



## 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，房价增长速度和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、高库存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账，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。可惜不少预言都辜负了真心人。

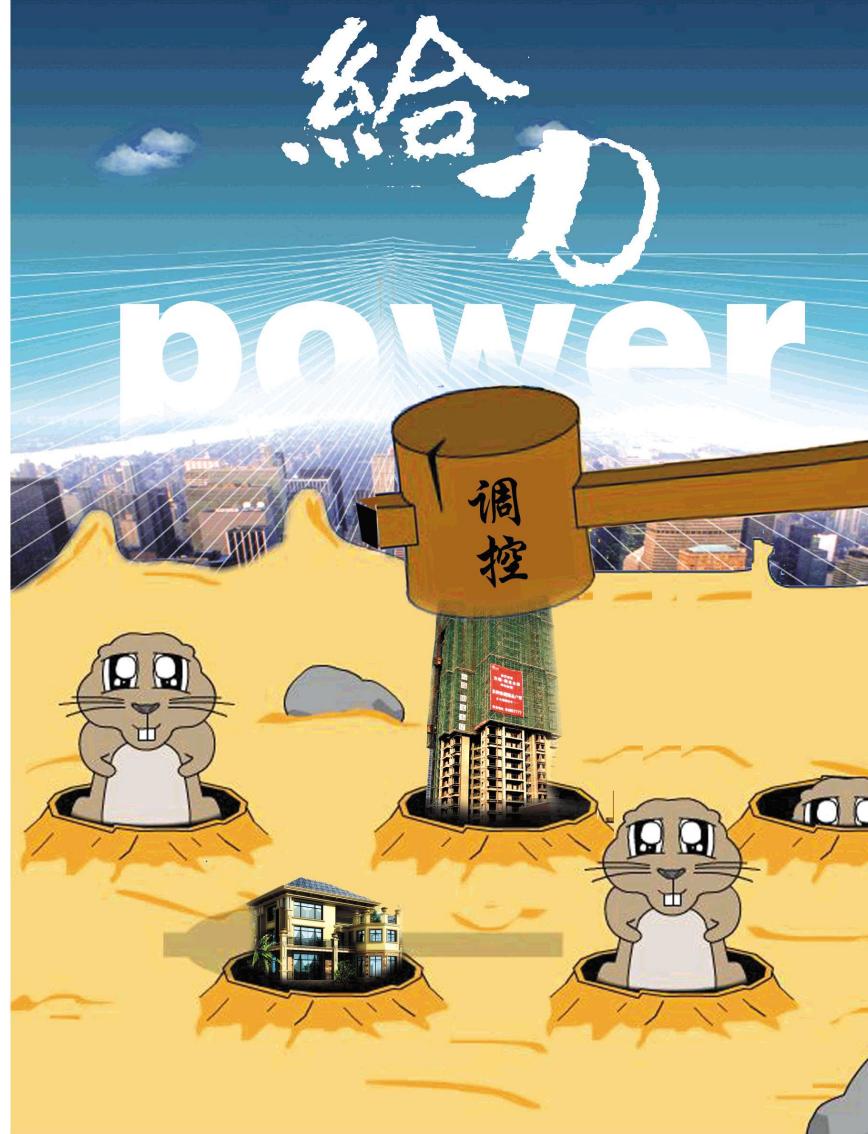
当然我们不能把所有预测不准的责任都推给预言家，对未来的预测是世界上最难的事情之一，经济社会问题交给运算速度最快的计算机恐怕也难以完全胜任。所以不要希冀所有的问题都可以让预言家给出准确答案，也许我们将目光往回看，看看这一年和十年来楼市的走势，可以从中找到一点启示。

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。别说从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。但在线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下，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，只有对症下药并切实执行，在政策累积效应下，高房价才会得到遏制。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	前十月省城住宅价升量跌	>>D04
名士豪庭	>>D02	蓝石·大溪地	>>D22	城市活力十足 楼市价值重铸	>>D06、D07
尚品清河	>>D05	鲁商·国奥城	>>D25	调控重拳直击疯涨房价	>>D10、D11
中铁·汇展国际	>>D08	大地锐城	>>D27	省城城市建设全力“给力”四面开花	>>D14、D15
保利山东	>>D09	盛世名门	>>D29	济南豪宅市场大幕开启	>>D18
道通·山水泉城	>>D12	天业国际	>>D31	城市综合体驶入“超车道”	>>D23
阳光100	>>D13	天鸿万象新天	>>D33	房企“人才瓶颈”亟需突破	>>D24
鲁商广场	>>D16	火炬东第	>>D35	“房价跌20%”饱受争议	
鲁商·常春藤	>>D17	祥泰·森林河湾	>>D38	人大副院长对报告有信心	>>D32
银丰花园	>>D19	恒大地产	>>D39	2010,全民纠结的中国地产年	>>D34
鲁能领秀城	>>D20	重汽·翡翠清河	>>D40	趁房价打盹时多盖保障房	>>D36

## ■ 新闻导读

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。)	