

房价：是误解，还是误导? PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/219/2021_2022__E6_88_BF_E4_BB_B7_EF_BC_9A_E6_c72_219767.htm

又有一名建设部官员公开发表对房地产市场的预期，建设部政策研究中心住宅与房地产产业处处长赵路兴在北方房地产论坛上说，宏观调控不是让房价下降；又说，现在开发商售房面临着比较大的市场压力，因为居民对国家宏观调控的认识存在一些偏差，认为房价有可能下降，普遍持观望和持币待购心态；还说：宏观调控的目的是让房价过快的增长幅度降下来，维持房地产业持续健康发展。很短的时间内，居然有两位建设部官员“坦言”房价不会下降，上回是建设部政策研究中心副主任王珏林，表达观点的场合也是一个房产论坛“宏观调控下的江苏地产”论坛，他的说法是：国家关于房地产业的一系列新政出台后，尽管部分地区商品房销售出现价格波动，销售量大幅减少，但我国房地产业中长期看好不会改变，未来市场房价不会下降。两位建设部官员，两个房产论坛，使用的是同一种论调，这应该不是巧合，不是个人观点，不是两位官员“英雄”所见略同，这更象是建设部政策研究中心的共同结论，只不过分头公布罢了，而且一南一北两个大型房产论坛，在这种学界、商界云集的场合，他们代表政界发的话将比国家出台的房产政策还要迅速地得到传播。我们本来一心指望政府的宏观调控政策能够抑制房价，把水份挤干，直至房价下降到我们普通工薪阶层能够承受的程度，却不曾想，建设部官员们一瓢冷水兜头浇下，他们告诉我们，我们理解错了，宏观调控政策不是让房价下跌，只是别涨太快。这言

下之意就是，现在的房价是合理的，继续往上涨也是合理的，只不过涨幅不要太大，控制在某一个范围内就行了。现在的房价合理吗？根据最近披露的国际著名投资机构摩根斯坦利的分析报告，一般房价冲到户均收入6倍左右的区域被经济学家称之为泡沫区，而在中国，这一比例已经达到甚至超过了10至20倍。人均收入只是美国三十分之一的中国人却需要承受一样高的房价。还有一份记者的调查报告，在珠海、福州等地，记者根据建筑设计、造价咨询、土地储备、物价管理等单位提供的情况交叉印证，对一些楼盘进行了“成本核算”，结果发现，开发商的利润率远远超过自己宣称的15%或20%，事实上高达60%至70%。而那些房价畸高的城市，开发成本除地价外，多与其他城市相同，因而利润率远远不止这些，有的甚至是一两倍。这些分析报告咱们可以不信，咱们相信自己的眼睛，在南京市区买房，按《2004南京楼市白皮书》中的数据，南京市商品住宅预售均价为4115元/平方米，我们就按每平方米4000元计算，80平米的一套房子要32万，2004年南京城镇年人均收入只有11570元，按三口之家算，一家人加在一起三万四吧，得积攒多少年收入才能买得起那套房子？房价合理不合理，看看老百姓们买不买得起房子就知道了。房价合理不合理，看看开发商们的利润是多少，也就知道了。为什么建设部官员们却不知道呢？老百姓持币观望，无非是寄希望于国家出台的宏观调控的政策，能让房价接近实际成本，能让咱们买得起房罢了。老百姓才持币观望观望，开发商就急了，开发商急，这很正常，他们从前赚钱赚得太多太容易。我不懂的是，建设部官员干嘛要自动自觉地站在开发商一边呢？干嘛要用房价不会下跌的言论给他们

吃定心丸呢？干嘛要把老百姓对宏观调控的期待，说成是误解呢？如果说开发商担心房价下跌会影响他们的收入，那么建设部官员担这个心是为什么？用建设部政策研究中心副主任王珏林的话是：房地产作为国家经济发展支柱产业的地位不会改变。哦，他们担心房产价格下跌，房产市场低靡，会使咱中国的经济也跟着停滞不前。中国社科院金融所研究员易宪容就此指出，这些观点仅出于房地产开发商的一己之利，其目的是混淆视听。如果说房地产的价格下调会导致整个国家经济的下行，那么整个国家经济已经完全是房地产经济了。一个国家经济完全依赖于房地产单一产业，这种情况比国家经济下行的风险还要高，所导致的问题比国家经济短期下行更为严重。建设部官员为什么说的每句话都象是站在开发商角度说的话呢？我注意到赵路行处长发表观点的场合“北方房地产论坛”，正是沈阳第九届房交会的主体活动之一，而论坛宗旨是“促进政府与房地产企业有效沟通，贴近市场、贴近开发商，实现房地产产业实战与理论升华”。瞧见没有，这是一个让政府贴近开发商的论坛，建设部官员的话当然要够贴近，不然，怎么好意思拿出场费呢？对不起，我又主观臆测了。可是，这种主观臆测是建立在生活经验的基础上的。我其实还是困惑的，建设部官员们站在房地产商人一边的主要原因肯定不是那点儿出场费。那他们干嘛只想着安慰房地产商人，而不想着安慰安慰我们普通老百姓呢？建设部到底是谁的建设部？宏观调控政策的目的是确实是为了市场稳定健康发展，但什么才是稳定健康？房价虚高，房产市场满是泡沫这是稳定健康吗？居民希望宏观调控政策将房价下降到合理的程度，还房产一个清澈的市场这是误解了宏观

调控政策吗？政府的功能究竟是什么？难道不是为市场创造一个公平的环境吗？如此看来，不是我们误解了宏观调控，倒是有人在误导市场舆论呢。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com