



# 房地产名家评楼论市

山在那一王石blog

<http://blog.sina.com.cn/wangshi> [订阅]



## 王石：新的增长模式有待确立

过去30年,中国经济打出了三张“硬牌”,一是以优惠政策引入国外资金,二是大规模供应廉价劳动力,三是通过土地积累,即政府通过低价征用土地获得大量资金(其中两条依靠农民兄弟)。

土地积累这张牌在上世纪90年代中期之后,成为国内工业化、城市化发展最重要的积累方式。依靠土地积累所获得的资金总量,要远比从国外引入资金大得多,测算总量超过20万亿元人民币。数据表明,改革开放以来,各级地方政府的土地出让收益已超过财政预算的35%以上。这样的利益机

制驱使地方政府热衷于拆迁售地、“经营城市”,房价被越抬越高。被征收的农地,只能按原用途得到补偿,农民无法分享城市化的成果。后果是,大量失地农民陷入困境,沦为城市化“弃婴”。

大规模从农村转移土地财富虽然推动了工业化、城市化快速发展,却使中国的城乡二元结构雪上加霜。资料显示,2007年全国城乡居民人均收入比扩大到了3.33:1,绝对差距达到9646元,这是改革开放以来,城乡居民收入差距最大的一年。

以拆迁来制造被动性住房需求以刺激经济发展

的“传统做法”,仍在一些城市保持着强大的惯性,虽然其弊端在过去已经显现——使社会财富大规模向强者转移,贫富差距越来越大。居民收入差距不断拉大的局面,与城乡二元结构、公共产品短缺一样,为国内需求的释放制造了巨大障碍。经济学家吴敬琏判断:“中国经济正处于一个关键时期,一个旧的增长模式难以为继,新的增长模式有待确立的时期;一个短期内承受巨大硬着陆风险,中长期转型任重而道远的时期。在这样的关键时期,坚定不移地推进改革,显得尤为重要。”



## 任志强：“高”房价是贫富差距形成的

为何老百姓会反映房价高呢?原因都在于平均市场销售价格形成的误解。为什么市场中会有许多高价房子呢?也是因为平均收入形成的误解。

换句话说价格是因贫富差别而形成的,或推高了平均房价的。反过来说则是房价或房屋产品不是以平均收入为定位标准的。正如,混在一起分不清鱼翅和粉丝了,于是民众都在用含有鱼翅的平均房价来判断市场,岂不知大多数民众只能吃粉丝,而不可能吃鱼翅。

这个理由听起来也许有些刺激,但这正是社会主义优越性,因为政府会用贫富差别中对富人的征税、富人消费中的税收贡献、土地出让金的差价等收入进行转移支付来保障低收入群体的基本生活需求,并逐步提高这些保障条件的底线标准。甚至连资本主义国家都不得不在平均财富的增长和生活条件的提高中以此为标准来提升保障的标准。

房价如果涨的是鱼翅的部分,应该是合理的。爱买不买是奢侈型消费的天理。但保证粉丝的必要

量的供给则是政府责任,正因为此才有了90平方米70%的政策。遗憾的正在于当土地的供给是垄断的、计划的、非市场调节的时候,市场的手脚被捆住了,90平方米70%也无法改变市场的逐利性,无法保证粉丝的供给结构。

不是房价上涨的过度,也许是结构与土地之间无法调节的矛盾才造成更多的供给倾向于面对高收入家庭,才造成用平均收入无法对称的平均房价。

潘石屹的BLOG

<http://blog.sina.com.cn/panshiyi> [订阅]

## 潘石屹：“小阳春”表现的是市场的力量

北京房地产3月份的成交量环比增长91.4%,已经达到2007年的水平。在这个数字背后,市场上有各种各样的声音,有人认为这是很短暂的现象,称为“小阳春”;有人认为是房地产市场走出低谷的标志。各方的观点都非常激烈。

我们看到,2008年全年北京的成交量和全国的成交量一样,下滑非常厉害,2008年整一年房地产市场观望的气氛一月比一月浓厚,一月比一月严重。到了2009年初,这种观望的刚性需求爆发出来

了,这是市场的力量,把这种销售的恢复认为是别人的力量,是房地产商的炒作,那是太高抬了房地产商,他们在市场面前,没有这么大的力量。造成这种爆发的也不是专家、学者的言论使然,天亮不是公鸡叫亮的,是地球和太阳相对运动的结果造成的。只是公鸡可能会误认为是因为它打鸣天才亮了。

与这种市场的力量相配合的是北京市政府出台的15条促进房地产政策的文件。我记得这15条政

策是春节之前出台的,我读完这15号文件后,第一感觉就是:这是北京市政府给北京房地产市场送的大红包。尤其是减免二手房的税费在市场上引起的反响是巨大的。

开发商主动下调自己销售房屋的价格也是成交量放大的原因之一。降价进一步激发了市场上的购买力。今后几个月,这种成交量还会上升或者保持下去,因为我们看到二手房的销售非常活跃。二手房的活跃奠定了一手房市场成交量放大的基础。