



# 不要预言变寓言

□郑勇山

转眼又是岁末,天气时暖时寒,关于“房价”的讨论仍然热度不减。近日人民大学一项报告预测明年房价将下跌20%又吸引了不少热切的目光。对于这一给力的预测,各界看法不一。

央行货币政策委员会委员李稻葵就预测,未来一年左右时间,房价增长速度与CPI增速大体相当。房价不大可能出现20%左右的下调,未来需要对土地出让金政策、高存量流动性和老百姓长期对房屋偏好进行引导和改变。

房价是涨是跌,众说纷纭,莫衷一是。好在大家看惯了各种专家学者的预言,对这些预言的免疫力也越来越高,当真程度大不如前了,谁对谁错自有个人的判断。

从近些年有关房价的预言看,不少给力的预言家们往往事前言之凿凿,似乎胜券在握,甚至不惜打赌发誓,事后对照实际走势预测准确的少见,预测不准甚至正好相反的则大有人在,此时预言家们往往选择概不认帐,或者顾左右而言他,能登报致歉的已是少见的勇者。

说者无心,听者有意,不少人还是相信预言家的金口玉言的,也有不少人拿着自己的思考和期待与预言相对应,还有不少人将预言当成自己行动的指南。可惜不少预言都负了真人心。

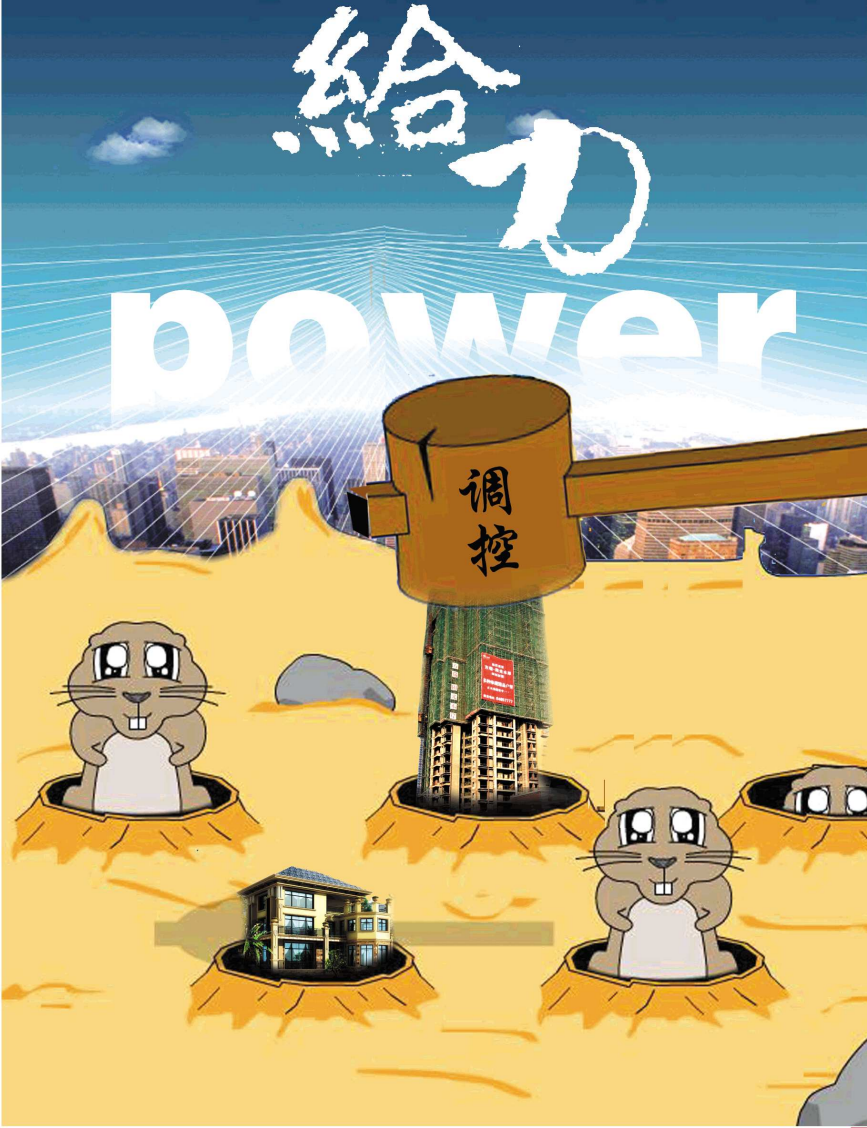
当然我们不能把所有预测不准的责任都推给预言家,对未来的预测是世界上最难的事情之一,经济社会问题交给运算速度最快的计算机恐怕也难以完全胜任。所以不要希望所有的问题都可以让预言家给出准确答案,也许我们将目光往回看,看看这一年和十年来楼市的走势,可以从中找到一点启示。

从十年来楼市的走势看,房价时涨时跌,涨多跌少,整体呈上升势头。别从2000年房价看,就是拿2005年、2006年的房价看,现在很多地区房价翻番的不在少数,当然这是很多人不愿意看到的情况,特别是无力购房的人不愿意看到的情况。但在残酷的现实面前我们不能蒙上自己的眼睛,必须看清楚才能做出正确的选择。

从今年楼市的走势看,年初房价和成交量延续了去年的升势,4月份国家出台宏观调控政策,房价上涨势头有所遏止,部分楼盘出现价格松动。8、9月份,房价和成交量又要抬头,新一轮宏观调控政策又出。但调控效果并不理想。国家统计局数字显示,10月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.6%,涨幅比9月份缩小0.5个百分点;环比上涨0.2%。

出现这样的走势是多种因素共同作用的结果。今年房价的走势不仅是调控政策的问题,也是市场环境的问题。在流动性过剩, CPI上涨、通货膨胀焦虑的情况,高房价不是政策一调整就能立刻打下来的。同时还要反思已出台政策的针对性和执行力度,只有对症下药并切实执行,在政策累积效应下,高房价才会得到遏止,否则,房价就可能仍然陷入“越调越涨”的怪圈,让房价调整的预言变成寓言。

## 楼市调控,不是打地鼠!要



### ■ 广告索引

海尔绿城全运村	>>>D01	绿地山东	>>>D21
名士豪庭	>>>D02	蓝石·大溪地	>>>D22
尚品清河	>>>D05	鲁商·国奥城	>>>D25
中铁·汇展国际	>>>D08	大地锐城	>>>D27
保利山东	>>>D09	盛世名门	>>>D29
道通·山水泉城	>>>D12	天业国际	>>>D31
阳光100	>>>D13	天鸿万象新天	>>>D33
鲁商广场	>>>D16	火炬东第	>>>D35
鲁商·常春藤	>>>D17	祥泰·森林河湾	>>>D38
银丰花园	>>>D19	恒大地产	>>>D39
鲁能领秀城	>>>D20	重汽·翡翠清河	>>>D40

### ■ 新闻导读

前十月省城住宅价升量跌	>>>D04
城市活力十足 楼市价值重铸	>>>D06、D07
调控重拳直击疯涨房价	>>>D10、D11
省城城市建设全方“给力”四面开花	>>>D14、D15
济南豪宅市场大幕开启	>>>D18
城市综合体驶入“超车道”	>>>D23
房企“人才瓶颈”亟需突破	>>>D24
“房价跌20%”饱受争议	
人大副院长对报告有信心	>>>D32
2010,全民纠结的中国地产年	>>>D34
趁房价打盹时多盖保障房	>>>D36

总统筹:潘子江 总策划:郝爱萍  
执行:贾婷 杨会想 田园 黄萍 刘晓阳 郑勇山 刘万新  
郭强 殷方超 王超 陈晓翠  
(本刊专题版权归齐鲁晚报房产编辑室所有,未经许可,任何单位和个人不得转载,不得抄袭和模仿。)