

过分夸大房价短时间调整反而容易误导决策层 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E8_BF_87_E5_88_86_E5_A4_B8_E5_c67_493348.htm 如同当初对房价下跌过分夸张的报道最终弱化了"国八条"的效果一样，笔者担心目前对楼市拐点的过分夸张和渲染可能延迟拐点的出现甚至葬送拐点的出现。楼市是否出现了拐点需要继续耐心观察。最近，媒体关于房价下跌的报道密集出现。而作为地产界的领军人物，万科董事会主席王石的表态及万科的降价之举尤其引人瞩目，这成为人们判断楼市拐点的一个重要依据。但是，目前的房价下跌到底是暂时的调整还是真实的拐点，尚且需要进一步观察才能确认。过分夸大房价短时间的调整反而容易误导决策层。事实上，2005年的房价调控之所以没有达到预期效果，跟舆论对当时房价的短暂下跌过分夸大有着直接关系。2005年3月30日，国务院出台《关于切实稳定住房价格的通知》，将房价提到政治的高度，明确表示将追究地方主要领导的责任，表明了房价必须降下来的决心。"国八条"刚一出来，有关"房价一夜之间下降10%"、"楼市从卖方市场变为买方市场"的报道就开始出现，随后，某某地"撤销购房合同潮涌现"、"退房引发集体诉讼"等等报道进一步夸大了"国八条"出台后的效果。这种夸大其词的报道引起了一部分地方政府的警觉。这些地方担心房价突然大幅度下挫会给当地的经济造成不利影响，因而，推迟了对一些调整政策的执行。比如，上海市就推迟了"两个1000万"工程(即在2005年新开工1000万平方米重大工程配套商品房和1000万平方米中低价商品住房，并力争全年可预售面积2000万平方米，包括

配套商品房在内的中低价位普通商品住房占年内新上市商品房的比重提高到65%)的实施。结果不难想象，许多地方的房价经过短暂的调整后重新步入上涨轨道，北京市的房价更是迎着"国八条"一路创新高。任何调控政策都源于对现实信息的掌握，失实的信息给调控决策和调控政策的执行所带来的误导作用是显而易见的。尤其是地方政府，他们是调控政策的直接执行者，他们不希望房价快速上涨引起高层批评，遭到问责，也不希望房价急速暴跌引发社会问题。价格拐点绝非一个具体而清晰的点，它代表着一个转折过程，需要一定时间才能形成，也需要一定时间才能确认。尽管，无论从民生的角度考虑，还是从经济可持续发展的角度考虑，远远高出人民实际购买力的房价在持续上涨多年后出现稳步调整都是一件好事，但在炒房热持续高烧的情况下，调整必须在相关调控政策的外力作用下才能展开并持续下去，而很难在政府不作为的情况下自行展开。12月18日，央行公布了副行长刘士余在"加强商业性房地产信贷管理专题会议"上的内部讲话，首次公开承认"目前投资与炒房的行为较普遍"，央行之前出台的对第二套房信贷门槛的提高和"坚决取消转按揭和加按揭"的举措，与央行的判断遥相呼应。如果能够以严厉的措施抑制投资与炒房行为，房价的拐点就可能出现。假若现在房价小幅下跌的现象被夸大，可能会影响到有关部门对楼市政策走向的判断，进而，使得相关严厉措施不能严格执行下去。笔者的担忧并非毫无依据。比如，媒体现在对万科的报道就存在着夸大和失真的倾向性。第一，许多媒体引用万科董事会主席王石的话说"我承认楼市拐点确实已经出现了"，但是，这不是王石的全部发言，王石后面还有一句："中国东

西南北中，幅员广阔，不同地区城市处于不同的房市周期，不能一概而论。"而王石所说的第二句话几乎没有媒体提及，王石不得不在自己的博客中进行"补充说明"。第二，许多媒体报道，12月9日，位于广州康王路的万科金色康苑正式开盘，不到两个小时即全部售罄，"原因在于万科开盘定价13000元/平方米的均价，远远低于之前透露的20000元/平方米以上的价格"。而事实上，万科此次低于预期价格发售的项目几乎都是市郊楼盘或新盘，其他项目并未调整。比如，位于广州商业中心区的万科金色家园，目前售价仍在每平方米2万元至2.7万元之间，价格没有下调。显然，万科的降价举动更像是企业为了加快资金周转速度，降低紧缩政策对其现金流可能带来的影响，而非对楼市拐点的正式确认。不然，万科降价的范围绝不仅仅限于市郊楼盘或新盘。实际上，现在不少楼盘的降价都与年底加快资金回收的因素有关，更何况几乎每逢节假日开发商都要促销。因此，楼市是否出现了拐点需要继续耐心观察，假如房价明年上半年继续下跌，才能对拐点作出确认，迫不及待地夸大是没有任何益处的。如同当初对房价下跌过分夸张的报道最终弱化了"国八条"的效果一样，笔者担心目前对楼市拐点的过分夸张和渲染可能延迟拐点的出现甚至葬送拐点的出现。房价的走势受到许多因素的影响，在房价持续上涨远离人民实际购买力的情况下，其回调是必然的。对这种下跌应该视为价格走势中的一种常态体现，人们应该以平常心对待房价下跌。作为媒体，也应该客观报道房价走势，使决策层能够得到真实的信息作出科学的决断，这比夸大其词的报道更能促进调控政策的推进。

100Test
下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

