰和时代中的我们每个人都休戚相关，带给我们不同的悲喜，也让这场大剧常演不衰，场场精彩。

---

作者：关中虎回复日期：2009-08-06

《小议民营企业家的态度与国家的前途——评楼主上文》

首先，得做一点小小的澄清，我转载的这篇文章，并非六十几年前的旧文，而是近代史家章立凡先生发表在《财经》杂志上的一篇新文。(2009年第16期，出版日期2009年08月03日)其借古讽今的苦心令人感触，故而转载之。不过由于我帖中前言语焉不详，令楼主误解，实在是抱歉。不过这点小小的误解，决不影响楼主文章的精彩和力度，相信大家应该与我有同样的感受。

.....

---

多谢虎兄教正。我望文生义，错把文章提前了60余年。财经我几乎每期都看，对章立凡这名字倒是有几分耳熟，竟还犯了这等级错误！在此向虎兄和各位致歉，也得向被我错打回民国时代的原作者致歉。看起来任何事都不能想当然。

此前有朋友曾对我说，关中虎比我要激进，也算是热血青年了。虎兄政见我知之未详，不敢妄下定论。但从回帖内容与语言来看，她的说法是对的。在很多问题上，我常常徘徊游走在问题的边缘，多有浅尝辄止的体验，但未能单刀直入，直击要害，故而难得酣畅淋漓的痛快。也许是我的认识水平问题，也许是我顾忌于太监手里的刀，所以未能畅言，不能不说是天涯的一件憾事。可喜的是，虎兄的回帖，经常在弥补这个缺憾，把我的问题继续引向深入，并且冒着被咔嚓的

危险直言，让我讨论的问题在稍一停顿之后，就策马扬鞭，一骑绝尘了。这不仅弥补了我帖子的缺憾，也弥补了阅读者体验的缺憾。从这一点上说，我真要感谢虎兄的回帖了。虎兄的立场和态度值得赞赏，对前景保持了坚定而谨慎的乐观，而且这篇文章中说得也很精彩，“不合理的终归回终结，”我也坚信这一点。关于改制，虎兄和我在前面的回帖中都写过长篇文章，我认为对此问题的基本认识并无不同。中国深层文化秩序和官僚统治体系是“柔性的”，所以它保持了数千年连绵不绝，但具体到政权层面，大多数政权的利益格局、权力架构、治理模式却往往都是“刚性的”，即根本利益格局不容大幅调整，基本权力架构没法改变，所采用的治理模式也缺乏弹性，这就造成了其治理层面的“刚性特征”，容易产生内部冲突，长期积聚冲突，而没法从根本上释放压力，化解冲突。于是，激烈的冲突就成为了历史的常态，兴亡更替也成了历史的主基调。“周期律”就起作用了。事实上，正如虎兄所言，在这种刚性体制约束下，也不是没有任何办法，只能坐以待毙。譬如改革、改良、革新，就都是可以施行的办法。比如大刀阔斧地调整利益格局，平衡利益的巨大悬殊，比如适当改变权力架构，推行开明和民主，比如改变治理模式，变压制为疏导，变管制为诱导，合理释放内部压力等等，都可以取得很好的效果，都可以部分地改变刚性的缺点。但“肉食者鄙，未能远谋”，这句话左丘明说得太经典了，简直把历史兴替的基本规律说绝了。一般而言，肉食者有公共利益，也有集团利益和个人利益。越是在太平盛世，利益冲突较少，公共利益和集团利益、个人利益之间的一致性越强，他们就越

容易团结一致，维护好公共利益，把统治弄得更加井井有条；越是趋近乱世，人心思变，民心不安，不稳定感增加，肉食者的公共利益和其集团利益容易背离，和个人利益容易发生冲突，于是就会产生“爹死娘嫁人、各人顾各人”的思想，出现“不捞白不捞，捞足我就跑”的现象，大家都去拆墙角，丝毫不管大伙的公共利益。这样只顾自己、只顾眼前的短视做法，让已经动摇的根基更加分崩离析，最终导致了大厦倾颓和倒塌。

所以说，“肉食者鄙”，所谓“鄙”就是短视，之所以短视，其根本原因乃在于自身的利益，对自身利益的贪婪追求，利令智昏，反而破坏了肉食者整个群体的“公共利益”，导致了完全相反的结局，这就是悖论。也可以说，坟墓都是自己挖成的，别人只是在恰当的历史时机，轻轻推了一把而已。

作者:loujinjing 日期:2009-08-07

江兄说得对，但这个“爱”却是没人会领会的，爱国主义历来都是统治阶级手里的一个非常好用的工具，这说来让人唏嘘浩叹。如果我们多读几阙辛稼轩的壮词，就能感受到他那种悲凉无奈的心境了，辛稼轩的很多词作，表达的就是那种爱国主义被糟蹋的感觉。

夜深了，江兄也注意休息。

作者:loujinjing 日期:2009-08-07

※※撒谎者也会说实话※※

作者: simonos 回复日期: 2009-08-04

我还是做我的工作，提供点素材，给楼主和各位提供点分析的素

材。今天的素材是：国家统计局主管的以经济报道为主的信息类大报《中国信息报》，今日刊文，题目是《2009 年上半年经济述评之五：三忧房价快速上涨》，国家统计局官方网站给予转载，地址为：

[http://www.stats.gov.cn/tjfx/ztfx/2005sbnjjsp/t20090804\\_402576887.htm](http://www.stats.gov.cn/tjfx/ztfx/2005sbnjjsp/t20090804_402576887.htm)

### ■2009 年上半年经济述评之五：三忧房价快速上涨

中国信息报 2009-08-04 记者王麦玲

凡个人署名文章，均不代表国家统计局观点，作者文责自负。转载或引用时务请遵守本网“版权声明”。

上半年我国房地产市场的走势令人惊异。3 月份以前依然延续着 2008 年年末的疲弱，之后出现了戏剧性的变化：房屋销售面积迅速增长，房价快速飙升，尤其是北京、上海、深圳、广州等主要城市房价节节攀升，引起业内业外一片惊呼。

国家发改委、国家统计局公布的 70 个大中城市房价数据显示，6 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 0.2%，结束了自 2008 年 12 月以来的连续 6 个月负增长；环比上涨 0.8%，这是 2009 年房屋销售价格连续第四个月出现环比上涨。全国各地房价出现“普涨”格局，差别只是涨幅不同。

国家统计局全国房地产市场运行情况数据显示，1—6 月全国商品房销售面积 34109 万平方米，同比增长 31.7%。商品房销售额 15800 亿元，同比增长 53.0%。与销售面积增加、房价大幅上涨对应的是，

国内一线城市的地价不断刷新。特别是6月份以来，各地连续出现了一批天价地王，房地产企业正在上演一场“土地争夺战”。

楼市“挤泡沫”还不到一年半，2008年年末房地产市场的低迷还历历在目，在国际金融危机冲击波尚未平息，世界经济依然严峻，我国国民经济回升基础尚不稳固，回升态势还不稳定的情况下，房价如此高涨，让人担忧，必须有所警惕。

□一忧民生：高房价影响居民生活，内需如何扩大

房价的高涨，一方面带来了土地开发的热情，带来投资的上升，拉动了经济的增长；另一方面却如一把双刃剑，成为制约城市居民消费的障碍，给我国当前最为急迫的启动内需带来负面影响。因为高房价使大多数购房者背上了沉重的债务负担，只能省吃俭用，压缩消费，从而造成严重的内需不足。中国社会科学院出版的《2008年社会蓝皮书》认为，房价持续增高压抑了其他方面的消费。

2009年上半年，投资对经济增长贡献率为87.6%，拉动GDP增长6.2个百分点；最终消费对经济增长贡献率为53.4%，拉动GDP增长3.8个百分点；净出口对经济增长贡献率为-41%，下拉GDP增长2.9个百分点。在当前外需减弱的情况下，迫切需要通过扩大内需来弥补外需对经济的拖累，而扩大内需的关键是刺激消费增长。从楼市消费对经济的拉动作用来看，高房价的“挤出效应”，影响到了居民的日常生活和消费行为，已经成为制约消费启动的最大阻力。

□二忧发展：高房价导致产业发展失衡，可持续发展之本堪忧

房地产市场的热度反映在土地市场上，是房地产企业拿地的热情

不断高涨，各地地王频现，在今年 5-6 月，全国接连诞生将近 10 个新地王。据最新公布的土地交易信息显示，5 月份，全国 60 个重点城市共成交土地 553 宗，同比增长 73%；成交土地面积 2686 万平方米，同比增长 89%。

对此，不少业内专家认为，目前土地市场的疯狂，缺乏宏观经济形势的支持，显得有点基础不牢，可能助长新一轮楼市泡沫。更让人担忧的问题是土地拍卖中的举牌者。北京、上海、广州、深圳等城市诞生的 8 块地王，几乎都是上市公司或其控股公司。北京备受瞩目的广渠路 15 号地由中化集团下属中化方兴投资管理有限公司获得，奥运村乡地块由中电旗下的成都中泽置业获得。对于中化和中电这两家国资委下属的央企航母很多人并不陌生，但是它们旗下出面竞价的两家下属公司虽然都号称房地产业是其公司主业，但在地产圈内却远非主流公司。

当更多的纺织企业、制药企业等非房地产企业高价举牌土地市场，杀入房地产行业的时候，我国的产业结构及经济的可持续发展令人担忧。经济学家李开发表示：“近年来，我国民营企业普遍出现利润低、投资回报率差的现象，多个行业投资回报率低于 3%。这样低的投资回报率，带来两个问题，一是企业效益不佳，银行不愿向其提供贷款；二是企业投资人因为回报率低，抽调其中的资金参与房地产的投资与炒作。最突出的是海尔电器、海信电器、大中电器等都大举进入房地产市场。海尔重金进入房地产的事实说明，我国的实体经济企业为寻求利润开始进入房地产的投资与投机市场。”今年以来，尤其是 5 月

份以来房地产市场接连火爆，房价蹿升，在李开发看来，归根结底就是因为实体经济、社会资金在其他领域找不着保值增值的项目。高额的房价使产业资本投资其他产业收益率下降，风险加大，迫使产业资本投向利润高、技术门槛低的房地产业，或者直接将资本投入楼市，而这将会造成更大的泡沫。保增长，与多个重点行业关联紧密的房地产市场很重要，然而过度依赖房地产投资拉动经济增长却是无法持续的。要巩固经济回升的基础，增强发展的可持续性，必须加大经济结构调整力度。只有引导固定资产投资方向，实现产业平衡，我国经济才能健康稳定地发展。众多实体企业进入房地产业不是一件好事。

### □三忧风险：高房价使银行金融风险陡然加大

近年来，房贷一直被我国银行界视为优质贷款项目，各大银行为为了争夺此项业务恶性竞争，不断降低门槛，导致房贷规模成倍扩大。国家统计局数据显示，1—6月，房地产开发企业本年资金来源23703亿元，其中国内贷款5381亿元，利用外资243亿元，企业自筹资金8241亿元，其他资金9837亿元。在其他资金中，定金及预收款5758亿元，增长27.7%；个人按揭贷款2829亿元，增长63.1%。央行数据显示，在上半年7.37万亿元新增信贷中，有5381亿元的信贷资金进入房地产开发领域。

房贷业务“一枝独秀”的繁荣背后，隐藏着巨大风险。我国房地产开发资金构成与国外相比，存在企业自有资金不足、过分依靠银行贷款的问题，房地产市场的绝大部分风险系在金融机构身上。目前全国房地产银行贷款依赖水平在50%左右，而部分大型城市开发商对银



行信贷资金的依赖程度已高于 80%。银行风险同房价上涨成正比例增加，一旦房价较大幅度下降，地产金融危机不可避免。

美国金融危机源于房地产市场泡沫的破灭。这告诫市场，房贷风险需要时刻警惕。信贷宽松政策之下各商业银行更需把握房贷原则，对房地产市场风险拥有清醒的认识，认真评估各种房贷，严格控制房贷质量。在房价上涨过程中，银行扮演的角色不应是楼市泡沫的推手而应是稳定器。

房价的快速上涨使得社会各界关于房地产行业泡沫的争论日益激烈，保持房价稳定又提到议事日程上来。如何让房价与自住购买力保持均衡，如何让房地产健康发展成为支撑经济复苏的重要力量，如何加快保障房建设让低收入人群安居，对刚刚企稳回升的中国经济来说，这是下半年迫切需要解决的现实课题。目前我国经济正处在企稳向好的关键阶段，楼市的走向需要密切关注。

Simonos 初评：

继国土部与房地产划清界限后，统计局也开始了这样的工作。尽管其中有段说明“凡个人署名文章，均不代表国家统计局观点，作者文责自负。转载或引用时务请遵守本网版权声明。”但其中“此地无银”的感觉却扑面而来。反观中国信息报的自我介绍：中国信息报依托国家统计局丰富的统计信息资源，为各种经济决策提供咨询，以全力奉献最有价值的信息数据为特色，深得国内外管理者、投资者、贸易者的喜爱。也算是半官方的喊话了，多个心眼，听其言。

-----Simonos 所引的

这篇文章，说是《中国信息报》的报道，其实就是国家统计局的宏观分析团队直接操刀。按照惯例，统计局每到年中、年终都要结合最新的数据，分析当前阶段的经济形势，搞出一系列的经济形势分析文章，以供决策部门参考，同时也是表达自己的观点。它的这些分析文章，一般都会发布在自家官网上，也有可能发在自家办的报纸上，总之都是自己的渠道，自己的嘴说自己的话，这很正常。如果认为有必要，还可能发到新华网、人民日报等更为重要的地方。从部门职能看，搞数据、在数据的基础上搞分析，这就是国家统计局的两大主要任务，如果说得正式点，统计局的最主要职能，一是实时监测国民经济运行，二是以最快的速度提供决策依据。从这个角度看，统计局的工作一定要踏实，别人可以忽悠，它不能瞎忽悠，不然数据失了真，依据错误的数据进行形势分析和判断也靠不住，就没法提供决策参考，统计局存在的意义也就不大了，屁股下头岌岌可危矣。所以，虽然我们看到的听到的数据常常有问题，但那是公布公开的数据，是经过技术润色和官方阐释的数据，即使会走形，会注水，但原始的数据应该是问题不大的，不然的话，拿着不靠谱的数据，统计局怎么有勇气去国务院汇报工作？！但由于国情所限，有时候还真需要忽悠忽悠，需要唱唱歌、擦擦粉什么的。所以，统计局的总体工作要求就是：对内要真实，对外可掺水，对上绝对不忽悠，对下绝对要忽悠。

再说统计局出来的文章。首先要明白这些文章基本可分为两类，一是给上头看的，不能忽悠，一是给我们看的，要回应公众的质疑，要鼓干劲舞士气，必须要忽悠，而且还得巧妙而隐蔽地忽悠，要一脸

真诚地说假话。发言人说的那些，基本上属于第二类，可以略去不看。年中和年终两大关键期写的那些，基本上属于第一类，足可参考。特别是那些没有登载在其他媒体上，直接放在自家官网上的那些阶段性分析文章，真实度非常高。为何这么说呢？你想，一个堂堂的部委机构，总要体现自己的专业水平，展示自己的伟大业绩，装点好自家的门面，这可都是面子问题啊。而人又比较懒，不想挖空心思去认真搞，怎么办呢？那些上报上司的文章，就拿来掐头去尾，删掉敏感部分，稍加修改，直接上了网站了，这可能就是我们看到的月度、半年度、年度分析等系列文章。所以，这些文章，可算是第一类，所依据和引用的数据是原始数据，文章的第一阅读受众是领导同志，应该是“干货”，即使不会全面系统（可能公开发表前经过了删削），但忽悠的可能就很小了，我们可以放心地看。

实际上，simonos 所引用的这篇文章，就可以佐证我上面的判断。这篇文章谈房价，谈当前的房地产行业形势，没有大唱赞歌，也没有夸赞房地产“危难救主”的功绩，而是单刀直入，非常明了地指出了这个行业存在的问题，非常直接地提出了自己的三大担忧。文章话说得很朴实，很诚恳，也很真实坦率，在官方口径的文章里头，可以说是一篇难得的分析房地产问题的“好文章”了。可能有人会说我言过其实了，难免有吹嘘之嫌。不过，如果您去仔细翻翻其他各大衙门的文章和公开说法，两相对照一下，就知道统计局这篇文章的难能可贵了。不是说它绝对的好，而是它这回说了实话。

我们看这篇文章的大题目，就显得能生猛，《三忧房价快速上涨》，

开口直接就说“快速上涨”，愿意这么说的恐怕只有统计局一家了，而且还来了个“三忧”，有大问题才有忧虑，而且还是“三大忧虑”，这也可见统计局并不忌讳谈论房地产行业的问题。文章里头的三个小题目也很有意思，三个小题目都含有“高房价”一词，值得注意。“一忧民生：高房价影响居民生活，内需如何扩大”，直言高房价影响民生，抑制了正常消费，和扩大内需的目标相背离。“二忧发展：高房价导致产业发展失衡，可持续发展之本堪忧”，直指经济结构调整的问题，说高房价延误了经济结构调整，不符合持续发展的科学发展观。“三忧风险：高房价使银行金融风险陡然加大”，统计局不是银监会，但它特别提到了金融风险，而且用词很厉害，说高房价让金融风险“陡然加大”，足见问题之严峻程度。总起来说，这篇分析文章几乎不加任何粉饰，直指问题要害，且用语比较大胆，必是呈报高层的资料改头换面而来，起码也应该是准备呈报的相关参考资料之一。

这篇文章，我们读起来，会有这样的感觉，这个一贯喜欢撒谎的大老爷部门，如今一改常态，一本正经地在那里忧国忧民，自叹自怜，难免有滑稽之感。但滑稽归滑稽，事实还是事实，在一片歌功颂德之声中，一个天天撒谎的人倒是说了大实话。我们不能因人废言，能信的，我们也要仔细参考。

作者:loujinjing 日期:2009-08-10

※※CapitalismandthefuturechoiceofChineseSociety:与关  
中虎和胭脂泪两位仁兄探讨※※

在下回来报道了。虎兄和胭脂泪的讨论引人入胜，虽然这楼已经

歪了，但也忍不住再说两句，略陈陋见，还请两位仁兄指教。

关于中国资本主义分期的问题，历来都是史学界的大热门，中国有没有资本主义阶段，又是从什么时候进入资本主义的，历史上的经济现象算不算是资本主义在中国的萌芽？我们接受的教育是明代就有，后来被扼杀，这只是争论中的一个观点。我的看法是，历史迷雾太多，评判标准稍有不同，结论可能迥然相异。我们可以暂且不去纠缠历史，只看今天。

讨论资本主义，先要对资本主义有个基本的界定。我认为，我们平常所理解的（即达成广泛社会共识的，也是我们这个名词的“所指”）所谓的“资本主义”，起码有三层含义：一是它首先是一种社会生产方式，是社会分工的一种组织方式，是在工业化基础上的社会化大生产和行业分工，甚至演变成为今天的全球化和国际分工；二是一种财富创造和利益分配的组织形式，及维护这种利益分配格局的一系列制度，主要是取代了专制的“民主”治理模式，“代议制”和“政党制”的广泛使用；三是在这种生产方式、模式、制度上催生出来的一系列具有普遍性的价值观念和得到广泛遵守的社会规范，如民主、自由、权利平等、公共秩序、交换等等。如果套用我们的老话，可以说是“经济基础——上层建筑——社会意识形态”的三个层面，虽然有点老套，但我认为这三层含义可以构建出相对完整的资本主义概念和内涵。

如果用这个概念来考之当下的中国，我们可以得出如下的判断：

(1) 作为一种社会生产方式，中国把资本主义的产生方式几乎发挥

到了极致，最深最广地参与了全球化大背景下的国际化分工，甚至开始主导全球中低端制造业，但这仅仅限于中国的东部沿海地区，中西部还远远没有实现初级“工业化”，所以中国因为地域太广阔了，地区差异太大，还是发展极不均衡的资本主义生产方式；(2) 借助于 30 年改革进程的日积月累，中国已经基本摧毁了之前独特的社会分配方式，在很多领域建立起与这种生产方式相适应的分配模式（当然还带着很强的垄断色彩和赤裸裸的掠夺味道），并且开始为这种分配模式构建相关的法律保障制度和社会管理机制，但由于“颜色”问题的硬性约束，基本的治理模式和基本制度还没有任何动摇，于是出现了上下极不对称的格局；(3) 当前的中国，是 21 世纪的中国，并不是中世纪之后蒙昧未除的欧洲大陆，时代背景大大不同了，中国不再需要一场轰轰烈烈的“启蒙运动”。资本主义社会长期酝酿出来的价值观念、社会规范、行为模式、以及法律体系等等，在大革命前的欧洲，它需要逐渐成熟、宣传、熏染、普及，直到理论最后掌握了群众，变成民众的理论武器和行动的指南，这其中需要一个长期而痛苦的历史过程。但中国就不需要了，因为这些东西已经很成熟了，还是现成的，而且已经有了西方世界成功和失败的诸多案例可资借鉴，如果需要的话，我们可以运用“拿来主义”，直接舶来就是了。如今互联网下全球一家，沟通传播毫无隔阂，舶来品不是已经遍布大江南北了么？

要而言之，总结上面的一段话，当今的中国，有着最发达的资本主义生产方式，但又在地区间表现得极不均衡；中国已经具有了非常发达的资本主义微观运行机制，早期资本主义的“野蛮掠夺模式”也

发育得不错，但没有与之配套的治理模式和基本制度体系，生产效率有了，社会公平没了；当前西方东渐日久，民智已开，意识形态层面的舶来品已经逐步走向本地化，为中国人（特别是社会精英）所广泛接受和传播，但受到了很大程度的限制和强力压制。窃以为，这就是当前的中国图景，也是对中国资本主义状况的一个基本判断。所以当今最大的矛盾就是两个。第一个，生产方式确立了，而且必然会向中西部地区扩大，进而要求全国统一化，这难免和治理模式、基本制度发生了巨大冲突，政改虽然非常敏感，但它越来越成为一个中国绕不过去的话题，甚至是我们乘风破浪继续前进的必需，这是政治和经济的冲突；第二个是，西方世界的价值理念和规范体系正在逐渐深入到中国社会的各个角落，民众诉求有统一和抬头的趋向，这又和前两者发生了矛盾，这是新的利益诉求和现有格局的矛盾。哪个矛盾更大呢？哪个是主要矛盾呢？我认为至少到目前为止，还是第一个重要，这是左右的问题，道路和颜色的问题，推动解决这个矛盾的不是广大的底层民众，而是得到了既得利益的“利益集团”，是正在获取利益的“准利益集团”，它们需要用制度的方式把当前格局固定下来。所以我们看到的是改良、改革，是利益格局剧烈动荡和激烈冲撞，而不是你死我活的革命。胭脂泪上面说的一个观点，说“毛泽东很成功，因为他抓住了中国的本质，在中国不可能有和风细雨的改良，只会是暴风骤雨的革命。”我很认可她这个说法，这就是中国历史的一贯表现。毛泽东的成功，在于他是目光如炬的伟人，他抓住了历史给予的最佳时机，赢得了主导历史进程的革命力量（数亿贫农），并且顺应历史采

用了正确的方式（即彻底的暴力）。但我想说的是，目前并没有出现历史给予的最佳时机，或者说，我们还没有走到历史变迁的“时间窗口”，不会重现昔日的情景。这是因为，我所说的第二个矛盾，即底层利益诉求和现有格局的矛盾，仍然不是最主要的社会矛盾，它是从属于经济政治这对主要矛盾的，目前还是可以调和的矛盾，是“可以用人民币解决的人民内部矛盾”。既然是人民内部矛盾，那就不可怕，就是可以搞定的，只是搞定的成本高低罢了。

我说没有出现“时间窗口”，其原因何在呢？因为中国社会在利益调整的大潮中逐步分化了，原先的阶级转化为了“阶层”，而且阶层也在发生分化，大阶层分化为多个小阶层，彼此间有差异和分层，但差异并不是特别大，阶层之间没有形成刺目的鸿沟。形成了独特的“阶层序列”后，各序列的利益不同，诉求不同，大家都在积极地向上过渡，利益诉求很难统一，政治诉求就更难统一了。比如原来几乎是“铁板一块”的农民，如今在城市化、工业化的过程中已经加速分化了，一部分进入城市成为产业工人，或者成为有固定收入的农民工，一部分甚至成了乡镇企业发展中的受益者，成了私营业主和小雇主，一部分通过科考晋身较高阶层，如成为城市白领、城市平民，甚至成为城市中产阶级和国家管理者阶层，还有一部分农民由于受益于国家的惠农政策，成为农村中的政策获益者……，总之，农民已经被分化了，相当一部分流入了其他阶层，而且这种“向上流动”的渠道过去多年来是在逐渐变宽的，流动的可能性始终是存在的，没有被上头关掉。这样的作为整体的农民，我们怎么去界定他们是一个阶级呢？又



怎么会统一他们的利益诉求和政治诉求呢？恐怕是太难了。要知道，什么才是“革命”？革命的前提是一个阶级和另一个阶级的利益对立，革命的实质是一个阶级对另一个阶级的政治反动，革命的时机是双方的利益对立已经非常严重尖锐、且在现有的治理框架下没法进行调和，革命的手段就是一个阶级通过暴力革掉一个阶级的命，是你死我活，是有我没你的斗争。环视当下的中国，具备这样的前提和时机么？胭脂泪还有段话说到，“中国人大都是小农意识、功利主义，只看得见眼前的一点点利益。只要中央给点甜头，比如取消农业税，广大的农民兄弟就会感恩戴德，这就是中国的现实。”这话说得很直白，受到了关中虎兄的批评，虎兄说这“恐怕是看多了 CCAV，也低估了咱们农民兄弟的智商和气度呢。”看来两位在这个问题上有点小冲突，或者更准确地说，是感情层面的小冲突。在下的看法是，胭脂泪并没有说错，话虽然听着有点残酷，但确是道出了实情。但是，不得不强调的是，应该把“中国”这个限定语去掉，因为这样的说法放在哪里都是成立的，即使是美国和欧洲那些现在的发达国家。胭脂泪这话说得是中国的农民阶层，换句话说，也就是处于中国社会最底层的一个阶层。谁都知道，最低阶层面临的是生存问题，是吃饭问题，是温饱问题，他们要的是保障生存的基本利益，他们考虑的就是当下，就是目前，而不是未来或者彼岸的远处，他们关心的是肚子饿不饿，而不是什么国家前途好不好、民族利益张不张，政策制度合理不合理。打个比方，这就如同一个饥饿将死的乞丐，他关心的是能否顺利抢到面包店里那块诱人的面包，而不会去考虑抢面包这件事本身是否合法或者合情合

理。这非常符合事实，也非常符合人性，如果不是这样的话，那反倒是矫情了，是在装逼，是泯灭人性。直接一点地说，如果一个制度，只知道审判抢面包店的乞丐应该判罚多少年，而不去关心他们为什么沦落到冒大险去抢一块面包的地步，不去探究如何才能让大街上饥饿的乞丐们填饱肚子不再去抢面包，那么这个制度无疑是个相当混蛋的制度，是矫情的制度，是装逼装到恶心的制度，也是个泯灭人性、本末倒置的制度。胭脂泪说中国人（照我的理解，中国自古以来就是典型的“农民社会”，这里也主要应该是指农民阶层）“大都是小农意识、功利主义。”窃认为说得非常准确，不可否认。所谓“小农意识”，其本质就是关注眼前利益，不看长远利益，说难听点就是鼠目寸光。那是因为他们从来就没有得到完整的“眼前利益”，他们的眼前利益常常得不到任何保障，常常被无缘无故地掠夺，所以他们只能关注眼前利益，至于未来是什么，未来的利益怎么办，那是未来，要先吃饱了肚子才有劲去研究解决。功利主义其实也是这样，正因为毫无“功利”可言，所以就信奉了“功利主义”，就像是佛教，往往是经历了人生大悲苦的人才信，因为他们相信佛教可以解救他们脱离苦海，进入极乐世界。权贵阶层看上去倒是不怎么功利主义，因为他们本身已经不缺俗世的“功名利禄”了。正所谓缺啥要啥，没啥就想啥，经济基础决定了思想意识，一点错都没有。

关中虎说，如果简单地认为农民兄弟得到点恩惠就“感恩戴德”，那未免低估了农民兄弟的智商也气度，我认为他说得有理。很多人可能觉得农民受教育少，文化水平低，都很傻，其实大谬不然也。只有

受教育多的人才容易犯傻，因为被人多次反复洗脑，已经迷失了方向了，农民其实并不傻，算计得精着呢，他们有着传统的生存智慧和恶劣的生存环境千锤百炼出来的“狡黠”，他们知道以最低的成本获取最大的利益，如果不动手，就能改善生活，他们绝不会贸然动手，拿生命开玩笑；如果决定动手了，有人过来收买他们，他们会判别收买利益和未来安全收益的孰轻孰重，也绝不会轻率地罢手，所以我们翻翻厚厚的历史书，会发现，没有哪次农民动手不是“波澜壮阔”、震动海内的，他们要么不搞，要搞就搞得轰轰烈烈，或者得手，或者相当惨烈地失败。以身家性命为赌注的行动，只有两种结局：一个是完胜，戴上官帽；另一个是完败，砍掉头颅，除此之外，没有任何中间道路可走。我认为那些动辄指责说中国的农民太过软弱、行动盲目，或者说他们小农意识浓厚、没有革命性等等的精英人士，还要去仔细阅读中国历史，看看当时的利益格局，然后进行彻底的换位思考，设身处地地想想，他们的决定和选择是不是符合他们自身的利益。

无可置疑的是，任何一个阶层或阶级都有自己的利益，有自己的利益诉求，恰恰是利益，决定了他们的阶层或阶级局限性，局限性本身就是一个阶层的天然属性和标签，本来无可厚非。一个不需论证的真理是，天底下只有大公无私的个人，只有秉持“天下为公”理念的伟大革命者，但绝对没有无私的、不为自己利益着想的阶级和阶层。如果一个人为了理想、为了革命而献身，我们会说他很伟大，是大英雄，如果一个阶层为了革命、为了别人的利益而牺牲掉自己整个群体，那我们只能说这世界疯了，天下没有不为利益而行动的阶层。无产阶

级说自己是最大公无私的，是把“解放全世界”作为自己的奋斗目标的，但有一句话就可以说明问题的本质，“无产者失去的只是锁链，他们得到的将是整个世界，”使劲地折腾，都是为了什么呢，最后还不是整个阶级的利益？

回头来再两句说改良的事，我的观点是，依目前的形势看，第一个矛盾仍然相当突出，确实需要变化，变化的形式可能就是改良。就是在改革的原有道路上，顺着改革 30 年的巨大惯性，继续摸着石头走，用发展的名义来推行改良，用改良的名义来化解矛盾，解决问题。但改良究竟有用么？我的看法是，体制框架内的修修补补，它的边际效应越来越低，政策越来越显得捉襟见肘了。如果改良有用，那我们早就看到它的效果了，我们看不到什么效果，也可以反面证明改良的徒劳和挣扎。但因为第二个矛盾还不算突出，而且有复杂的“锐化”和“钝化”两种力量在相互作用，所以即使改良无益，也不会短期内出现极端情况。

在这一点上，关中虎说如果有事，那就是资本主义革命，我不太赞同这个具体的说法。资本主义革命不仅仅是资产阶级争取民主权利的革命，也是资本主义生产方式借助政治的力量强行推广自己的努力。这两个典型的特征，在中国都不存在。中国已经建立了资本主义的大生产模式，可以在国内自行复制和推广，不需要通过暴力方式推行。而且，中国没有一个标准的资产阶级，民族资产阶级实在是太弱小了，而且被权力格局分化得七零八落了，他们只不过是权贵、官僚阶层召之即来挥之即去的“二奶”罢了。因此，如果有什么事的话，那也不

是所谓的资本主义革命,而是对道路的强行纠偏,对颜色的强行涂抹,说到底,那是通过一种激烈的方式(相对于小打小闹无关痛痒的改良而言),对新的利益格局的政治承认和法律保护,是对新的秩序的历史性确认。

如果有人要问,在新的利益格局中,会不会是底层(比如底层的农民、城市贫民)的利益作为主导,我认为很可能不会。这么说确实有点儿悲观,但很可能历史就是这么残酷和不公,如果有事,底层极有可能成为被人利用的对象,但很难成为利益重新安排和格局调整的主角。

作者:loujinjing 日期:2009-08-10

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-09

说文化, 道文化

文化是个筐, 什么都能装

恐怖穆斯林

封建是儒家

愚昧属老黑

文明欧罗巴

祖宗光芒在

人人忙自夸

今日不发达

却把文化抓

儿子怨老子

书生眼昏花  
劝君细思量  
文化是个啥  
天下兴亡事  
要靠你我他

---

做个深夜的记号。

作者:loujinjing 日期:2009-08-10

作者:胭脂泪月如钩回复日期: 2009-08-09

中国和苏联的情况不同。苏联当时只是加盟共和国，每个加盟共和国都有自身主体民族的语言。而中国是以汉民族为主体民族的大一统国家。这些不同直接体现苏联是解体，而中国就会是造反。

---

这个说法是对的，相同的制度可以走出相似的轨迹，但并不一定走出相同的结局。决定了历史走向的，往往不是制度，而是文化体系、民族、地理等等因素，或者是诸多因素的复合体。相对于文化因素而言，制度仍然是浮在表层的，socialism如果不与中国政治体制和官僚文化有效嫁接，有怎么能实现成功落地呢，又怎么会衍生出中国特色的socialism呢？相对于民族、地理等因素而言，文化也是上层的東西。

作者:loujinjing 日期:2009-08-10

欢迎楼上千年潜水的看客发表意见，我当努力演绎下去，是否精

彩就没法保证了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-10

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-09

作者: 是白非黑 回复日期: 2009-08-09

有点忧患意识是好的,但也别杞人忧天整天神经兮兮的,下了吓吓自己不要紧,吓到别人就不负责任了。

社会的力量和自然的力量说到底都是盲目的,尽管西方学者都把集体无意识和暴政联系在一起,然而事实上看来,整个社会的运动历史以来都不是任何天才精心设计出来的,东西方各自按其传统路径走到今天。

近代以来,我们搬来了不少西方的东西,却始终处于水土不服状态。中国的汉奸还少吗?然而,除了换一个洋名目,又做出了些什么实质性影响历史的东西?孙中山没有、毛泽东没有,其他自郅以下何足道哉。

所谓精英自我感觉良好,总以为天下人要他去拯救,其实,到头来都是每个人自己救自己——

---

前面都没看懂,就最后一句看明白了,无非是说谁也不比谁聪明,别在这冒充精英讲大道理。呵呵看来在中国当个普通公民也不容易,时刻有群众监督言行。

---

这个确实很难懂,我也不知道这位黑白老兄想要说什么。虎兄这

么一点拨，我也明白大意了。咱不需要冒充什么精英，因为精英也不咋地，没有冒充的必要。大道理还是要讲的，国家兴亡匹夫有责，如果不能以行动来实践这句话，或者不给你行动的机会，那就不妨先在嘴上行动起来。

作者:loujinjing 日期:2009-08-11

### ■告各位朋友

帖子到了今天，楼确实盖得挺高了，但也确实是歪了。有朋友说讨论正在渐入佳境，有朋友则抱怨看不懂了，写得越来越形而上了，还有朋友善意地提醒，说此贴已演变为政治贴。我想大家的意见都是对的，因为各人兴趣偏好不同，关注点也不同，有人关注楼市走向、价格变化，有人关心宏观经济，未来发展，还有人关心更大些的问题，如政治文化国家民族，视角不同，自然会见仁见智。但一个小小的帖子，毕竟不是做大拼盘，大杂烩，那样失之严谨，也没法做成丰盛的满汉全席，纵有心也无力，能专心做好几道菜品，再有点风味特色，那就算不错的了。这应该是写帖子的努力方向。所以，把帖子搞好，把此楼继续盖下去，我这个发起人虽然力量不大，但还是应该负第一责任，楼盖不好，应该问责的自然是楼主。

因此，在下愿与各位朋友商讨，一块努力把此楼扶正了它，还是以谈楼论市为主，其他相关话题，基本点到为止，不做深入讨论。这么做，一是让更多的朋友尽可能兴趣而来、满意而归，本来是进来看楼市话题的，没想到看到的都是其他话题，挂羊头卖狗肉，有欺骗之虞；二是把楼重新扶正，不让它继续倾斜，此贴名曰“对当前房地产



形势的判断和对现象的解释”，那就应该以大势判断、楼市分析、现象解释、即时评论为主，不应该文不对题；三是安全考虑，成为政治贴，那离咔嚓也就不远了，所以以后我还是多谈些楼市的话题，尽量少谈其他话题，特别是关涉政治、制度、文化等方面的，语涉敏感的。虽然我对此颇感兴趣，非常想向各路高手特别是关中虎、江用、胭脂泪等诸位仁兄学习请教，想深入讨论下去，但当此环境下，基于现实考虑，我们还是忍痛割爱的好，不然等别人过来越俎代庖，那可就不好玩了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-11

#### ■告各位朋友

帖子到了今天，楼确实盖得挺高了，但也确实是歪了。有朋友说讨论正在渐入佳境，有朋友则抱怨看不懂了，写得越来越形而上了，还有朋友善意地提醒，说此贴已演变为政治贴。我想大家的意见都是对的，因为各人兴趣偏好不同，关注点也不同，有人关注楼市走向、价格变化，有人关心宏观经济，未来发展，还有人关心更大些的问题，如政治文化国家民族，视角不同，自然会见仁见智。

但一个小小的帖子，毕竟不是做大拼盘，大杂烩，那样失之严谨，也没法做成丰盛的满汉全席，纵有心也无力，能专心做好几道菜品，再有点风味特色，那就算不错了。这应该是写帖子的努力方向。所以，把帖子搞好，把此楼继续盖下去，我这个发起人虽然力量不大，但还是应该负第一责任，楼盖不好，应该问责的自然是楼主。

因此，在下愿与各位朋友商讨，一块努力把此楼扶正了它，还是

以谈楼论市为主，其他相关话题，基本点到为止，不做深入讨论。这么做，一是让更多的朋友尽可能兴趣而来、满意而归，本来是进来看楼市话题的，没想到看到的都是其他话题，挂羊头卖狗肉，有欺骗之虞；二是把楼重新扶正，不让它继续倾斜，此贴名曰“对当前房地产形势的判断和对现象的解释”，那就应该以大势判断、楼市分析、现象解释、即时评论为主，不应该文不对题；三是安全考虑，成为政治贴，那离咔嚓也就不远了，

所以以后我还是多谈些楼市的话题，尽量少谈其他话题，特别是关涉政治、制度、文化等方面的，语涉敏感的。虽然我对此颇感兴趣，非常想向各路高手特别是关中虎、江用、胭脂泪等诸位仁兄学习请教，想深入讨论下去，但当此环境下，基于现实考虑，我们还是忍痛割爱的好，不然等别人过来越俎代庖，那可能就不好玩了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-11

非常抱歉，这扶楼告示发重了，天涯好像不大欢迎扶楼，屡次报错。

作者:loujinjing 日期:2009-08-12

作者：花落燕归无 回复日期：2009-08-11

受对楼主、虎兄、江兄等激赏的无情撩拨，千年潜水如我者实在按捺不住，注册了个帐号来顶一下！有此见识更兼如此心境，当下难免常怀无奈无力之感吧，这是中国还是我等的宿命？

-----

坊间闲谈杂议，惊扰了阁下千年潜水，还真是过意不去。

见识虽则短浅，但未妨碍心境悠远，能做能为者寥寥，而所思所虑者甚多，奈之若何？您说得中肯，常有无奈之叹，常怀无力之感，这不是宿命，但确实确实是很多人的现实命运。所谓时代的命运，更准确地说，就是生活在这个时代、却又不肯屈服于这个时代的人的命运。

作者:loujinjing 日期:2009-08-12

※※从新华社的批评说福州、厦门的楼市※※

作者: taikanglong 回复日期: 2009-08-11

呵呵,协助楼主把楼扶正。请楼主闲暇时,帮我们解释一个新闻。

来自: 新华网 [http://news.xinhuanet.com/fortune/2009-08/07/content\\_11840000.htm](http://news.xinhuanet.com/fortune/2009-08/07/content_11840000.htm)

《福建楼市局部“过热”亟待政府加强监管》

7月份以来,福州、厦门等地房地产市场成交量价持续上半年的上扬之势,万元以上高价房成交占比进一步提高。业内人士认为,福建房地产已显现局部“过热”迹象,地方政府亟待有效监管。

“过热”迹象已显现

据统计,今年上半年,福州市区商品房销售3.12万套,面积342.3万平方米,销售金额257.4亿元,同比分别增长147%、183%和185%,7月份市区商品房均价超过8000元/平方米,比1月份上涨1000多元;上半年,厦门市商品房销售超过2万套,是2008年全年成交量的2.4倍,厦门岛内商品房均价由1月份的每平方米9800元飙升至6月份的12500元。

这个新闻，是不是说明福建这边会实现具备微调的一个信号？

---

福州、厦门的楼市价格是属于偏高一类的，已经远远超出了正常波动水平，既超出了当地经济发展程度和实际真实购买力的支撑水平，甚至也高过了这一波房地产泡沫发生以来的平均泡沫水平。换句话说，如果把楼市泡沫也分三六九等的话，福、厦二市，尤其是厦门，属于房价高泡沫城市，也是楼市高风险城市。

这其实是很容易做出的判断。只是由于福建实在是个默默无闻的沿海省份，在东部沿海大省争先恐后谋发展、挖空心思出名头的当下，福建动作相对迟缓、叫嚷的嗓门也不大，几乎被我们遗忘了。福州、厦门生在福建，又偏居东南一隅，城市规模还比较小，发出自己声音的机会比较少，两城市的公共关注度并不很高，公共舆论和新闻媒体有意无意地忽略了这两个城市。所以我们对福州、厦门的高房价并没有多少直观的感受，也缺乏理性的判断，——当然福州、厦门的本地人除外，他们已经饱受高房价之苦多年了。

在我印象中，是有一些研究机构在关注厦门的房价，作为一个房价飙升的样本城市，屡次提及这个奇特的“岛内市场”，也偶有人在全国媒体上提到福州这个沿海省份的省会。但到了中央级别的媒体，对福建的关注、对福建主要城市楼市的关注，确实是比较少，有分量的重量级文章，更是显得凤毛麟角。这篇文章是新华社自己采写的电讯稿（题头是：新华网福州8月7日电），文章的作者是新华社福建分社的记者来建强。这位来记者常驻在福建，又是厦门大学文学院毕

业的高材生，所以肯定非常熟悉当地的情况，其文章应该是来自一线的，可信度也比较高。

我读下来的感觉，这位来记者的文章可是毫不客气，《福建楼市局部“过热”，亟待政府加强监管》，题目就直说福建“局部过热”，什么叫“局部”啊，这不就是说福州、厦门这两个“局部”的房价离谱么？后面又跟了一句“亟待政府加强监管”，这话就更明白了，“局部过热”了，政府当然有责任，“亟待”政府来管一管，这不就是说福建当地政府在楼市调控上疏于职守么？总起来看，这篇文章写得比较直白，观点也很鲜明，而且非常直接地提到了福建省6月份出台的土地出让金付清期限延长政策，说这个政策直接导致了土地抢购热潮，土地热潮又推高了房价。按常理说，新华社的地方分社，从讲政治的角度出发，要和驻在地方搞好关系，要宣传地方发展上的亮点，促进当地发展，一般不大会发对地方不利的文章，即使非要发，可能也会和地方做预先沟通。但这样一篇文章，明显不利于福建，以新华社电讯稿的形式发了，我们可以看成是中央媒体对地方工作的一种委婉批评，对地方工作失责失察的一个提醒，说得再好听点呢，这也是一种由上而下的新闻监督。我估计，文章出来后，福建有关部门可能要运作运作了，一些对福建楼市进行正面评价的文章也要陆续出笼了。抛开这个批评不谈，再回头说说福州、厦门的楼市。关于厦门，我在前面的回帖中已经做过粗浅分析，认为厦门作为市场规模不大的海岛城市，有其独特性，是个封闭性很强的投资主导型市场，这一点和温州市场颇为类似，如今我还是坚持这个观点。如果把厦门和福州放到一

块来说,我觉得这两个城市之所以能一骑绝尘,可能有这么几个原因,写出来与熟知福建的高人商榷:

(1) 与福建的经济结构有关系。福建是姥姥不管妈妈不爱的孩子,国企少之又少,中央的大项目也不会轻易落地,所以逼出了异常发达的民营经济、草根经济。但草根经济的缺点是缺乏长远眼光,社会对其保障力度很低,生命周期超短,说玩完就玩完。这就造成了企业家没法做长远,民间短期投资发达,投资品又少,楼市正是投资上选,这和浙江杭州、宁波的情况非常类似。

(2) 与福建的地理环境和商业文化有关系。福建的地形,西面山而东临海,武夷山脉把它与内陆几乎完全隔绝,但漫长的海岸线又让它充分拥抱了大海。这就决定了福建人出海多、往内陆少的现象,久而久之,塑造了“海洋文化”的文化心理,宁愿远涉重洋去国外谋生,不愿翻山越岭到内地赚钱。所以,我们看到了“温州炒房团”的四处出击,几乎走遍了全国,但却很少听说福建人在省外大规模地置业和炒房,虽然厦漳泉地区也不缺乏炒房的雄厚民间资本。福建人炒房的钱都留在了当地,闽南地区瞄准了厦门,闽东、闽北则选择了福州。

(3) 与福建的独特区位和发展模式有关。福建是台海前沿,平时是经济交流的桥头堡,如果有事,也是首先受害的地方,这就决定了上头对福建有着复杂的战略考虑,经济方面的考量要次于政治、军事因素。正是这个原因,让福建受了冷落,国家主导的大项目基本没有,本地也无力上马大型项目,即使想上马,也难免被上头卡脖子,

连铁路、公路等基础设施建设都长期滞后。说白了，政府主导的国有经济，福建实在是不咋地，虽然民营经济因此找到了机会，见缝插针，部分地弥补了这个缺陷，但大企业少、实体经济发展不稳定是福建经济的大问题。实体经济不强大、不稳定，吸纳资金的能力弱，也就发生两个直接后果，一是资本外流，二是资产市场火，这恰恰也是福建经济的表现。

(4) 与炒家跟风炒作、大肆炒作概念也有很大关系。厦门房价早就开始暴涨了，这个城市从来不缺概念，它几乎是人口最少、城市规模最小的副省级城市，是计划单列市，是经济特区，它有最美的海滨风景，最漂亮的环岛景观公路，还有最美的厦门大学、琴声悠扬的鼓浪屿……，最为难得的是，厦门是个小岛，一个面积只有 128 平方公里的小岛，即所谓的厦门本岛。这为厦门楼市炒作提供了最好的概念，城市地位、级别、景观、大海、稀缺等等，聚于一身了。福州没有厦门这么多的炒作优势，但福州是福建政治文化中心，也不遑多让，而且最近的海西经济区规划，又给福州注入了最好的炒作概念。所以说，炒作，概念，也是这几年来两城市房价飙升的直接推动力。

作者:loujinjing 日期:2009-08-12

作者: lxtom 回复日期: 2009-08-12

潜水到此，终于浮出水面。楼主能否多分析一下经济基本面，谢谢。

-----

看来“职业潜水员”还真不少，这几天就遇到好几位了，打扰了

你的潜水，也要感谢你放弃潜水给本帖的支持。

谈中国楼市，自然离不开分析经济基本面，因为中国楼市是和宏观经济关系最为密切的楼市，全世界恐怕是无出其右者。我在前面的帖子里，其实对宏观经济已经说了很多，以至于经济方面的话题说多了，都跑题跑到政治文化上去了，所以才造成今天的“歪楼”。不过您的建议很好，我会采纳，以后在说楼市时，更多地结合宏观经济大势来分析。同时，也针对有关部门的忽悠行为，多做点揭露工作，打击卖拐的——如果我能做好的话。

作者:loujinjing 日期:2009-08-12

谢谢清扬婉兮。

你提供的信息很对，这是福建民间资本的一个来源，肯定也会成为推高楼市价格的一个重要因素。我没有考虑到这个。

作者:loujinjing 日期:2009-08-13

作者: dgua1024 回复日期: 2009-08-13

作者: rockflyer 回复日期: 2009-08-12

目前的现状，正如几位所言，处于一个矛盾不断加大的阶段。本朝自改革以来，政权的立足点从政治转向经济，以带动经济发展、提高经济水平作为执政能力高、保持垄断执政地位的主要基础。因为政府具有强大的经济驾驭能力和社会掌控能力，所以继续保持执政而不是经过民众认可程序就成为顺理成章，或者是可以接受。而民众以暂时放弃政治诉求来换取经济高速发展，希望政治和社会问题在发展中获得解决。这是 89 年以后社会达成的政治共识，也是一直以来的政



治现状。

---

什么时候达成的社会共识？有文件有契约吗？

都还不是共党自己给自己的统治圆谎！

---

rock 兄高见，在下非常佩服。我认为 rock 说得很对，89 之后的这个“共识”其实是存在的，虽然没有什么明显的标志，更没有可见的资料可查，但这个“共识”确实已经成为中国社会近 20 年来的最大默契。

这个默契就是，执政方稳定现有的利益格局，但承诺实现快速发展，把经济增长的蛋糕做大，在发展中解决新兴利益诉求的问题，通过做大蛋糕的增量方式来平衡各方利益，实现利益均沾；与之同时，新兴变革力量和社会民众则默认了一个“隐性承诺”，放弃激进的政治诉求，转向单纯的经济利益诉求，以金钱方式化解社会矛盾。如果说的直白一点，89 后动荡因素加剧，中国又站在十字路口，面临方向问题了。上头说，你们别嚷嚷了，事情闹僵了对谁都没好处，不如合力把肉饼做大，大家都有饭吃；下头说那好吧，你保证我有肉饼吃，我可以不给你添麻烦，老子暂且安静，以观后效。

事实上我们也看到了，这 20 年来，这个默契达成的协议一直在颇为默契地执行着。上头的确把肉饼做大了，下头也确实安静下来了，自由民主平等那些东西提得越来越少了，大家都彻底转向，放弃了所有曾经的理想和追求，一门心思搞钱去了。但也不是没有问题，问题

的严重性在于，肉饼确实是做大了，但没有做到人人都有得吃，没有实现“利益均沾”，有人吃得肥头大耳脑满肠肥，有人依然食不果腹饥肠辘辘。换句话说，上头玩的这个游戏，没有搞好游戏规则，近水楼台先得月，大失公允，有点背信弃义了。所以，最近情绪又起来了，又有人开始嚷嚷了。但如今时代变了，嚷嚷的主要内容已经不复再是20年前的内容了，现在主要是分钱的问题了。

说起这个也令人唏嘘。这个默契协议执行了将近20年，也的确给中国带来了巨大的财富(从总体意义上说)，也带来了相对的安宁，给中国创造了一个黄金发展期，让中国成为一个经济总量上的大国。但它的最大危害是，这是一个赤裸裸的“收买协议”，是以“金钱至上”代替一切价值、打发一切诉求的粗鄙化解决方式，它的直接后果是，几乎剥夺了中国民众所有的理想和复杂诉求，让他们的脑子里除了搞钱之外什么都不想，从追求“人的理想”转变为追求“猪的理想”。喝完小酒开着小车去找小姐，或者高雅一点，吃完海鲜大餐开着大奔去扮大款，成为普通人的追求目标和普遍的社会价值取向。这么说可能太不客气了，太刻薄了，也有点以偏概全了，但令人痛心的是，如果你拨开河蟹的外壳仔细看看，这就是我们生硬的社会现状。别的不说，仅举一例，百年以来，最有理想和追求是哪些人？答曰：高等学府的知识青年，还有接收了良好教育的知识分子，比如北大的那一群。但如今去 google 一下北大，看看那些所谓的知识分子，教授专家学者们，看看他们都在忙些啥，我们就明白了，某些东西已经死了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-13

作者：pest0005 回复日期：2009-08-13

各位讨论还是要着重与楼市，经济，股市的讨论。过于执着于政治，此楼危险大大增加。再何况，诸如政治及国家之命运，我等之辈多说了也不是太有用。还是请楼主现身，谈谈全国范围的房价，从专业的角度谈谈经济层面以及各个产业之间的关系。

.....

还是那句话，此楼主要是从楼市推延到经济，然后又从经济宏观面衍生到楼市。通过各位网友尤其楼主的专业分析，来拨开中国这个庞大经济怪物种种怪象的背后到底发生了什么。如果总是谈政治，不但此楼危险，也让各位想从此贴获得一些真料的网友失望。

-----

pest 兄言之有理，在下接受并努力整改。此贴以后还是以谈楼论市、解答问题为主营业务，兼营一点宏观经济观察和分析。至于政治、文化等等赢利性不强的衍生业务，还是重组掉了吧。

在中国写东西，一定要贴合中国的现实国情，要知道这个大环境倡导说什么，允许说什么，限制说什么，禁止说什么，还要考虑到受众的实际需要，并满足这种需要。绝大多数中国人需要的是如何掌握快速赚钱的门道，找到实现个人发家致富的窍门，而不是寻求如何增进社会总体福利、改善整体生存状况的方法。原因很简单，因为前者可以立竿见影，可以改善个人状况，而后者实在是个苦活，是个见效很慢的工作，而且还是改善整体状况，与个体的利益关系是间接的。一旦和个体直接利益脱钩，那这事是没法在中国干成的。

换句话说，在当下的中国，你如果教人如何赚取钞票，他会非常非常地感激你，哪怕你是信口雌黄，他也会近乎盲目地相信你；你如果教人如何去争取选票，他会对你不冷不热，而且带着一副天生的将信将疑的表情看待你，顿时让你感觉自己像个傻不愣登的火星人。或者说，在中国要想红，就是要教人如何实现“猪的理想”，那你会成功得一塌糊涂，受到万众崇拜，如果你反过来了，教人如何去实现“人的理想”，那你会失败得稀里糊涂，并且会受到来自各方的冷落威胁，让你被迫改行或者放弃。如此一来，形成了一正一反的社会激励机制，“猪的理想”就成了社会普遍理想，成了全社会普遍认可的价值观，大家都毫无犹豫地去追求了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-13

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-13

大多数都去追求“猪的理想”了，便成就了塔尖尖们的“人的理想”了。

---

这句话总结得真是画龙点睛。

不过塔尖上的人所实现的，也不是“人的理想”，而是走进了“欲望的天堂”。

作者:loujinjing 日期:2009-08-13

说着说着又有点偏了，看来经济问题要讨论得深入，追根溯源，就难逃向更深处追问原因，也难以和政治完全切开。实际上，在中国，不是我们这些小民“泛政治化”，而是整个社会已经深深地“泛政治

化”了，已经深入骨髓了。我们观察问题的视角如果不“泛政治化”，如果剔除所有的政治因素，仅仅单纯地就事论事，可能连一个小小的强奸案件（巴东）都看不清楚，搞不明白，更何况去观察分析极端复杂、对国家极端重要的楼市呢？

作者:loujinjing 日期:2009-08-13

既然方向有点偏了，就转一篇技术性比较强的文章，正正楼。文章来自于路透社中文网，是其专栏作家的文章，谈住房价格在CPI统计中的影响和各国统计部门的具体实践。CPI数据到底应该统计房价，还是房租，这是很多人质疑和疑惑的问题，我在之前的回帖中也曾经讨论过，但感觉没有把问题说透彻。相信这篇客观中外的技术性文章，可以给很多人释疑解惑。

该文章全文如下，为使文章读起来更流畅，我做了一些文字表述上的改动，特此说明。

※※中美比较：房价到底该不该计入CPI？※※

2009年8月11日《路透中文网》专栏作家赵岩/文

房价到底该不该计入CPI？如果有惯例，那国际惯例远非金科玉律，而当中国依据惯例给出否定答案时，次贷后的美国却正积极进行相反方向的探讨和改革尝试。

房价到底该不该计入CPI？疑惑一直盘旋在中国民众的心头。就此，国家统计局曾多次释疑称，依照国际惯例和联合国的推荐，房价不计入CPI。统计局解释称，房价不直接计入CPI，是因为购房是一次购买，多年使用，与当年消费价格指数不同步；购房是投资，不是

消费，不能直接计入物价指数。

谈起“国际惯例”，总容易让人联想等同于“定律”，但在CPI的住房成分统计中，国际惯例远非金规玉律。而是并行着都不尽如人意的四种方法：租金平价法（RentalequivalenceApproach）、用户成本法（UserCostApproach）、购买法（AcquisitionsApproach）和支出法（PaymentsApproach）。联合国的《消费物价统计指引》仅是一个大框架。在实践中，各国不但选用的方法不同，同一方法也往往各存小异。

具体而言，美国选取“租金等价法”，加拿大是“用户成本法”，欧盟大致是“购买法”。以用“户成本法”为例，它成分复杂，主要包括房屋折旧、维护支出、物业费、预计资本收益和损失等等，但采取此法的国家都没有全盘使用，而采用自制简化版。例如加拿大的统计就包含：放贷利率支出、更新支出、保险、中介费用、法律费用等，去掉了其他一些成分。

换言之，自有住房支出如何更准确地统计进入CPI，至今都未能有定规“一统江山”。从历史上讲，美国早在1953年就有过将房价直接计入CPI的实践；从现状讲，目前四种方法中的“购买法”就将房价直接计入CPI，而从趋势讲，应该说是次贷危机掀起了一场房价应直接计入CPI的改进声浪。

#### ■ 中国恐比美国更需要调整

美国采取的“租金平价法”，顾名思义，是用同地区的租金代替房价。而在次贷酝酿阶段，房价飙升，物价指数却波澜不惊，遭到激

烈诟病。中国具体统计方法未见披露，但从统计局说明中，可以推测主体也是租金平价，但结合了用户成本法和支出法。

原国家统计局副局长贺铿 2009 年 3 月间回应各界对 CPI 不含房价的质疑时称，“虚拟的房租作为住房的支出，我们是这么做的，国外也是这么做的。”但特别需要指出的是，正遭受批判的美国 CPI 统计中，住房权重占据 42%，是权重最大成分。而坚持称不应计入房价的中国 CPI 统计中，房价权重在 2006 年仅为 13.2%，也曾有官员提出 20% 的调整目标。换句话说，即使 CPI 统计方法不需调整，如此低的住房价格权重，恐怕也不足以反映中国的现实。

7 月份，中国 CPI 已经连续 6 个月出现负增长，而 70 个大中城市的房屋销售价格同比再上升 1%，宽松的货币政策成为房价过山车的动力引擎。在这一背景下，中国恐怕比美国更需要调整房价在 CPI 中的统计。为什么？因为 CPI 是央行货币政策的主要指标，过低的 CPI 将导向过于宽松的货币政策，过于宽松的货币政策又会进一步给房价过山车浇油。

2008 年，美联储主席伯南克就 CPI 中的住房统计，促请研究人员努力改进相关统计方法及数据的使用。2009 年 3 月，美联储费城分部出炉了一份报告，建议采用新的“机会成本统计法”，以更好地反映房价，并已提交给美国 CPI 统计机构——美国劳工部。

### ■ 差异到底有多大？

纽约联储前副执行总裁、研究部总监 Stephen Cecchetti 曾在 2007 年指出，CPI 是被最广泛使用的一种通胀测量工具，购房则是个

人消费中显而易见的大份额，这意味着，在价格指数中对“房主自有住房”（OOH）计算的方法，也就是房价如何计入，会带来非常不同的统计结果。如果 CPI 不是只计房租，而直接计入房价，以 2000 年以后的数据为例，美国的 CPI 以年均 2.75% 的速度增长，核心 CPI 增速是年均 2.2%。如果 CPI 统计计入的是房价而不是租金，CPI 的年均增速将会达到 4%，核心 CPI 增速则将达到 3.8%。面对如此高的 CPI 水平，很难想象美联储会把联邦基金利率持续维持在 2% 之下长达三年。

因此，费城联储的上述报告提到，当前全球央行最缺乏的，并不是对抗通胀的手段，而是准确测量 CPI 的方法。一个不能有效反映房价变化而失真的 CPI，会令这个主要的通胀指标对央行丧失所设计的意义。

#### ■ 租金扭曲 CPI

美国知名理财投资资讯网站 MarketWatch 分析师 GregRobb 分析称，用租金替代房价计入 CPI 会造成数据扭曲，使房价快速上扬时，通胀显得过于温驯，而房价趋稳时，通胀反而显得更糟糕。

美联储亚特兰大联储的研究人员在 2002 年撰写报告，解释了数据扭曲的原因：房价开始飙升的 2002 年，租房空置率却因此提高了，这主要是因为房价快速上扬，促使很多租户提前购房以防因房价过高彻底丧失购买机会。类似的行为有助于支撑房价，但却会令租房价格相对疲弱。

美国劳工部的经济学家 RandalVerbrugge 在 2008 年比对数据指出，1995 年到 2004 年间，CPI 指数中的“房主租金平价”（OER）子



指数只上升了 30%，但美国住宅企业监督局直接统计住房价格的指数涨幅却达到 61%。同一监测项数据发生如此之大的偏离，说明在房价快速上升期，CPI 若只观察住房租金，就会发生严重的失真，而且失真幅度非常大。

7 月份，中国也有媒体注意到，综合国家和地方的统计数据，房价在暴涨，地价狂飙现象重现，北京和深圳的房价已经回升超过了 2007 年的高位，但该城市的住房租金却下降了二到三成，以租金为基础而进行的 CPI 统计，必然发生失真。

#### ■ 老历史，新启示

回顾历史，1953 年美国曾经首次将房价计入 CPI。当时的背景是，二战后美国自有住房比率大幅提升，50 年代早期已占了半壁江山。因此美国劳工部认为，CPI 应该和房价，而不是房租更紧密地联系起来。虽然此后的争论从未停止过，也因为当时可获得的房价和贷款利率数据质量无法保证等因素，美国 CPI 统计方法几经变动，最终调整到现行的“租金平价法”，但这段历史却对中国的统计现状颇具启发性。

伴随着中国的住房改革，中国自有住房的比例早已是今非昔比了。2007 年 12 月 29 日，国家建设部公布数据称，中国城镇居民住房自有率达到 83%。这个结果曾引来质疑无数。另外，2009 年 6 月新浪网一个调查估算，中国目前自有住房比例总计已经超过六成。

而且，美国房地产开发商的房子并不全用于销售，而是相当部分用于出租，因此美国房地产市场有着较中国远为充沛和具备可比性的

租金平价样本。

CPI 作为主要的价格信号，如何调整其统计方式以更准确地反映价格，是一个饱受争议的历史难点，但纵容一个失真的价格信号扮演政策准绳，恐怕未来付出的代价更为惨重。正如英国牛津大学经济学院 Andrew Farlow 在 2005 年指出的，房地产泡沫就像政府的预算赤字，年长的消费者和政府可以向未来“借贷”而获益。换言之，官方对自有住房领域通胀的统计失效，会造成价格信号失真，给民众造成困惑，但有些人会从中获益。但是，不可否认的是，更多人因为 2002 年之后房价的急速上升和后来的快速下跌而深受其害。

（完）

（作者毕业于北京大学国际关系学院及北大中国经济研究中心，曾任路透社北京记者站中文组组长，现旅居美国旧金山。）

作者: loujinjing 日期: 2009-08-13

作者: 笨小康在路上回复日期: 2009-08-13

很少在论坛上发帖，更是第一次在天涯上发帖，恳求楼主分析分析珠海楼市。珠海 GDP 在珠三角可谓倒数，可房价却仅次于深圳和广州。就因为它毗邻澳门吗？目前珠海市区的一手房价大概在 7000 左右，海景楼在 8000 到 15000 之间。周边地区的一手房价大概在 4—5 千。

作者: field007 回复日期: 2009-08-13

先把帖子顶起来，同问珠海楼市。楼上的，现在市区一手房已经超过 7000 了。

---

---

两位仁兄，问题俺且收下了。珠海在同等条件的沿海风光城市里，房价不算低，和大连、青岛、厦门的水平差不多，比宁波稍低，但珠海的城市规模和消费人口没法和上面几个城市比。珠海太小了，这个市场颇有典型意义。等忙过去这几天后，我会来说说，还请两位稍候些时日。

另外，我还看到几位朋友多次提到了北京、上海的楼市，我之前确实没有系统地说过北京、上海。而且，就目前阶段而言，我也不打算正儿八经地谈论这两个市场，为什么避而不谈呢？盖原因有三，需要向大家有个交代：

一者，京沪的市场实在是太大了，且市场的分层、分类非常明显，有市区的，近郊区的，远郊区的，新城的，卫星城的，有自住的，保障性的，一般性投资的，超级豪宅投资的，国内热钱投机的，境外热钱短期炒作的，……如果仔细说起来，每一个“子市场”都是个大话题，可以单独说上一大堆。如果都挨个说吧，是非常庞大的系统工程，我的时间确实也不够用；简单地说吧，两三千字很难说清楚，还容易以偏概全、挂一漏万，误导了别人，所以我感到很两难，暂且避开；

二者，这是最重要的原因。中国的房地产像一匹被人打了过量兴奋剂、再拿鞭子猛抽的野马，已经脱离了市场轨道了，其中又以京沪市场表现得最为典型，京沪楼市早已经不是楼市问题了，变成了纯粹的宏观经济问题了，它是信心问题，是“保八”问题，是政治问题，

是核心利益问题。所以，面对这样的“去市场化”的市场，我们如果从经济角度去分析，已经失去了意义，人家压根就不按牌理出牌，你却按牌理去琢磨，那不是瞎琢磨浪费大好功夫么？如果从政治、安全的角度分析，就会屡屡犯忌，话说不舒展，所以还是不说的好；

三者，京沪市场当前正在疯狂，我却要一本正经地分析它，我觉得这么做显得特滑稽，还特傻，所以傻事咱不干。既然人家精心准备，导演了一出“末路狂花”的好戏，正在南北两地卖力地上演，咱就先别忙着分析剧情的来龙去脉和复杂的人物关系了，那多煞风景啊。还是瓜子汽水爆米花，摆正了心态，坐下来先欣赏这出大戏吧，等大幕垂落、曲终人散的时候，咱再来仔细琢磨这场大戏的剧情，总结总结观戏感受，未尝不是一件美事。您说呢？

作者: loujinjing 日期: 2009-08-14

※※不尴不尬的石家庄，难分难解的楼市较量※※

作者: simon\_12 回复日期: 2009-08-14

作者: simonos 回复日期: 2009-08-13

突然发现，这个信息是 simon\_12 转的，貌似我的马甲（或者说我貌似您的马甲），幸会，哈哈

---

呵呵，纯属巧合，共勉之！

请问楼主，今天新闻说石家庄房价逆市暴跌是怎么回事啊？

---

二位的 ID 还真是有点像，我开始都没分清。

石家庄的新闻我也看到了，人家个个都在上涨，它倒是在下跌，颇有点“鸡立鹤群”的感觉了，不知道庄里的领导们听了这消息会作何感想？可能有人会暴跳如雷了吧？新闻里说庄里的房价“逆市暴跌”，确实有点言过其实了，是新闻噱头，实际上远远没有到“暴跌”的程度。

事实是，石家庄的房价在今年 6 月份出现了同比下降，降幅为 5.8%，7 月份继续同比下降，降幅为 5.5%，同比降幅居全国首位。同时，二手房价格也同比下滑了 7.5%，排全国老二。相比高房价而言，不到 6%的跌幅实在不算多大，而且是同比降幅，不是环比。也就是说，如果去年 7 月份房价卖 5000 块，今年 7 月份卖 4725 元，掉了几百块，实在说不上是暴跌，是小幅向下波动。

但事情虽小，我们亦不可等闲视之。在如今一片涨声的形势下，一个经济大省的省会城市，房价连续两个月下跌，基本形成了下跌趋势，实在是个有意思的信号。这说明了一个问题，市场规律不可违，即使有人千方百计、绞尽脑汁地想托住，但下降的压力太大了，难免会出现局部失守。石家庄就是这个全国联盟的薄弱环节，是先行失守的一个缺口。我估计，下半年内，尤其是在四季度，尾随石家庄的城市会陆续出现。

我这里又提到了“市场规律”，对疯狂的房地产市场而言，这是个久违的有点陌生的词汇了，但久违并不代表它永远地消失了，陌生也不代表它不存在。市场规律就是基本的供求关系，是价格和价值的偏离程度，是住房价格和实际消费能力的符合程度。哪里都有市场规

律存在，北京、上海有，石家庄同样也有。所不同的是，规律也有软硬之分，有的比较好欺负，有的就不太好欺负。石家庄的市场规律就比较“硬气”，不容易被行政之手制服。为何这么说？我觉得原因有四：

(1) 石家庄虽然是省会城市，但它还是个“庄”，它是京广铁路和石太铁路拉出来的城市，所谓“成也萧何，败也萧何”，因铁路而生而发展，又因铁路横穿主城区而变得脏乱差，城市发展严重滞后。石家庄的规模一直上不去，常住人口太少，就 200 万，实在是个“小省会”。而且石家庄得交通之便利，商贸物流相对发达，实业基础则较差。所以，石家庄的本地住房总需求不大，再怎么折腾也大不到哪里去；

(2) 石家庄阴差阳错地当上了河北的省会，论历史、论实力、论地理区位，唐山、保定都比它更有资格做省会。但政治老大的位置被石家庄坐上了，底下的兄弟没几个服气的，人人欲取而代之。换句话说，石家庄这个老大当得缺少“大哥”气魄，没有多少“向心力”，在河北省内部的吸引力和辐射力也不足，所以人口一直也上不去。庄领导很是着急，提出要把庄里人口扩大到 500 万人的目标，还彻底放开了“买房落户”的政策。但我想问的是，在全国户籍越来越松的今天，庄里的户口到底还有多大的吸引力呢？这个 500 万人的宏伟目标，要等到哪年才能实现呢？所以，想依靠外来人口的流入来增加住房需求，思路对头，但任重道远，看不到未来；

(3) 石家庄生在河北，这个老大当得有点尴尬，而河北本身就

是个非常尴尬的省份。一个经济不算发达的内陆大省，里头硬生生地安插了北京、天津这两个庞然大物，还都是直辖市，一个比一个生猛。可恨的是，这两个城市基本没有给河北带来什么好处，抽血多，输血少，好东西、好资源全让它们给占去了，就连饮用水都不让河北吃饱。河北是谁也惹不起，谁也不敢惹，就算发点牢骚也要小心翼翼，弄不好就是不讲政治、不顾大局。如果说京津周边的保定、廊坊、唐山、承德等地，还占了些好处和便利，那么距离较远的石家庄是一点好处都没捞着，有钱人全都奔京津而去了，买房的，高消费的，都去京津花钱去了，就连没钱的，比如打工的，大学生就业的，也首选京津而不是省会，完全把石家庄给忘了！你看，挨着北京、天津这两个大都市，石家庄这样一个没有悠久历史、没有优美环境的“小庄子”，还有什么吸引力呢？它炒作房价的基础是多么的不稳固啊；

（4）石家庄虽然有点不尴不尬，但庄里的各级领导可没有灰心气馁，从兜售土地和城市大拆大建两方面看，他们已经竭尽全力了。石家庄一直在卖力地兜售土地，而且地价还真不便宜，庄里的房价并不算高，但地价动辄就是 500 万一亩，折合楼板价超过 3000 元一平方米，地价占了房价的一半左右。这在全国都属于高比例。还有一个，庄领导为了制造住房消费，为了改变城市形象，超常规地大拆大建，把整个省会变成一个庞大的工地，到处倒是拆房扒屋，到处都是塔吊工地。一边大量地卖地，一边大量地推进旧城改造，需求没有制造多少，但供应量却蹭蹭地上去了。新华社的新闻里说，2008 年石家庄土地报建数量惊人，算上回迁改造面积，竟有 4500 万平方米之多！这些

报建面积，可都是要变成楼市供应量的啊，这么大的供应量，就算放在北京、上海，也算巨大了。200万人口的石家庄，你让它如何去消化？！

上面所说的稍作总结，本地人口少，住房需求量小，城市吸引力不足，上有京津两大城市压着，下有兄弟城市的强力挑战，外来人口不愿进来，新增住房需求成长缓慢，而政府又玩命地卖地，大拆大建，制造了天量供应，供应量逐年释放，供求关系变得严重失衡，降价压力不断升高。这就让石家庄成为高房价的“薄弱环节”。纵使有大手托着，但总有托不住的一天。如果有形之手与无形之手势力均衡，楼市将呈现僵持局面；如果无形之手占了上风，楼市将出现价格溃坝迹象。石家庄的房价，在过去的两个月内出现了连续下跌现象，就是价格溃坝的一个信号。

问题总是先出现在“薄弱环节”，堤坝总是在最薄弱处先行冲溃。石家庄市场已经发出了明显信号，但苦心经营的“堤坝”会不会因此而崩溃？还要看当地有形之手的“反击”，毕竟有关方面不会这么袖手旁观，眼看着大坝溃掉，既得利益集团也不会看着自己的努力付之东流，一场市场力量与非市场力量之间的较量还要上演，究竟鹿死谁手，我们且静观数月，自见分晓。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-14

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-14

抢沙发

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-14



换页沙发

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-14

抢不到?

---

看来抢个沙发真不容易啊, zmj 兄一口气发了这么多回帖, 竟还不翻页。

您休要着急, 我抢着了让给你坐。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-15

作者: 关中虎 回复日期: 2009-08-14

楼兄, 有些人名是不能提的, 会被优先处理。你的帖子转眼就没了, 可见某些人的怯懦。

许的遭遇, 让我极其胸闷, 这也是我坚持不妥协的态度的原因。因为邪恶是决不会对善良有半点让步的。

作者: 取不起公主 回复日期: 2009-08-14

果然, 楼主帖子被删鸟……

扶正楼, 莫谈政治吧, 楼主

作者: ID 随机 回复日期: 2009-08-15

楼主帖子没了

---

某些人的卑劣, 天下罕有其匹, 某些人的胆怯, 举世堪称无双。从语言上消灭之, 听不到了, 就以为消失了, 与掩耳盗铃有何异哉?

应该从肉体上消灭之，肉体没了，语言没了，思想也没了，那多安全啊。

言者何罪？再次表达我对许知远的敬佩，也表达对许\*志\*永的声援。

作者:loujinjing 日期:2009-08-15

谢谢公主、江用兄、恰恰的“安抚”和提醒。非常感谢。

天若有情天亦老，人若无恨乃木头。偶尔激动一下是难免的。

但我已经清楚知道了其中的“度”，我会把握分寸，适可而止。

希望这个帖子能安全活下去，也希望片警和 bianyi 晚上不敲我们的门。

作者:loujinjing 日期:2009-08-15

花溪梦，你是指哪个回帖没有了？

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

虎兄真慧眼啊，总能发现好东西，“统计体”诗歌估计能红起来。

其实这样的东西在政府内部、大型国企内部，还是比较多的，

但写到“统计体”这个份上，也算集大成之作了，自成一家，不红没道理。

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

重要更正：

我要竭力为你变化，我要捍卫你多年创造的奇迹！更正为：

我要竭力为你辩护，我要捍卫你多年创造的奇迹！

特此向原作者贾作全老先生致歉。

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

作者: leili13579 回复日期: 2009-08-17

两市场接近 600 只股票跌停，大盘下跌 5.79%，更何况才仅仅几天大盘就下跌近 20%，这不叫股灾啥叫股灾？

---

原本就是个信心堆起来的海市蜃楼，你还想让它多么坚固？

原来就是个资金吹起来的巨大泡泡，你还想让它多么结实？

本不该如此，但它竟然如此了，这才叫做“灾”，比如房价狂涨；

本就该如此，它果真就如此了，这应叫做“该”，比如股市大跌。

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-17

黄亚生: 上海是中国的缩影

本刊记者/周政华

上海正在经历一场艰难的转型。中共中央政治局委员、上海市委书记俞正声在 8 月 2 日接受香港凤凰卫视采访时也毫不讳言上海当前所面临的困境。上海究竟面临着怎样的困境？“上海模式”背后的问题是什么？剖析上海转型的意义何在？带着这些问题，《中国新闻周刊》采访了美国麻省理工学院斯隆管理学院政治经济与国际管理学教授黄亚生。黄亚生长期致力于政府政策和制度问题和对外投资的研究，是最早提出中国—印度比较研究的学者之一，也较早提出外资依赖风险的观点。他的新书，《中国特色资本主义》被英国《经济学家》杂志评为 2008 年最佳图书。

-----

非常感谢虎兄的推荐。在我的印象中，这个《中国新闻周刊》好像喜欢和上海唱对台戏，搞了多篇有关上海经济发展的深度报道，包括以前直指上海“房地产经济”发展模式的弊端，都非常有深度，也大胆说了些实话。不知道是上海宽容雅量，容忍了它有限的实话，还是鞭长莫及，搞不定这本乱说话的杂志。反正上海本地报刊杂志，多如牛毛，绝不会出现这样有深度的反思文章。黄亚生的认识绝不会仅仅停留在这个层面上，我相信，面对中国媒体，公开谈论这样的一个全国经济发展的模范城市，黄肯定也是有所顾虑和有所保留的，而且这篇采访在《中国新闻周刊》的编辑那里，肯定又缩水了好几成。所以我们看到的这篇采访，虽然触及了一些深层次问题，话题大胆，但并没有深入，知有未言，言有不尽，颇有隔靴搔痒的感觉，让人看后觉得意犹未尽。

当然了，我在前面的一个回帖中已经说过了，对这个全国领先的、模范先进的、沿海龙头的、繁荣昌盛的、海纳百川的、英明神武的、国际知名的、现代化程度最高的、国际化大都市，我们如果聪明点的话，就多说几句好听的，少说几句不顺耳的，于人于己都有利。所以，黄亚生先生身在麻省当教授，他都不愿多说的话，我们最好也三缄其口。但出于对上海经济的关注，出于对上海未来发展的关心，出于对生活了多年的这座城市的热爱和美好愿望，也想用几句话说说潜在的问题，希望采民风者不要误以为是诋毁和丑化。我觉得上海经济的成绩很大，问题也不少。成绩有目共睹，俯拾皆是，不用我啰嗦了。至

于问题，总结起来，主要是这么几个，列出来供大家指正：一是政府太大太强势，在经济领域强力干预，干预过度，在社会主义市场经济发展得最好的龙头城市，在改革试点的前沿城市，市场机制恰恰没有充分发挥其作用，有形之手无所不在；二是国企主导经济，而且都是大国企、老国企、垄断国企，民营经济、个体经济受到了不公待遇，发展严重滞后。国企得到了全方位的支持，怎么样都可以赚钱，所以创新不足，经济活力也不足，有老态龙钟之感；三是房地产和外资依赖。正是因为国企强、民企弱，所以导致阶层分化，消费不足，走上了卖地经济的捷径，成了房地产依赖经济。而且受到苏南、浙北地区的恶性竞争的积压，形成了外资恶性竞争，导致外资依赖；

四是经济结构问题，历史上形成了重工业的比重较大，后来又过分倚重钢铁和汽车工业，大力发展重化工业，导致了第二产业过大，依靠投资拉动经济。忽视了结构调整和升级，服务业滞后，就业容纳力很弱，大量的本地普通居民就业靠政府推动(如各类协管员的就业)，而不是靠服务业的发展来拉动，形成高增长低就业的模式；五是创新和活力问题。任何一个老的经济体，都会逐步丧失活力和缺乏创新精神，这是很多发达国家都面临的问题，上海领先全国经济几十年，优越感由来日久，移民城市所居有的敢闯敢试的基因正在退化，安逸情绪在增长，所以创新精神和闯荡精神也慢慢少了，城市经济内在的活力逐渐被固化的体制所替代。俞书记反问，上海为何诞生不了阿里巴巴和马云，这是真的反思的问题；

六是老龄化的问题，“未富先老”，未来养老负担沉重。目前上海

年过花甲的老人已经超过 300 万人，很多小区成为名副其实的“老人国”。“老龄化”这个问题已经露出苗头，目前还不严重，但未来会逐年严重起来。解决办法就是更新人口结构，一是户籍人口多生育，二是引入外来人口，但本地人又不愿多生，国家政策也没有放开，而且城市太大了，有太高的进入门槛和生活成本，有最严格的户籍管制，导致了外来人口输入不足，没法改善人口结构；

七是政策短期化的问题。这和中国的体制有关系，上海是最重要的城市，最高领导是要进北京的，是要担当国家大任的，这也是历史形成的惯例。所以，上海注定了是一个“跳板”的命运，没有人真正去关心它的长远发展，大家关心的是现在的发展，解决的也是最近几年中的突出问题。所以，调结构、转模式、夯基础、谋长远，是大家的共识，谁都这么说，但永远成不了施政纲领，永远停留在文件里。

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

作者: sharer\_cn 回复日期: 2009-08-15

潜水员出来顶贴。

请教楼主，可否详细谈谈杭州的楼市。本人在杭州滨江，也是刚需一族，目前看杭州楼市月月攀升，觉得真是不可思议，因为滨江的入住率那是相当的低，却也随潮上涨。年初降价风潮之时，杭州的楼市也远没有京沪等地降价明显。之前看到楼主对一对杭州夫妇回帖提及此地楼市，烦请楼主详细谈谈，谢谢。

作者: 弗莱 回复日期: 2009-08-16

同问杭州的楼市，希望楼主能分析一下，杭州的泡沫程度也能进

入前三甲了。

作者: traze 回复日期: 2009-08-17

呼唤楼主, 可否谈谈杭州的楼市呢?

呼唤楼主, 可否谈谈杭州的楼市呢?

---

对杭州楼市, 在这里不想多说, 因为水太深了, 话题又敏感, 说多了肯定被咔嚓, 大家可以去搜搜 AK、滨江等词语。我只说三句话:

1、我同意上面弗莱的观点, 杭州的泡沫程度可以进入三甲;

2、杭州楼市貌似坚挺、实则脆弱异常, 会比其他一线主流城市先出事;

3、下半年杭州说不定会爆出比 70 码更加轰动的大新闻, 我们可以静观之。

另外, 关于杭州楼市, 我写过一篇《闲话杭州楼市: 马十七访谈》的长篇文章, (在本贴的第 3 页中, 回复日期: 2009-05-17) 虽然实际上谈杭州的并不多, 但也可以说明杭州房价是怎么炒上去的, 您可以找来参考下。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-17

作者: 天蝎朋 回复日期: 2009-08-17

期待楼主对深圳房价的看法。感谢楼主。

作者: xinren320 回复日期: 2009-08-17

楼主分析了不少杭州、深圳、上海的。好象独缺北京、天津市场的高见。什么时候能补上呢?

---

谢谢两位抬举。我以前说的是二线城市多，中心大城市少。我在前面一页的回帖中也解释了为什么不谈北京、上海等大城市的原因。但很多朋友还是不断地给我出京沪穗深的题目，关中虎也说了，不必有这么多的顾虑，本来就是探讨问题，各抒己见就是了。

所以，我也不能再坚持了，再坚持的话，会有人说我矫情了。本着客观的原因，有啥说啥，知道多少就说多少，说对说错，由大家去评说。对各位朋友提出的具体问题，涉及到京沪穗深等地的，我会一点一点地说，就算是由点及线，由线及面吧。

其实对于上海、深圳、广州、天津的楼市，我记得还是零零星星地说过一点的，就北京好像没有提到过。可能帖子拉拉扯扯内容多了，读起来就累了，不会看的这么仔细。

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-16

传说: google 搜索《theconversationofanoldcomrade》，可查到31万8千条不是cn是com

---

看了，还是老干部厉害啊，以后历史给盖棺定论的时候，就算不是浓墨重彩的一笔，也是不得不提的亮点。

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

删的好快，真是雷厉风行的作风，conversations已经难觅踪影了。



作者:loujinjing 日期:2009-08-17

休要跑题，咱还是慢慢谈楼市吧。

看起来开发商是可以被随便谈论的，几乎没有什么禁忌，大骂几句也没关系，

难怪任志强曾一脸委屈地诉苦说，俺们开发商其实也是弱势群体，两头受气！

但这个两头受气值得深究，有人是坑了你、利用了你、拿了你、吃了你，到头来还净说你的不是；

咱小百姓可是被你坑了、被你利用了、被你拿了吃了骗了，说你几句、骂你两声，你难道还觉得委屈了不成？

作者:loujinjing 日期:2009-08-17

又看到一个实话派的。

尚福林：当前股市走势与宏观经济面基本吻合

2009-08-17 来源：smgbb

在第一届创业板发行审核委员会成立大会会上，中国证监会主席尚福林发表讲话表示，当前的市场运行反映了经济启稳回升的预期，股市的走势与经济基本面的情况基本吻合，推动我国资本市场稳定健康发展的有利因素正在累积。

尚福林指出，随着国际经济金融形势有所缓和、国内经济逐步回暖，资本市场改革监管工作的累积效应逐步显现，市场总体发展出现了一些积极变化：市场化运行机制逐步健全；市场内外部环境进一步改善；资本市场服务国民经济全局的功能日益突出。要继续深化资本

市场改革，进一步加强和改善监管，稳步提高资本市场集聚各类要素的功能，不断提升资本市场服务国民经济的能力。

---

---

近几日来，股市接连大跌，尚主席冷不丁来了句“当前股市走势与基本面吻合”，言外之意是不是说，当前的经济基本面还相当的不尽如人意，股市从 3300 点高位跌回去，就是理所当然的事了，是在向经济基本面靠拢。

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

作者: 笨笨七回复日期: 2009-08-18

半夜看帖也得讲究眼明手快，可能慢了就没了

作者: 怡人甘泉 回复日期: 2009-08-18

今日顶贴

---

在我印象中，两位好像每天必到，每到必顶贴。这股精神头，比我要勤勉多了，如果愿意的话，我愿把楼主这个位置让给二位。再次感谢二位给予的一贯支持，并对这种支持背后坚持不懈的“顶贴精神”表示敬佩。

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

作者: 故园东望 2009 回复日期: 2009-08-18

为何清官的下场如此不堪？他们为了修齐治平的理想，牺牲了太多，但如果没有了他们的这点理想，我们的世界，又将会是怎样的一

副图景呢？岂不是更加糟糕了么？

---

正所谓“文死谏，武死战”，清官看重的不是钱是名，在国人的泛道德化情结下他们就更受人爱戴些，其实贪财贪名都不是好事，理想主义对文人可能没有大的妨碍，但对应当务实的官员就是短板了。这也是通过文学才能选拔官员的荒诞之处。

如果真没有他们的飞蛾扑火，没有老百姓对精英的等靠要，我们每个人都踏实做自己力所能及的事情改善社会，说不定更好呢。塞翁失马、焉知非福？

---

故园仁兄的有些说法值得商榷。提出一二：

1、清官重名不重钱，这并没有什么不好，看重身后千古名声，爱惜自己的羽毛，才能生前不作恶，才能坚持办好事。古人所谓“三立”，立功、立德、立言也。欲立其德，必先立其功，立功就是“修齐治平”，就是为君主、为国家、为黎民百姓办好事。所以，为名本身没有什么不好，而且这不是什么浪得虚名的“名”，它和官员的务实风格并不矛盾，而且为了得到“清名”，为了受人爱戴，还要加倍地务实才行。我们今天之所以一塌糊涂，蝇营狗苟，原因就是官吏们的价值观全乱套了，没有人在意“身后名”了，贪够捞足是唯一的目  
标，管它什么名不名的。2、对“泛道德化”这个说法，我以前很少听到，所以比较陌生，而且也不大认可这个词儿。什么叫“泛”呢？把原来在一个较小领域内适用的概念进行无限扩展，在很大的范围内

使用它，这就是“泛”，比如说“泛政治化”，就是把政治扩展到普通生活领域，那是不合适的。道德呢，本来就是约束全社会所有人的一般性准则，是长期沉淀下来的社会共同价值观，也是良好社会规范的标准线，需要所有人维护和遵守。如果大家都不遵守，那这个社会就乱套了，就回到了野蛮社会，就如同目前一样。所以道德本来就是“泛”的，它也应该是“泛”的，因而也就不存在“泛道德化”这个说法，这是个伪词。

3、伟人说过，老百姓是推动历史前进的动力，但这个动力往往是被动的，积极性和主动性并不是很高。如果老百姓都能放弃幻想，不向精英“等靠要”，都积极行动起来，争取自己的利益和权利，建设美好社会，那我们的社会将会变得更加美好。但事与愿违，有惰性、蒙昧、等靠要、忍耐、观望、希望别人来当救世主、事不关己高高挂起……，这是所有国家老百姓的特点，不独中国如是，外国亦然。所以，他们就需要启蒙、需要引导、需要走到时代前面的先锋，需要利益代言人表达自己，需要那些在关键时期影响历史的英雄人物。如果这世上所有人都为稻粱谋，那世间还有什么英雄？

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

该说说济南了，之前一直有朋友问起，但迟迟未说，耽搁至今，在这里向关心济南楼市的贴中朋友道个歉，让各位久等了。

之所以一直没说，很大程度上是因为济南实在是个很特殊的城市，这个城市有着山东人的纯朴厚实，也深深地烙上了齐、鲁文化历史交织的特征，它有着厚重的文化积淀，却也浸染了儒家思想主导下深重的官僚文化习气；它有着“家家泉水、户户杨柳”的韵致和美好回味，

却又不得不承受着“晴天一身土，雨天两腿泥”的痛苦。济南，有着它自己不紧不慢的城市节奏，却又被兄弟城市青岛逼得不得不加快步伐，甚至昔日的小弟烟台都要超过了这位省会老大哥，以至于城市当家人提出了“五年大变样”的口号，其发展之急迫心情跃然纸上。它因为对古老的泉水图腾般的呵护而不愿挖地造地铁，却又毫不犹豫地建起了环城高架路，搞起了时髦的BRT，并以此作为城市建设的巨大成就；它是历史文化名城，却变得越来越和其他沿海地区的大城市一般模样。济南的基因是保守的，心里却极力渴望着开放，济南的文化是厚重的，但它的消费生活正向往着轻浮，济南的色调基本是灰色的，但它的城市建设却越来越多彩，老舍先生一篇《济南的冬天》成了多少人心中的向往，但如今已没有人忆起，人们更多地记住了泉城这个地方的酷暑。济南，这座曾经非常有名的大城市，现在正在被人悄悄地遗忘，但济南人似乎不大在乎，他们更为在乎的，是济南、青岛一直上演着的“双城记”，济南人对南方人对自己家乡的贬低常常报以厚道的微笑，但却有无穷的精力和省内的兄弟城市一争长短、兄弟阅墙。济南，这是个很有特点的城市，它甚至都显得有点怪。在当前的社会语境下，没有什么比谈一个城市的经济话题更具有争论性。济南同样如此，它是一个经济总量位居全国第二的经济大省的省会（山东经济总量仅次于广东），它有着独特而重要的战略位置，它是东部发达地区的特大城市，它的头上顶着很多个光环，强省的省会，副省级城市，但凡全国按照大区布局的大军区、铁路局、央行分行、审计署办事处、银监局等等，都少不了济南，这些中央单位无不在济南驻扎。

照理说，济南得天时、地利、人和，可谓得天独厚了，应该得到很好的发展才对。但事实并非如此，济南一直是个默默无闻、不温不火、不快不慢的城市，它不会太张扬，也不会太沉默，它有点恪守中庸之道，自得其乐。如果我们去考察城市发展的主要经济指标，和同等级的城市作横向比较（如典型的全国 15 座副省级城市横比），我们会惊讶地发现一个事实，那就是，济南的经济发展水平和它的城市地位竟然如此地不相符，它的各项经济指标和它头上顶着的那些光环看起来是如此的“不和谐”。如果单从数量指标来看，济南不像是山东这个经济大省的省会，倒像是一个中西部省份的省会。去年，济南经济总量刚刚超过 3000 亿元，在 15 个副省级城市中排名第 11 位，略高于长春和哈尔滨，高于西部地区的西安，高于东南的“小城市”——厦门。不要说和苏浙地区的杭州、宁波、苏州、无锡等地相比，辽东半岛的沈阳、大连二市也远超济南，就算是山东省内的兄弟，连烟台都超越济南了。

起码在副省级城市和省会城市里头，济南算是发展水平和城市身份背离最大的城市了。山东很强悍，甚至可以连年压着老三江苏，济南却很柔弱，甚至连江苏的地级市（苏州、无锡）都望尘莫及。这是山东的尴尬，还是济南的尴尬？是山东没有关心济南发展，还是济南没有跟上山东步伐？

下面是全国 15 个副省级城市 2008 年各项主要经济指标的对比，图中可以看出，济南还真是不温不火，不上不下，不落后，不出彩，中不溜秋。一句话，济南有点尴尬，但它绝对当得上“中庸”二字。

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505957701683105694/A/1/m.jpg[/img]

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505958200810103333/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

图看不清楚，要说天涯的图还真的不大方便，该改进改进了。

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505961712140934980/A/1/m.jpg[/img]

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505962001378474496/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

发个图真郁闷，图片的原尺寸为 1219\*494，我在上传时选择了“不压缩”选项，它仍然给压缩了呢。请教高人指点一二。

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505964600137036295/A/1/m.jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的 GDP

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505973151663163851/A/1/m.jpg>[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的全社会固定资产投资额

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505975221504964291/A/1/m.jpg>[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的地方财政一般预算收入（亿元）

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505977770373806983/A/1/m.jpg>[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的规模以上工业增加值（亿元）

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505978711941389628/A/1/m.jpg>[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的外贸出口总额（亿美元）

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505981070>



081691902/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的实际外商直接投资 (FDI) (亿美元)

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505982160

279499744/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的社会消费品零售总额 (亿元)

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505983380

103010833/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

十五座副省级城市的城市居民人均可支配收入 (元)

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12505984750

181539880/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-18

图终于贴完了，八张图表又重新鼓捣了一遍，先不论有无用处，起码能够看清楚了。

今天先说济南这个城市的尴尬，明天继续，再来说济南楼市的尴尬。

作者:loujinjing 日期:2009-08-19

作者：专员 001 回复日期：2009-08-18

作者：jiemi2010 回复日期：2009-08-09

1、只要中国经济不崩溃（不出现极大规模的恶性通胀），中国的房价不会跌！

2、只要当局政府（原谅我在这里用“当局政府”）的执政路线不改变，中国的房价只涨不跌！

这确实是个大危机，这个危机怎么化解？向外转移危机？战争解决危机？还是通过人民运动找出 X 来？不要想的太美好，我以不到 30 岁的阅历斗胆预言，当局政府必将选择大通胀这个大泡泡掩盖这个房地产泡沫，那么后面的事情呢？呵呵，已经不是这界政府的事情了。

-----

请问楼主，解密 2010 的分析和他所做的这个预言你有和看法？

-----

看中国经济问题，尤其是房地产行业的问题，不用政治眼光看肯定是不行的，也是不透彻的；但要合理评估政治因素的影响及其深度，如果政治因素用过了头，超过了合理限度，将一切问题都归因于政治，万流归宗，一切都是政权问题，那就过犹不及了，同样得不到正确的结论。

我认为 jiemi2010 就犯了这个错误，过度政治化了，没有考虑经济因素，也没有认识到“房地产仅仅是政府在某个阶段实现某些目标的工具”这个本质，既然是工具，可以上岗，也可以下岗。仅就这个

预言来说，也是不可能出现的。

我的看法是，中国经济领域问题虽然很多，但还处在成长期，可以调整，可以优化，绝不至于崩溃。房价也肯定会降，因为这个工具早就被涸泽而渔地利用过度了。至于说政府将用“大通胀”来解决问题，我认为可能性微乎其微，稍微一想便知，恶性通胀损害的是大多数人、特别是底层民众的直接利益，这会引发他们的强烈反弹，动摇社会稳定的基础，危及根本利益，所以上头对恶性通胀的发生是极其警惕的。这不像高房价，高房价损害的，仅仅是城市中等阶层和白领阶层的利益，并没有直接损害城市底层和广大的农民阶层。与恶性通胀相比而言，高房价还是可以容忍的，甚至可以有限地纵容，恶性通胀的容忍度是很低的。

作者:loujinjing 日期:2009-08-19

作者: 巴山夜雨张秋池 回复日期: 2009-08-19

楼主对济南的描写，饱含深情呀。

---

---

夜雨兄慧眼，读到了文字后面的东西。

谈及济南（其他城市也一样）时，因为这个帖子主要是谈经济和楼市的，所以我主要也是从济南的经济发展、房地产市场入手，舍弃了其他方面，比如文化社会、风俗人情、城市性格等等。这样的话题就经济谈经济，就楼市论楼市，从GDP、城市建设、房价高低的角度去观察一个城市，其实是非常片面的，也是不近人情的，叙述的口气

也难免“冷酷无情”。其实我也常常感到无奈，在这个帖子里，因题材所限，没法客观公允地看待一个城市，而且，更重要的原因是，即使突破了题材限制，想要去全面地评价和客观地描述，面对这么多的城市，天南海北，我也是心有余而力不足，实力不逮也。

济南这个城市，我相信所有了解它、熟悉它的人，都有对之怀有复杂的情感，况味杂陈，不知道是该说它好，还是说它坏。它会让人“又爱又恨”，这是个很有人情味的北方城市，有的是淳朴的市民和随处可见的热情，还没有完全被商品大潮、拜金主义的冷漠所覆盖，但糟糕的城市面貌又缺乏现代城市的便利，人口不多道路却很堵，到处是干不完的工地和修不完的马路，晴日是灰尘漫天舞，下雨时洪水满街流，雨后则是泥泞遍全城，这时候，你若是被堵在拥挤的马路上，还真有点恨的牙根痒痒，山东的那些 GDP，怎么就不能拿来整治一下城市环境呢？

生活在济南，大概还有一个悖论就是，我们会希望它“快一点”，城市要大变样，马路要变宽变靓，地铁要早日落实下去，二环高架路也要修起来，GDP 也要尽快追上去，拿出一个副省级城市的架势来，慢吞吞的工资也要和东部沿海地区接轨。总之，济南发展慢了，我们会希望它快点、再快点。但另一方面，如果我们在长三角、珠三角等地的大城市生活久了，就会发现“快”其实一点都不好，我们都被裹挟其中，活得很累，失去了自己，成了快节奏生活的一个环节，成了城市高速运转的一个小零件，“快”带来的问题接踵而来了，快给了我们便利，也给了冷漠和孤独。于是开始向往“慢生活”，想慢下来

欣赏下世界，享受下人生。从这个角度说，如果我们生活的济南这样的不紧不慢的城市，享受了“慢”的好处，自然不希望它走得太快了，变成北京、上海这样匆匆忙忙的大城市，我们会想要它“慢一点”。

说到慢，其实和城市规模关系密切，城市越小，可能就越慢。但像济南这样的经济大省的东部省会城市、副省级城市，还保持了慢节奏的，的确是很少见的了。说到济南，又说了很多不关主题的话，主要是对济南关注很多，也对这个城市有种亲近感。也希望生活在济南的朋友，从感性的角度，说说自己的看法和感受。

作者:loujinjing 日期:2009-08-19

恭喜 zmj 兄如愿以偿！

恭喜 zmj 兄如愿以偿！

作者:loujinjing 日期:2009-08-19

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-19

好像目前的副省级城市有 20 个，分别是：

哈尔滨|长春|沈阳|大连|济南|贵阳|重庆

青岛|南京|杭州|宁波|厦门|银川|呼和浩特

广州|深圳|武汉|成都|西安|乌鲁木齐

下属都有很多市县。

---

这个需要给 zmj 兄纠正下。中国的行政管理体系相当复杂，彻底搞清不是一件容易事。说清也比较麻烦，只能简单地说说这问题。我国目前的副省级城市只有 15 个，即哈尔滨、长春、沈阳、大连、济

南、青岛、南京、杭州、宁波、厦门、广州、深圳、武汉、成都、西安。

“副省级城市”是由原来的“计划单列市”演变而来，是计划单列市的“升级版”和“市场经济版本”。1983年，中央批准重庆市实行计划单列，就是说国家下达的各类经济指标和计划不包括在四川省计划内，而是单独列出、单独下达，所以谓之曰“计划单列”，这是一种对较大的市的照顾和重视。以后又陆续批准广州、深圳、沈阳、南京、武汉、哈尔滨、西安、大连、青岛、厦门、宁波、成都等13个市，均实行计划单列，给予其省一级的经济管理权限，在经济上视同省级单位对待，所有中国共有14个计划单列市。计划单列市是计划经济体制下的产物。

到了90年代，十四大召开后，随着向市场经济的快速过渡，计划经济色彩淡化，计划单列市已经失去存在的现实意义。所以，94年就进行了改革。中央取消了省会城市的计划单列，留下了6个单列，并把全部14个计划单列市转为“副省级城市”，并新增加了济南、杭州两个东部地区的省会城市。由此，就成了16个副省级城市。这16个副省级城市，在行政上被提高了半级，四套班子的头号领导列入“央管干部”，由中央直接任命，藉此解决了原来计划单列市和省级管理中的扯皮现象和权限交叉问题。97年，中央批准重庆直辖，升格为直辖市（省级行政区）。所以副省级城市中就剔除了重庆，变为现在的15个城市。

另外，需要特别提及的是，除了15个副省级城市，中国还有一

个副省级的自治州，就是新疆伊犁哈萨克自治州，这个副省级的州下面还有两个地区：塔城地区和阿勒泰地区。如此奇怪的建制，全国独一无二，因为这个州地处西疆，接壤俄、哈、蒙三国，边境线很长，战略位置非常重要，而且土地面积辽阔，少数民族众多，是为了边疆稳定考虑。

除了副省级的州，还有一个副省级的“市辖区”，那就是上海的浦东新区。这个也很好理解，按中国的行政管理惯例，为了重点发展某个地区、某个城市，常常在主要官员上“干部高配”，以示重视。但浦东大开发是邓公亲自作出的国家级决策，干部高配已经不足以显示其重要性了，于是干脆就行政升级了，从厅局级升格为副省级的市辖区。这也是全国唯一的一个。现在天津在大搞滨海新区开发，“管委会”的干部也是按照副省级架构来配置的，但滨海新区还不是个行政区，只是个宽泛的地理概念。我预计，未来的一两年内，滨海新区肯定要大刀阔斧地进行整合，新设一个新的大行政区，并升格为副省级区，这也是在走浦东新区设立的老路子。

还有个问题值得注意。虽然现在有 15 个副省级城市，但不排除未来几年内扩编，扩大到几十个。当初计划单列市转为副省级的时候，加进去了济南、杭州，其他很多城市对此意见很大，为什么不加我？而且提出升级的省会城市呼声也一直不断。就连一些地级市如苏州、无锡等，经济非常发达，也在积极寻求城市升格。在当前大力发展区域经济、发展中西部地区的大背景下，不排除中央通过升格省会的方式对其进行扩权，提高其辐射力，最有可能的比如整合后的长株潭、

郑州、南昌、福州等，都是很有潜力的。

作者:loujinjing 日期:2009-08-19

谈楼市的帖子，突然说起了行政管理问题，好像严重跑题了。但既然说城市也说了不少了，首先搞清楚各城市的级别、分类，也是有必要的，起码能知道这个城市享有何种经济特权，它具有什么样的行政优势。别的且不说，“计划单列”和“副省级”是中国城市竞争中的两大法宝，也是两顶光环，还是要区分清楚的。

帖子跑题之后的自我安慰，呵呵。

作者:loujinjing 日期:2009-08-19

作者:江用 回复日期:2009-08-19

虎兄所言甚是。理解你和楼兄的苦心，种种怪现状，矫枉过正。看来是我刻板了，不该。楼兄如果能把我上面的帖子删除，请删之。

---

江兄，我虽然是楼主，但和你们的权限并无二致，我也是只有被删的命运，木有删帖的权力。我自己的帖子，也没法删掉。

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

作者:牛壳子回复日期:2009-08-19

作者:loujinjing 回复日期:2009-03-24

回“平淡2011”。

在这个帖子里谈论通胀有点文不对题。我就当成简答题来做吧。

1、通货膨胀可能发生吗？



答：照全世界各国怎么个经济刺激法，竞相扩大政府投资，扩大信贷规模，甚至开动印钞机，未来的全球通胀是难免的。但目前经济表现萧条，银行惜贷，百姓惜钱，通缩趋势抬头，估计起码在 09 年之内难见通胀。

2. 如果会发生买什么能保值？

答：如果发生了通胀，即流通中的货币泛滥，则所有商品都会涨价，你拥有的东西更“值钱”了，物品无所谓贬值。但你拥有的“钱”或者“现金等价物”会贬值，所以在通胀之前，尽量不要保有太多现金。

3、国家发出大量的钱，但很少投入生产领域，这些钱去了哪里？

答：可能你有错觉，国家最近的投资主要进入两大领域，一个是基本建设，也就是俗称的“铁公基”，铁路、公路、基本建设等；一个是行业投资，即通过银行信贷流入各大行业，当然主要是生产制造领域。

---

今天贷了那么多款，为什么没有通胀？市面上多了那么多的资金？为什么今年没有前两年物价涨的厉害？我觉得是因为印出来的钱没有流通造成的。这个是回答你的 2、3 的问题。

第二个问题，买什么会保值？真正的通胀来临的时候，买国内的东西都不会保值。~~

个人愚见~~~新人回帖。请 loujinjing 见教。

---

牛壳子厉害，把我3月24日发的陈年旧帖也给倒腾出来了。不过倒是发现了个问题，当时国内通胀之声渐起，我的判断是“起码在09年之内难见通胀”，照如今之现实来看，基本上尘埃落定了，当时的判断还是靠谱的。

关于通胀的问题，我在之前回帖中曾集中讨论过一阵子，也写了很多篇文章集中说通胀问题，主要就是想揭穿甚嚣尘上的通胀谎言，让急着买房保值的人们认识到“通胀马上到来”这个大骗局。如果您有空多看旧帖的话，应该可以发现，对类似的问题，我多次给过自己的答案和分析。

■关于通货膨胀问题，有兴趣的朋友，可以重点回看下面日期的一些回帖：

1、作者：loujinjing 回复日期：2009-04-14

2、作者：loujinjing 回复日期：2009-05-20

3、作者：loujinjing 回复日期：2009-06-08

4、作者：loujinjing 回复日期：2009-06-19

5、作者：loujinjing 回复日期：2009-06-27

6、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-06

※※※《关于通货膨胀与买房保值的综合看法》※※（在本帖第11页的中部）

7、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-09

※※※《通货膨胀十问》※※※（在本帖第12页的上部）

8、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-20（在本帖第15页）

9、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-28

※※《昨儿通胀今通缩，变脸为何这么快？》※※（在本帖第 19 页）

10、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-30

※※《克鲁格曼：大通胀恐慌》※※（在本帖第 20 页）

11、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-30（在本帖第 20 页）

12、作者：loujinjing 回复日期：2009-08-02

※※《价格体系的“末梢神经坏死”与资产领域的“肢端肥大症”》※※（在本帖第 21 页）

作者：loujinjing 日期：2009-08-20

谈城市发展特别是进行城际比较的文章，历来容易引起广泛争论，甚至发展为谩骂攻击，很是无奈。原因是国内的无知脑残太多了，对此类问题毫无见识，又极不虚心，不学无术，党同伐异，听不得别人说不好，本来就是低级奴隶，却偏偏站在统治者的角度去思考问题。比如典型的表现，一面大骂“唯 GDP 论”是何等的荒谬和害人，一面又乐此不疲地拿着自己所在城市的 GDP 排名到处炫耀，好像是自己中了头彩一番；一方面为了高房价的折磨哀声叹气、大骂政府，另一方面又以自己家乡城市的房价排名第一为荣耀，兴高采烈地到处和人比，好像自己的身份因为房价高就变得尊贵了一般，在自己编织的虚幻光环中暂时忘却了自己奴隶的身份。这是什么样的心态？我觉得难以形容，如果用“长期压迫条件下产生的变态的非典型奴隶心态”来定义，可能比较接近事实。

这样心态的人在哪里？我的感觉，在门户网站的城市论坛（比如强国的城市、网易的城市社区）、大型社区的城市板块（如天涯的城市板块等）、还有大城市的本地论坛，随处可见，大把大把的。正是因为这样的人比较多，所以讨论城市发展的话题，成为一件很不讨好的事情，动辄就被脑残骂。虎兄所转金融时报谈上海的文章，我觉得总体立论还是客观的。比如上海的地位在远东地区的绝对衰落，在国内经济布局中的相对衰落，比如被珠三角城市群后来居上的赶超，被长三角兄弟城市们的无情追赶和残酷围堵，都是客观事实。比如改革开放以来，上海不是在加强，而是在别人的快速前进中相对落后，所谓不进则退，上海除了邓公主导的浦东大开发，并未因为大刀阔斧的改革而大大受益，经济体制改革的威力并未在上海充分发挥出来。至于说到未来，金融时报的文章列举了深港一体化的种种好处，我以为也是对的，这是其未来可以挖掘的优势，是珠三角未来的强大引擎，是与长三角竞争的资本。在说到长三角内部的问题，说到上海自己的问题，作者好像并未深入讨论，只是泛泛而论，给人仓促之感。没有指出上海的深层次问题所在，就不可能说明白上海目前所处的困局，也就看不清上海未来的发展，这样也就难以说服人——特别是上海本地和长三角地区的人士。我怀疑作者是不是也有顾虑，对于分析问题的话题，不愿多说。但我的感觉，虽然这是一篇比较客观、平稳的文章，但因为褒扬了深港一体化，看好珠三角城市群，如果放到上海论坛里，肯定也被攻击的体无完肤。

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

作者：关中虎回复日期：2009-08-19

住房和城乡建设部住房政策专家委员会副主任、中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌今日在“地产中国新思维论坛”上表示，中央、地方政府和开发商都不希望房价跌，长远来看房价还会往上涨。

“开发商手里有钱，也不至于在年底降价销售。资金不紧张了，也不会有大的降价的做法。”

顾云昌指出，房价长远来看还是往上走的，并无下跌理由。“中国和美国不一样，只要中国经济是好的，收入是增长的，城市用地是紧张的，品质是提升的，有什么理由房价往下跌呢？”

“所以我就希望大家，该买的还得买。”他表示。

---

顾云昌这条善察时势的变色龙啊，形势稍好点他就出来大力鼓吹，形势稍一向下，他就立马把屁股挪到偏政府这边，做出一副忧国忧民的好官员形象。真是把好手！

鼓吹就鼓吹吧，吃人家的嘴短，本来就是为人说话的，从其个人立场看，倒也无可厚非。但您老人家也要拿出点专业精神吧，也得下点功夫、用点新理论、搞点新概念啊。看他这话说得：“中央、地方政府和开发商都不希望房价跌，长远来看房价还会往上涨。”这都什么逻辑？价格走势是可以“希望”出来的么？如果“希望”管用，十亿人民还希望跌呢，中国楼市该跌成个什么惨样了？

“中国和美国不一样，只要中国经济是好的，收入是增长的，城市用地是紧张的，品质是提升的，有什么理由房价往下跌呢？”看人

家这理由说得，除了让人发笑外，没有其他意义了。

中国和美国确实不一样，简直是太不一样了。中国经济在报纸上迅速复苏，美国经济却是在真实地复苏，中国经济复苏的外需拉动还要靠美国消费重新起来呢！美国人的收入在增长，中国人也在增长，是“被增长”，而且增速还挺高，有 11%呢！中国的住宅年开工量是美国的 N 倍，美国的供应量和中国不可同日而语，中国的城市就是个大工地，到处在建房子，开发商在囤地、开发区在囤地，就连政府也在积极囤地，中国农民的土地可以没有成本地随便征用，动辄就是上千亩，美国农民的土地，我估计没有这么容易搞到手，我真不知道到底是中国的住宅用地紧张，还是美国的更紧张，是中国住房供应不足，还是美国的不足？美国人住的房子都很老，1980 年之前建成的占了 66%的大比例，算是老态龙钟了吧，可没听说美国的房子砸死人，中国的房子是够新的，还没住进去人家就倒下了，中国的住宅产权是 70 年，可建筑专家说中国新房的平均寿命在 30 年左右。不知道中国的住宅质量 10 年来是怎么提升的？可是中美两国的结果完全不一样了，经济危机来了，美国住宅价格连跌 3 年了，在本来就不离谱的基础上（高峰时房价收入比在 6 倍上下），已经跌去了 30%以上，如今还没有探底企稳。中国的房价，在实体经济一片低迷、居民实际收入降低的阴影下，在已经离谱的高度，就发起了新一轮的冲锋，没有最高，只有更高。在如此神奇的国度，有如此神奇的现象，也难怪有如此不顾脸面的人，有如此离奇的奇谈怪论大行其道！

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

虎兄的“调解”好，言之有理，十分中肯，也正是在下想说的话。

其实江兄和故园兄两位立场一致，小处不同，虽言语抵牾，亦无须调解。

我虽然也对故园兄的说法提出了疑义，但我也理解其用意和苦心。

讨论问题，特别是容易发生个人理解差异的问题，求其大道，不拘小节，应该是我们应持的态度。

我们不该在小处去冒犯别人，但对于别人无意间的言语冒犯，也同样不该太在意，淡然处之；

我们不该有无谓的意气之争，对于别人挑起的意气之争，也应该不闻不问，一笑置之。

时间是如此宝贵，如果吵架不能增进双方的利益，那有何理由争吵呢？

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

移民又岂是容易事？想得人没能力，有能力的人不想。这是个基本现实。

有能力移民的，掌握了国内优势资源，照样可以在国内过的很好，甚至可以为所欲为，那为什么要移至法制健全、不能胡来的国家呢？

需要移民的，基本就是那些深受法制虚设、当权者胡来之害的人，但他们无钱无势，又不掌握资源，拿什么来移民呢？

真正移民的，是那些介于二者之间的人，在国内也可以混下去，但高不成、低不就，不愿受憋屈，所以给自己一个新的选择。

还有一部分人，移民是为了获得后半生的保障，比如“裸官”，

是怕出事、怕以后被清算，早早留好了后路。

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

继续说济南。感情在上一篇发完了，不能再继续抒情了，抒情多了影响客观。这回该说说济南的楼市了。我的一个总体判断是，济南楼市不正常。当然了，如今看来，中国楼市整体都不正常，正常的城市也没几个。我说济南“不正常”，主要是说它的市场成交量不正常，楼市规模很小，堂堂副省级的东部大省省会城市，商品住宅销售面积、套数、金额等主要指标，竟然在全国 20 多个主要城市中倒数第一，排在南昌、合肥、福州、厦门等地的后面！但济南的住宅均价并不算低，今年上半年接近 6000 元，比重庆、成都、武汉、西安等大城市的房价都要高。这着实有点不正常。

至于不正常的原因，我们后面再分析。先上几张图表，可以直观地看出，济南楼市在 20 多个主要城市中的地位，简直就有点惨啊。附带一句，图表虽只有四个，但集中了 20 多个主要城市，可是费了我大功夫了，不贴出来对不住那些功夫了。

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12507705170659787361/A/1/m.jpg>[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

全国主要城市住宅成交套数（2009 年 1-7 月）

[img]<http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12507708312>



003810783/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

全国主要城市住宅成交金额 (2009 年 1-7 月)

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12507709490

046205784/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

全国主要城市住宅成交均价 (2009 年 1-7 月)

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12507711961

727378067/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

全国主要城市住宅成交均价 (2009 年 1-7 月)

[img]http://laiba.tianya.cn/laiba/images/875887/12507713520

363908164/A/1/m. jpg[/img]

作者:loujinjing 日期:2009-08-20

抱歉，最后一张价格图表发重了。不过从这张均价图中，我们也可以看出几个显而易见的问题来，如：

1、京沪深的房价是不相上下的，都很高，尤其是京沪，统计口径连郊区那些偏僻的区县都算进去了，均价仍然达到一万二三，足见其高。可联合授予“畸形三剑客”称号；

2、可见杭州房价的极端变态，一个省会城市，收入比京沪深差着一大截子呢，可人家房价愣是排老二，可授予“最变态特别大奖”；

3、广州自去年以来一直喊着降价，但事实上宝刀不老，均价仍在万元附近，可授予“最佳烟幕弹奖”。天津则是后来居上，依靠滨海新区大开发，房价扶摇直上，一举跻身“房价知名城市”之列，可授予“最佳爆发新锐奖”；

4、几个沿海城市，如青岛、宁波、福州、厦门等，工资不高，消费挺高，购买力不高，房价挺高，均价在 7500 到 8500 区间，海景房全部过万元。房价上涨的诀窍全在于借助于沿海优势的忽悠和概念炒作，可联合授予“最佳忽悠奖”。可能宁波会有点委屈，因为它压根不靠海，但这并没有影响它大力忽悠，所以这个奖可以领；

5、几个省会城市，如郑州、西安、武汉、长沙、南昌、合肥等，均价基本都在 5000 以下，南昌、合肥、长沙三地则是 4000 出头。这个水平和东部比不算离谱，但作为一省之绝对中心，其主要购房群体是本省居民，相对本地百姓低薄的收入而言，也是难以承受的。所以这些城市可授予“最善于折磨自己人奖”；

6、“南京+苏州”组合，默契地合作，上演了江苏这个经济强省的“双城记”，房价在 6500 到 7000 之间，虽则高高在上，但也没有像“杭州+宁波”组合那样离谱。对于相对富裕的江苏人民来说，即刺激你的神经，但也不激怒你，慢慢地折磨你，让你无奈地接受。这么高超的价格掌控艺术，可以授予“最佳涨价策略奖”；（也许还可以加上无锡）

7、成都和重庆，是西南地区最大的两个城市，也是未来西南地区发展的希望，一直在一厢情愿地争夺“中国第四城”的帽子。成都5000出头，重庆则是4000出头，平心而论，相对其他高房价城市而言，成都不能算太高，重庆就更加显得“价格实在”（人家还是套内价格，是去皮后的“净价”）。看来盆地还真是盆地。建议授予两地“最具涨价潜力奖”；

8、最后就是济南了，今年上半年济南的住宅成交量混了个倒数第一，好不尴尬，真不知道九千多万淳朴的山东人为何这么不热爱自己的省城，为何就不多支援支援省城的楼市呢？但成交量的萎靡并未影响济南楼市的“壮志凌云”，人家的均价倒是很顺利地爬上去了。没有成交量但价格不断蹿升，好比不用钢筋水泥而建起了高楼，真不知道伟大的济南是怎么实现的。所以，最后一个奖项，“最捉摸不透奖”，就只能颁给济南了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-21

作者：江用回复日期：2009-08-21

个人水平修养不足，浪费大家时间，向大伙致以深切歉意。

故园兄，也看了你今天的发言，才认识到你真诚讨论的真意，向你致歉。你说得对，灭山中贼易，灭心中贼难，一切源于心魔。一般而言，即使反动之人直说反动之话，我也觉得正常而不会发火，毕竟各有利益诉求。我最反感的是，那些发言看似善良，维护大众利益，但实际上大兜圈子，混淆视听，最终目的是为邪恶辩解，误导善良。这种人，不管错误大小，我悉数开火。我刻薄发言，到现在有三次，

一次是对天涯 168, 一次是对陈经的观点, 第三次就是这次。很遗憾, 我明显把你当作后一种人。

多谢楼兄和虎兄等的关爱。你们为我护短, 说我是无心之过, 我却不敢掩盖, 我之前确实是有主管故意的, 这来源于我上述的认定。大家都能看得出故园兄并无恶意, 我却看不出, 这是我水平低下。而水平低下, 修养不足, 是我长期存在的毛病。我不羞水平低, 仍然口无遮拦, 是因为希望参与分享, 从而提高认识, 无他。

古人言, 厚积薄发, 我却一直薄积厚发, 甚是不妥。认同故园兄的观点, 还是得搬个板凳, 多点学习才是。

---

江兄坦坦荡荡, 君子风范, 令人钦服。古人尚且知道不以一眚掩大德, 江兄又何必过于自责? 我看江兄思虑深远, 观点精到, 给了我很多教益, 又何必过于自谦? 平和论道、淡然论市, 固然是我等之追求, 但面对丑恶和卑劣, 又岂能泰然处之, 无动于衷? 该拍案而起的时候, 反而视若未见、端坐入定, 岂不是失却了我们应担的责任? 我认为好的做法应该是, 该平和的时候一定要平和, 不暴躁、不急躁、不毛躁, 该骂人的时候一定要骂人, 骂得痛快淋漓, 让世人皆知, 才能起到以恶扬善的目的。

作者:loujinjing 日期:2009-08-21

作者: 楚云端回复日期: 2009-08-21

我在北京东部有房。但爱人在中关村上班, 每天上班需要两个小时。我想把房子卖了, 到中关村租房住, 等房价下来再买。担心是:

房子是看的见的资产,变现成不安全的现金,万一通货膨胀,就亏了。

你有什么建议吗?

作者: 楚云端回复日期: 2009-08-21

楼主: 希望能给以指点。

作者: chen\_yu 回复日期: 2009-08-21

我想, 自住的就别折腾了! 会引发家庭矛盾啊, 呵呵!

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-21

赞同 chen\_yu。翻页沙发。

作者: 楚云端回复日期: 2009-08-21

zmj65, chen-yu:

每天两个小时上班, 很辛苦啊。

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-21

现在房价高企, 未来看来上涨空间并不大, 所以如果你妻子理解支持的话, 可以先卖掉, 然后在房价回调时再在合适地段买入。通胀的风险是存在的, 但恶性的风险不大。如果妻子不是很同意, 那我也劝你算了, 不要强求, 家庭和睦比金钱更重要。

不过, 你们可以试着把现有的房子租出去, 然后在你妻子单位附近租房, 这样以租养租, 应该可以在基本无负担的情况下, 解决交通问题。也算是个权宜之计吧。

---

楚云端:

我的意见和关中虎兄的差不多, 当前可以把房子先卖了, 等合适

的时机再买入更好更便利的地段。但对百姓来说，卖房毕竟是件大事，也要考虑三大因素：

（1）你目前房子的当前价值是否被严重高估？你上班到中关村需要2小时通勤，我猜也快跑到通州、顺义去了，那里的房价可不比城八区，是否被严重高估，这需要具体问题具体分析。如果房价泡沫并不很大，那你折腾的意义就不大了；

（2）尊夫人意愿如何？是否支持你？这个虎兄已经提到，不可不重视，家庭幸福才是根本；

（3）是否真的很需要换房？这涉及到你们未来的工作方向是否稳定，是不是要长期在中关村发展？如果暂时租房的话，有没有孩子的入学问题，等等。

如果以上问题都已经确认解决，那我支持你在未来三个月内卖掉现有住房。

如果房子卖掉了，暂时还不是合适的购房时机，您可能需要短期内持有大量现金。其实，持有现金并不是别人说得那么可怕，即使2010年出现通胀，也是小幅和温和的，你的实际损失会很少。为了规避这个可能的通胀损失，那就得投资，分散投资。我的建议是，一部分买入股票，国庆节后可以视情况买入消费、农业、基建、新能源等行业的股票；一部分买入偏股型基金，可以买投资风格激进一点的；一部分可以买入人民币对冲外币，如美元和欧元，以及通胀对冲外币，如加元和澳元；剩下的部分存银行定期。如果你卖房的现金比较多，又懒得去买这么多投资产品，那么买入部分黄金，也是个选择。

以上建议，仅供你参考。

作者:loujinjing 日期:2009-08-21

作者: 楚云端回复日期: 2009-08-21

楼主: 谢谢详细的中肯的意见。

我是女的，工作比较自由。爱人在中关村。房子在通州。2000年买的，当时不到3000。2007年最高时近一万一平。现在已经超过一万了。爱人在中关村的工作很稳定。估计做到退休了。年龄也不小了，上班路远，开车路堵，和坐车差不多。也考虑过那边租房，自己的房出租。但觉得目前房价高，卖了比较值得。希望等过一段再买个大的。现在的房100平多点。爱人同意租房。主要他觉得：这么大年纪了，怎么能混得连房都没有了？我是无所谓。

-----  
楚云端：非常抱歉，说了半天，连性别都给弄错了。从你的叙述看，通州的房子，在底部买进，目前已在价格高位，卖掉套现是合算的。你都想通了，还是为了你先生上班方便着想，他还有何顾虑呢？

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

#### ■几句周末闲话■

周末还真是热闹，看来大伙这个周末没有好好休息，各位辛苦啊。相比之下，我倒是偷懒了。不过热闹中也有点小问题，创意商业兄的发言好像不太受欢迎，以致于遭到了众人的一致伐挞。借着这个事，也想说几句闲话，题外话，今儿周末，算是主题之外的休息吧。

创意兄提出了新颖的观点。不管创意兄的本初用意为何，我觉得

他的发言也是在思考问题，涉及到城市化过程中新兴购买力的问题，不管这问题是不是普遍性的社会问题，这起码给我们提供了另一个观察视角，也提醒我们注意一些新的社会现象。这必然涉及到分配，中国的分配体制本来就很畸形了，如今更甚，畸形之下，也就什么事情都有可能发生，所以也就出现了一些奇怪现象。部分地区的部分民工收入，确实高过了城市普通白领阶层，这是事实，这不是民生境况变好了，而是因为白领混得实在太惨了，俗话说得好，是“王小二过年，一年不如一年”啊。还有就是，有朋友也提出来了，性工作者的收入也高过了普通白领，在不少东部发达城市，这也是事实，很令人尴尬的事实，中国的性产业正在迅速崛起。这些现象的出现，说明我们不仅是按资本分配乱了套，按劳分配也乱了套，初次分配不公，二次分配太弱，知识的附加值越来越低，反倒是出卖苦力和出卖肉体成为新的“隐形分配”方式，一个是在透支自己的生命和健康，一个是在糟蹋自己的青春和尊严，以这两种近乎“惨烈”的形式来部分地弥补社会分配的严重缺陷，以拓展自己的生存空间，维持底层社会的正常运转，不亦悲乎？！创意兄之所以惹得大家一致伐挞，我想个中原因，并不是他自己说的这里不让人说话，是帖子里的诸位朋友在党同伐异，在排斥不同的意见和看法。如果这么认为，那未免有点小瞧大家了吧。这里的诸位兄台，如虎兄、江兄、胭脂兄等等，不仅眼界阔大，认识深刻，且能胸怀天下，志存高远，所思所言绝非限于房地产一个行业，也绝非是房价高低一个简单的话题，大都是更深层次的问题，他们所关注的，常常是事关经济增长、社会发展、国家走向和大众命运的大



问题，这非常令人敬佩。有这样的眼界、见识的青年才俊，又岂是“房观”里那些只知道争吵谩骂的傻多、傻空们可比拟的？他们关注的问题，又岂是“多军炒房怕下跌、空军买房忧上涨”这么简单的事情？如果以房观里吵架的思维来定义各位兄台，我想这就有点太看不起他们了。如果这样的群体，可以用“民粹主义者”来扣帽子的话，这才是真正的不让人讲话。那么，关注民生民瘼、关注国家民族的小百姓，都可以归入广义的“民粹主义”之列了，那我想说，这样的民粹主义，来得正好，正是中国所亟需的，它越多，我们的国家就越有希望。

相信大家看得明白，这帖子在各位的共同努力下建设下，基本上还算是保持了客观中立的立足点，坚持了风格平实的方向。说这话并非老王卖瓜，自卖自夸，是对各位朋友共同不懈努力的客观评价，也是我要特别感谢各位的地方，这帖子水平之高低暂且不论，但总体上很干净，讨论气氛也挺好，就凭这点，作为发起人，我就一直心存感激了。关于帖子的内容，谈楼论市，我和几位发言较多的兄台均看空当前阶段的中国楼市，我还基于长期人口结构和远期供求关系看空长期楼市发展，但并不是一味地盲目看空，我也各位都给出了看空的充分理由。而且在看空的同时，从中国经济整体上看待楼市问题，并不讳言诸多综合因素在左右着楼市，在竭力推动房价上涨的客观事实。因为说理较多，所以这帖子幸运地避开了房地产帖子惯常的争吵，也没有出现骂人的，即使有一些很无聊的不同意见，也坚持了客观讨论，冷静辨析。套用一句老话说，我们要不扣帽子，不打棍子，自己讲话，也让别人讲话，尊重每个人发言的权利和自由，哪怕他是来故意挑衅

的。

创意兄在受了众人伐撻后，有点不高兴，发了点牢骚，这是人之常情，自己的发言受到别人一致地反击，任谁都不舒服，我能理解。其实虎兄、猴哥等人的意见还是非常中肯的，话也说得有理有节，没有对人的不尊重，特别是虎兄，还三番两次地换位思考，从创意兄的角度去分析，去解开这个结，其厚道诚恳的态度亦让人感动。但创意兄好像并没有把自己放在平和讨论的位置上，没有就观点谈观点，就问题说问题，别人的质疑刚刚开始，就说“民意不可违”，说“天涯经济论坛的民意不可违”，这就把别人看成了一个小集团，而且还带着点“网络舆论暴民”的味道。进而揶揄别人又揶揄自己地叹到，“这么多志同道合的人在这里聚会谈欢。我的发言显然是不受欢迎的。”这就偏离了讨论问题的轨道了，这倒也无可厚非，牢骚嘛，谁都可以发一发，无关大碍。但接下来就不大对头了，创意兄说：“也许有的人会明白什么是民粹主义。想了想，自己还是省省吧。历史的车轮总会向前，一些历史的轮回总是逃不掉的。”“民粹这个玩意，有人喜欢玩，就玩吧。拜拜，各位继续。”这就太小看各位了，别人就算是志同道合，坐而论道，也和“民粹主义”扯不上干系啊，而且怀疑别人压根就不懂什么是民粹主义，自己本想传播一下，转而又放弃了，言语中流露出一种“愚民不可与之言道”的鄙夷之情。这不仅是在“扣帽子”，而且还“打棍子”了，怀疑别人的智商和见识，表现出了不尊重。

其实，创意兄提出的问题，比如农民工的收入和在城市里买房的

问题，虽然难以作为高房价支撑力的证据，也缺乏必要的逻辑分析和论证。但还是个很好的现象，值得大家讨论和思考。但大家为何没有讨论，反而一致地加以反对呢？其实关中虎兄已经说过了，这是个个别现象，不是普遍的，影响力很弱，农民工购房也是极少数，没法成为说服人的论据，而且如果想要得出结论，需要可观可靠的数据、需要严密的逻辑论证，需要说理和分析，而不是拿着“神龙见首不见尾式的调调，”“故弄玄虚，装神弄鬼，故作高深”（虎兄语），这不是严肃科学的态度，也不是本帖倡导理力行的风格。如果仅仅是提供材料，那就不能轻易地妄下结论，尤其是看起来哗众取宠的结论；如果要下结论，特别是和大家的意见都相左的结论，那就更需要详实的数据和严密的论证，不然没法做到以理服人。既无法以理服人，还要下结论，以显示自己的与众不同，那就自然会遭到众人反对了。这和“党同伐异”没有关系。事实上，这个帖子里先后进来过多位中介朋友，有人也想混淆视听，传播自己的“买房理念”，贴中各位并没有党同伐异，也没有大加讨伐，是他们自己悄悄地走了，因为这是个说理的地方，没有人喜欢吵架，他们也就没法“搅浑水”了。这个帖子之所以显得观点很一致，我想原因可能有两个：一则，持不同意见的人进来的少，或者说发言的少，或者自信一点说，他们没有找到推翻帖子主要观点、驳倒各位仁兄的好办法，索性放弃了；二则，这不是个“一边倒”的帖子，帖子的话题比较发散，谈及楼市问题，也涉及到经济、政治甚至其他方面的问题，总体上说，话题都是敞开式的，观点也不偏激，所以架就很难吵起来。如果帖子发言以客观中正为追求目标，各位的

发言也力求客观，语气力求平和，大家都把这个当成目标，那么各位的观点，“表面上”看上去也就趋向一致了。其实，帖子里各位朋友身处天南海北，所学各异，经历亦不同，各有各的认识和看法，且互相之间缘慳一面，未得识荆，（我至今不知道发言最多的几位兄台尊姓大名），是很难达成一致的，仅仅是因为大家把问题限定在“自由讨论”的范围内，并把这种讨论保持在“平和冷静”的限度内，才给人形成了一种“一团和气”的印象，让人误以为这是“一小撮人在自说自话”，甚至是一群无知无畏的“民粹主义者”在意淫和梦呓。我在想，是不是我们的世界里吵架太多了，已经成为了常态，所以偶尔看到不吵架的，都不习惯了，第一反应就是，这些人都是一伙的，所以他们不吵架。真是什么社会就有什么逻辑！

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

作者：双曲线-改变 回复日期：2009-08-23

作者：创意商业 回复日期：2009-08-22

1. 精英治国（利益集团）；
2. 民粹主义。

这两种状态都会把国家带入灾难。它们之间的相互关系，可以写一本书。糟糕的是，中国现在二者正在相互加强，形成恶性循环。

---

这点说的没错。

这神奇的国度就是这样形成的。

还是希望楼主出来对这次的讨论做出评价。

---

曲线兄，我上面的周末闲话，啰嗦了很多，就算是对这次讨论的评价了吧。

创意兄说“精英治国”和“民粹主义”都会把国家带入灾难，而且目前都在加强。对这个说法，我是基本同意的，这是很大的问题，关涉既广且大，也涉及到了中国社会的当前面貌和去向，我以为倒是值得深入讨论的。从这一点上说，我认为创意兄也是认真思考问题的，并非是来这里搅局生非的。

需要稍加澄清的是，“精英”这个词，又逐渐成为热词，与之相对的并不是“民粹”，而是大众，是普罗大众（英文 mass），精英治国也不是什么坏事，事实上各国都是在精英治国，实行代议制的国家也做不到他们承诺的“大众治国”，代议者仍然是社会精英，是政治精英。但中国的现状是传统的政治精英、新兴的经济精英、全面投怀送抱的文化精英空前联合，三位一体了，形成了一个全方位的垄断利益集团，是他们在治国。因为他们不是代议制下遴选出来的精英，没有法律的约束，和大众利益早已切断了联系，而且还在逐步加深与大众的利益冲突和对立，这是中国“精英治国”的问题所在。而民粹主义则是这种精英治国模式的伴生品，也可以说是想要实现“矫枉过正”的一种力量，前者的模式嵌入中国社会有多深，后者在中国社会的影响力就有多广。两者都不是我们想要的，但就当前而言，需要防止民粹主义的未来潜在危险，但更为重要的，则是解除精英治国的危害。

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

作者：man0305 回复日期：2009-08-23

想买房的朋友，估计经常会看网上房地产。那么网上房地产每日所发布的销售信息，你们是否都信以为真呢？其中的统计数据是否真如上面所说的呢？有没有猫腻呢？

笔者最近对本人所在松江区的一手在售房进行了粗略的统计，结果发现：凡是发布房源超过 500 套的小区其中可售的房源相加起来，最终的可售房源（不会少于 7500 套）远远超过网上房地产最终的统计数据（8 月 23 日，松江区可售房源 5630 套），这是怎么回事呢？当然，不排除本人才疏学浅，没有学会正确的统计方法，如果高人明白，不妨指教一二。

-----

man35，不是你才疏学浅，是有关部门功夫了得；不是你没有学会正确的统计方法，而是有关部门学到了太多的“统计方法”，他们普遍加修了一门比较高深的“改造统计学”。

应该说，那些我们可以自由看到的数据，绝不是捏造出来的，都是从可信可靠的原始数据演变而来的，只不过根据不同的发布渠道、不同的受众对象、不同的政策目的等，它们会经历不同的演变过程。这些数据的发布，已经照顾到了社会公众的接受程度，考虑到了可能造成的不良社会后果，兼顾了真实性、可靠性、引导性等多重自然属性和社会属性，将“做好统计工作”和“创建和谐社会”两大目标完美地结合了起来。如果你觉得它和谐，并且看后产生了买房的紧迫感，那就对了；如果你觉得它不那么和谐，甚至有点刺眼，那说明发布者

对“改造统计学”这门课并没有真正掌握。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-24

作者: simonos 回复日期: 2009-08-21

中国人大杂志最近也挺关心经济的，而且观点比较鲜明。

最近一期中有几篇值得玩味，有兴趣的可组织自行参观，参观地址：

<http://www.npc.gov.cn/subsite/zzs/site341/20090820/0021861abd660bf6e55c04.pdf>

作者: simonos 回复日期: 2009-08-23

昨天发现的一些好文章，今天中新网也注意到了此文，全文转载了。

<http://www.chinanews.com.cn/cj/news/2009/08-23/1830359.shtml>

中新社北京 8 月 23 日电最新出版的《中国人大》杂志刊登该刊记者的文章《警惕“天量”信贷隐患》。

-----  
simonos 兄转帖的文章很好，多谢多谢。随着最近看到它频频发表类似的文章，敢于说话，我对 NPC 的好感是与日俱增啊，以前怎么没发现呢。这些文章读下来，也看了几篇对人大财经委的专访（比如尹中卿访谈等），用几句话简单说说我的感觉吧：

(1) 退居二线了，才能讲点实话，可见当中国的高官是多么的

不易！

(2) 只有 NPC 才敢于说这样不太和谐的话，可见下头各级 PC 能起的作用是多么有限；

(3) 这本杂志是本政治性的机关杂志，如今 2/3 的篇幅在谈经济，可见中国经济问题之多之大；

(4) 在关键时候，出来唱不太一样的调调，可见人家想抓住机会摆脱“橡皮图章”的固有印象；

(5) 和政府部门的调门不一致，还挺坚持自己的观点，看来它也不想以后背上“监督不力、工作失责”的名声和责任；

(6) 强力发话的都是关键职能部门退下来的老领导，指点现有政策，可见老领导总是看着自己的继任者不行；

(7) 说话的都是老头子、老太太，可见童言无忌，耄言亦无忌。人家老到这个份上了，说点实话又能咋地？

(8) 自己在任的时候，忽悠的话说得太多了，不在其位了，就专拣实话说。看来人的天性还是喜欢说实话，谎言说多了，自己也觉得憋得难受。

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

作者: 打酱油的猴 回复日期: 2009-08-22

原来是超长了，要一段一段的发，没有经验，还好的是，终于发出来了，还抢了个沙发，开心啊。

看楼主这么长时间文章，做点自己的贡献，有不对的地方，请楼主指教。



-----  
猴哥大才，说得很精彩，也不乏幽默。你这个说问题的方式值得学习借鉴。花果山的沙发做完了，还得继续赶路啊，取经路坎坷，还希望你多出点力呢。

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-21

创意商业这么辛苦码这么多字,无非是证明现在的房价是合理的,是有足够的收入保障支撑的,甚至很多农民工努力后也买得起房,言下之意,抱怨房价高的,多半是不够努力,怪不得别人,更不能抱怨政府的政策了。遗憾的是,你写这么多,通篇都是些大而化之的理由,缺少严密的数据和论证。这样分析得出的结论,很难令人信服。

所以,建议你能做些更深入的分析,比如有灰色收入的家庭有多少,收入能达到什么水平,高工资的农民工家庭又有多少,年收入具体如何,这种收入的持续性如何,存量房和目前供应量,以及在建量的关系等。这样才能说服你自己,然后再说服别人。否则以其昏昏,使人昭昭,有误导之嫌。

作者: 创意商业 回复日期: 2009-08-21

买或卖房都是大事,如何决策确实伤脑筋。我也是刚来这里,楼主和虎兄码的字比我多太多了。辛苦吗?呵呵!前面已有申明,我不是为了证明自己的判断是正确的,而是希望从另外一个角度给大家一些思考的素材。这个世界总有一些人钱多,一些人的钱相对少一些。是否与努力相关,我真的不关心,所以根本没有揶揄本帖朋友的意思。

你误解了。

至于政府的政策是否合理，我更加不关心，何况抱怨也没有任何实效。我只关心未来市场的走势。

---

我开始也有虎兄这样的印象，因为创意兄在上一页的发言不少，而且举出了不少事例，给人这种强烈的印象，觉得他是要证明这样一个道理：买不起房子是收入不高的原因，应该从自身多找原因，而不是埋怨高房价不合理。

但仔细看了所有的回帖，又觉得其情也诚，不像是抱着这样预设的目的来的，应该就是“闲逛”进来，随意发言。接着又读了创意以前发过的几个帖子，囫圇吞枣吧，但也看出来个大致轮廓了。创意应该是个重微观不重宏观的人，属于“技术派”的，相信自己的能力和判断，并且行事风格比较务实，相信以自己的能力去赚钱才是正确的生活方式，而较少去关注具有社会广度的问题。正如他自己所说，对房地产市场研究不多，不太了解，对行业走势心里没谱。但从其过往发帖看，他对股市、期市、汇市都有相当的了解，但惟独不了解房市，因为楼市更多地是宏观经济问题，是政治、社会问题，不是普通的赚钱领域，而股市、期市、汇市是可以通过技术判断赚钱的。创意兄自己也说了，“至于政府的政策是否合理，我更加不关心，何况抱怨也没有任何实效。我只关心未来市场的走势。”抱怨社会没有用，赚钱才是王道，这就是技术派（可能这个名称并不准确，我没有想到更好的称谓）的普遍看法和一致观点，所以我们常常看到那些沉迷股市分

析的技术派，对谈论楼市合理性、谈论中国经济增长问题、谈论社会公平正义问题的人嗤之以鼻，认为那纯粹是操闲心，他们常反问道，有钱赚就行了，你管这么多大事干嘛，你是总理还是国家主席啊？对这种反问，自有它的道理，也让人觉得很荒谬，我听了常常感到无话可说。他们是“丛林法则”的忠实信徒，他们只相信如何磨尖自己的利爪，在残酷的生存竞争中占有更多的资源，而不去考虑如何减少“丛林法则”的适用，如何让人生里的竞争变得不那么残酷。所以，对这类诘问，我纵有千言，还真的回答不了，所谓“道不同不相为谋”，说得大概就是这个意思吧。

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

作者: 故园东望 2009 回复日期: 2009-08-24

他们是“丛林法则”的忠实信徒，他们只相信如何磨尖自己的利爪，在残酷的生存竞争中占有更多的资源，而不去考虑如何减少“丛林法则”的适用，如何让人生里的竞争变得不那么残酷。

---

转帖:

现代中国的社会，的确是丛林社会，这个无法否认。在丛林中首先要谈生存，而后在谈发展，有了自己的筹码就可以下注，有资源才能和庄家博弈：比如你是赌神，人气高涨让庄家无法背后下手，庄家自然要维持自己的良好稳定和谐大局，拿出一笔银子再和和气气送你出门；又或者你是另一个庄家的代言人，手段也高背后还带了一票枪手，庄家自然也会小心应对。但是如果你只是个跑单帮的，甚至还出

老千，结局就可以预料了。

看清楚自己的资源和位置，选择最安全最有效率的搵钱方案，这是一个小赌客的最明智选择。一张台子上底注过高，要10万汶一把，那我不在这台子上玩呗。换台子甚至换场子呗。

大家还在这里抱怨而不是离场换场子，就说明这个场子还算规范，没有对赚到钱的客人出门打黑棍。信誉上还是有保证的。赌钱如天气，今天下雨明天可能会晴天，但只要不为了翻本急红了眼甚至去借大耳窿，就可以心态平和的继续玩下去。

看问题要看你从那个角度去看，换而言之，你是庄家你会制定什么政策？其实是劝大家换位思考，在博弈中共同维持这个场子。

-----

故园兄转载这些话，怨在下愚鲁，不知何意，是教我们适应丛林、跑赢赌场么？还是说赌场虽不好，但也得硬着头皮玩下去？您的看法，还请明示。我一直不提倡哑谜式的说法和禅语似的发言，有一说一，有二说二，明白晓畅，简单易懂。

对其中的一些话，我愈发觉得难解了，提出来求证于故园兄。比如，“劝大家换位思考，”是不是要我们设身处地去理解掠夺者的苦处，理解他们不得不掠夺的难处？并支持他们继续这么干下去？“在博弈中共同维护这个场子，”是不是说我们要协助庄家维持好现有秩序（不论这秩序对我们是否公平），以便让庄家继续玩我们，直到玩死为止，同时趁机耍点小聪明，能多捞个子儿就多捞个子儿，趴在庄家脚下可怜地舔食点肉末残渣？“没有对赚到钱的客人出门打黑棍”，就说明

这个赌场还算是规范的。好一个“规范的”赌场啊！是不是无论怎么玩，只要不出人命，留下一条活路，就算是上天的恩赐了？我们是不是要对这个“规范的赌场”山呼万岁、叩谢天恩呢？我等顺顺当当地活到了而立之年，如今还仍然活蹦乱跳地健在，还能继续玩这个赌博游戏，是不是要赶紧回家烧起高香，一并感谢庄家的十八辈祖宗？

说实话，对写出这番话的人，我猜要么是庄家，那倒是顺理成章了。如果不是庄家，而是被玩的那些人，他们到底是如何想的，我还真的是百思未索其解。唯一的可能是，在黑暗的窞井里头呆的太久了，不知道上来之后还有光明的世界；当奴隶当得太久了，思考一切问题都是逆来顺受的奴隶思维，竟然不知道这世界上还有 citizenship 这种身份；或者，在赌场里生活、在赌场里长大，自幼练就了秃鹫嘴里抢食、老虎爪下舔食的过硬本领，竟让不知道这世界上还有一个地方叫做“市场”，在市场里可以光明正大、尊严体面的获得生存资源，而不是匍匐着乞食，更不是杀死自己可怜的同伴而噬其肉。如果是窞井里的奴隶，不知天高地厚，那倒有情可原，我们感到可怜且可叹；如果本来就是赌场里的被蹂躏者，被欺侮者，却要反过来充当打手，极力维护赌场的秩序，原因仅仅是他认为自己尚有一丝小赢一把的机会，那我觉得这些人连奴隶都不如，简直是可悲可叹可气可恨！

一个社会是否文明，一个国家能否进步，一个民族是否优秀，并不在于是否存在“赌场”，也不在于是否盛行“丛林法则”，而在于生活在其中的人——广大的民众，是否接受这个大赌场，在于普罗大众对于丛林法则的态度，是遵从它，是发对它，还是奋起破碎之？有赌

场并不可怕，丛林法则盛行也不可怕，古今中外这类现象比比皆是，并非我泱泱中国独有。可怕的是大多数人都默默地遵从这套法则，不思改变，更可怕的是，有人提出来说这个法则不好，立马就有大批同类群起攻之，指责其为赌场里的捣乱者。

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-22

转一篇《瞭望新闻周刊》上杀气腾腾的文章,看来高层分歧不小,有人对宰辅首肯的对外乱投资(如黑石),乱放贷,制造资产泡沫等很不满意啊。炒股炒房的朋友更要小心了,要小心货币政策在年底或明年初的突然转向。其实现在已经开始慢慢调整了,只是还嘴硬,属于“偷偷的进村,打枪的不要”。

\*\*\*\*\*

#### ■ 掌控金融主导权

2009年08月18日来源:《瞭望新闻周刊》

□(作者严海波中共中央编译局中国现实问题研究中心副研究员,江涌中国现代国际关系研究院经济安全研究中心研究员)

中国如今遭遇“美元陷阱”、金融泡沫、资产流失以及国际金融危机冲击等系列困境显示,金融业不能仅由相关专业集团掌握,金融改革与开放的重大政策不能只由金融专业集团酝酿出台,金融改革与开放的绩效也不能只由金融行业及专业集团自我评价。应像掌握军队一样,执政党应实现对金融的坚强领导,以有效应对国际日趋激烈的“无硝烟战争”。

“为谁服务”是金融的核心问题

金融是一个经济范畴，但是具有强烈的政治性。金融的重要地位不仅体现在“怎样服务”上，更为重要地体现在“为谁服务”上。……在金融决策方面，要代表最大多数人民的利益，而非亲近资本利益或者少数专业集团利益，在其间仅仅充当社会利益平衡者角色是远远不够的。

.....

在金融复杂技术的表象后面，是形形色色的人以及由这些人组成的利益群体与集团。某些具有强势地位的国内外“金融精英”或者“技术官僚”，一方面暗中控制金融议题的设置和金融舆论的方向，另一方面利用金融业的技术门槛误导最高决策层、欺瞒多数不具备专业知识的群众，或者掩盖其决策的失误，或者以国家金融利益的损失换取集团的利益。.....

在金融领域不折不扣地落实科学发展观，是做好金融工作、实现经济社会又好又快发展、维护经济安全、促进社会和谐的重要保障。那种鼓吹金融的所谓“独立性”，暗中抵制党的领导的论调需要引起注意。.....

金融业的职能是服务本国经济发展，而不是独立存在的“利润机器”。金融业的利润最终来自于实体经济，来自于全社会劳动者的辛勤劳动。评判金融业的效率要看它为全社会资源有效配置的整体贡献，要看它对充分就业、收入均衡增长、社会共享的支持力度，要看它对金融平等交易、维护国家金融安全的实际表现，而不是金融企业实现

了几十亿、几百亿元的账面利润，也不是股票市值的全球排名，更不是金融业高管拥有几百万、几千万元的年薪。

金融事务不是少数人的事情，不是行业内“高级管理人员”的“自留地”，更不是专业集团随意操弄的玩物。……党应当像掌握军队一样，掌握金融，实现党对金融的领导，建议组建类似“中央金融委员会”的机构。……

---

---

虎兄的政治敏感性很高，从这篇文章里读出来了杀气腾腾。我细读了两遍，文章确实有这个味道，可以说，简直就是对金融垄断集团（文章中叫做“专业集团”）的口诛笔伐，而且提出了金融应该坚持什么立场、应该由谁领导、应该为谁服务等一连串的大是大非问题。文章还毫不客气地炮轰了那些“具有强势地位的”“金融精英”和“技术官僚”，说他们上欺下瞒，误导决策，损国家肥私利，这已经把矛头瞄准得非常精确了，就差点名道姓了，火药味不可谓不足。

但仔细再读再看，结合文章引经据典的基本立场，再结合当下金融界为谁所把持的现状，就知道这仍是一篇空放大炮、却没法伤人毫毛的有炮无弹的炮轰文章。显然，文章的作者代表了左派的立场，而且很大程度上是“新左派”的立场和观点，其所讨伐的是右派的做法，而且是带着极右倾向的金融买办集团和金融官僚集团的做法。虽然讨伐没有实际作用，没法伤及对手，但这种讨伐从来没有放弃过，有点像在野方对在朝方的无情鞭挞。发文的刊物属于新华社，瞭望，这里



素来就有左派的领地，利用自己的舆论阵地，发出自己的声音，提出自己的主张，那是在正常不过了。不同的声音可以顺利发出来，说明了不同的力量正在形成，而且在某些领域已经形成了制衡。火药味这么重的文章，若是寻常老百姓，平常的地方媒体，那是万万不可能见报的，但它就能出现在国家级通讯社主管的大型时政刊物上，说明其背后的力量也不可小觑。

文章可以大声说话，但事涉敏感，我们并不能大声评论。我不知道上面的评论是否超越了应有的范围，还是留给天涯去判断吧。不过虎兄的提醒非常有道理，一些微妙的逆向政策已经在偷偷地进村了，小心货币政策在四季度的转向，更要小心资产泡沫在甲子寿之后突然破裂，到时候可是跑都来不及。所以，我也奉劝在资产市场投资仓位比较重的朋友，不要光顾着看别人怎么过寿，抽空多想想自己投资的退路和安全港。

作者:loujinjing 日期:2009-08-24

作者: caymantear 回复日期: 2009-08-24

楼上，上海 8.5K 只能活命，买房比较奢望。

有房子的话，活命活得还凑合；没房子要买的话，基本是苟活于乱世。

作者:loujinjing 日期:2009-08-27

※※※再说中国房地产市场的“双轨制”发展方向※※※

作者: shz110 回复日期: 2009-08-26

所以，我的基本判断是，中国房地产在未来数年内，将要发生重

大分化，逐渐形成“商品房”、“保障房”两大供应主渠道，一个管效率，一个管公平；一个搞发展，一个还欠账。这样才能让房地产回归本位，走向平衡发展，才能有效地化解积蓄的社会矛盾，才能解放出被房地产这个行业重压的老百姓，为中国经济实现“消费拉动型增长”奠定微观基础。正因为此，未来形成的房地产垄断集团，必将处于政府的全面掌控之下，在国家政策的强力引导下，将会走出两条道路，一条路是继续商品化，但粗放发展很难生存了，必须搞精细化开发，提高新建住房的质量水平，主要搞高端住宅供应；另一条路是住房保障化，面向城镇中低收入阶层，提供价格便宜的中低端住房，提高住房的保障化水平，基本解决城镇人口的安居问题。这两条路都不会放弃，但谁也不会挤掉谁，将在较长时间内共存。

至于保障房的开发主体，现有的央企和国资房地产企业，将会有一部分逐步把主业锁定在保障房的开发上，或者政府干脆另起炉灶，新成立国资的保障房开发公司，入手就是大型保障房综合开发。大型国企进军保障房市场，这在北京、上海、广州等地已经开始动作了。例如上海，政府规划的6块大型经适房建设基地陆续开工，开发主体都是鼎鼎大名的本地国企，如上海地产集团、锦江集团、上海建工集团、上海城建集团、上海城投公司、绿地集团等。我们可以说这些国企部分地承担了政府的住房保障责任，也可以说这些龙头企业在即将兴起的保障房开发中，占了市场先机，获得了更大的发展空间。

---

关于楼主上面的这一段论述，我想问一个问题。

如今的地方政府可以视为一个追逐利益的群体，其热衷的各种经济活动，说白了能够为自己获取巨大的利益，这也是其对本应负责的一些公共服务的提供不关心的原因。

如果要建保障房，保障房最终还是要建在各个城市，那么各地方政府就绕不过去，而地方政府在保障房的建设中，无法获得像如今商品房一样的利益，其积极性必然很低，甚至会设置各种障碍，就像现在对待廉租房一样，各地政府光说不干。所以我认为这无法再全国形成一个基本的政策执行下去。一时自己的想法，希望楼主指正。

---

shz110 你好，我认为你的担心是有道理的。政府也要追逐利益，没有利益的事情谁也不愿意干。所以对于商品房开发、圈地卖地，干得很起劲，对保障房则是推三阻四，敷衍塞责，不愿真正行动，原因就在于经济收益太低了。

但我上面所说的，未来房地产市场将成“商品房”和“保障房”两大供应主渠道，一个管效率，一个管公平，也是很可能的发展道路，而且很可能还是使中国房地产市场走入正轨的正确道路，是中国经济保持较高速增长的选择，更是政府为了长治久安而不得不如此的选择。

为什么这么说呢？为何一定要回归“住房供应双轨制”呢？原因也很简单：

(1) 一是商品房市场发展了十多年了，房价一直在大幅上涨，就像任大炮所言，基本上是给富人盖房子，穷人是买不起的。如今富

人都有房子住了，情况好的还有好几套，那么未来的市场要继续发展下去，要保持投资增速和较大的开发量，房子开发了卖给谁呢，当然是卖给有点钱的穷人，是城市平民和较富裕的农民。如果再继续坚持走高价路线，开发高档商品房，势必失去未来的潜力市场，那中国房地产就是自断后路、自寻死路了，房地产如果萎缩了，中国经济就失去一个强大的增长引擎。所以只能向平价住房的方向发展，那就是大规模发展经适房、保障房等，建立与商品房平行的供应渠道；

(2) 第二个，98年当时朱总启动商品房开发，是应对亚洲金融危机下中国经济急剧下滑的应急之举，虽然当时的“双层供应体系”的制度订得很好，但萝卜快了不洗泥，没有得到执行，各级地方急功近利，单纯地发展了商品房，基本丢弃了保障房。十年来的快速发展，形成了巨大的住房历史欠账，缺房子的仍然缺房子住，不缺房子住的房子却越来越多，房地产市场成了一个典型的“权贵市场”，和平民消费的距离越来越大，弄到现在，几乎成了一个资产大“赌场”，连北京、上海的土著居民都买不起房子了，这就成了巨大的社会问题，加剧了本来就严重的贫富差距和社会分化，埋下了很大的隐患，是潜在的不稳定因素。等这一波世界经济危机过去后，如果再不解决这个欠账问题，不解决老百姓呼声很大的住房保障问题，不在房子这个大问题上保障基本的社会公平，那就是政治上的短视了，是缺乏必要的“政治智慧”。上头如果还想坐稳当，想长治久安，这个问题肯定会得到重视，而且照目前趋势来看，上头已经在考虑这个问题了，已经公开提了好几次，只是因为对付经济危机的需要，暂时延缓了这个结

构调整的步伐。

所以，无论是从房地产本身持续发展的角度看，还是从保障中国经济高速增长的角度看，还是从更高层面的社会稳定、政治统治需要的角度看，目前单纯发展商品房的产业道路都不会一条道走到黑，肯定会实行“双轨制”，回归 98 年房改之初所设计的“商品房+保障房”的双重供应体系，尽快启动中低端消费者的住房需求，让他们成为住房消费的真正主体，既保证这个行业有足够的活力发展下去，又让广大中低社会阶层有房子住，解决其安身立命之所，让他们安下心来，不再因为房子问题而闹事。这是最为现实的选择，也是不得不走的道路。

再回到你提出的问题，保障房是需要各级地方政府来贯彻执行的，是需要他们来保障落实的，那么就要解决好两大问题：一个是“动力”问题，就是让地方政府有利益上的保障，不会因为保障房建设而吃亏；二个是“责任”问题，就是让地方政府不得不执行下去，有比较强的硬约束。

第一个问题，动力问题，其实是地方政府和房地产行业的利益切割问题，也是地方政府的财政来源问题。当前的现状是，地方政府在土地出让、房地产税费、审批环节权力寻租等方面收益巨大，成了其第一大财源，所以对商品房开发举双手支持，不愿轻易放手。但是有两个政策需要特别注意，一个房地产税制改革即将启动，要整合和“同类项合并”，行业税费要走向规范化；另一个是物业税启动在即，要在全中国范围内铺开，并逐步取代当前的土地出让收益。这两项政策的

目的，就是切断地方政府和房地产的利益纽带，并为其找到物业税这个最大、最稳定的财源。这两项改革完成后，商品房开发对地方政府的吸引力就会大大降低了，就会逐渐“失宠”，同时物业税成为地方上的最大税源，建的房子越多，税基就越广，地方政府也就有动力不断挖掘更多的潜在住房消费者，更多地想到那些买不起房子的中低收入阶层。这自然而然就解决了“动力”问题。

第二个问题，责任问题。保障房是个大问题，涉及到经济增长、社会稳定和政治安定。因此一定要保证地方政府和中央政府认识一致，行动一致，让它们心里装着这个责任。解决责任问题，可以从经济和政治两个方面入手，在经济上，保障房的开工规模涉及到行业投资规模，涉及到固定资产投资增速，涉及到GDP数字好看与否，所以地方政府一点也不含糊。最近一阵子，上海市连开五六个大型经适房居住社区，建设规模都很大，难道真的是想到咱老百姓了？原因是上海工业经济衰退，增速排全国倒数第二，政府急了，紧急抓住保障房投资这根稻草。另外我觉得，中央还可以在比较穷的中西部省份搞点经济激励措施，比如建立中央保障房专项补助资金，按比例补助给地方政府，也可以提高地方政府的积极性。在政治上，让地方上有责任感，太简单了，把保障房竣工规模等指标纳入官员考核体系，就会立竿见影。在中国，官员考核指标就是最硬的约束。有了这个，政治挂帅，无论什么事情，我们都能做到全世界最好，地震救灾就是最好的例子。

作者:loujinjing 日期:2009-08-27

作者:degrdiii 回复日期:2009-08-26

北京商品房将按套内面积计价，避免公摊争议。

<http://finance.ifeng.com/news/house/20090826/1146565.shtml>

楼主，请问如何解读？

---

这基本是吃饱了撑的，想出来的小花样，如同教育部改 44 个汉字一样。

按什么标准来计价（标价），这只是个形式，没法做到强制性地统一执行。

按套内面积计价，名义房价会升高 20% 以上（考虑 80% 的综合得房率）。

所以在需要低房价的时候，比如开发商要促销、官方压低统计，仍会采用建筑面积价格，

但在需要高房价的时候，比如制造销售紧张气氛、官方抬高市场，就会采用套内面积计价。

无论何种情况，大家都多了一个选择，忽悠起来多了一份道具。

至于说到按照套内面积计价、销售会减少房地产纠纷，我不大看好。

无论是建筑面积还是套内面积，都是以测绘部门的官方测绘报告为准，

所以一旦有了住房面积上的纠纷，都要去找测绘部门的测绘数据，

对于测绘机构来说，测量套内面积还是建筑面积，难度是没有区

别的。

作者:loujinjing 日期:2009-08-27

※※再说我对通胀及其趋势的看法※※

前页又有朋友提到了通胀的问题,我记得在第 28 页答复过一次,列举了之前所写的不少关于通胀问题的回帖,当时通胀恐慌蔓延,非常严重,人人都觉得通胀压顶,大有惶惶不可终日之感。我写的很多回帖,主要就是想揭穿今年二季度甚嚣尘上的通胀谎言,让急着买房保值的人们认识到,所谓的“通胀马上就来到”其实就是为了促进内需所精心策划的大骗局。

有朋友也在问我,如今对通胀的看法有没有什么变化。经济内外部环境在不断变化,中国经济的形势发展也是日新月异,我的看法当然也有变化。但需要说明的是,我至今仍然坚持今年 3 月份提出的基本结论,即当前阶段通缩力量是主导因素,要解决的现实问题,乃是消费不足条件下的通缩,是如何对付产能过剩和库存积压,而不是反通胀。起码在 2009 年之内,难见通胀出现,很多人所担心的“恶性通胀”更是没谱的事。时至今天,快半年了,我觉得这个结论还是正确的,所以我坚持当时的看法。通胀离我们还有一段距离呢。

但变化也是有的,主要就是经济形势更加微妙了,中央对货币政策的态度投鼠忌器,自相矛盾,瞻前顾后,举棋不定。一方面,经济复苏的大势没有确定,出口和消费仍然没有多大的好转,所以想坚持宽松的货币政策,靠巨大的投资和资产泡沫把经济增速保住。但又怕因此埋下通胀的大隐患,在此后两年内(2012 年之前)酿成大祸,收



不了场子了，还怕因此耽误了经济结构的调整，坑害了楼市等主要资产市场陷入巨大泡沫，出现资产市场大崩溃。无论出现哪个结果，都是当局难以承受的。所以嘴里硬说要坚持下去，暗地里却也在积极调整了。正是因为这种政策矛盾，给我们判断通胀趋势带来了困难。

我当前的看法，首先是认为通胀还在通缩的后头。当前价格指数双负数，而且7月份的降幅还在扩大，预计8月份的数据仍然为双负局面，消费意愿处于低点，说明通缩仍然没有结束，二季度一度非常强烈的通胀预期被残酷的现实所击破，通胀没有理由提前到来，起码目前不必太过于担心。

但是要注意的是，今年上半年7.37万亿的天量信贷，有很大一部分流入了资产领域，已经造成了资产价格泡沫，资产领域陷入流动性泛滥的海洋，已经处在通胀状态了，这种通胀势头正在向相关领域慢慢传递。而且，各国央行都在搞“量化宽松”，全球流动性普遍过剩，致使国际大宗商品价格猛涨，如铜、镍、石油、铁矿石等等。中国是大宗商品的最大输入国，输入性通胀因素又开始重新发挥其作用。再者，去年底就开始的极度宽松的货币政策，已经连续经历了近三个季度，政策的滞后效应即将开始显现。滥发的货币正在从各种渠道流入消费领域中，首先是政府消费、企业消费，而后是权贵阶层的奢侈型消费，再之后是城市富裕阶级的扩大消费。我们也看到以下的事实，价格本来就处于低位的农产品价格开始抬头，如鸡蛋和猪肉，那些垄断性的公用事业领域也在趁火打劫，借机涨价，如自来水、液化气、石油等，都在不失时机地涨价。还有些行业，也在抓住一切机会搭顺

风车，借机哄抬物价，如进口奶粉、中高端的品牌服装、中高端的数码电子产品等等，都利用通胀预期和消费者心理在大发其财。

以上所说的这些因素，包括资产领域大泡沫、大宗商品输入、政策滞后效应显现、农产品价格抬头、垄断集团趁火打劫、部分行业乘机炒作，等等，既有合理的，也有不合理的，但都会造成一个事实，那就是把总体价格指数抬高，让 CPI 逐渐由负转正，进而形成全社会的小幅通胀，让通胀在不远的未来变成现实。

我这里做个大胆的预计，随着以上所列这些因素的加强，CPI 指数会在 9 月份或者 10 月份（最迟到 11 月份）由负转正，PPI 指数也将会大幅提高，结束连续半年多的“双负”局面，从而在指标意义上走出近一年的通缩泥潭。

到 2010 年一季度，随着极度宽松政策的效应显现，加上货币政策实质性调整（甚至彻底转向、央行启动首次加息）的反作用力，物价指数会在多重力量的综合作用下呈现“总体平稳、小幅震荡”的特征，既不会重归通缩，但也不会明显走高，升幅可能不会超过 3%，也就是说，直到 2010 年的二季度，都不会出现明显的通胀现象。

但到明年的二三季度，下半年内，今年实行的“极度宽松”货币政策的负面后果会充分显现出来，滞后效应完全得到展现，同时，随着宏观经济的复苏和出口、消费领域的重新活跃，物价指数会逐渐上扬，也就是出现典型意义上的通货膨胀。但由于提前进行了货币政策的反向操作，可能很难看到“恶性通胀”，通胀总体上仍在可控的范围内。如果明年下半年真的出现较大幅度的通胀，那么，央行会进入

一个新的加息通道，可能多次加息。

对资产市场的变化趋势而言，经历了3月份到现在半年时间的癫狂，目前已初现疲态。股市在神经质的极度敏感的状态下，不能接受任何刺激，接连出现大幅震荡；楼市虽然价格没有松动，但特大城市又重现成交量降低的现象，这可是价格降低的前兆。这两大资产市场最怕的就是货币政策的变化，最敏感的就是来自信贷领域的消息，所以，如果在今年四季度或者明年初，货币政策进行较明显的调整时，资产市场就会变得极其危险，特别是楼市，可能引发连锁反应，出现局部的价格崩溃。如果楼市够坚强，能挺住货币政策调整带来的巨大刺激，在各级政府的力保下，坚持住价格防线，那么，到明年下半年，如果央行真的因为全力对付通胀而进入一个“加息通道”，我估计再强大的楼市联盟，也会土崩瓦解了，一线城市的楼市价格将会溃堤而下，出现深幅调整。

以上说了一些我对通胀新趋势的看法，既有对原有观点的重申，也有对观点新变化的阐明。同时，基于这种看法和经济大势，斗胆说了点我对未来一年走势的看法，特别是说了通胀的基本走势，以及资产市场未来可能发生的变化。按我自己的理解，这是在理性基础上的分析，在分析判断前提下的适度前瞻。如果有人认为这是在预测市场，那我也没法反对他，毕竟这是在说未来的趋势，说是理性的分析固然可以，说是瞎子算命也是可以的。

需要注意的是，这样的看法，大前提是当前中国经济的大势顺着当前既定的“无奈”轨道发展下去，宏观政策（尤其是财政和货币）

也不会歇斯底里，太出乎我们的正常预料，未来一年内也不会发生什么惊天动地的大事件，那么我谨慎地认为，这样的适度前瞻还是可以参考的。我这里也要请宏观分析的高手们不吝指正，也提醒未来一年内有重要投资决策的朋友，不要把我的这些看法太当一回事，您就当是在听瞎子算命，权当一乐吧。

■最后，为了回顾我以前的类似观点，还是把主要的一些文章找了出来，胪列于下，算是个小索引吧。对通胀问题感兴趣的朋友，不妨闲暇时回头去翻翻，也许之前说得比这次更为详细。

1、作者：loujinjing 回复日期：2009-04-14

2、作者：loujinjing 回复日期：2009-05-20

3、作者：loujinjing 回复日期：2009-06-08

4、作者：loujinjing 回复日期：2009-06-19

5、作者：loujinjing 回复日期：2009-06-27

6、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-06

※※※《关于通货膨胀与买房保值的综合看法》※※（在本帖第11页的中部）

7、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-09

※※※《通货膨胀十问》※※※（在本帖第12页的上部）

8、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-20（在本帖第15页）

9、作者：loujinjing 回复日期：2009-07-28

※※《昨儿通胀今通缩，变脸为何这么快？》※※（在本帖第19页）

10、作者: loujinjing 回复日期: 2009-07-30

※※《克鲁格曼: 大通胀恐慌》※※ (在本帖第 20 页)

11、作者: loujinjing 回复日期: 2009-07-30 (在本帖第 20 页)

12、作者: loujinjing 回复日期: 2009-08-02

※※《价格体系的“末梢神经坏死”与资产领域的“肢端肥大症”》

※※ (在本帖第 21 页)

作者: loujinjing 日期: 2009-08-27

答楼上的 simonos:

所谓的 M2 增速, 说得都是同比指标, 即今年比 08 年多投放货币、准货币的百分比。所以 M2 的增速也肯定不是这么简单的半年度相加关系。上半年增速 28.5%, 大大超速了, 这可能因为今年上半年实际投放量很高, 也可能有去年上半年投放不高的因素。同理, 下半年的增速, 也是和 08 年下半年相比, 是个比值, 要看今年下半年的实际投放, 还要看 08 年的投放数量。

我们来粗算下。2008 年底, M2 的余额为 47.52 万亿元, 如果今年的增速设定为 17%, 不想突破的话, 那么到今年底的余额, 应控制在 55.60 万亿元以内。查数据可知, 2009 年上半年的 M2 余额为 56.9 万亿元, 半年的时间, 就已经超过了 17% 的控制线了, 17% 的设定目标早就被突破了。实际上, 到今年 7 月底, M2 余额已经到了 57.3 万亿元了, 相比 08 年增速实现了 20.58%。不仅原来 17% 的设定目标实现不了, 而且控制在 20% 以内也是不可能完成的任务了。

我们再来预测下 09 年可能实现的增速。目前还剩下 5 个月的数

据不知，考虑适度收缩的货币政策调整，每月新增信贷假设为 5000 亿元，那么到年底还要新增 2.5 万亿元，今年底的 M2 余额就会达到 57.3+2.5--59.8 万亿元。则实际增速可能就是： $(59.8-47.52)/47.52--25.84\%$ 。这将实现几十年来中国货币的最高增速！

如果下半年的通胀势头趋向明显，中央下狠手调整货币政策，大力压缩新增信贷规模，每月新增贷款控制在 3000 亿元以内（再低的可能性就很小了），那么到年底会新增 1.5 万亿，年底 M2 余额就是 58.8 万亿元，则全年的增速为  $(58.8-47.52)/47.52--23.74\%$ 。

所以，总起来可以说，09 年全年的 M2 增速将会在 23.74%——25.84%的这个区间内，超出这个区间的可能性是非常小的。

（本来是回答 simonos 的技术问题，没想到，无意间又做了一个预测，但这个预测是经过数据测算的，希望它不会离谱。）

作者:loujinjing 日期:2009-08-28

作者：胭脂泪月如钩回复日期：2009-08-28

这届政府想拖到 2012 年，只怕不是那么容易的。中国楼市泡沫巨大，我认为与其战战兢兢的维护这个巨大的泡沫，不如主动地戳破它。不过中国楼市盘根错节、错综复杂，谁都想能拖就拖。

作者：胭脂泪月如钩回复日期：2009-08-28

楼兄，全球性的经济危机爆发以来，这届政府费劲心力忙了半天，一会儿放，一会儿收。

不过不管你怎么绕，怎么忙，楼市这个资产泡沫是绕不过去的。不把楼市这个巨大的泡沫戳破，民众的消费力不可能真正的释放，产

业结构调整更是一句空话。最后只能是政府的自拉自唱。

---

胭脂兄，经济形势当前是空前复杂，稳定形势也愈加敏感，又在甲子大寿这个重要节骨眼上，在熬过两年多就要顺利交接班了。所以综合考虑各种因素，当前政府的施政基调就是“求稳怕变”，多一事不如少一事，折腾得越多，风险就越大，越容易“晚节不保”，所以很多应该推行下去的改革措施，也基本搁置了，既然很难推进下去，不如束之高阁，静待后来人。对于问题，能躲避的就尽量躲避。这都是“求稳怕变”的心理使然。

对于经济问题，那就是维持一定的行进车速，不让列车停下来，车子跑起来了，车上的人就算再怎么吵架，怎么折腾，总不可能把车给弄翻了吧，也不可能中途跳车跑人。而且，车子一直在跑，这就证明列车没有致命故障，列车长和驾驶员是合格的，就取得了可以继续驾驶的资格，没有人会强烈质疑，会要求换掉列车长和驾驶员。至于那些为了座位分配不均、餐食太过难吃、空调失灵等等问题吵嚷的，都是小事，都可以在车内予以摆平。

对于资产泡沫等问题，确实是个大问题，亟待解决，理论上说，早动手比晚动手要好。我这里打个比方，它就像是列车上的一颗炸弹，而且列车车速一旦低于某个速度，它就会自动爆炸，弄不好把列车炸个底朝天。最好的方案，当然是找到好的办法，把它直接排除了，根除隐患，给列车解除这个“速度威胁”，但排爆是非常危险的事，可能要牺牲一些乘客，而且乘客还是上等车厢的，还可能炸掉几节车厢，

这有可能让列车长焦头烂额,背上无能的指责和很不好的名声。所以,列车长思虑再三,决定采用个“拖字诀”,既然车子开快了它就不会爆炸,那就开快点吧,反正再走两站,车子就要换班了。是决定排爆还是让它自行爆炸,就让下任列车长去决定吧。

但现实的问题可能没有计划中这么顺利,多年超负荷服役应该保养了,却还要发力狂奔,车子的燃料看起来也不是那么充足了,“拖字诀”并非良方,再不决定排爆的话,有可能开不到换班,它就自行引爆了。

作者:loujinjing 日期:2009-08-28

作者: smileofsky33 回复日期: 2009-08-28

十分感谢楼主对通胀的详细分析。

我是一个最最普通的北京的上班族。老想着攒钱买房子,安定下来。

没上天涯之前,我觉得世界挺好的。我所接受到的信息就是 cctv,手机报。

觉得祖国挺好的,就是近几年天灾多一点、房价高点而已。

上了天涯之后,看了楼主的帖子,以及很多楼主帖子里发言的人说的真话,

我觉得好悲观呀。原来我就是活在这样的一个祖国里。

.....

哎,什么时候我能以生长在我的祖国而自豪啊。

---



如果我的努力写贴能帮助你更理性地考虑问题，理性地行事，我感到非常欣慰；

如果我努力揭示出来的一些真相，反倒使你多了悲观，不再为祖国自豪，我感到不安；

看得出来，你不仅在朝日阳光般的年纪，还有阳光般明亮的心灵世界，

对世界有着善良的评价，对未来有着美好的憧憬，但却就要蒙上阴影了。

我不知道该祝贺你被社会启蒙，还是该感叹你将要进入一个真实的现实之中。

其实，对生活在“糊涂社会”中的平常人来说，糊涂是很好的状态，难得糊涂，

清醒反倒不是好的结果，清醒的人往往深受清醒之累，甚至不见容于当世。

如果让我再重活过去的这些年，我宁愿选择稀里糊涂，什么都不懂，

善良地看待一切事物，懵懂地憧憬着美好生活，懵懂地爱着自己的祖国，

天真地真诚地歌颂着敬爱的党妈妈，也享受着党妈妈给我的回馈，以及她给我的庇佑。

作者:loujinjing 日期:2009-08-28

作者: mushi1982829 回复日期: 2009-08-28

我对二三四五六产业经济没信心，所以我现在投资可耕地，200多亩了，并且要贷款买入更多。没想好种粮食还是经济作物？所以开始种树。楼主有什么建议吗？

---

我的建议有三条，供你参考：

1、买入耕地，本质是农地经营权流转，请仔细研究当地关于农地流转的政策和趋势，不然会吃政策亏；

2、农地的经营范围，我认为收益高低顺序是发展工商业项目——农业观光项目——稀有经济作物——普通经济作物——规模化农业。你种树当然也可以，但当地政策是否允许农地转做林地，也要考察清楚，不要被乡镇干部强行砍了树；

3、如果前两条都弄清楚了，或者你能搞得定，没有问题，那我的建议是，坚持长期做下去，你会有很好的前途和钱途。

作者:loujinjing 日期:2009-08-28

作者：关中虎回复日期：2009-08-25

<http://www.mtime.com/group/queen/discussion/635309/>

中國已成索多瑪..BY--梁文道

---

梁文道也是个满腔热血的书生啊，如果在北京，肯定也混不下去，幸亏在香港，有张身份证护着他。他这文章题目就够猛的了，索多玛，呵呵，直让人倒吸一口冷气。看过了虎兄推荐的多篇文章，常常是沉重的叹息，上次看过 XuZhiyuan 的那篇《我们这一代》，也是如此。

郁积万言向谁诉，胸中块垒倩谁浇？且筑我内心的长城。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-28

今天好像比较冷清，我颇有点自弹自唱的味道了。

转眼又是周末了，还是要祝大家周末愉快。

该郁闷的回家且郁闷去，“把吴钩看了，栏干拍遍，无人会、登临意。”

该娱乐的且向娱乐去，“为君持酒劝斜阳，且向花间留晚照。”

无论什么样的生活，都会按照它的轨迹走下去。有人愁，有人乐，这就是生活。

最近在读南宋词，颓靡的颓靡，激越的激越，婉约的婉约，悲壮的悲壮。

同一个时代之内，同样的儒家文化背景，同样的士大夫，同样的文人官宦，

风格之差别，竟如此之大，看来特定的社会背景，会造成思想观念的严重分化。

这不也是当下国朝的写照么，历史真是我们的镜子，经常照照，我们更能认清当下。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-28

作者: simon\_12 回复日期: 2009-08-28

作者: loujinjing 回复日期: 2009-08-28

对生活在“糊涂社会”中的平常人来说，糊涂是很好的状态，难得糊涂。清醒反倒不是好的结果，清醒的人往往深受清醒之累，甚至

不见容于当世。

---

这话说得我深有感触。我也是近2个月才关注经济的，看的越多越悲观。但是如果可以，我还是想更早清醒，及早应变。谢谢楼主无私地分享。

---

所以说，人生的很多痛苦和悲剧，其实都来自于——人是寻求意义的动物，如果单单吃饱喝足了，满足了基本的动物欲望，不再有其他想法，人是很容易获得满足感和幸福感的。但人吃饱了肚子，偏偏要寻求意义，要寻求价值，一旦走上这条路，那就折腾了，于是痛苦来了，苦难来了，悲剧也跟着来了。

那些丰衣足食的欧洲贵族们为什么还要去当什么哲学家、思想家呢，最后把自己都弄疯，如尼采者，他们是要寻求意义。那些钟鸣鼎食的官宦子弟为什么还要投身革命呢，以致于献身于自己的追求，虽九死犹未悔，也是寻求意义。我们更不能理解的是，印度有不少僧人，有世俗的幸福不去享受，却用吃苦受难来要求自己，磨砺自己，故意去承受常人难以承受的苦难，是谓“苦行僧”，也是在寻找他们的意义吧。

寻求意义，让人得以从动物界超脱出来，又在更高的层面上陷入万劫不复的怪圈，前赴后继地奔向痛苦。寻求意义，让人在精神层面获得了超越身体快感的愉悦，却也同时给了人更甚于身体痛感的精神痛苦、心灵苦闷，还有信念挣扎。这又回到了那句老话，“痛苦的苏

格拉底”和“快乐的猪”，我们究竟应该做哪个？

作者:loujinjing 日期:2009-08-28

看来有很多监工在看着呢，我还是少发感慨，多谈问题。

在此也感谢所有“正楼”的意见和为此所付出的努力。

作者:loujinjing 日期:2009-08-30

周末冷清也是应该的，希望大伙生活规律，张弛有度，在关注国计民生问题的同时，也合理地照料好自己的生活。

中国在骄傲地成为“网民大国”的同时，也自豪地为了“网瘾治疗大国”，如今，成瘾的孩子越来越多，屡见报端，治疗网瘾的各路招数也都出来了。我以为网络爆发有四个原因，一则中国的教育太失败了，少年们只能沉醉于游戏的虚拟世界里；二则可以表达的渠道极端缺乏，假大空话又到处泛滥，中青年人只有在网络里寻求意见表达渠道，听一点可怜的真话，在网上看看社会的真相；三则社会失范，道德底线失守，网络已经成为暴力教唆、肉体交易、赌博诈骗的主渠道，很多人就靠这个吃饭呢；四则网络经营高度垄断，上网费太贵，暴利的驱动，使大通讯公司疯狂地扩展网络市场，迅速地提高了全国宽带覆盖率。

由是观之，中国的网络成瘾必成广泛的社会问题，但对症治疗是解决不了问题的，因为根子不在“网虫”们身上，而在上面所说的“一二三”里头，这是社会病，并不是简单的个体病。吃药、打针、隔离、军训、甚至电击，有可能治好一个人，但治不了这个“社会病”。治标不治本，脑子有病，偏要擦跌打药膏，岂非缘木求鱼哉？

作者:loujinjing 日期:2009-08-30

作者: 关中虎回复日期: 2009-08-28

看到有妹妹调侃楼主爱诗，本想写一篇《诗与诗意的生活》，算是替我等妹妹眼中的“酸人”辩驳一番。不过想想算了，一则发在这里不伦不类，岂不坐实了妹妹的抱怨。再者，意兴阑珊，心痒手懒，写作的快感敌不过夏夜的慵懒，还是喝罐冰啤，看看肥皂剧吧。

不过，却想贴一首自己喜爱的郁达夫的《钓台题壁》，送予楼主这位才子，祝周末愉快！

不是尊前爱惜身，佯狂难免假成真，  
曾因酒醉鞭名马，生怕情多累美人。  
劫数东南天作孽，鸡鸣风雨海扬尘，  
悲歌痛哭终何补，义士纷纷说帝秦。

---

感谢虎兄赠诗，郁文此篇，你我有同好焉。不独爱其斐然文采和旧体时的深厚功力，更有感于其情其义。五十余字，一个忧时伤世的诗人形象，跃然纸上。30年代的中国社会，外有强敌入侵，内有蒋氏腐烂，内忧外患，早已经是摇摇欲坠。在郁达夫的眼中，风雨国欲破，鸡鸣家已亡，章台忧乱世，醉酒怕痴狂，离乱之痛，愤懑之情，都灌注于此诗中了。谓之千古名篇，亦未为过。

此诗今日读来，仍然会给人非常痛切的真实感受，钱钟书有论谓之曰“通感”，我想，之所以通感，大概是因为80年前后，历史又有了某些共通之处。“不是尊前爱惜身，佯狂难免假成真，”难道不是很

多人的真实心境么？“劫数东南天作孽，鸡鸣风雨海扬尘，”难道我们不是隐约地看到了昔日景象么？

前页有位叫“天空之微笑”的北京朋友说到了写诗的“酸气”，我看她并无调侃之意，即使有，也是善意的。在现在的社会语境下，写诗就是一项酸气十足的无聊活动，正如现在说人是个“才子”，其实就是“百无一用是书生”的委婉表达方式，这是同样的道理。一个时代有一个时代的文体，70年代是全民唱赞歌，80年代是全民写诗歌，90年代是全民创作商业计划书，00年代则是全民在K房里飚歌，这是时代的印记，我们无力改变，你不能要求海子、北岛不写诗歌去飚歌，你也不能要求K房里的higher们放下话筒去写诗。这么做是违背时代大潮的，是在螳臂挡车了。我们能作如是想，就想通了。所以，“天空之微笑”的“调侃”是再正常不过的了，虎兄且不必计较。不过，我倒是对虎兄大作《诗与诗意的生活》非常期待，不知可否赐读？

诗以言志，文以载道，歌以咏言。此贴谈楼论市，基本是在说道理，在做分析和判断，所以要用文章的形式，文章可以把事实讲明白，把道理说清楚。但文章里没有感情，没有情志。论者如我者，亦非木头人，并非只知道板起脸来讲道理，也有自己的想法和看法，有时难免抒发一番，难免嬉笑怒骂，难免刺古讽今，难免直抒胸臆，一言以蔽之，“言志”是也。既言志，最好用诗。道理何在？一来此种文体最为适宜，千古以来都是如此；二来此文体含蓄隐晦，曲折涵泳，能表达未尽之意，能抒发难言之言，可以保护自己。郁达夫这首诗，如

果用大白话直接表达，那估计军统的刺杀来得更快些。我前面一页里关于通胀的那首打油诗，如果用大白话来说，直斥某些人和某些机构在放屁，估计版主也不会这么客气了，早就给我咔嚓了。

生活有五味，酸甜苦辣咸。如果读工作计划书是苦的，读恋人的情书是甜的，读天涯的文章是辣的，读诗的感觉是酸的，您何不将计就计，就当是吃大闸蟹的时候，别人不失时机地来了一小碟好醋？岂不美哉？

作者:loujinjing 日期:2009-08-30

本来周末上来，是为了其他琐事，并非是为写贴而来。

但有感于虎兄赠诗，按捺不住，还是啰嗦了几句。

自然是又严重跑题了，无意间倒真的“坐实了妹妹的抱怨”。

看来今后要调整方向了，多写文章少写诗，多上辣子少上醋，毕竟中国大地上，川湘黔滇的人口更多，山西老醢还是少数。我还是及时退下吧。

作者:loujinjing 日期:2009-08-30

※※※看看人家的房子问题都是怎么解决的？※※※

作者: fofun1 回复日期: 2009-08-30

楼主对中石油“购房门”有何看法？

这揭示了，有四万亿撑腰的央企，不但在土地竞拍中屡创地王，还在房地产市场兴风作浪啊！

“国进民退”，一个新时代开始了，一波新折腾揭幕了。。。

请参考南都今天社论“央企炒房应该尽快得到遏止”。



<http://gcontent.nddaily.com/1/d9/1d94108e907bb831/Blog/23f/85e5d5.html>

---

前两天看到这个新闻，我首先想说的是，这不是个新鲜事，拿来当个话题的价值不大。这样的事情，广泛存在于各个领域，司空见惯，早就不是什么稀罕事了。一般的做法应该还是比较低调的，悄悄地干，悄悄地分，悄悄地吃肉，干这样的事，毕竟不是光明正大的事，就算再庞大再牛叉的企业，总不至于嚣张到明目张胆、大肆宣扬地去做。只是不知道这次中石油为何这么不谨慎，竟然使之大白于天下黎民？还闹得坊间尽知，沸沸扬扬，难以收场？simon\_12 给我们提供了一个解释，说那是因为内部分配不均，有人受了委屈，爆料了。我认为这是非常可能的，这种好事一般都是按照级别来的，上头的几乎撑死，下头的小兵未必捞得着，其分配不公之程度，尤甚于社会分配的不公程度。而且，在一个比较小的人情圈子里，大伙是同事关系，低头不见抬头见的，有人吃得脑满肠肥，有人欲喝肉汤而不得，眼巴巴地看着，您说这种巨大的心理落差，谁能受得了啊？所以，有人因不满而泄露秘密，也就是人之常情了。

一个利益集团干坏事，因为人多嘴杂，很难控制，总有那么几个捅篓子的。就像上次爆出的中石化“天价吊灯”事件，被全国人民得了有力证据，抓了现行，口诛笔伐，弄得灰头土脸。其实，那个120万一个的天价吊灯，本来就不该说出来，但那个引人参观的中石化大

楼员工，企业自豪感也太强烈了，变成了满足虚荣心的自我吹嘘。对着那些一脸仰慕之情的参观者说，你看这吊灯，它就很不一般啊，它可价值 1200 万呐！您说我们这企业，它牛叉不牛叉！本来这位仁兄是想通过炫耀天价吊灯来炫耀一下自己的企业，但吹牛没吹好，把中石化推到了公众舆论的风口浪尖。

还是回来说炒房子这事。众所周知，权力能变钱，资源也能变钱。所以，掌握了资源和权力的那些大企业、事业单位、各级机关单位等，利用手里掌握的资源 and 权力，比如住房开发审批权和企事业单位的闲置土地，自己建点房子，分给内部职工和工作人员，名之曰解决职工住房困难，或者说是改善公仆们的居住条件，想住的就住，暂时用不上的就拿出来卖掉，换点银子花花。这就是以前全国都盛行的“内部集资建房”，还有的单位人家有钱，不用搞集资，动用福利费、小金库等等，那就是新时代背景下的“单位福利房”啊。

后来这么干的太多了，但凡有点资源、有点权力的，都搞内部建房去了，弄得集资房到处都是，严重影响了商品房的销路，商品房进程推行的不太顺畅了，也就严重危及商品房集团的利益了。于是，建设部出来了，花了很大的力气，三令五申，不许再搞集资房，谁搞谁犯法。想住房子的，都给我到商品房市场买去，不允许在自家地块上建！国家也支持这个政策，一齐把集资房这个口子给堵死了。既然是利益集团之间的博弈，那为啥国家还这么支持呢？原因在于，集资房的价格太便宜了，所需的土地都是自有的，不在政府手里买，税费又不怎么交，大伙都搞到集资房了，谁去买高价的城市商品房？商品房

卖不动了，谁去买政府手里的高价土地？地方政府的财源又怎么保证？所以，这是一连串的问题，集资房触及了根本利益了，问题就变得严重了，基于这种考虑，国家支持建设部，把集资房这个怪胎给搞死了。集资房被搞死了，这就等于断了很多机关、企事业单位的财路了，尤其是其中的领导干部，以前自己建房合理合法，轻轻松松就可以搞几套房子，虽然容易，但也不违法，再拿到市场上卖掉，就是大笔的进账。可国家禁止集资建房了，这样的好事就没了，想搞房子，只能去商品房市场买高价的了，那岂不是相当的郁闷。但既然是为自己谋利益，那办法总比困难多，变通一下就是了。变通的办法基本有两个。一是动用自己的权力和影响力，去商品房市场上买，而且是以低价买进，买了再回来分，分了再拿出去变现，照样能赚钱。有人可能要奇怪了，如今的商品房都这么贵，买回来怎么赚钱啊？这里头门道可就多了，买的人是要动用自己的影响力的，不像我们这小百姓，跑到售楼处去买，那肯定被售楼小姐忽悠晕，折扣还没有。如果一个行业主管部门，负责行业审批的，对开发商有生杀大权，人家下属一单位要给职工团购一批房子，解决职工实际困难，你开发商好意思不给它个弄个六、七折的大优惠？买你的房子，那是给你面子！如果一个大银行的分支机构，一直给开发商提供巨额的开发贷款，对其照顾有加，但银行的内部职工至今还住着 120 平米以下的老房子，亟待改善，你开发商难道不想着给“财神爷”弄一批平价大房子，伺候好人家为你的发展日夜操劳的职工？如果某地政府部门为了解除公务员的后顾之忧，让公仆们安居乐业更好地为人民服务，想搞一个公务员“廉价

住房小区”，搞住房建设招标，当地的开发商谁不想争取中标？政府领导说了，公务人员不能带头搞奢侈，要搞廉价住房，这个“廉价”的要求肯定要首先得到满足，但在工程质量上、在小区绿化上，谁敢偷工减料？还不得尽心尽力做成当地“物美价廉”的典范小区？你看人家政府这事办得，公开透明合理合情，公开招标，手续齐全又合法，你能说人家那是在搞小团体利益？人家那是关爱公职人员，是在为民解忧，是政府年度十大惠民举措之一，还要在人大报告里特别提出来呢。上面这条途径，适合有点权力的部门，你有想法了，自然有人替你跑腿办理，你有住房困难了，自然有人想着替你解决好。但对于资源丰富、权力不丰富的企业单位、事业单位，操作起来就有点难度了，因为下面听话的人并不多。于是就有了第二种变通方法，自己搞商品房，自己买自己的房子。国家不是不允许搞集资房么，不是提倡搞商品房开发么，那好，我就响应国家的号召，我自己搞商品房开发。开发的房子，我卖给自己人，想卖多少钱卖多少钱，别人管不着；自己人用不完，我再卖给那些需要房子的老百姓，当然是按照市场价卖。这个办法好啊，一切按照市场化来操作，公开买地，正常开发，手续齐全，自由定价，也不会有什么漏子，抓不到什么把柄。有的企业就干脆另起炉灶，大搞房地产开发，如中建、中铁、中远、中粮、中化、招商局、保利等等大央企，都是搞出了名堂的，国资委也乐得做顺水人情，顺势批准它继续搞大，所以就近水楼台先得月了。有的企业，主业独大，国资委不支持它搞房地产开发，认为那是在不务正业，比如中石油、中石化、中移动等等，那它买房子岂不是要去卖商品房，

要付出高价了？也不尽然，人家有变通的招数。一般的做法是，指示下属的一个关联企业去搞房地产，再拐弯抹角遮遮掩掩卖给企业干部职工，操作路径复杂，绝对不会让你理清其中的头绪；或者直接拿真金白银出来，非常间接地参股、控股一家房地产企业，获得发言权和决策权，使其成为自己的平价住房供应渠道，买房子就买它的，它都是自己人了，还能有什么不好商量的呢？于是，职工的房子问题，也就解决了。

这次中石油的团购住房，一出手就是一千多套，人家就是在实实在在地为员工谋福利啊，是在解决中石油广大干部职工的住房困难啊。既然中石油不能搞集资建房，自己一门心思卖高价油，又没有房地产业务，那它就只能去市场上团购商品房了。可大家感到疑惑不解的是，现在北京的房价死贵，中石油这次团购的“太阳星城”楼盘，位于东三环黄金地段，市场价高达 23000 多块，而人家的购进价仅仅是 8100 多块，在京城楼市节节飙升的情况下，开发商凭啥就给中石油打了个三折啊！这是为了嘛呢，中石油的面子怎么就这么大呢？

再往下一看就全明白了，感情这个楼盘的开发商的母公司，早就被中石油下属的北京华油服务总公司通过曲折途径给收编了，闹了半天，原来买卖双方还是一家人啊。人家自己花钱建了房子，以超低成本价卖给自己人，为自己控股公司的干部职工们解决住房问题，不是很自然的事么，我们还跟着瞎折腾啥呢？可是有人说了，民营企业要这么干，我们管不着，可中石油是国企，它的关联公司用来建房的钱，可是国有资产啊，便宜卖了，这是国有资产的流失啊。要照您这么说，

中国的事情可就真多了，又有哪家国企业的钱，不是国有资产呢，这么多国企业的钱，究竟都花到谁身上去了，您管得过来么？还是想开点吧，中石油没有去买高价房，也就不会给房价炒作火上浇油，它这么干，北京的老百姓还得谢谢它呢！！

作者:loujinjing 日期:2009-08-31

※※※中国的“拉美化”危险及其对房地产行业的影响分析※※※

作者：天山小木 回复日期：2009-08-30

楼主，我又来提问了，希望还能得到答疑。

中国经济拉美化的迹象越来越明显，想请教如果拉美化得到加强，房价会走向何方？

-----

小木兄好，你的问题很宏大，而且是前瞻未来的问题，这不仅超出了这个贴子以往的讨论范围，也有点超出了我的能力范围了。对于不熟悉的领域，自然不敢乱说，恐贻笑大方。仅就我自己的理解，说说我的粗浅看法，就教于这个问题的识者。

拉美化渐渐成了个热门话题，近来热度又起。原因在于中国经济社会出现了一些拉美化国家特有的现象，或者说呈现出了拉美化的一些苗头。因为拉美国家前鉴不远，教训深刻，所以很多有识之士就产生了担心和忧虑，就有了对中国经济趋向拉美化的判断。我的看法是，这样的担心和忧虑有它现实中的依据，完全可以理解，也很有道理。但就目前来看，可以确定的是，中国存在着拉美化的风险，也在经济

领域出现了拉美化的苗头，弄不好的话，也有可能滑向这个方向。但断言中国将拉美化，尚为时过早，也没有足够的依据和理由。

“拉美化”其实是对拉美国家政治、经济、社会、文化共通性的高度概括，所以它也是个很模糊的概念，可能在不同的拉美国家，就有不同的内容和含义。照我自己的理解，拉美化起码具有这么几个特点：经济上本国产业空心化，资本外资化，巨额外债坏账化，对外国资本和外国技术有很强的依赖性，经济增长很大程度上要看外资的脸色；政治上官僚权贵化，官场腐败化，统治阶层对外国势力的依附性很强，特别是那些小国，其政治格局深受西方大国的影响；社会文化上，贫富差距扩大化，城乡差异两极化，部分社会保障却趋向福利化，执政党喜欢拿高福利政策拉拢选票，所以有“越穷越吃、越吃越穷”的趋向，生活方式逐渐西方化，在消费文化的冲击下社会失范，道德贫瘠化、社会治安恶化，本民族的东西消失得很快，民族文化沙漠化。

西方大国（主要是美国）通过拉美化的种种政策，尤其是国际金融体系和外贸投资等方面的制度化安排，把拉美国家“锁定”，使其变成经济资源的廉价提供基地、政治势力依附国、发达国家工业品的倾销地、西方民主制度的试验田，美国式的消费文化的小跟班。在这种国际经济、政治布局中，拉美化国家的本国经济、政治实质上均受制于人，很难真正实现经济上的自主、政治上的独立，很难逃出国际产业链的低端，和全球食物链的末端。我的理解，这就是拉美化的事实和后果。再来反观中国，确实和上面的描述有很多相似之处，难免会给人以拉美化的印象。但中国完全滑向拉美化，还是不太可能的。

中国是政治大国，也是文化古国，单一民族的人口太多，传统文化影响太重。中国起码有这么几个不同之处，值得我们注意。经济上看，中国长期以来偏重积累，不鼓励消费，本国历史积累深厚，外汇储备充足，本国资本并不缺乏，有力量脱离外资依赖和产业控制，而且中国军事体系比较强大，这导致积累了比较强大的技术力量，可以发展本国高尖端技术，比如军事、航空航天、核应用、大型装备、高端造船等等，虽然现在在主要制造领域以引进消化成熟技术为主，但在核心领域，中国仍保持了自主研发的自留地，这和拉美国家普遍性的技术依赖完全不同。政治上看，虽然可能表现为软弱可欺，韬光养晦，但毫无疑问中国是个大国，历史上没有成为别人的附庸国，未来也很难成为附庸国，别的大国也很难确立把中国变成附庸国的战略目标，因为很难完全实现。中国人有独立自主的基本底线，就是管好自己的事，不管别人的事，别人也不能管我们的事，这是毛时代就牢固确立的基本立场，现在看来变化的可能不大，未来一段时间内仍将是长期政策。至于以后，中国会不会改变这个防守为主的立场，我认为也会，历史上的中国不只一次发生这样的转化。中华文化讲求中庸之道，但不是个没有想法的国家；中国的传统一直提倡德治，提倡以德报怨，但也不是个不会复仇的国家，“宜将剩勇追穷寇，”一直就是我们现实中奉行的策略。这些政治、文化、传统方面的特点，是与拉美的前殖民地国家大大不同的，所以不具有类比的基础。社会文化方面看，拉美化的现象确实比较多，比如阶层分化、社会断裂、主流价值观消解、道德失范、治安恶化、环境严重污染等等等等，都可以和之前的很多



拉美国家类比。但这些现象并不是拉美化过程所独有的，非正常成熟的社会会有，转型社会也会有，这并不是拉美化的证据。所以，中国是中国，拉美是拉美，其相距也遥，其差异也大。基于以上主要方面的不同，我认为中国虽有拉美化之风险，但不会形成拉美化之局面。就算在西方秩序的经济诱导和政治围堵下，把中国堵进了拉美化的死胡同里，中国也能迅速跳出来，而不会像拉美国家那样，越挣扎陷得越深入，只能在拉美化的宿命里发展，在美国的阴影下生活。小木提到的第二个问题，说到了拉美化对房价的影响，我想这个问题就更加复杂了。房价可能更多地还是受到国内政治、经济格局的影响，要放在一国大背景下进行具体问题具体分析。具体到中国的情况，如果拉美化趋势得到强化，比如外资依赖加深，出口导向的发展模式不根本转变，可能产业升级就很缓慢，经济结构难以从根本上得到调整，国内消费拉动的“内生式增长”模式难以确立，中国经济仍然依靠外贸出口的外向拉动，以及粗放浪费的投资拉动，那么，几乎可以肯定的是，房地产仍将是国民经济结构中非常重要的产业，短期内不会被抛弃。房地产投资仍将保持高位增长，国家（各级政府）仍然会强力垄断这个产业，这个产业也将保持“高供应、高价格”的基本态势。乍看上去，这个态势非常矛盾，但惟有高价格，才能高供应，惟有高供应，才能高投资，惟有高投资，才能高增长，这是一个典型的政治逻辑，而非经济逻辑。再看另一个方面，如果拉美化趋势加强，社会贫富分化加剧，社会断裂严重，一面是权贵集中，一面是贫民增加，一面是消费走向高端化、奢侈化，一面是消费滑向低端化、萎缩化。那

么这种局面对房地产行业的影响就是两种：一方面商品住房成为普遍的投资品，资产炒作之风盛行，进而造成价格虚高，形成严重的资产泡沫；一方面大众实际消费能力降低，真实的住房需求在相对萎缩，无法支撑不断上涨的价格，使价格炒作成为官僚权贵和财富新贵们的博弈游戏，一旦有外力触发，泡沫破裂，这个游戏就会戛然而止，参与者严重受损。

我们综合以上两个方面，来看看中国房地产市场在“拉美化”趋势下的现实悖论。一方面投资拉动的经济增长模式导致了住房市场长期高供应的现实，而国内工资分配保持低位，消费又一直不振，从理论上说，应该长期保持较低的房价水平才对。但另一方面，由于社会分配严重失衡，官僚权贵和特权阶层的形成，住房成为普遍的投资品，又造成了住房价格的畸形虚高。于是就暂时形成了“高供应、高价格”的基本态势，要知道，这里的高价格并非是因为什么“快速城市化”和“居民收入增长”等原因所致（尽管很多专家不懈地鼓吹这样的原因，但现实告诉我们，这毫不靠谱），而是畸形的社会结构所致。

特别值得注意的是，这样的悖论局面不是基本经济规律所决定的，而是特定的经济条件、复杂的政治环境和社会结构共同决定的，它是违背经济规律的，因而也是不稳固的。它的特点就是大起大落，周期性的震荡特别厉害，有可能出现短时期内的“过山车”行情，既能没道理地狂涨，也会没来由地暴跌。这种独特的现象，大多出现在市场经济不成熟、市场机制不完善的新兴市场经济国家，出现在体制有问题、社会出现严重问题的转型（转轨）国家，比如以前的“四小龙”、

现在的俄罗斯、印度、中国等等。印度是民主体制，和中国的发展路径选择不同，不好类比，俄罗斯倒是有几分相似。莫斯科的房价比当今的北京、上海可疯狂得多了，07年高峰时到了均价4、5万人民币的水平，豪宅的均价到了15万人民币以上，可以傲视全球了，莫斯科炒家们的信心膨胀到可以吞并世界。现在倒好，房价跌得稀里哗啦，不成个样子，昔日的繁华，不过是幻梦一场。看看我们伟大的首都和高度国际化的“全球金融中心”呢？还在一片莺歌燕舞之中，是不是也正沉醉在自己编织的梦里呢？

该醒醒了。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-31

作者: john91 回复日期: 2009-08-31

最近人大的出镜率越来越高，话也越说越靠近现状，就像楼主判断的，戏越来越好看了。

作者: ericzong99 回复日期: 2009-08-31

人大终于站上台了..

-----

在四、五代权力交接的关键历史时期，多重力量的较量出现了，这是不是在为未来的分散格局奠定基础呢，我看有点意思了。

作者: loujinjing 日期: 2009-08-31

作者: zmj65 回复日期: 2009-08-31

老子: 小国寡民。

楼主这分散格局，是否 federal? 哈哈

-----  
那倒不会，我是说权力分散格局，出现内部制衡，甚至走得更远些。

作者:loujinjing 日期:2009-08-31

翻页吧，我也很久没做沙发啦

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

看来最近的言论有点不和谐，又收到了警告。

多次折腾，这其实也是个双向互动的过程，

发帖者在不断地试探监管者的底线和容忍度，

监管者以实际行动告诉我们应该说什么，不该说什么，

那些不好直说的话，应该用什么样的方式说出来。

时间长了，我们都会成为“春秋笔法”的高手，

我想这也是一种锻炼，锻炼我们的生存技能。

真实福祸相依，这么想，我还想感谢监管者呢。

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

对上面的发言，我要自我检讨一下。

被人家无情地监管了，我在这里却要感谢那些监管者，

这是在发扬阿 Q 精神，还是已患上了轻度的斯德哥尔摩综合症？

也许，大部分的中国人都未能幸免，在历史和时代的双重夹击下，

既有阿 Q 老兄的历史基因，又被迫患上了斯德哥尔摩舶来的贵恙。

我虽然经常提醒自己，对历史要保持清醒，对现实则要保持警惕，

但国人的积年旧患仍在时时复发,新时代的新恙,也是无孔不入。

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

不让谈政治,还不让谈医学啊,一篇说精神病的文章,既然死活不给通过。

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

※※WhyWebecomeabigPsychosisNation※※?

上面说到了“\*斯德哥尔摩\*综合症”,我估计很多朋友可能不知道这个病,我不是专家,三言两句也说不清楚,大家 google 一下便知。说到精神疾病,还真是个好话题。其实,这个时代给我们的病症太多了,只是我们没有自我反省的勇气,或者说,大家普遍都是病态的,没有了健康的参照系,都得病了,那么病也就不算病了。

我们身边有不少人,总喜欢沉醉于美好的事物,喜欢听莺歌燕舞,喜欢一片祥和,觉得世界是如此美好,根本就没有苦与痛。别人经历过的苦痛,离自己太遥远,可以不去管;自己经历过的苦痛呢,就想方设法把它忘却,就当从没发生过一样,自己骗自己。你要给他点不好听的,讲点残酷的,或者说说真相的一面,他就会表现得非常排斥,觉得你是危言耸听,是在散布谎言,是在故意破坏他想像中的美好祥和。这些人一般的态度是,压根就不相信你所说的,理智上拒斥,或者明知道你说的是事实,但和他自己喜欢的莺歌燕舞的祥和气氛相冲突,他在感情上不愿意接受,心理上就表现为极度排斥,甚至会暴怒。

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

接上———

这样的人所具有的症候，在心理学上有个名词，叫“创伤后心理压力应激障碍综合症”（Post-traumatic stress disorder Symptoms；简称 PTSD）。就是指有些人在受了重大的打击，或者遭受了心理创伤，或者对抗了巨大的压力之后，没有恢复到正常的健康的心理状态，造成心理状态长期失调，并引发出一系列的症状。可能出现的症状包括，性格大变、情感解离、麻木感（或情感上的疏离感）、失眠恶梦、逃避会引发创伤回忆的事物、易怒、过度警觉、失忆和易受惊吓。

如果拿这个精神疾病来对照我们的很多国人，就会发现太多人可以对症下药了。比较典型的是，在\*纹\*哥中受过重大创伤的，就非常忌讳别人当面谈论\*纹\*哥，这就是典型的 PTSD 症状，他在逃避会再次引发创伤回忆的事物，你不谈，他就可以暂时忘却，你一谈论，他的痛苦就来了，因为他没法正视这段痛苦的历史。还有很多人，在遭受了巨大的社会压力之后，形成了潜在的心理问题，就忌讳别人谈论形成这种压力的原因和事物，因为这会导致他重温压力的痛苦，比如一些生活在重压下的现代“房奴”，你一提房价问题，他就变得情绪暴躁，非常易怒，因为这引发了他对生活压力的真切感受，此种压力无法排遣，所以只能选择逃避，你老话重提，实际上打破了他的逃避心理。这其实就已经患上了轻度的 PTSD 了。

再比如一些人，想法太多，说话办事不立足于构建\*\*社会的伟大目标，老是和主流唱反调，总是惹得\*\*\*妈妈不高兴。于是被请去吃茶了，或者被用某些合适的方式适当地教育了一下，回来后就通常性

格大变，变得不爱说话，沉默寡言了，不愿在谈论以前喜欢谈论的话题，或者闭口不谈自己过去的行为。这就是典型的 PTSD 症状，具体的表现就是逃避以往，过度警觉，易受惊吓。最近有个例子很是典型，就是河南的小伙子\*Wang\*shuai，在上海打工，发帖子揭发家乡，说话不讲\*\*政\*\*治，被\*跨\*省捉去了。后来在中原高层的亲自过问下放出来了，记者去采访他，\*Wang\*shuai 就表现得含糊其辞，不愿再多说了，只说自己今后会汲取教训，发言多加小心。你看，这是多么典型的创伤后压力应激障碍！

还有一个现象，也值得我们关注。我们现在很多的网民，常常被上头指责为“网\*络\*暴\*民”，听到征夫有什么坏事、丑事，就特别高兴，甚至幸灾乐祸，大声叫好，听到某地\*工\*物\*员旅游路上翻了车，不问人，先问车，问是不是公车公款去旅游。但凡有点事，只要和征夫扯上了干系，那必定会引发网络群骂，骂的对象大家都清楚。我们先不去追问被骂者是不是该骂，骂得是不是正当，这是另外一个问题（当然我认为，99%是该骂的）。我们只说“网络群骂”这个现象本身，说这个幸灾乐祸的反常心理，其实不就是具有 PTSD 的症状了么？患者们受到了长期的压力（大家都知道压力何在），导致心理发生了微妙的变化，逐渐出现了性格变化、情感麻木、情感疏离、暴躁易怒等等表现，这些表现不正是 PTSD 的典型症状吗？

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

再接上面—————

所以，大家不要觉得“创伤后心理压力应激障碍综合症”这个名

词太过专业、太过拗口了，也不要觉得 PTSD 这个精神疾病是个非常陌生的舶来品，这一切是我在故作高深忽悠人，其实，它就在我们身边，甚至就真切地存在于我们普通人身上。以此来衡量，贵国还当真是个精神病大国，而且患的还尽是些稀奇古怪的病，估计祖国医学的大师都没有听说过这病。北大的孙\*咚\*咚教授曾大胆放言，90%的上\*访\*者都是精神病，都是偏执狂，我觉得事实比他说得还要严重，贵国还有上亿的 PTSD 患者，没有得到\*\*妈妈和征夫关心呢。

看来，贵国是个精神病大国，有这么多的精神病，可是，病根在哪里呢？

注：1、关于\*斯\*德哥尔摩综合症，请有兴趣的朋友参看下面的文章，也许有助于理解。

《谁有迷魂招不得——有关\*斯\*德哥尔摩综合症》

地 址 :

[http://www.face21cn.com/kexue/man/article\\_2008\\_11\\_23\\_1057.html](http://www.face21cn.com/kexue/man/article_2008_11_23_1057.html)

2、有关 PTSD 的权威释义，可以参照维\*基\*百\*科（中文版）：

地 址 :

<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%88%9B%E4%BC%A4%E5%90%8E%E5%BF%83%E7%90%86%E5%8E%8B%E5%8A%9B%E7%B4%A7%E5%BC%A0%E7%BB%BC%E5%90%88%E7%97%87>

维 \* 基 \* 百 \* 科 （ 英 文 版 ） 释 义 :

[http://en.wikipedia.org/wiki/Posttraumatic\\_stress\\_disorder](http://en.wikipedia.org/wiki/Posttraumatic_stress_disorder)



作者:loujinjing 日期:2009-09-01

这篇谈 PTSD 的小文章发上来可真不容易，要感谢版主，感谢政府。

为此我多次试错，加了太多的星号了，给诸位阅读带来了不便，还请谅解则个。

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

楼上的小屋，

全世界都在大踏步前进，难道中国的农村就不能有点进步么？

全国的大城市都在竞相建设第一高楼，难道农村就不能翻修下乡村柏油路？

全国的城市收取和享用了绝大部分的税收，难道农村就不能免除百把亿元的农业税？

中国的奢侈品消费跃居世界第二，难道中国的杂货店就不能增加点营业额？

看来农村太穷了太差了，以致于我们司空见惯，都形成了固定的印象，

一旦看到农村有点小改善，反而觉得不习惯了，觉得不合中国的常理了。

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

楼上兄台的 ID 略显粗暴。

作者:loujinjing 日期:2009-09-01

※※※房地产市场最危险的人物和最基本的道理※※※

作者：关中虎回复日期：2009-09-01

我一直觉得对政府而言，现在没买房子的屁民，虽然如楼兄所言在网上暴力频频，但最终的杀伤力可能会比泡沫破灭后当初高价接盘的那批小很多。因为高价接盘，谁不是搭上了半辈子一辈子的积蓄，甚至是几代人的积蓄。而且这批人多半也是受了政府暧昧言论的蛊惑，对楼市上升的趋势深信不疑。一旦楼市崩溃，那怒火，呵呵。

可悲的是，这批人中相当部分现在还是维护高楼价的同盟军，君不见去年打砸降价开发商售楼处的好汉们吗？小小一个房市，竟让神州大地如此不和谐，甚至绑架了经济大局，令宏观政策骑虎难下，再无能的主政者也该好好反思反思了。

---

虎兄所言极是。没有房子的，虽然牢骚满腹骂骂咧咧，但还没有明显的经济损失，发完牢骚也就算了，他们的危险程度并不高。倒是那些花了血本买了房子的人，还有倾尽家财来炒房子的人，最怕房价大跌，这可都是血汗损失！如果炒房的借贷杠杆太高，还不上银行的巨额贷款，那跳楼就是唯一的选择了。所以这部分人才是最危险的，他们平时不吱声，一旦有事，那可都是剧烈的行动。

去年万科在杭州搞降价，售楼处被愤怒的前一拨业主给砸了。如果白菜价格波动，昨天卖3块钱一斤，今天一看，怎么卖两块五了，我们会高兴地多买点，绝不会砸了菜主的摊。可房子不同了，因为太贵了，里头的差别大，动辄就是十万、几十万的差距。上一拨卖价1

万，下一拨就卖 8 千，第二拨人挺高兴，可第一拨肯定不乐意了，我为嘛平白无故多花了 20 多万啊，他心理不平衡了。照法理来说，这是周瑜打黄盖，愿打愿挨，购房合同在此，你看到降价就反悔，这没道理啊。法院也不会支持退房、毁约。但中国的事都不好说，法不责众，大伙都觉得这么着不行，都心里委屈，都去砸售楼处，开发商也没辙，合同就是一堆废纸。政府也得考虑群体性事件的恶劣影响，也得考虑第一拨高价买进业主的利益。你看，本来是简单的市场买卖行为，是房子问题，可转眼间，它成为个社会问题了，超越了经济和法律界限了，成为政治和安定问题了。

这仅仅是善良的自住型业主，他们之所以闹腾，仅仅是因为觉得上了开发商的当，听信了“我们绝不会降价，您放心地买”的忽悠，以致多付出了买房的钱。如果法律不支持，政府不理睬，他们也没辙，闹腾闹腾，发泄发泄，就自行散去了，哑巴亏可能就这么吃下了。但炒房的人就不同了，倾注了全部家当，还借来高额贷款来炒房，那都是押注两个字——“上涨”。如果房价下跌了，那就可能血本无归，不但自己家庭破产，而且还成为身背巨额债务的“大富翁”，不跳楼是没法安度下半生的。这批人吃了大亏，那肯定要迁怒于人，是谁让房价节节上涨的，他们不会记着你的好；又是谁让房价突然下跌的，他们要给你拼命了。这才是危险人物。

更为危险的是，房价下跌之前，有人不断地告诉大伙，房价怎么会下跌呢？那纯粹是胡扯！中国的人口这么多，土地又这么少，人人都要房子住，怎么可能下跌呢（他们没有说出的事实是，日本东京可

比我们拥挤多了，跌起来也是拉都拉不住)如果有人还持怀疑态度，对“房价绝不会下跌”这个伟大的论断将信将疑，他们又说了，你还犹豫个啥，你难道不知道你生在一个神奇的国家，你遇到了一个万能的征夫，它的意志就是市场的意志。东京可以跌，纽约可以跌，伦敦巴黎都可以跌，但我们可能会跌吗？不会的！它们那是周期轮回的资本主义，我们是蒸蒸日上的社会主义，我们怎么会跌？于是，怀疑的人开始深信不疑了，既然绝不会跌，也不让它跌，我们何不放心大胆地买，而且还不能拖拉，现在不痛下决心买，以后大涨后，更加买不起了啊。这么一来，房地产市场火大了，而且越贵越火，因为很多人怕贵的后面仍然是贵，涨的后面接着是涨。

但忽悠者忽略了一句话，是邓公的名言，资本主义也有计划，社会主义也有市场。我们想的事不一定就一定发生，征夫希望的事也仅仅是个希望，凯恩斯牛气了半个世纪了，也没有拗过市场的大腿，市场还是按照它自己的逻辑在走，该涨的时候它就涨，毫不客气，该跌的时候它也跌，不管你乐不乐意。想明白了这个最基本的道理，知道了世界上没有神奇的征夫，没有单边运动的市场，我想，房价上涨时，是不是可以少几个疯狂跟风的？未来房价大跌时，是不是可以少几个绝望跳楼的？为构建和谐社会出一把力？

作者:loujinjing 日期:2009-09-02

作者: 关中虎回复日期: 2009-09-02

《叹房市》

.....

古今兴亡事，  
民贵君为轻。  
房市系国运，  
民心比长城。  
何处得广厦，  
百姓俱欢颜。

---

虎兄《叹房市》，言辞恳切，忧世之心，不输老杜。  
尤其是结尾几句，岂止恳切，简直痛切！可见书生意气古今同！  
宰辅每年人大会后招待记者，都会吟诵诗句，言志抒情，  
希望他能看到虎兄这几句，拿出来说说。

作者: loujinjing 日期: 2009-09-03

作者: simon\_12 回复日期: 2009-09-03

作者: zmj65 回复日期: 2009-09-03

从阴森森那里转过来，跟在混沌后。

---

阴森森。。。。。。⊙\_\_⊙b 汗，还是叫华丽丽好听点吧 O(∩\_∩)O 哈  
哈~

---

对这个意见，我严重同意。阴森森。。。。。。确实有点感觉阴森森。  
如果它叫阴森森，我们这帖子就改名叫“亮堂堂”。

作者: loujinjing 日期: 2009-09-04

## ■老话重提，借花献佛

今天看到社科院世经所的何帆写的一篇文章，感觉说了些大实话，所持立场也比较客观。何在文中主要批驳了房地产“只涨不跌”的所谓神话，指出这种神话即将终结。

文中提出的理论依据，比如房地产行业的长周期、中国住房建设土地是否真正稀缺、中国投资者手里的存量住宅数量巨大、未来的人口结构变迁因素等等，我其实都在前面的贴文中都详细地讨论过，我所持观点与何文也基本类似。所以，对这篇文章的观点，我非常赞同，也认可其提出的几条主要理由。

最近一阵子，关于房价会单边上涨的神话又流行起来了，很多人被房价狂飙现象强烈刺激，又失去了基本的理智。因此我也一直想再做个总结，重复一下以前说过的观点，澄清一下大众经验主义制造的“神话”。但今天偶然看到了何文，感觉何帆把这些观点做了个简单扼要的概括，虽然说得比较简单，但关键点都说明白了。所以我干脆偷个懒，把何文转载如下，就算是借别人之口，重述自己的观点吧。

---

全文如下：

《地产神话不久即将破灭》

作者：何帆

进入 2009 年之后，买房的人和卖房的人都没有想到，楼市几乎在一夜之间，从冬天进入了夏天。房地产的销售量和房价一路走高，

房地产投资也开始迅猛增加。那些声称房价要回调的学者们显得格外的迂腐和可笑。买房才是最佳投资的说法越来越深入人心。

但是，房价真的是只涨不跌吗？

流行的说法是，土地是稀缺的，只有这么点地，但人口却越来越多，所以房价一定会上涨。尤其是像北京、上海这样的大城市，全国人民，甚至全世界人民都要来买房，房价怎么可能会下降呢？人们总是根据自己的经验得出判断的。过去十多年是中国房地产的黄金增长时期，我们身边随处可以找到早早买房，早早发财的事例。这些身边的事例，再加上耳边听到的“投资策略”，使得大多数人都会相信，房价是会继续上涨的。

任何投资品都是有周期的，股票如此，黄金如此，房地产也如此。但是，房地产的周期来得更长，长到超过了我们的经验和心理因素所能把握的时间长度。经济学家现在能够找到的时间跨度最长的房价数据可能是阿姆斯特丹的房价。马萨诸塞大学的 PietEichholtz 教授收集了 1628 到 1973 年间阿姆斯特丹王子运河边上的房屋价格指数。

《非理性繁荣》一书的作者 RobertShiller 教授和 KarlCase 一起研制了美国房地产的长期价格指数，大致可以追溯美国从 19 世纪末以来的房价变动趋势。这些对房价长期变动趋势的研究结果是令人气馁的：从长期来看，房价并不像我们想像的那样会不停地上涨。

从阿姆斯特丹的案例来看，房价在过去 350 年内增长了一倍，但这意味着每年房价只增长 0.2%。美国 20 世纪 90 年代的房价（扣除了通货膨胀因素）跟 19 世纪 90 年代的房价相比，几乎没有增长。美

国在过去 100 多年的时间内，真正称得上房地产黄金时期的只有两次，一次是第二次世界大战之后，另一次则是在 20 世纪 90 年代后期以来，即在这次美国金融危机之前美国房地产经历的疯狂上涨。

为什么历史的数据和我们的感觉会相差如此之远？首先，人们认为土地必定稀缺的想法并不完全正确。如果大城市的土地变得越来越昂贵，那么地产商将会想办法寻找替代资源。中国当前房价高涨，一个重要的因素就是土地价格在房价中所占的比例过高，而这又和现行的地方财政体制有关系。目前城市土地拍卖，地价越拍越高，很可能反映的是地方政府的敛财欲望，而非土地的实际稀缺程度。地价被人为推高，房价自然会跟着虚高。

其次，人口因素的变化也会对未来的房价带来巨大的冲击。由于现在的小两口都已经是独生子女，当独生子女夫妇买房子的时候，往往需要双方的家庭提供财力支持，因此，当他们购房的时候，其实是 6 个有收入能力的人在供养一套房子。这或许可以解释为什么中国年轻人买房的平均年龄很小，但买的房间面积很大。当出生率不断下降之后，中国将会突然进入人口老龄化社会，到那时候，对住房的需求将会急剧萎缩。

再次，中国的房地产市场仍然处于混乱的局面。既有在市场上流通的商品房，又有各种产权杂乱的军产房、小产权房。至今为止，二手房市场仍然发展滞后。这意味着中国的房地产存量中有大量的闲置，同时遗留着许多重大的历史问题和利益分配问题。这些问题都是悬在房地产市场上的达摩克利斯之剑。



最后，说实在的，让我们考虑未来三四十年的事情可能是太过奢侈了。中国的房子没有土地所有权，只有七十年的使用权，饶是如此，我们居住的房子能有七十年的寿命吗？就连开发商自己都承认，中国的房子平均寿命只有三十年。这意味着我们买房子的时候，其实买到的房子价值要扣掉一半，或是价格要多算一倍。

一个房地产只涨不跌的神话，很可能在不久的将来破灭。美国的房价会下跌，英国的房价会下跌，香港的房价会下跌，东京的房价会下跌，为什么中国的房价就不会下跌呢？今天的房价涨得越疯狂，明天下跌的时候，跌得就越痛。一旦房价大幅度下跌，每个中国家庭的财富将会再度被剥夺，中国经济将会陷入长期的困顿，而那个一直被娇惯的房地产行业，将会由于过度服用兴奋剂，在没有长大之前就未老先衰。

（作者系中国社会科学院世界经济与政治研究所所长助理、国际金融研究中心副主任、《世界经济》编辑部主任）

作者: loujinjing 日期: 2009-09-07

作者: 混沌中的人生 回复日期: 2009-09-06

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-09-06

要分页??

=====

翻开新的一页。。。不管从哪方面来说都还要很久

很久不见 lou 主了

-----

只要我们都努力，翻开新的一页，不管从哪方面来说，都不会太久了。

我已经看到曙光来临之前的晨曦，虽然微弱，但它时刻都在变大变亮。

最近看得很多，想得也很多，但怠慢了帖子，特此来给大家打个招呼。

帖子已经不属于我自己，属于各位关注它的朋友，希望它不要就此沉寂。

作者:loujinjing 日期:2009-09-07

这几天看了不少各地楼市的情况，特别是市场下一步走向的一些苗头，我感觉楼市的大形势有些不妙了。虽然还没有时间进行系统的数据统计，也没有来得及做多深入的观察，但我的直觉告诉我，这一波疯狂的“非正常上涨”就要“触顶”了，整个9月份的情况，接下来会让我们的这一判断变得清晰。而举世瞩目的大寿，很可能成为以后我们回顾中国楼市的一个清晰的时间节点。

所以，这回我要冒着被人骂的危险，想在这里再次提醒上半年来一直做多楼市的人们，该出手时就出手，别让自己成为终点冲刺前的最后一棒。通货膨胀的确不是好事，但相对楼市灾祸来说，通胀简直就是生活里的磕磕碰碰，远比翻船、翻车要轻松得多了。

作者:loujinjing 日期:2009-09-07

中国的社会，经济社会政治文化，错综复杂纠缠一处，从来就没有分过家。所有的问题，当然也包括最敏感的一些经济问题，归根结

蒂都是政治问题，是社会问题，都得超越自己的领域去求解。这就决定了中国大事件对经济、社会的巨大影响力，大事件往往都是转折点，是经济发展的分水岭，是历史进程中的里程碑。

刚过去不远的例子就是奥运，奥运是个重大的时间节点，其举办前后的楼市、宏观经济的表现，都很有戏剧性。即将到来的例子，就是大寿。看这次的经济大背景，宏观经济已经那样了，变无可变了，影响比较大的领域当然是资产市场。股市的剧烈反应已经提前出现了，心理恐慌的有，上蹿下跳的有，出货走人的有，趁机抄底的有，总之，其特点就是“焦躁不安”。还有就是楼市了，楼市已经处在“高处不胜寒”的高位置，并且处于完全看政策脸色行事的“极度敏感期”，其将会受到多大的影响，我认为是要有充分的心理准备的。

作者:loujinjing 日期:2009-09-07

pest 兄说到了 show 的问题，有几句话说。希望大家别以为我是替谁在辩护。所谓“在其位，谋其政”，在他那个位置上，就得说那些话，就得办那些事，就得向各方妥协，就得看利益集团的脸色办事，就得屈从体制的强大惯性，这是宰辅的无奈，想到这层，也许我们会释然了。

想当年朱相是何等的硬气啊，刚上去那会，对外界强力表态，地雷阵都敢趟，万丈深渊都敢跳，这是何等的改革豪气啊。但到了任期内的最后一年，朱相再次招待中外记者时，语气全都变了，没有了昔日的豪气干云，说自己不求别的，只要退下来后，老百姓给他一个“这是个清官”的评价，他就非常知足了。而且，在任期内最后一两年，

所有利益关系重大的改革也不再强力推进了。正所谓“不求有功，但求无过”，为什么同一个人，短短的几年之内，变化如此之大呢？在既定体制之下，以一人之力，纵使他辗转腾挪，长袖善舞，究竟能有多大的作为呢？朱相是个深深无奈的技术性宰辅，他的无奈，折射出了更深层次的问题，朱相犹如此，况宝相乎？

当然如果抛弃了个人考虑，在那个位置上，挥舞手中的权杖，纵横捭阖，大刀阔斧，也可以为民办很多好事。但能不能推行下去，能不能得到利益集团的支持和赞成，能不能保证不被下头所歪曲和瓦解，能不能保证事先所期待的政策效果，能不能真正惠及民众苍生？那可就不是深宅大院里的他所能控制的了，那是整个体制的运转问题了。

所以，我们看待此类问题，不能情绪化、单纯化，要看到为何会这样，为什么即使是好人，也干不了好事，要看到更深层次的问题。单纯地责怪一个人、寄希望于某位英雄出现，那是永远也没有希望的，我们最后也会失望。

作者:loujinjing 日期:2009-09-08

作者：空中小屋 898 回复日期：2009-09-07

作者：leili13579 回复日期：2009-09-07

正当房价高歌猛进、百姓叫苦不迭之际，山城重庆却再传令普通市民兴奋、国人羡慕的好消息。重庆市委常委、常务副市长黄奇帆在“内陆开发高地论坛”上透露，重庆调控房价的目标是普通家庭6.5年收入能买一套房。这好像是国内第一个明确提出控制房价目标的地方政府，无疑给高烧不退的房市泼了一瓢清醒的冷水。

房价居高不下，百姓买不起房已经成为一个令人忧心的社会问题。当国内许多地方对于百姓呼声强烈的房价问题，还只是停留在高谈阔论、议而不决阶段的时候，重庆却出其不意，实实在在地拿出了整治房市的举措，给处于求房若渴又望楼兴叹，近乎“绝望”的普通百姓带来了一丝“居者有其屋”的希望。6.5年收入买一套房的承诺，比起一些地方一辈子、甚至几代人的努力才能买一套房的境遇，自然会让重庆市民有更多兴奋的理由。

不知道这个能不能看做是中央为降低房价的一个起点！

---

这个新闻的本质是瓜\*瓜他爹为自己造势，利用当前民众对于高房价，官员腐败（前段时间所谓的打黑）不满来获得支持率，瓜瓜他爹这个人是个很阴险的人，在中国理解了政\*治方面的真谛后，许多经济问题就不难做出分析判断了。

总之这个与中央想降低房价没有任何关系，说白了是地方势力利用现今社会问题向中央讨价。

---

小屋兄这个应该是正解。需要解决的问题多得很，为何单单选择了“黑”和“房”这两样呢，因为这两个有足够的轰动效应，社会影响大，稍微搞一搞，社会反响效果就很好。什么是“黑”呢？需要做出某些牺牲的时候，果断地处理掉几个小马仔，那么这几个马仔就是所谓的“黑”，那些需要保住的呢，就是所谓的“白”了。什么是“房”呢？“房”本质上就是一堆钢筋和水泥，是纯粹的建筑材料，有时候

可以拿来加固自己的堡垒，有时候可以拿来建筑一座业绩的丰碑，有时候可能就是拿来立个牌坊，给人看，所以说“房”就是个材料和工具，只有工具价值，没有任何其他意义，是造堡垒还是立牌坊，完全取决于现实的需要，需要灵活运用。

至于说到这么干的目的，小屋兄认为这是地方在利用现实问题要挟上头，我认为其中有这种成分在，瓜他爹这是在利用自己社会声望的迅速提高要上头的肯定和首肯。另一方面，我认为更为重要的是，这是在揭别人的短，在踩别人，因为问题都出在别人的任期内，是历史遗留问题。原因当然是 powercompetition，第 18 次开大会之前，谁和谁是竞争对手，基本已经明了了，踩别人一脚，自己就能上一个阶梯。

作者:loujinjing 日期:2009-09-08

走到今天这个形势，房地产行业已成万众瞩目之焦点，有几个特点不可不察。

一是这个行业的命运，可以说是“去留两难”，去之则无异自断股肱，留之则留下一身烂疮；

二是肉食者集团对其的一致态度，可以说是“爱恨交加”，跌一大跟头，情急之中抓到一根拐棍，踉踉跄跄站稳了，遂爱之如命，但这拐棍正在把自己引向屎坑，徒惹一身臭气，招来万众嗤鼻，深恨之；

三是交接班子对房地产的态度，可以说是“模棱两可”，交班者采用了“实用主义”的态度，拐棍好用我就用，多用一天算一天，我去之后，哪管它洪水滔天，不愿意正视问题，更不愿意解决问题。而

接力者呢，是看在眼里，急在心里，前人拉屎却要后人擦屁股，涸泽而渔焚林而猎，爽一把过去了，后来者岂不是要收拾烂摊子？

四是内部也有利益分化，也有派别，不同的派别对这个问题主张是不同的，右边的想捞，而且占了先机，以捞为主，左边的基本上“靠边站”了，但却不甘心没落下去，想借机翻本，房地产就是个小辫子，所以左边的旗帜也算鲜明，抓住小辫子就猛攻一番，所以我们近来也能看到些生猛的言论，那就是左边的在趁机发力。

总起来看，房地产问题发展到今天，基本上已经完全政治化了，如果单从市场角度去解读，总有隔靴搔痒和盲人摸象的感觉。

四中全会马上就要开了，我估计，内部民主和相关的具体机制的建设，将会成为大会的主题，房地产和工程领域的反腐问题会成为一个热点，官员财产申报制有望落实，下一届不少关键的人事安排，也会有个比较清晰的眉目了，这是三大看点。会开完，马上就过寿，过寿的当口，还要腾出手来布置抗击流感大爆发。中国的事情还真多，还都赶一块了，所以，看楼市走势如何，还是多看看那些看似无关的事吧，一个会议的影响可能比一打政策都厉害。

作者:loujinjing 日期:2009-09-08

走到今天这个形势，房地产行业已成万众瞩目之焦点，有几个特点不可不察。

一是这个行业的命运，可以说是“去留两难”，去之则无异自断股肱，留之则留下一身烂疮；

二是肉食者集团对其的一致态度，可以说是“爱恨交加”，跌一

大跟头，情急之中抓到一根拐棍，踉踉跄跄站稳了，遂爱之如命，但这拐棍正在把自己引向屎坑，徒惹一身臭气，招来万众嗤鼻，深恨之；

三是交接班子对房地产的态度，可以说是“模棱两可”，交班者采用了“实用主义”的态度，拐棍好用我就用，多用一天算一天，我去之后，哪管它洪水滔天，不愿意正视问题，更不愿意解决问题。而接力者呢，是看在眼里，急在心里，前人拉屎却要后人擦屁股，涸泽而渔焚林而猎，爽一把过去了，后来者岂不是要收拾烂摊子？

四是内部也有利益分化，也有派别，不同的派别对这个问题主张是不同的，可以说是“针锋相对”。右边的想捞，而且占了先机，以捞为主，左边的这几年基本上“靠边站”了，但却不甘心没落下去，想借机翻本，房地产就是个小辫子，所以左边的旗帜也算鲜明，抓住小辫子就猛攻一番，所以我们近来也能看到些生猛的言论，那就是左边的在趁机发力。

总起来看，房地产问题发展到今天，基本上已经完全政治化了，如果单从市场角度去解读，总有隔靴搔痒和盲人摸象的感觉。

四中全会马上就要开了，我估计，内部民主和相关的具体机制的建设，将会成为大会的主题，房地产和工程领域的反腐问题会成为一个热点，官员财产申报制有望落实，下一届不少关键的人事安排，也会有个比较清晰的眉目了，这是三大看点。会开完，马上就过寿，过寿的当口，还要腾出手来布置抗击流感大爆发。中国的事情还真多，还都赶一块了，所以，看楼市走势如何，还是多看看那些看似无关的事吧，一个会议的影响可能比一打政策都厉害。



作者:loujinjing 日期:2009-09-08

作者: ouyangcamel 回复日期: 2009-09-08

作者: fishsoup\_1001 回复日期: 2009-09-08

吃晚饭回来品帖

---

晚饭吃得够早的啊，呵呵

---

哈哈，骆驼兄的幽默，看起来写帖回帖也不能写错别字，

“吃完饭”写成了“吃晚饭”，一字之差，时空错乱了。

作者:loujinjing 日期:2009-09-15

作者: 江用 回复日期: 2009-09-11

关键时刻冷静一下也好，现在有点乱，继续穷追分析恐怕也会受外在影响而流于偏激。还是默默顶帖，等待我们楼主归来。

楼兄，你之前说希望这个帖子继续下去，说话要算数啊。暂时冷却处理一下可以，但是后面还必须守信归来。给大伙上课解惑，这里需要你。每天都顶一次，不希望这个帖子沉没看不见。

作者: simon\_12 回复日期: 2009-09-11

华丽丽的帖子删的也太彻底了，叹息中。

作者: wea500 回复日期: 2009-09-11

刚看见华丽丽的楼主用马甲出了个告别贴,回复后再看又被天涯删了,霸道....

作者: 关中虎回复日期: 2009-09-11

911煞气冲天，是世界倒楼日。所以华丽丽倒了，我们的楼坚持过了今天，就不会倒了。阿弥陀佛，善哉善哉！

众位兄弟，楼主就是那西天取经的唐朝和尚，现如今掉进了盘丝洞，终归会出来接着上路的。这不，江用兄等已去救他了。如今神州群魔乱舞，骗子横行，奸佞猖獗，是非颠倒，百姓思想混乱，都眼巴巴等着西天的真经来度呢。楼主若是赖在温柔乡里不肯出来，或者是心灰意冷了，可就太让如来佛祖，观音姐姐，以及我等善男信女失望了。。。

虎爷我这位吃肉的居士这里号召一声，大家齐心协力，行动起来，每人发一贴，呼唤楼主快回来！百声过后，必有应答，千声过后，楼主必会现身！心诚则灵，善哉善哉！！

-----  
在下未曾走远，如今回来向各位兄台姐妹报道，这几日不见，有劳各位担忧了，江兄付诸行动，虎爷振臂一呼，有虑馗轩怖吃茶，有虑盘丝洞留宿，如此劳师而动众，实乃罪莫大焉。耽误了大家的时间，我这里向各位赔罪了，思虑不周、懈怠轻慢之处，望大伙宽之宥之。

九一一刚过，隔壁华丽丽的高楼就倒了，看来虽清平盛世，海晏河清，然恐怖主义的危险尚未消除，更有借势加剧之势。华丽丽的仁兄，孜孜不倦，打假揭恶，终落得如此下场，兔死狐悲，在倒塌原址留文纪念，似已不能。我平时常去的天\*益\*社区，如今也已不能访问，就连其网址都被大引擎门户所蔽，斩草而除根，不留后患也。难发愤激之语，惟余慨叹之情。在这里稍发哀声，同悼之。隔壁高楼既倒，

很多朋友也担心此楼安全，甚至虑及我会否“被喝茶”。非常感谢朋友们的关心，此楼虽频奏不谐之音，但人微而言轻，影响不过方寸之间，朋友们也都言辞有度，呵护有加，我想还不至于被强拆。须知准备寿礼之要务，是以建设性为主，破坏性为辅。你不犯它，它不犯你，你不去破坏气氛，它也不会存心和你过不去，和谐共处，盛世之道。

观之当世，我辈躬逢千古之盛世，沐浴万能之光辉，得享皇天之厚泽，实乃我等之大幸。欲达和谐之境，可无阿谀奉迎之词，绝不可无感恩戴德之心；欲求生存之道，可无蝇营狗苟之能力，万不可少了临深履薄之小心。融斗争于和谐之中，化激愤之情为中庸之道，扬清激浊不妨指桑骂槐，针砭时弊且作颠倒痴狂。伟大的时代，不仅可以造就伟大的英雄，当然也可以教育出聪慧的人民。那些给了我们痛苦的东西，也往往同时给我们以智慧和狡黠，让我们成长。别人增寿，我们何妨增智，多一点闪转腾挪的智慧，也许我们成长得更快些。

如江兄所言，我说过这个帖子要继续下去，当不会食言。因为它是个小茶馆，生意刚有起色，大伙都来捧场了，茶馆是大家的了，也成了个饭余小憩的去处了，我有何权力让它关张？至于最近，有目共睹的是，形势日紧，亦有朋友不断提醒，敏感当口宜谨言，严打之日当慎行，不要一不小心成了寿宴前被清理的垃圾，寿酒不吃偏吃鸿门茶。举国欢庆的伟大时刻即将来临了，我们也要做点力所能及的贡献吧，赞美的歌儿唱不好，不谐的音调，总是可以减少的。帖子里若是群情激昂，五毛都无处置喙，那不见得就是好事；帖子里冷清，五毛乱窜，那也不见得是坏事。张弛有度，有冷有热，才能更好地活下去。

在这个环境里，如果不会高唱主旋律，能够活下去就算是最大的成功了。

闲言絮语说过了，要再次拜谢帖子里回帖的、潜水的各位兄弟姐妹，谢谢你们的支持和关注。严防死守迎来六十大寿，小心翼翼度过多事之秋。希望我们大家都能平安，希望这个帖子也能继续平安。

作者:loujinjing 日期:2009-09-20

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
☆☆☆☆

全会开完了，大寿也更近了，祝贺会议取得了圆满成功，也预祝大寿前后平平安安、四海升平。

照理说，过甲子大寿应该是个普天同乐的节日，但不幸的是，我们把好事办成了尴尬事，逐渐搞成了神经紧张的日子，不仅上头高度紧张，下头也受了牵连，弄得精神紧绷，谨言慎行，大气亦不敢多出。观之各家搜索引擎，似已基本抽风了，不该搜出来的依旧搜不出来，该搜出来的也基本搜不出来了，估计国庆之后都得入院治疗。各大论坛的版主、常驻论坛的五毛代表们，也都无一例外地加班加点，几乎连轴转了，工作量骤增数倍，估计国庆之后也得放假一个月，去好好疗养了。近日看新闻，感觉北京人民的生活可真是大变样了，出门遇警察，天天搞活动，上午参加合唱团，下午去干自愿者，他们以兴高采烈的心情欢迎国庆时，也做出了很大的个人牺牲啊，如同奥运会期间一样。素来牛气冲天的首都人民，都能如此牺牲小我、为国贡献，“率土之滨，莫非王臣，”我们还有什么理由不识大体、顾大局呢？

普天同庆，到处弥漫着一片喜庆祥和的气氛，我们少放几个不和谐的屁，又算得了什么呢？从小就说要“热爱祖国、热爱党”，往往都是说了做不到，落不到实处。如今还真是容易了，少说点废话，少发点牢骚，共创和谐美好的社会环境，这就是热爱祖国、热爱党的最好行动。勿以善小而不为，以是观之，我们应该从我做起，闭上嘴巴，积极配合，共创和谐。

既然需闭嘴，不妨且休息。所以在下今天特地来和各位朋友告个假，打算从下周一开始休假，大概休到国庆节后。休假期间自会抛弃一切事情和杂念，尽量去过白痴式的简单生活，吃饱喝足了，咧着大嘴傻笑着，去观赏雄纠纠气昂昂的国庆大阅兵；或者挤进拥挤的列车，登上晚点的航班，踏上匆匆的旅程，奔向热闹的景点，去欣赏祖国的秀美山川，去为旅游目的地拉动内需贡献一份绵薄的力量。所以这段时间内，上网可能就少了，帖子更新也会很少了，还请各位朋友准假，并理解、谅解我的这个决定。同时，从一己之私来说，也是趁此良机休个长假，好好放松下疲累的身体，舒缓下紧张的精神，也算是借机偷懒了。巧合的是，关中虎兄也赴欧洲度长假去了，他老人家的办法挺好，你们在国内折腾，就图个乐呵，俺跑到欧洲去休假，且图个清静。我没有虎兄这么长的腿，还是暂时去喧闹较少的穷乡僻壤吧。顺祝虎兄欧游愉快，如果虎兄有雅兴的话，也许回来可以多给我们说说垂死腐朽的欧洲资本主义国家都是怎么解决住房问题的。如果垂死挣扎者都可以办成这件事，那我们朝气蓬勃的伟大祖国没有理由办不好。这很值得期待。

在这里也提前预祝各位兄弟姐妹、各位贴友：长假出行顺利平安！国庆期间心情愉快！寿诞前后心境平和！！最后还得喊喊口号，祝伟大的中国万岁！祝伟大的中国人民幸福！祝还不大幸福的人们勇敢地去追求幸福！

———2009年9月20日

作者:loujinjing 日期:2009-09-30

明天就过寿了，相信各位朋友也要出行了，再次祝各位过个平安快乐的假期！也祝愿大寿和奥运一样平安！

作者:loujinjing 日期:2009-10-09

回来报道，假休完了，又该上班了。胜利的60年过去了，各位有何新鲜见闻？

作者:loujinjing 日期:2009-10-10

作者：修六字大明咒回复日期：2009-10-10

请楼主以海南泡沫崩溃为例子，分析下房价软着陆的可行性。

-----  
从泡沫本质的发生机理来看，92、93年的海南房地产泡沫和现在的行业泡沫没有什么两样，都是在行业过度投资条件下，地产投机过渡盛行，导致价格虚高。但94年海南泡沫破裂，带动东南沿海一带相继破裂，留下烂尾楼无数，却不能直接拿来印证当前的形势走向，不能说当前的巨大泡沫就一定会崩溃，会简单重复94年的结局。

这是因为时移世易，形势大不同了，这两次泡沫发生的大环境、大背景都有了很大的不同，结果也不会相同。海南泡沫是相当惨烈的

“硬着陆”，房地产企业可以说是尸横遍野，多少人一夜间变得倾家荡产，留下一个烂摊子。这次的泡沫，也有很大的硬着陆风险，但避免硬着陆的必要性要比上次更为迫切，避免行业硬着陆的种种努力也将会比上次更加巨大，而且，硬着陆的社会成本和严重后果，已经大到危及全局，无法为当局所容忍了。所以，我觉得，实现房地产的“软着陆”，看起来似乎那么遥不可及，那么困难重重，但我们还是不要低估了伟大全能的政府，能办好运动会，能办好甲子大寿，能让全世界目瞪口呆，没准也能办好房地产“软着陆”这件事。

说到两次泡沫的不同，我认为以下几个方面值得注意，这些因素都是宏观政策决策的背景，当然也会影响中央的决策。同一件事情，不同的决策，会导致完全不同的结果。

（一）宏观经济的大背景不一样。1992年那会，总设计师刚刚发表了巡回谈话，而后十四大确立了社会主义市场经济体制，全国上下群情激奋，经济活力无限，迅速掀起了一波投资热潮，导致全民炒股、炒期货、炒房地产，进而导致经济过热，通胀抬头，那是宏观经济上升周期中的泡沫。这一波泡沫，是全球金融危机导致了经济危机，中国外贸拉动的经济突然失速，在紧急情况下，房地产行业再次启动，这乃是下降周期中形成和强化的泡沫；

（二）泡沫发生条件和机理也不同。上次泡沫基本是自发性的，是盲目无序地扩大社会投资，尤其是全民投资房地产，连银行资金都进去“捞金”了，可以说，房地产泡沫是盲目投资和集中性的投机共同造就的。这一次却是自觉性的，是有计划、“有预谋”地重点发展

房地产，是国有垄断企业、行业龙头企业唱了主角，是社会资本有计划地向一个行业倾斜。上一次泡沫，政府迅速出手进行调控，抑制过度投机，给过热的宏观经济降温，把泡沫给挤破了；这一次更多地是政府有意制造的，起码政府乐于看到行业投资的快速增长，乐于看到这个带动作用很强的行业变得再度繁荣起来，是否挤破泡沫，要看综合经济发展的形势，要看实际的需要了；

（三）发生的范围和影响也不同。上次海南泡沫局限于东南沿海地区（主要在广东、海南、广西、福建、浙江等地），因为这些地方都是改革开放的前沿阵地，得地利和开放政策之便。这一次房地产泡沫，广泛存在于整个东部沿海地区，还有中西部地区较大的中心城市，因为这些地区在信贷扩张的背景下，得资金充裕之便，也更多地得到了地方政府的政策青睐，得到了地产国企们的重点眷顾。海南泡沫毕竟范围小，没有波及到全国范围，挤破它的负面影响较小，既可以起到杀鸡骇猴的作用，而且割除了脓疮，也有利于整个经济肌体的健康。这次就不同了，泡沫广布全国，深入经济主要领域，尤其是和金融体系紧紧联系，其中的利益牵涉更为错综复杂，壮士断臂，未必能这么容易下决心，也未必能顺利施行；

（四）房地产在国民经济中的地位不同了。92年还没有“房改”，主要的住房供应渠道仍然是福利分房，商品房的内销范围比较小，房地产行业在经济中还只是一个次要的行业。92年房地产投资已经开始狂飙了，全国房地产行业总投资才不过700多亿元，如今都3万亿了，92年全国住房新开工面积刚刚超过1亿平方米，现在都接近10



亿平方米了，可谓今非昔比，房地产现在是不折不扣的“支柱产业”，少了房地产的支撑，中国经济将天陷一角。那会跑到海南、广东去大炒房地产的，是一小部分的“冒险家”和“敢死队”（潘石屹、冯仑都是在那时的惊天骇浪中历练出来的），现在不同了，社会富裕资本都竞相投资房地产，官僚的，富豪的，权贵的，既得利益者的，城市中产阶层的，都在里头了。当年“硬着陆”的不幸后果是要冒险者承担的，是自作自受，现在则不同了，几乎要全社会共同承担，牵一发而动全身，中央投鼠忌器，瞻前顾后，不能像以前那样快刀斩乱麻了；

（五）中国经济增长模式也不同了。92年，中国经济增长模式尚未定型，刚刚开始启动外贸驱动战略，投资和消费的失衡尚不严重，房地产无论作为投资还是消费，对经济增长的贡献有限，都没有占据重要地位，充其量是中国经济增长下的一个新兴热点。此后的十多年内，外贸部门开始连年高速增长，投资比例逐年扩大，形成了投资依赖和外贸依赖，内部失衡和外部失衡共存，2000年后，房地产确立支柱地位，加入世贸组织，中国经济逐渐形成了房地产和出口“双轮驱动”的经济增长模式。92年如果没有了房地产，只是少了一个经济部门，现在如果放弃了房地产，那就是飞机关掉一个引擎，是中国经济不可承受之重。这个行业如果“硬着陆”，会带来价格暴跌、资产大幅缩水、行业投资剧减、关联行业萎缩等系列后果，是当局不得不考虑的问题。所以，从以上诸种因素看，当前的房地产泡沫，本质上和以前的泡沫没有多大不同，和日本90年代初的房地产泡沫也没有本质差别。但环境不同、经济社会形势不同，处理方式也会不同，引导

的结果也会有所不认同。我们不能简单地认为，中国就会步日本之后尘，泡沫砰然破裂，进而导致经济十年低迷。中国将会抓住一切有利因素，引导房地产市场合理回归正常轨道，引导这一波投机热潮消退，并实现破坏力最小的“软着陆”。从实现的条件来看，总体在上升的中国经济、保持较高的经济增速、潜在的巨大消费潜力、较安定的国际经济政治环境、充足的外汇储备、日益上升的综合国力、较高的社会容忍度、相对稳固的社会管理体制，都是引导实现房地产软着陆的有利因素，如果适当拉长周期调整的时间，各项政策措施得当，中央和地方能够高度协调，牺牲部分人的部分利益，我认为，这个目标不是不可以实现的。

作者:loujinjing 日期:2009-11-09

※※※报到、致谢以及观点重申※※※

再次向大家报到，楼在人在，我跑不了，也没想要弃楼而走。谢谢各位一直坚守岗位，还有虎兄这个中流砥柱在，完美地弥补了因我缺席而带来的小小缺憾。我离开了些时日，没有影响这个帖子的热闹和良好的沟通气氛，看着帖楼越来越高，一路盖到了五十楼了，虽然绝大部分都不是我的功劳，作为一个出自偶然的发起者来说，我还是发自内心地高兴。

除了无以言表地感谢大家之外，也让我觉得释然：原来我不来絮叨，帖子可以更好。譬如一个造车的工人，车子在厂里造出来了，它就可以上路了，可以随行天下，自由驰骋，根本不需要当初的造车者天天跟着它，如果造车者放不下心，一路随行左右，那不仅对车子是

多余的，也会让乘客和司机们觉得可笑。我就是那个厂子里的造车者，车子出来后，它就不是我的了，我不能把自己的一己私心扩大。以后我会尽到一个好乘客、好司机、合格的维护者的义务，但如果我还继续霸占着这辆车，那就是对后来者的大不敬了。

但是有的朋友实在是太热心了，他们坐上去，觉得这车还不错，于是给了这辆车不低的评价，顺带也做了个顺水人情，把车子的荣誉都错给了当初的那个造车者。就像是当今的很多消费者，享用了性能卓越的奔驰车，就一味地猛夸奔驰品牌的创始人卡尔&#8226;本茨，他们罔顾这样一个基本事实，奔驰汽车能进化到今天，该凝结了多少天才工程师的辛劳和汗水啊。殊不知，当年本茨他老人家鼓捣出来的奔驰汽车，和一辆马车没有多大的区别，仅仅是把马匹换成了汽油发动机而已，跑起来还不如马车利索。诸位热心的朋友，在给我谬赞的同时，也给了我一个“默示担保”的义务，因为我是这帖子的“始作俑者”，所以我被赋予了一项“天然的”义务——保证这个小帖子不死不亡，不歪不倒，可读可看，可娱可乐。这还真是个相当有分量的工作，幸亏有虎兄等一千虎将不辞辛劳，鼎力襄助，不然我还真的难孚众望了。

近半月来，每有朋友到 msn 或者 QQ 上寻我，还有朋友以为楼主突然消失是什么不祥之兆，担心我出了什么大事，或者丧失了继续写贴胡诌的能力。在此对诸位朋友的关心一并致谢，并非常欣喜地禀告大家，六十周年大庆前后的我，正如这个搞得极度成功的国庆节一样，和顺安康，太平无事，但是也和国庆大典的组织实施者们一样，紧张

疲累,精神需要放松和休息。但每次被热心的朋友在 msn、QQ 上捉到,面对亲切关怀的柔声“质问”,就像是盗贼被堵在了死胡同,前路已死,去路亦无,只得交出赃物,双手投降。就好像是说,你造的车还在路上跑呢,你怎么就不管了?还有位朋友看我隐匿不出,戏称:干脆把你的 ID 告诉我吧,这帖子我替你写下去,省得你落个半途逃兵的坏名声。我感激之余,不愿从其命,并非鄙 ID 有多么珍贵,乃因此君公务本繁,不敢再以闲事相扰,还有更重要的原因是,她写得好,博得各位喝彩,如果哪天她失了兴趣,撂挑子走人,我可就是狗尾续貂、难以为继了,此我私心也。还有几位朋友,对我的关怀出乎意料。比如一位朋友劝慰我道,楼主你莫失望,亦莫自责,我知道你预测楼市下跌不准,但人非圣贤孰能无过,时寒冰大侠不也是“低头思过”了吗?我们大家不责怪你,你还是回来吧。对这位朋友深入心底的关心深表感激,对其宽宥胸怀也心存敬意。但我之暂时隐匿了一阵子,实非此因,也断不会因为此类原因。开贴之初,我已声明,此贴旨在研究事实,探究真相,明白自己,启发他人,和楼市投资投机关联不大,更是和故作神秘的内幕爆料、跳大神式的预测划清界限。在前贴中,我之提到未来的楼市走势,乃是基于现实分析的谨慎判断,也是想藉此揭示中国经济的发展轨迹,同时也是对一些朋友购房咨询时的一种参考性建议。本来看得淡泊,何谓失望?从不主动引导别人投资,何来自责?值得一说的是,中国楼市这个完全被“有形的大手”操纵玩弄的市场,这个完全的“工具性行业”,它的怪异走势,的确给那些完全相信市场的善良者们以无情的嘲弄,一再地、不可思议地证伪

他们关于楼市调整下跌的理性预测。这是一个让智者闭口、让食肉者疯狂的市场。智者一再被证伪，于是只能选择缄默，小丑就可以为所欲为了，你方唱罢我登场，弄得鸡飞狗跳了。08年底，欧美主要国家的楼市相继大跌，全球市场呈现调整之势，预测中国楼市进入调整周期的人很多，也很有市场。但四万亿的盘子端出来了，海量信贷流入资产市场了，国家通过“保楼”以“保八”的战略大计定下了，紧接着3月份之后的楼市狂飙，彻底打破了这种楼市调整的预言，给原来的看跌者们一记响亮的耳光。一直到今天，这半年多来，中国楼市是节节高升，赶英超美，脚踢东京，掌掴汉城，笑傲全球，一再地挑衅市场经济的理论极限。这样的走势，让原来的绝大多数看跌者彻底闭嘴了，因为一出口就会被疯狂的浪潮所淹没。克里格曼曾说中国经济他看不懂，故不敢妄言，诺奖得主犹如是说，何况是我们呢？其实老格是太实在了，有一说一，保持了童年的天真和诚实。中国楼市，不是看不懂，任何深入了解了中国国情（政治和经济）的人，都可以看得清清楚楚，只是敢说的没有话语权，有话语权的人不想多说罢了。

我在08年10月份的时候，看到金融危机之威力，考虑到中国的资产泡沫现状和经济结构中的深刻矛盾，曾经以为“世界潮流，浩浩荡荡，顺之则昌，逆之则亡”，当时我的判断是，中国楼市经历了多年高速发展之后，将随着全球金融危机的蔓延而进入一个较长的调整周期。事实证明我错了，我不仅低估了中国国情的特殊性，也低估了中国政府掌控经济大局的巨大能力（在市场规律没有爆发前，这个伟大光荣正确的政府似乎无所不能）。而后中国果断出手了，大力深入

干预宏观经济，简单地说，就是“以楼为纲”，以巨额信贷推动住房投资和投机，以投资推高楼市价格，以价格大涨促房地产投资，以行业投资保经济增速，以土地价格飙升贴补地方财政的亏空。看到了这样一个经济增长逻辑，政府不是采取挖“导流渠”的办法，而是采取大筑“拦水坝”的办法，以推高资产泡沫为巨大代价，换取实体经济的高增长，维持住全球经济危机下的一方繁荣。那时，我就改变了看法，认为资产泡沫会被政府继续吹大（当然实际上还有今年下半年来看涨人民币的境外热钱），但风险也被人为放大了，房地产实现“软着陆”的可能性在被一点点地挥霍掉，“硬着陆”的风险越加明显。在前面的帖子里回答问题时，面对很多朋友关于市场“拐点”和买房“最佳时机”的问题时，我给出的建议是，当下的疯狂会继续，但不会长久维持，我不是算命先生，预测神人，没法说出具体的转折时点，但我建议那些心急的欲入市者，至少观望到今年底（或者2010年初）再说。如今回头来看我当初的判断，我觉得大方向还是靠谱的，中国经济的这种独特增长逻辑，并没有实质性的改变。嘴里大谈特谈“调结构”，实际上还是“保投资”，工业领域的产能过剩愈加严重，还是要靠房地产投资。外贸虽然看上去略有好转，但至少在2010年下半年之前，我认为还是指望不上的，明年外贸经济不拉GDP的倒车，就算不错了。所以我们看到了，大力度的经济刺激性措施，要不要逐步退出，在高层内部其实有激烈的争论，有很多不同的意见，但结果似乎已经明确了，目前中央还不打算退出，而是要继续保持对经济的刺激力度，要把所谓的经济复苏“夯实”了，“打牢”了。极其敏感的

楼市政策也是如此，无房者怨气沸腾，但似乎没有方向转向的迹象。住房部内部开了个改革研讨会，被媒体过分解读为“二次房改”要启动，住房部立马出来大声否认，这种反应简直有点神经过敏了。但也从侧面说明了一个问题，中国经济“以楼为纲”的增长方略没有根本的改变，依目前复杂的内外部经济形势，决策者也下不了就此改变的决心。

但看事情要看两面，不能偏颇和静止。政府经济增长的方略没有根本改变，不代表下一步也不会改变；“调结构”、“促内需”当前看来是漂亮的口号，不代表明年还继续当成口号来喊；“以楼为纲”的大政方针得到继续执行，也不能说明楼市会“千秋万代，一统江湖”，会“春风得意马蹄疾”，一浪胜似一浪高。中国经济离“坚实的”复苏越来越近，资产泡沫距离其“临界点”也就越来越近。外贸、国内消费的形势愈加好转，房地产的作用就可以愈加淡化。目前来看，有多种因素可以作为刺破泡沫的“探针”，比如通胀继续抬头、货币政策转向，比如外贸转正，楼市政策微妙转向；比如投机者闻风而动，楼市预期改变；比如国际大宗商品爆炒，输入型通胀严重；比如美元衰极而盛，突然反转，国际资本倒流，等等。这些因素说起来话长，这里不加详细分析了。

总之，巴菲特的名言应该得到不断的温习——在大众都疯狂的时候，你就应该感到恐惧了。当前的中国资产市场（尤其是楼市）正是这样一个大众疯狂的市场，如何个疯狂法，有兴趣的可以多关注一下温州下属小县城（瑞安、乐清、平阳、苍南等）的房价和地价，就可

以知道什么是疯狂了。在所有人都看不到曙光的时候，那说明我们已经走到了一堵墙面前了，打破这堵墙，就是道路的出口。有朋友问我一个问题：时易世变，当前的楼市这么火爆，你年初时预测今年底、明年初楼市将开始走向调整，你是不是说错了，你是否已经改变了当初的判断和想法？我给的答案是，我现在仍然维持当初的判断，我认为中国楼市将要走入调整周期，如同一匹得了病、又被迫发足狂奔的野马，力气行将耗尽，它要歇息一阵了。至于时点，我原来认为大概会在今年底、2010年初，如今来看，肯定会有保驾护航，有复杂的利益博弈和政策博弈，还会有各方市场力量的较量，不出意外的话，今年底会开始这个过程，但在2010年的一季度，我们会难见明显的调整，可能更会看到楼市的“滞胀”，即量低价高，有价无市。这个进入调整的起始点，需要等到市场调整的步幅大了以后，我们再回头来进行确认，到那时候，就会水落石出了。

我人回来了，本来就想向大家报个到，请个安，道声问候，没想到啰里啰嗦说了一大堆话。有点像是春晚上的冯巩，上来就是一句，亲爱的朋友们，我想死你们啦。本来年拜完了，就该自觉下去了，可人家赖着不走，硬是来了那么一大段的贫嘴相声。我也是趁机来了这么一大段，但我的絮叨，可没有冯巩的相声好听。大家姑且听之吧。

作者:loujinjing 日期:2009-11-10

谢谢大家的欢迎之词，有阵子没来这里了，让我感觉自己成了外人了，以前都是我发帖欢迎各位大驾光临，这回反过来了，我成了被欢迎者，呵呵。不过游子回家，有故人相迎，浪迹天涯，有三五同好，



也是一桩美事，在感动之余，也要多谢大家又重新接纳我回来。

回来啰嗦了几句，仍是老调重弹，却被虎兄谬赞，实不敢受。不过虎兄所言之“平和”、“理智”，我觉得在当下局势下，显得尤其重要。世界纷扰，几近疯狂，如果失去了“平和”的心态，不仅看不清所处的环境，还容易被他人蛊惑，乃至成为别人的工具。“理智”就更不可少了，脑袋长在自己脖子上，为何偏要当别人的“传话筒”呢？所谓“理智”，就是独立思考，就是不人云亦云，就是相信自己的判断，就是不听信大话、胡话，哪怕自己的思考是错误的，只要持之以恒，终有一天，你会获得思考的自由，会运用自己的脑袋为自己服务。所以，平和、理智乃是当下法宝，虽不能至，心向往之，乃扬大纛以倡之，作小文以追之。

虎兄还提到了文风问题，pest 兄甚至提到了作风问题，我想二位的要求就有些高了，未必可以适用于所有的人。凡发言的朋友，是何文风，有何作风，我们无权要求，也要求不了。就低一点说，能做到“不骂党、不骂人”两条，就可以了，因为前者违法、后者违德。虽然法律和道德如今已经不值一文了，但有哲人说过，这两样东西乃是为了咱老百姓预备的，吾等小民，自当竭力守之。骆驼和 john91 两位老兄把某些人称为小丑、苍蝇，我看也大可不必，给别人随便发言的自由，这个大度我们还是要有的。倘若他是无知，不明真相，那么我们不可嘲笑；倘若他是偏执狂，不可理喻，那他会为自己的偏执付出代价；倘若真的是别有用心者，处心积虑，那么我以为，不予理会反倒是最好的办法，且让他自娱自乐吧。

作者:loujinjing 日期:2009-11-12

作者: neptune\_1030 回复日期: 2009-11-11

不过,未来一两年的事情发展可能会比较糟糕,以现在宽松的政策下去,通货膨胀将无法避免,一定会涉及到日常领域,估计明年六七月份通货膨胀会变得非常明显(是指日常消费领域),同时大宗物品会有很大增长。

这次可能比2007年通货还要厉害,还要难以控制,因为该用的手段2008年已经用了,2008年的四万亿还没消化完,2011年是不可能再搞个6万亿的。我终于知道了,2008年就有人提出质疑:“动用几万亿,不仅走不出经济危机,只能加重和延长经济危机。”现在看来,确实是有道理。

-----  
neptune说得有道理。我部分地赞同他关于通胀的说法,以及大规模经济刺激政策的负面效应。也说说我的看法。

(1) 明年的通胀无可避免。

09年初,春节之后,市场上就到处弥漫着大通胀山雨欲来的恐惧心理,其实那时是推动楼市成交量的诱骗手段,更多地是为楼市造势。如今楼市如其愿飙起来了,通胀这事也终于“弄假成真”了。不过,明年的通胀并不是有关部门和媒体给“吹”出来的,而是持续09年全年的宽松货币给“堆”出来的。也许明年的通胀还要加上两个原因,一是宽松美元和国际大宗商品的输入因素,美联储的货币政策今年就像老娘们的裤腰带,它不收紧,全球市场都会跟着膨胀;二是国

内资产领域巨额资金向消费领域的溢出效应，主要资产领域如今已成资金“堰塞湖”，不论疏导、行洪还是溃坝，消费领域都要跟着遭点殃，除非将“资产堤坝”继续加高，但不断加高的成本越来越昂贵了，昂贵到了让中国经济、社会都难以承受的地步。

(2) 明年出现恶性通胀的可能性很小。

以现在的宏观经济数据看，明年上半年之内都很难出现明显的全面通胀，CPI 连续告负已经大半年了，到刚过去的 10 月份，还是-0.5，估计年底才能转正。考虑到宽松货币政策的滞后效应，加上资产市场的疯狂截流，真实消费领域并没有进入多少新资金，资金的推动作用还没有真正发挥出来。明年一、二季度 CPI 当会小幅上涨（估计不会超过 5%），下半年才有可能变得明显起来。而到了 2010 年下半年，中国货币政策有可能追随全球主要国家货币政策大趋势，发生逆转性的变化，比如开始启动小幅加息，这又会抑制通胀抬头的趋势。而且，中国对大通胀极其敏感，基本当作政治问题来看待，君不见国务院现在就未雨绸缪，提出要“管理通胀预期”，可见其谨小慎微的心态。明年对付通胀，也不排除使用非常手段，如持续加息、收缩信贷，如价格直接管制，等等。还有一个因素，产能过剩问题明年将会更加严重，外贸转内销势头不减，工业品价格很难大幅上升，这也抑制了全面通胀的势头。所以我的判断是，明年有通胀，但不会太厉害，很多人担心的“恶性通胀”，实在有点杞人忧天了。

(3) 抑通胀、降资产、保增长已渐成一个“三重困境”。

中国经济明年的主要任务，对国内而言，无疑有三个：保住至少

8%以上的高增长,就业问题不要继续恶化;降低高高在上的资产价格,让房地产市场趋向平稳发展,不要大起大落;解决通胀问题,让物价实现基本平稳,不出大的社会问题。这三个问题彼此关联,关乎全局,都很重要。但仔细分析起来,三个问题的解决之道,实则有很多的矛盾的地方,是冲突的,很难实现三全其美。比如,要想真正抑制通胀,减低明年的通胀压力,那就要先收紧信贷的水龙头,货币政策回归到真正的适度水平,这难免会给固定资产投资釜底抽薪,钱不够用了,投资增速也上不去,投资慢了,直接影响到明年的增速。比如,仅从表面上看,抑通胀需要收紧货币,挤出资产价格泡沫也需要收紧货币,二者是一致的,但实则不是,如果贸然收紧货币,就会给资产市场致命一击,说不定会出现“溃堤”现象,这不是当政者愿意看到的后果。所以,当下的资产价格泡沫问题,起因于货币太宽松,但却不能用货币的手段去解决,起码不能直接上货币手段,您说这悖论不?让人头疼不?比如,资产泡沫和经济增长的关系,一般来说,泡沫膨胀会危及增长,挤出泡沫,经济增长会更健康,但这次中国的情况不同,选择了以吹大资产泡沫为代价,来强行启动经济引擎,“以楼为纲”,原是为了保增长,是权宜之计,高房价乃是无奈的“副产品”。明年继续保八保九,恐怕还是离不开房地产,保增长和降资产,才是一对离不开的“冤家”呢。明年形势将更为复杂,抑通胀、降资产、保增长,三大任务,纠结在一起,彼此冲撞,三重困境,能否解开这个局,明年有戏看。

(4) 经济刺激措施难免是好事办坏事。金融危机后,全球各大

国都大玩经济刺激计划，一个比一个规模庞大，气势恢弘。这都是凯恩斯老人家教育出来的，他老人家说，危机的根源是“有效需求不足”，所以政府要积极干预，要扩张财政和货币，要增加政府需求，刺激民间需求，反周期操作。半个多世纪以来，西方政府基本就是这么干的，如今我们也学会了这一招。但我以为，这不是凯恩斯老人家教育的好，而是所有的政府都有干预经济的自信，也有当乱世英雄的“野心”，老想着力挽狂澜，想着征服经济周期。凯恩斯之前，它们没有合理的理由下手，凯恩斯主义恰恰给它们提供了冠冕堂皇的借口。但事实并非这么美好，经济危机不是美人遇难，政府也没法成为“救美”的英雄。奥地利学派的研究给我们证明了，政府还常常成为搅局的狗熊，没有胡佛和罗斯福的搅合，1929年的经济危机不会发展成为持续5年的“大萧条”。现在的金融危机更不是所谓的“需求不足”，而是美联储的裤腰带太松所致，是美元在全球过渡泛滥的问题。美国应对危机的办法是，让美联储的裤腰带放得更松，以前是到处送钱，现在是在天上直接撒钱。但我们并没有看到美国消费的平衡，也没有看到中美经济有走向平衡的趋势，更没有看到中国畸形的经济结构有丝毫的改善，没有看到中国消费萎靡不振的状况得到改变——虽然中国也实施了雄心勃勃的“四万亿计划”。已经有很多学者在警示，经济刺激计划很可能是好心办坏事，打着拯救危机的大旗，却实实在在拖长了经济危机，让没有解决的问题继续恶化（如中国的经济结构问题、资产泡沫问题等），直到问题总爆发。北大的张维迎也多次说，他不支持经济刺激计划，当前的庞大刺激计划会让危机变得更糟糕。但没有

一个国家的政府喜欢听类似的谏言，它们依旧我行我素，相信自己可以拯救全世界。危机有没有一个“二次探底”的过程，或者是否更大的问题还在后头，凯恩斯的办法行不行？我们还要看来年，走着瞧吧。

作者:loujinjing 日期:2009-11-13

※※※涨价预期的自我实现和中心城市的投资神话※※※

近来房价一直飙涨，特别是京沪等特大城市，已经进入一个涨价预期“自我实现”的循环过程中，也就是说，大部分人认为房价会继续涨，于是纷纷持币进入，资金的进入又推动了更大的涨价，这验证了先前的涨价预期，预期实现了，又让更多的人相信房价还会继续涨，于是又吸引了更多的人投入其中，房价再次被推高……这就形成一个涨价循环，也就是预期得到了“自我实现”。这是一个涨价机制，其实也是泡沫得以不断放大的机制，但这个机制远非市场机制，这种涨价仅仅建立在大众“乐观预期”的基础上，而非真实的市场需求基础之上，所以它是脆弱的，一旦预期改变，进入的资金少了，难以推动价格持续上涨，那么就会有人退出这个循环，这个循环链条也就被打破了。这就是泡沫破裂的过程，而改变大众预期的就是市场中的诱导因素，比如突发事件、比如政策变化等等。

这点道理，说起来是非常简单的，但凡受过点基础教育的人，我相信人人都能懂。但在涨价预期被打破之前，因为有热烈得几近疯狂的市场气氛，又有良好的赚钱示范效应，加上国人的从众心理和“羊群效应”，大部分人还是会相信自己是幸运的，会全身而退，也会在疯狂中大捞一笔。没有人会相信泡沫会破灭在自己的手中，或者无知

的人们被疯狂的市场行情所洗脑，根本就不再相信泡沫会破裂，或者干脆认为中国是天下无二的神仙国，压根就没有什么资产泡沫，泡沫乃是没落的资本主义国家的特产，我们伟大的祖国不出产这个东西。或者还有些过分聪明的人，过分相信我们英明神武的政府，过度相信我们伟大正确的党，它们怎么会让泡沫破裂呢，破裂了会损及它们的利益啊，所以，聪明的人都不怕破裂。

所以，最近我又听到了很多这样的说法，说中国的资产价格还会一路涨下去，根本就没有什么下跌的可能。这样的论调认为，京沪等特大城市，作为世界第二大强国（如果不算正在积极没落中的美帝，简直就是天下一等一的头号强国）的绝对政治经济中心，作为全球资金竞相来朝的上国首都和国际化大都市，乘着后奥运时代的东风，沐浴着前世博（米老鼠）时代的春雨，京沪等地的房价还会一路扶摇直上，再翻一番都不算高，冲刺 25 万一平米都不稀奇（可参考金大侠的说法）。现在上海最贵的汤臣一品公寓涨到了 16 万，明年一定会飙到 25 万，北京的房价和大上海比，那还是乡下农民房的价格，开发商定价的胆子太小了，丝毫没有国际化大都市所应有的气魄和力度。他们认为，房价下跌，那简直是开国际玩笑，在 13 亿人口的泱泱大国，在快速城市化和工业化的中国，在全球经济金融中心的京沪，房价怎么会下跌？又怎么能下跌？纽约、伦敦可以大跌，东京、香港也可以暴跌，但京沪绝不会下跌，为什么呢？没有多少理由，仅仅因为它们是北京，是上海。

关于特大城市的房价问题，关于特大城市中心城区是不是投资

“零风险”的问题，以前有人问过我，现在也有人和我讨论，也有人激烈地批评我。我的观点，要而言之就是，天下没有不散的筵席，世间也没有只涨不跌的房价，不管你是国际化大都市，还是什么世界的首都、宇宙的中心。投资风险和收益永远成正比，你的投资收益越大，你面临的潜在风险也就越大，这和什么城市规模大小、郊区核心区啥的概念，没有多大关系，天下也找不到没有风险的投资领域。但这样的观点，却常常被人批评和教训，批评教训者还常常举出现实的例子来，比如北京、上海的很多例子，义正词严地教育我的无知，不厌其烦地给我洗脑。我每每觉得哭笑不得，却又无奈地无话可说，与疯人语，不亦累乎？面对这样的问题，实在让人感慨，爱情让女人盲目，看来财富也让男人昏头，失去基本的判断能力，“利令智昏”，古人造的成语，真是言简而意赅，一语道出个中真义。我也懒得再去翻旧帖，找过去写的文章，重新再写一遍呢，又讨厌自己的啰嗦和重复。正烦恼间，帮忙的人就来了。网上瞎溜达，看到了复旦经济学院孙立坚先生的一篇博客文章，说出了一些我想说的话。是这么回事：上海电视台有个栏目叫《新闻夜线》，每期都请个专家，来个社会事件及政策的深度解读。最近住房贷款政策在收紧，搞得舆论挺热乎，于是电视台就找来了复旦的孙先生，解答民众关心的房贷政策和房价问题。这老孙也够直爽的，在上海！的电视台！（注意我加这两个感叹号的意义），客观地说出了自己的看法，解答了大众疑问，也戳破了上海市中心楼市投资不败的神话。孙的这个采访记录记在了他的博客里，我仔细看了三遍，觉得他没有继承复旦经济学教授光荣的忽悠传统，说



得基本都是大实话，所以原文照录如下，请大家参考之，也算是我对类似问题的一次再回答吧。我偷了个懒，向各位如实禀告，并顺道感谢孙教授的辛勤劳动，他晚上接受无聊的直播采访，半夜回家还要贴博客，当教授真不容易啊，看谁还骂教授作“叫兽”？

以下是孙的采访全文：

■■■中心城市房价能创造“只涨不跌”的神话吗？■■■

■复旦大学经济学院副院长、金融学教授孙立坚

**【问】**银行收紧房贷规模和银监会近期对银行的监管出于怎样的思考？

**【主要观点】**

1. 银行在低息贷款的环境中通过房地产贷款规模的扩大做大了业务，但是，房地产市场积累起来的市场风险又提醒银行放慢贷款的步伐或提高贷款的条件。2. 另外，银行年度贷款指标已近超出，而他们对政府宽松货币政策的延长又没有把握。所以，为了保持自己健全的资产和负债结构，银行自身便有“暂时休息”一下的意图。3. 银监会为了能够改善银行的贷款结构，保证产业资本不想金融资本过多地倾斜，最近加强了对银行的资本充足率和不良资产拨备率的监管要求。这种“外压”对我国商业银行的威慑力远远高于其他发达国家。

**【问】**这些从紧的政策会不会产生负面的效果？

**【主要观点】**

1. 也有可能。比如，高企的首付金要求，会挤出一批当地有真实购房需求的人群，或即使出于“爱面子”或“面向未来”的乐观期待，

他们依然会放弃租房的选择而不得不继续购买高企的楼盘，那么，高首付和高房价会产生不小的“乘数效应”，即会更加重购房人的买房的负担(甚至因为今后缺乏“流动性”而严重影响到他们平时的生活质量)。但是，这里想强调的是，今后一旦开始出现房地产市场的调整，哪怕是局部的，小小的调整，他们就会闻风而动——退出高房价市场的“敏捷性”可能比富人群还高(国际经验)! 这就会加快高位房价整体的回落。这样性质的人目前越多，今后房地产价格的脆弱性就会变得越明显。2. 另外，中国一线城市房地产价格的调整没有展开过，风险的释放是不充分的，而银行收紧银根的做法，在目前无法有效的释放中国房地产市场越积越大的风险。这一点日本和香港跟我们不一样，他们经历过楼市巨大的缩水，有些楼盘直到今天还处于价格被严重低估的状态。因此，今天他们房价看上去和我们一样在不断攀升，但是我们不能武断的判断他们价格的上升和我们性质相同。事实上，他们楼市今天可能出现了宝贵的“价格修复”状态，而我们不能目前就武断地认为那也是脱离基本面的“虚假繁荣”的表现。3. 当然，今天房地产市场的空前火热看似存在“基本面”(比如，通胀预期，上海迪士尼、大虹桥开发等)的支撑，而这样的“扣人心弦的故事”又会放大人们对未来房价的乐观预期，只要房价目前不出现调整(甚至通过人为地捂盘、放慢开发来控制供给催生价格继续膨胀)，也会继续强化市场这样乐观的预期，于是，即使银行现在提高贷款利率或首付金，国家放弃购房优惠政策，也不会阻挡市场买房的狂热之心。当前值得注意的是，最近外来的热钱和外地的产业资本不断的进

场,在目前上海不足的房地产供给量面前,进一步加快了房价的攀升,形成了一个房地产价格膨胀的恶性循环机制。

**【问】**住房优惠政策会调整的预期是否会形成购房的“末班车”效应,那么,在上海市中心楼市投资不败的神话真得存在吗?

**【主要观点】**

1. 只要乐观的预期和不断飙升的房价现象存在,“末班车效应”就自然会形成。而且,这是一种预期自我实现的结果:人们越抢购,房价越飙升,金融体系的稳定性就越受到挑战,国家放弃刺激楼市的计划就会加速提前实施。2. 但是,上海楼盘房价收入比和租售比最近不断的扩大正在向我们释放这个市场“现实的基础”越来越脆弱的“信息”(即一旦人们预期改变,房地产市场的动荡将会给中国政府的宏观调控和金融体系的稳定带来巨大的麻烦,尽管今天很多地方政府在目前可能也是房地产泡沫的受益者),未来基本面“繁荣”的程度是否能改善这种扭曲的状况,对此我们不能太过于乐观。3. 没有不散的宴席,也没有只涨不跌的楼市。尽管任何资产泡沫的崩溃都来得那么突然,从来就无法预料!但是具有讽刺意义的是,事后每次的反省又从来没有否认过“一个泡沫经济的崩溃事前不可能没有先兆的”判断。日本当年泡沫经济崩溃的案例就告诉我们:当初因为日本一直不存在通胀,所以,日本的大多数的学者当时都不认为房地产价格的不断攀升是一种泡沫现象,事实上,直到泡沫崩溃日本也没有出现所谓的通胀现象。另外,由于日元国际化的进程推进,日元升值带来日本金融资产价格普遍上升的预期,市场当时的乐观的程度都和我们现在一样,

大家普遍认为在东京拥有楼盘就像抱到了一个大金砖可以受用几代人。尤其是当初银座的一小块地的价值就能够用来把当时世界品牌的美国好莱坞都能买下来。但是，我们后来都看到，一旦房地产市场出现小小的调整，房价越高的地方，而且其中负债越高的人群反而反应会非常敏捷，他们首先将自己最值钱的东西——市中心的高价位楼盘抛售变现，以防止由于金融体系的动荡而无法提供给自己御寒的棉衣来度过残酷的冬天（比如降低贷款人的利率负担，以保证负债人所需要的流动性）。结果，中心城市的不断地“砸盘”行为（企业和个人都退居二线城市，即使离开一线城市的大市场，但方便的交通并没有给他们带来太多的麻烦）导致日本房价崩溃程度加速，从而产生了可怕的多米诺骨牌效应。因此，我想说的是，连具有发达国家高收入人群集聚的日本银座都倒下了，目前只接近于欧美发达国家人均收入水平的上海，会创造楼市中“只涨不跌”的神话吗？

作者:loujinjing 日期:2009-11-13

ZMJ 老兄还真快！

作者:loujinjing 日期:2009-11-13

作者: absbmwabs 回复日期: 2009-11-13

楼兄你好：

在楼里有段时间了，对于楼兄思路清晰、才华横溢的文章深感敬佩。对于今天的房价虽觉高的离谱，但不觉的不可思议，在此之前看过一些亚洲邻国近史（如韩国和日本），它们的10年前和我们的今天很相似。对金融危机和楼市泡沫现象，我一直有个疑惑：

(1) 这是经济规律发展必经之路？还是有些人所谓的“阴谋论”？

看过货币战争的书，但我不是阴谋论者，但是又在越狱、时寒冰书、包括央视对罗斯柴尔德的采访中，又加重了对后者的看法，还有我太太的训导：你的成就不就是白天的努力工作加晚上的远近战略的结果吗？

就我来说，危机之前全脑子是三年目标、五年计划，那有什么居安思危啊，就更别提防范意识了！最主抓的就是生产和销售两个部门，我的理解就是顺利生产保障现有利润，提高销售就是扩大利润来源。这和领导看 GDP 和贸易顺差是不是差不多，我不知道。成绩在这里摆着，对于公司里有人所提议的优化管理结构啊，调整组织框架啊，培养企业文化啊，点头笑笑，但从没重视过。

而现如今醒来，才重视研发部门（以前只当它是检测化验室）和宏观经济，研发的重点是提高产品附加值，增强竞争力。在国家政策里也有产业升级、可持续发展嘛。至于宏观经济方面书籍，或枯燥乏味或深奥难解，就只能在楼主与虎兄等有识之士的精彩论道里寻娱了！

(2) 当前的货币政策和资产泡沫，对纺织行业在未来的国际市场有那些影响？

（潜水十年首贴望回）

-----

Abs 老兄潜水十年，发首贴即提问于我，与有幸焉，不问答似乎不行了。

第一个问题，金融危机和资产泡沫问题，经济发展史上所在多有，

并不鲜见，西方发达国家早就已经备尝其苦了。首先这不是什么阴谋论，全球性的金融危机波及世界，没有人能够制造出这样的大阴谋，损人一千，自伤八百，也没有这个必要。但也有例外的时候，比如美国喜欢在南美国家瞎折腾，给人家制造了不少金融危机、债务危机等，基本可以归入“阴谋”之列，但这是世界人民有目共睹的，也算不上是阴谋了，是“阳谋”。

资产泡沫也是周期性地出现，但这不能说是经济规律使然，而是经济发展中阶段性付出的代价。因为人性贪婪，都会追逐资产溢价的利益，在一定的政策环境下和经济条件下，人人都去疯狂逐利，政策又不加禁止，就会吹出大泡沫来，比如当下的中国楼市，就是这种情况。其实，逐利者也想减少风险，也不想弄出泡沫来，最后把自己给套进去，但个体的行为趋向疯狂的时候，其集合力量是无法遏止的，也是不可估量的，外力根本没法让它停下来，唯有等到泡沫大到破裂时，有一批人倒霉，才能强行停下来。这也是一种悲剧，人性贪婪的悲剧，人怎么能不为自己的贪婪付出代价呢？如果说集体的贪婪，需要付出惨痛的代价，这也算是生存的规律之一吧。看得出来，您在制造企业工作，以前主抓的是生产和销售，有生产、有销售，就有利润产生，而对企业管理、组织架构、文化等生产因素没有给与必要的重视。这其实不正是中国经济粗放发展的写照么？你们这样的生产单位，构成了中国强大的制造能力，成了“世界加工厂”。金融危机后，您企业里也开始重视研发了，要提高产品附加值，提高企业竞争力，看得出来，这是金融危机后，出口行业利润率下降给逼得。企业不重视

研发不行了，因为出口的钱太难赚了。看来这也是好事，这也是中国经济转型、产业升级的微观动力啊。

第二个问题，当前的货币政策和资产泡沫，对纺织行业在未来的国际市场有那些影响？这个问题比较大，方方面面，简单来说，货币政策的趋势是要收紧，资产泡沫也要慢慢压下来，这都会降低政府投资的作用，明年的经济增长，要更加依赖出口行业的复苏和拉动，特别是中国传统的强势外向产业——纺织服装业，会得到国家政策的照顾和鼓励。所以，这对您所在的行业，应该是好的消息。还有，出口为主的传统行业，中小企业，国家在货币政策调整时，也会予以特殊对待，比如增加专项贷款，增加对中小企业的信贷支持等。还有一个，金融危机发生以来，外部需求萎缩，很多出口企业的资金，由于无利可图，被逼到了资产领域，去炒股炒楼，以致出口行业的投资收缩。如果明年资产市场降温，外部需求反弹，国外订单增加，这些实业资金也会重新回到出口行业来，您所在的行业将重回繁荣。

作者:loujinjing 日期:2009-11-13

作者：广州新城 回复日期：2009-11-13

娄兄的才华和热心已经是公认的了，毋庸置疑也无需我再赞美一番，我每天上班开电脑都要先阅读楼主的更新，觉得是一种享受。无论楼主的预测对错，我都由衷感谢楼主和一众高人（关中虎等）给我等带来丰盛的精神粮食！

依楼主对明年国家经济的最新分析，我深信之余又颇感担忧，担心身体力行艰辛收入会大幅贬值，目前我投资如下：自住房产一套，

商铺一间，其余投资港股 H 股石化类（占现金 90%）。如明年国家采取限制价格政策的话，那对股价有负面影响，既然这样我想套现一部分股票换实物黄金，不知娄兄认为此方案可行否？

先谢了！

---

新城兄，感谢你的肯定和支持。能占据你每天上班后的几分钟时间，非常之荣幸，但压力也的确不小。

你提到的问题，我认为，既然明年的通胀形势基本确定，收入自然是要贬值的，分散投资也是必要的。你现在投资了商铺和 H 股，我个人认为是合适的，不认为明年 H 股会有大的变化，特别是中资概念股，估值相对合理，大跌的可能也不大。

但如果您想减仓去投资黄金，我觉得起码在 2010 年来看，也是可行的。理由是，目前的国际金价强势上涨，突破 1100 美元每盎司，都源于美元的喋喋不休，本质上源于金融危机后美联储的超低利率和定量宽松政策。从目前美国经济形势来看，美元低利率短期内不会改变，宽松货币的基调也不会改变，美元还将继续走低，或者维持走低的趋势。美元弱势，则黄金强势。所以国际金价还将一路向上，乐观的估计，我觉得能看到 1300 美元以上，站上 1500 美元，也不是没有可能。所以，在明年投资黄金，应该风险不大，有高收益的可能性。

作者:loujinjing 日期:2009-11-13

作者：广州新城 回复日期：2009-11-13

娄兄的才华和热心已经是公认的了，毋容置疑也无需我再赞美一



番，我每天上班开电脑都要先阅读楼主的更新，觉得是一种享受。无论楼主的预测对错，我都由衷感谢楼主和一众高人（关中虎等）给我等带来丰盛的精神粮食！

依楼主对明年国家经济的最新分析，我深信之余又颇感担忧，担心身体力行艰辛收入会大幅贬值，目前我投资如下：自住房产一套，商铺一间，其余投资港股 H 股石化类（占现金 90%）。如明年国家采取限制价格政策的话，那对股价有负面影响，既然这样我想套现一部分股票换实物黄金，不知娄兄认为此方案可行否？

先谢了！

---

新城兄，感谢你的肯定和支持。能占据你每天上班后的几分钟时间，非常之荣幸，但压力也的确不小。

你提到的问题，我认为，既然明年的通胀形势基本确定，收入自然是要贬值的，分散投资也是必要的。你现在投资了商铺和 H 股，我个人认为是合适的，不认为明年 H 股会有大的变化，特别是中资概念股，估值相对合理，大跌的可能也不大。

但如果您想减仓去投资黄金，我觉得起码在 2010 年来看，也是可行的。理由是，目前的国际金价强势上涨，突破 1100 美元每盎司，都源于美元的喋喋不休，本质上源于金融危机后美联储的超低利率和定量宽松政策。从目前美国经济形势来看，美元低利率短期内不会改变，宽松货币的基调也不会改变，美元还将继续走低，或者维持走低的趋势。美元弱势，则黄金强势。所以国际金价还将一路向上，乐观

的估计，我觉得能看到 1300 美元以上，站上 1500 美元，也不是没有可能。所以，在明年投资黄金，应该风险不大，有高收益的可能性。

作者:loujinjing 日期:2009-11-13

作者: smileofsky33 回复日期: 2009-11-12

楼主，我对经济不懂，但是您分析的那个 cpi，我觉得有问题，虽然统计局的 cpi 还是为负数，但是实际上您去买东西就知道，东西都涨啦，尤其是吃的，菜价贵些了，饭店或者小卖部更别提了，现在随便一个盖饭都要 10 元以上啦，小笼包 5 元一笼，油条以前 5 毛现在都 1 块了。只有自己做饭吃还划算些，不然随便吃个饭都不便宜，长期晚上在外面吃都是一笔不小的开支。总体感觉是钱更不经用了。啥都长，就是工资不涨。虽然房市的确还在火爆中，价格还在涨，但是我感觉经济还是很乐观，因为工作还是很不好找。我不懂经济，自己判断经济好不好的指标就是工作好不好找。

.....

---

Smile 你好，你说的是都是事实，我也感同身受。但统计局好像也没有撒谎，CPI 是很严肃的指标，也是个非常关键的价格指标，要靠这个来确定货币政策的松紧呢，所以一般也不会乱来。

宏观数据和我们的实际感受，之所以出现这么大的偏差，我想原因主要有三个：

(1)CPI 数据都是同比，即和去年的同期来比。08 年通胀抬头，CPI 数据比较高，即使今年物价涨了，但和去年的高基数相比，只要

没有超过去年的涨幅，就可能还是个负数，这是相对的概念；

(2) 我们的 CPI 采样里头，没有包括房屋价格这个指标，所以我们每天都可以听到房价飞涨，但并没有统计到 CPI 里头去。所以，房价再怎么涨，CPI 还照样可以是负数；

(3) 当前的物价上涨，主要集中在粮油食品、副食品领域，这我们的生活息息相关，所以我们感受比较强烈。实际上，工业消费品、电器数码等等，受制于总体供应过剩，都没有怎么涨价，有的还一直降呢。在 CPI 的样本篮子里，各大类物价指数综合起来，就会显得比较平和了。如果只看 CPI 里头的食品价格，你就会发现，食品领域的通胀已经开始了。

作者:loujinjing 日期:2009-11-13

欧阳兄客气了，师不敢当啊。