

房地产暴涨的推手：调控的反市场经济学分析

mini_hostess

纵观十年来的调控史，中国楼市经历了一次次大起小落的剧烈变化。每一次伴随着全民欢呼的调控开始，楼市显示出短暂的低落，随后因继之以楼市调控的负面效应显现而伴随着楼市的暴涨而结束。然后是全民对调控手段不力的声讨，再然后在欢呼声中更严厉的调控政策出台.....，十年楼市，就是这样波澜壮阔，高起低伏。

我不得不感叹，中华民族是一个缺乏反思的民族，虽然几乎每次调控措施出台，都无不以惨败收场。却没有多少人反思这是为什么，即使有，反思的结果居然是：抱怨调控手段还不够严厉。

到底问题出在哪里？

本文详尽分析房价暴涨的幕后推手，揭示房地产调控反市场、反经济运行规律的本质。

空军朋友们，放弃你们不切实际的调控幻想吧！你们年年要挟政府出台的房地产提调控就是房价暴涨的第一推动力！你们也是导致房价暴涨的推手！

欢迎拍砖。

一、什么样的调控是严厉的调控？我们可以提供两个案例参考：

一个是国内：

1949 以来的三十年，是中国房地产行政调控最严厉的三十年。行政对经济的控制到了登封造极的地步，国家包揽了一切，住房靠分配，没有市场、没有买卖。想炒房子？门都没有。当然，也许有人说，这哪跟哪啊，与房地产调控完全两码事嘛。

其实，我们完全可以把现阶段的调控手段推向更严厉的方向，我们会发现，这实质是一码事。

比如限购，现在的手段是不许购买第三套，第二套首付提高，如果更严厉一点的结果是什么？不许购买第二套。再严厉一点呢？当然是一套也不允许购买，这不就是计划经济了么？

比如限价，现在是规定价格必须在某个范围内，如果我们往狠里限，结果是什么，不准收钱，由国家统一回收，然后零价格分配。这不也就是福利分房吗？

又比如对外地人限购。看看如果我们再把限购搞严厉一点，是什么样子。如果连本地人都不允许买，只能由单位盖住房，然后按级别，工龄，年龄，居住人口数，有无住房等一系列条件卖给或分给本单位一部分人居住。这是什么，这不也是福利分房吗？

[--作者：下个黄金十年基友-时间：2013-04-24 20:12:18--]

国家有高人在的，比你我聪明十万倍不止，调控是一种口号，是一种麻醉剂，只要有调控在，就能维稳。

其实政府并不太担心房价，没有房可以租嘛，住有所居，租来的难道就不算么？

世界上还没有一个国家把房价计入民生指数，都是把房租计入。

房子天生就是投资品。

[--作者：00222653-时间：2013-04-24 20:32:15--]

lz,别浪费时间了，傻空们看不懂，看懂了也不会承认。他们只相信：中国的房地产市场是100%的投机，根本没有刚需，卖房的都是骗子，买房的都是傻子。

[--楼主：mini_hostess-时间：2013-04-24 20:32:34--]

二、是的，很多人抱怨调控不够严厉，当我们把调控推向最严厉的时候，我们发现，它就是计划经济时代的福利分房制度的翻版。那这个制度的结果是什么呢？腐败、把人分成三六九等，按行政级别配给，级别越高，面积越大。轮到最基层的工人，只有破旧的小平房。福利性分房制度消灭了房地产市场，国家又无力不断地建房、无力不断地配给。所以，几十年下来，住房条件越来越差、面积越来越小。以天津为例，建国初期人均住房面积3.8平方米，1972年，人均

住房面积下降到 3 平方米。在工人住宅区，上世纪五十年代建设的临时性小平房一直住到八十年代，条件之恶劣、环境之污秽难以言状。前 boss 亲口给我们提供了鲜活的例子：“我知道蜗居滋味，小时家里 5 口人住 9 平米”，问题在于，作为也算房地产计划体制的受损者之一，其后的房地产调控方向居然是不断地将房地产市场推向前三十年，这不很奇怪吗？虽然，那个时候的房子确实没什么价格，可这以极端的短缺为代价的结果是我们要的么？

[--作者:烛照乾坤-时间:2013-04-25 00:08:11--]

楼主加油，好好分析一下

7 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 07:03:41--]

@下个黄金十年基友 2 楼 2013-04-24 20:12:18

国家有高人在的，比你我聪明十万倍不止，调控是一种口号，是一种麻醉剂，只要有调控在，就能维稳。

其实政府并不太担心房价，没有房可以租嘛，住有所居，租来的难道就不算么？

世界上还没有一个国家把房价计入民生指数，都是把房租计入。

房子天生就是投资品。

是的，上层是有不少非常聪明的人，而且有非常专业的

人，但是：

- 1、这种人未必有做正确的事的动机和意愿；
- 2、即使有，他们的做正确的事的动机和意愿未必能够有渠道能得到贯彻和执行。

另外，还有一种人，虽然他非常聪明，但未必专业，他们的聪明我们宁可相信体现到政治手腕上，而非市场治理上——他们未必有时间、有精力、有意愿、有诚意学习专业的经济学真理、市场真理。

千万不要有屁股决定脑袋的思维。

8 楼

(1)

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 07:08:39--]

@下个黄金十年基友 2 楼 2013-04-24 20:12:18

国家有高人在的，比你我聪明十万倍不止，调控是一种口号，是一种麻醉剂，只要有调控在，就能维稳。

其实政府并不太担心房价，没有房可以租嘛，住有所居，租来的难道就不算么？

世界上还没有一个国家把房价计入民生指数，都是把房租计入。

房子天生就是投资品。

房子既有居住属性又有投资属性（因为它本身就是资

产)，这是肯定的。

具体为什么房价不被计入 cpi，并不是因为哪个国家的动机决定的，而是有房子本身的性质决定的。

正如没有哪家公司会把购入的长期固定资产在当年折旧完毕一样，体现房子 cpi 的指数最好的指标就是房租。因为你购入的房子本身就不是一次性消费完成的。

当然，有些国家，如加拿大，引入了 HPI 的新指标。

9 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 07:09:42--]

@00222653 4 楼 2013-04-24 20:32:15

lz,别浪费时间了，傻空们看不懂，看懂了也不会承认。他们只相信：中国的房地产市场是 100%的投机，根本没有刚需，卖房的都是骗子，买房的都是傻子。

嗯，目前还没有空军进来反驳，我们耐心等待。

10 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 07:10:52--]

@烛照乾坤 6 楼 2013-04-25 00:08:11

楼主加油，好好分析一下

我会逐渐更新。

11 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 07:14:19--]

三、

第二个例子是前联邦德国的例子，也即我们的主义的发源地的例子。

希特勒曾经说过，如果他的军队不能取得最后的胜利，那么他本人和整个德国都将陷入无尽的深渊。元首的这个“许诺”确实变成了现实。二战结束之时，德国遭到了彻底的瓦解和破坏。其程度之深，前所未有。战争把德国的城市变成了碎砖烂瓦。当时的西德经济是怎么样的呢？食品和其他生活必需品严重匮乏，人们饥寒交迫，黑市交易、易货贸易盛行，香烟成了其经济中最保值的硬通货和事实上的货币。

但德国人是幸运的，他们遇到了路德维希·艾哈德，作为为美英法联合占领区所组成的联合经济区的经济管理部门的部长，作为“社会市场经济”理论和德国经济奇迹之父，他相信“供求规律是人类最古老和最顽强的行为规律之一。试图战胜和压倒这个规律远比利用它要困难得多”。与占领当局坚持配给制和价格工资控制的想法相反，他认为只有自由的市场体制才能真正解决物价飙升、物资不足的问题。只有人们可以自由地投入交易，他们才能被激发出最大的潜能。所以他努力取消配给制和对经济的控制，顶住了压力，坚持自由市场体制，他的所有政策都指向一个目标——尽可能增加市场的供给。他相信降低物价的唯一办法就是提供尽可能

多的商品。并再一次不顾占领当局的反对，降低了进口商品的关税。他努力为消费品的生产提供原材料和其他生产要素。

12 楼

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-25 08:50:42--]

楼主是女性？很不错哦。

看问题有条理，有深度，这样长篇大论是费精神的。

德国的经济以及统一后的变化确实值得分析和借鉴，包括施罗德时期到默克尔时期。

欧洲中央银行的蓝本就是德国中央银行。

13 楼

[--作者:流浪的海王星-时间:2013-04-25 10:18:39--]

调控是一种口号，是一种麻醉剂，只要有调控在，就能维稳。

这句话我赞成。

14 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 11:01:11--]

回复第 12 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-25 08:50)

楼主是女性？很不错哦。

看问题有条理，有深度，这样长篇大论是费精神的。

德国的经济以及统……

=====

谢谢！确实比较费脑细胞，不过我觉得它是一种乐趣。

正如米尔顿·费里德曼所说：

经济学是一门迷人的学问。最令人着迷的是，它的基本原理如此简单，只要一张纸就可以写完，而且任何人都可以理解，然而，真正理解的人又何其稀少。

来自天涯社区客户端

15 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 11:14:17--]

回复第 13 楼 (作者:@流浪的海王星于 2013-04-25 10:18)

调控是一种口号，是一种麻醉剂，只要有调控在，就能维稳。

这句话我赞成。

=====

从他们祭出的种种反市场手段可看出，我倾向认为这不仅仅是一种口号。

不能因为他们从来没成功过，就简单地认为这仅仅是一种口号、一种麻醉剂。

来自天涯社区客户端

16 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 11:16:42--]

四、

艾哈德对经济调控的结果是是怎样的呢？取消配给制和

对经济的控制初期，物价果然如人们所担心的那样迅速飙升。不过，从没有达到过黑市的水平。道理很简单，供需关系虽然没有改变，但与黑市交易相比，公开市场的交易费用肯定更低，人们不必为交易支付额外的风险溢价。甚至 1948 年冬季，物价的上涨似乎有引发社会危机的苗头，鲁尔区的工人举行了罢工，抗议物价上涨和失业增加，有愤怒的工人高喊：“绞死艾哈德。”但艾哈德顶住了压力，并在 1949 年底说：“物价下降的春天很快就会到来”，果然，到 1950 年由于生产的大幅增长，物价开始下降，并且从此稳定下来。改革后的第一年，西德的国内生产总值就翻了一番。在以后的十年中，西德的 CPI 指数仅仅上升了 16%，而同期的英国和法国分别是 45%和 50%。

艾哈德的改革为德国经济的腾飞奠定了基础，如今德国的经济崛起和世界富裕国家的地位早已为世人所公认。

来自天涯社区客户端

17 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 12:12:24--]

五、

与德国人的幸运相反，我们遇到是深谙中国智慧却不懂市场经济运行原理的调控者，是跨专业、跨行业的管理者。中国有句古话，叫“无知者无畏”，他们总以为这是一个特殊的市场、特殊的环境，这是一方具有某某特色的土地，以

至于相信经济运行的普遍规律不适用于他们，他们以为通过他们的强权可以改变人们的行为模式，他们也自信满满地认为他们看到了别人看不到的本质，他们认为依靠他们的强力控制能改变市场的运行轨迹。他们并不知道的是，他们并不具有别人并不具备的智慧，因此，十年来虽然一错再错，他们收获的只是失败，但他们从没认识到自己的错误，从而放弃自己的异想天开。他们把他们的错误归咎于其它，归咎于他们都措施还不够强硬，从而在错误的道路上一条道走到黑。

来自天涯社区客户端

18 楼

(1)

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 16:37:50--]

六、

商品房市场虽然有土地市场被政府垄断的问题，但市场本身却是充分竞争的市场。在这样的市场里，价格本来应该是市场供求关系的信号，是商品房稀缺性的信号，是房地产开发、商品再生产的指挥棒。价格上涨，说明市场供不应求，说明存在商品房短缺。在价格上涨的激励下，开发商将资本、人力、建材、土地等生产要素汇聚到房地产开发上来，并且环环相扣，推动上游水泥、钢材等扩大供应，从而有效增加市场供给。如果市场存在长期价格上涨，说明供需失衡问题严重，在暴利的吸引下，也会驱动其它相对供应过剩行业的

资本进入房地产行业，从而加速商品房的供应，进一步平衡供需，使价格回归合理水平。

来自天涯社区客户端

19 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 16:38:33--]

七、

不可否认，在供不应求的市场环境里，在房地产上涨初期，如果没有市场控制（即所谓调控），不仅会吸引大量社会资本进入商品房的开发之中，也会导致需求端投资、投机盛行，从而进一步推高房价。但也正是这样的上涨过程，也同时是在引导稀缺的资本往最需要的地方流动，从而使其它相关要素同向流动，这样做的客观结果是促进开发商扩大再生产，开足马力满足市场需求，这个过程如果没有人为恶意干预，如此良性循环下去，从较长时期来看，房地产的供给将会逐渐接近甚至超越市场需求，而在价格持续变化和供过于求的预期下，原先作为市场投资、投机需求而囤积的房子就会逐渐流进市场形成供应，从而进一步扩大市场供给，在市场供应的压力下，也必然引导房价合理回归，从而房价就能围绕其自然价值合理波动，而不会长期暴涨。

来自天涯社区客户端

20 楼

(1)

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-25 18:04:11--]

一个行业、一个产业如果利润大，就会吸引利润小的其他行业或者产业的资本进入，有效的大量增加供给和增加竞争，从而相对的降低了这个行业的利润和价格。这是一个非常基本的市场调节道理。

可是在中国，当房地产利润高，吸引了其他的行业、产业资本进入，却被有些观点说成去搞房地产了，没人愿意做实业了，这样的情绪化的不满或者糊涂的观点怎么不叫人遗憾。房地产利润高，吸引了其他领域的资本进入，这必然加大供给和竞争，从而对需求方是有利的，如果是少数性的或者垄断性的供给，反而是对需求方非常不利。

房地产中的房产市场中具备了竞争性，垄断性主要是在政府控制的土地市场。所以，打破政府对土地市场的垄断才是有利于需求方的。

其次，民生资源的分布也是受到政府的人为集中于特大城市、大城市，这样也会形成一定的垄断集中，对于这种行政式民生资源过度集中，也需要从制度上改变。

21 楼

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-25 18:20:54--]

@mini_hostess 13 楼 2013-04-25 11:01:11

回复第 12 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-25 08:50)

楼主是女性？很不错哦。

看问题有条理，有深度，这样长篇大论是费精神的。

德国的经济以及统……

=====

谢谢！确实比较费脑细胞，不过我觉得它是一种乐趣。

正如米尔顿·费里德曼所说：

经济学是一门迷人的学问。最令人着迷的是，它的基本原理如此简单，只要一张纸就可以写完，而且任何人都可以理……

经济学的基本道理看起来是简单，但需要明白，这种简单是基础性的和深刻性的，经济运行变化起来就会有复杂性、多样性、包括了周期、也包括顺利和困难。所以能真正理解透这种简单并且长期坚定的并不容易，特别是在情况复杂和困难的时候，能坚守住就难能可贵。

人为干预市场虽然屡战屡败，但仍旧会屡败屡战，因为短视、急功近利、利益问题是大众的人性弱点，所以，人为干预、人为分配总会有人支持。

22 楼

[--作者：散户凡人-时间：2013-04-25 18:39:15--]

自由市场经济会形成复杂系统性的经济整体，除了特殊时刻，政府可以充当守夜人的角色外，其余时刻，政府都应该不干预市场，让市场自身调节和发展。政府要做的是法治

上的公平和正义，维护法治的市场经济，打击各种违法，提供基本保障，而不是调控经济。

因为市场经济的复杂系统性，人为故做聪明式的干预控制，不能从全局整体上提升市场，往往解决这个问题，却制造了别的问题，或者不仅没有解决原来的问题，反而制造更多的问题，又或者短期有效，长期却造成更大的麻烦。

再有，市场经济内在的大量博弈性，对各种人为主观调控也会产生作用，结果往往就是扭曲或者压制了市场，主观干预的目的基本很难实现。

23 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 19:13:43--]

@mini_hostess 13 楼 2013-04-25 11:01:11

回复第 12 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-25 08:50)

楼主是女性？很不错哦。

看问题有条理，有深度，这样长篇大论是费精神的。

德国的经济以及统……

=====

谢谢！确实比较费脑细胞，不过我觉得它是一种乐趣。

正如米尔顿·费里德曼所说：

经济学是一门迷人的学问。最令人着迷的是，它的基本原理如此简单，只要一张纸就可以写完，而且任何人都可以理……

@散户凡人 20 楼 2013-04-25 18:20:54

经济学的基本道理看起来是简单，但需要明白，这种简单是基础性的和深刻性的，经济运行变化起来就会有复杂性、多样性、包括了周期、也包括顺利和困难。所以能真正理解透这种简单并且长期坚定的并不容易，特别是在情况复杂和困难的时候，能坚守住就难能可贵。

人为干预市场虽然屡战屡败，但仍旧会屡败屡战，因为短视、急功近利、利益问题是大众的人性弱点，所以，人为干预、人为分配总会有人支持。

你说的对，且不论执政者是否也是这个心态，当全民都急功近利的时候，能做到：“论至的者不合于俗，成大公者不谋于众”的人实在太少了，所以，屡败屡战，短视的调控手段屡屡被祭出来就不难理解了。

25 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 19:15:18--]

上面有错字，纠正一下，应是：论至德者不合于俗成大功者不谋于众

26 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 19:17:21--]

八、

从而正如我上面所说，所谓投资、投机、囤积居奇未必就该千夫所指，未必最终就会推高房价。实际上投资、投机有助于熨平商品在不同时期的价格差异，他们在商品充裕、价格相对低廉时买进，而在商品紧缺、价格高昂时卖出。投机者经由这种方式去消除价格在时间和空间上的差异，从而在事实上提高了整个市场的效率。移植到房地产市场，之所以有投机，必然是预期未来房子会供不应求、房价会上涨，是以卖出为目的的购买，本来就是未来的潜在供应，其结果是必然为未来某一时刻提供有效供给，从而拉平市场价格，同时，投机、投资的资本进入，也有助于开发商快速回笼资金，加快市场再生产进程，缩短商品房供应周期，促进市场有效供给，平衡市场供需，从而驱使市场价格合理回归。

而且一个显而易见的事实是，所谓的投机、投资最终是以商品房的居住及其附属属性为基础的，投机的盛行最终结果会不断增进该属性在市场上的持续堆积，而不是相反，从消费者的角度来说，我们消费的正是其居住属性，所以，这对我们是利好而不是利差。

27 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 20:04:37--]

九、

我们的问题在哪里？我们完全不懂市场运行规律，蛮横干预市场运行，导致市场看不见的手指挥失灵，扰乱房地产

市场的供求关系，本意是降低房价，其最终结果却是受到市场的无情惩罚，往往事与愿违地招来价格的报复性上涨。看看我们十年来是怎么干的：

1、以抑制投资、投机的名义控制需求，从而阻止资本进入房地产的行业。这个调控的本意是抑制所谓“不合理”需求。但刚性需求却也做出同步反应：即在房价下降的预期下，延缓了入市步伐。但其政策最终的结果却是导致开发商在上述两项因素的作用下，在市场需求大幅下降的预期下，在未来现金流紧张的理性预期下，延缓土地购置和房地产开发进程，由于房地产开发的长周期性，其调控的结果必然是导致有效供应不足，从而引起房价上涨。道理很简单，这个调控对需求与供应方的最终效果是不一样的：对需求来说是压抑，虽然暂时潜伏，但总有一天会爆发；对供应来说，停止购地，停止开发，那可是实实在在的供应减少了。而供应的减少又会进一步增强人们对商品房稀缺性的预期，从而进一步刺激需求，刺激投资、投机冲动，而这些因素的叠加会进一步恶化供求关系，供求关系的恶化必然导致未来某个时候体现在房价上，而房价的上涨又会导致新一轮的更严厉的调控的出台。从而伴随着一轮又一轮的调控如此恶性循环下去，不断推高房价。就这样，房价上涨与严厉调控就像一对孪生兄弟一样，在相互鼓励中携手奔向光明的康庄大道！

(1)

[--作者: 可以的名-时间: 2013-04-25 21:34:57--]

中华文化本质上是反市场的,

喜欢用强权代替市场,

这点从上至下都很习惯,

几千年余毒不可能几十年肃清!

已经进了几十步了, 可能会倒退一些时了!

哎, 可惜了这大好局面啊! 痛心!

29 楼

[--楼主: mini_hostess-时间: 2013-04-25 22:09:26--]

@可以的名 27 楼 2013-04-25 21:34:57

中华文化本质上是反市场的,

喜欢用强权代替市场,

这点从上至下都很习惯,

几千年余毒不可能几十年肃清!

已经进了几十步了, 可能会倒退一些时了!

哎, 可惜了这大好局面啊! 痛心!

你说的对, 所谓 5000 年的文明史, 也是 5000 年的黑暗史, 从古至今, 历朝历代的政治框架无不体现了商鞅的思想。中华民族的创新性和活力在几千年前就被扼杀了。

30 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 22:10:07--]

十、

2、以打击囤地、提高贷款门槛、抬高入市成本、提高市场准入机制等手段打击供给。上一条措施如果说还尚算可以理解的话，毕竟是普通人，没有专业性，对市场的运行没有那么深入的理解有情可原。这第二条的做法就匪夷所思了，这可是实实在在为市场供给制造障碍啊。我们知道，如果这一条持续执行下去且又很有效的話，必然导致大批实力不强、现金流及资本运作能力有限的中小开发商被淘汰出市场，必然形成房地产开发向少数开发商集中的相对垄断的市场格局，从而弱化市场竞争，增加房价上涨风险。从市场现状来看，确实有这个趋势，比如潘石屹、任志强不止在一次抱怨北京的土地都被少数国有大鳄拿走了。所幸市场存在自我修复机制，目前这种状况还没大面积出现。

31 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-25 22:15:34--]

十一、

3、增税。这是最可笑的调控手段。基本的经济学原理告诉我们，税是打入买卖双方的楔子，无论这个税是由谁出的，其最终结果必然是双方共同分担的，谁分担多少是由供给与需求的弹性决定的。所以，所谓 20% 的个税，单纯说是由买方或卖方承担都是不准确的--即使钱是由其中一方掏

的，但这只是表象。税必然是供应的成本，这么简单的道理连菜市场卖菜的都知道，在赋税或摊位租金或管理费用增加时，必然要将一部分税或相关费用加到菜价里转嫁给消费者。虽然每一次加税都伴随着疯狂的抢购浪潮，人们在用实际行动对增税降低房价的谬论说不，但我也悲哀地看到，包括增税在内的每一次调控都引起一片幸灾乐祸、大力拥护的欢呼声。而如今，人们为自己的幸灾乐祸付出了惨重的代价：多少刚需在背负了差价 5.6% 营业税之后，后来者又被迫抗起了全价 5.6% 的营业税的沉重负担，难道这次要再次背负 20% 的个人所得税？到底是政府在分享炒房者的收益，还是要把消费者推入万劫不复的深渊？想想吧，房价太高的原因不在于税太少了，而在于赋税成本太高了。

而如今，还有不少人在对房产税这个可能会加诸于所有人身上的巨大生活成本翘首以盼，这要怎样奇葩的愚昧才能有这样的精神？难道他们忘了，当年以促进公平的名义出台的个人所得税，现在却异化成了广大普通工薪阶层的沉重负担，成了政府不可或缺的税种，公平的内涵没了，政府的收入却成了这个税的终极目的——君不见，每次上调个税基点的阻力都来自于“影响国家税收”这个冠冕堂皇的理由。

32 楼

[--作者: 可以的名-时间: 2013-04-25 22:58:24--]

其实在我国，舆论只是政府利用的工具，

政府想出什么政策就会主动推出什么言论，
所以，从当前舆论风向看，
好像是准备走反市场的路线，就是走点回头路，
如果不是，我相信舆论会马上转向鼓吹自由经济！
从舆论导向可以看出一些苗头的！

33 楼

[--作者: 散户凡人-时间: 2013-04-25 23:05:51--]

@可以的名 27 楼 2013-04-25 21:34:57

中华文化本质上是反市场的，
喜欢用强权代替市场，
这点从上至下都很习惯，
几千年余毒不可能几十年肃清！
已经进了几十步了，可能会倒退一些时了！
哎，可惜了这大好局面啊！痛心！

不懂就请不要随便

中华文化本质上不是反市场的，而是主张经济市场化的，
所以西方经济学早期的启蒙来源就是中华哲学文化。西方大
经济学家从亚当斯密以及其老师，到现代的哈耶克，对中华
的儒、道两家的哲学文化深为推崇。

34 楼

(1)

[--作者:小散闯天崖-时间:2013-04-25 23:05:53--]

guanzhu

35 楼

[--作者:毁灭战士 2012-时间:2013-04-25 23:46:05--]

楼主分析的很有道理，学习了！

36 楼

[--作者:老船长烟斗-时间:2013-04-25 23:59:21--]

增税。这是最可笑的调控手段。基本的经济学原理告诉我们，税是打入买卖双方的楔子，无论这个税是由谁出的，其最终结果必然是双方共同分担的，谁分担多少是由供给与需求的弹性决定的。所以，所谓 20% 的个税，单纯说是由买方或卖方承担都是不准确的——即使钱是由其中一方掏的，但这只是表象。税必然是供应的成本，这么简单的道理连菜市场卖菜的都知道，在赋税或摊位租金或管理费用增加时，必然要将一部分税或相关费用加到菜价里转嫁给消费者。虽然每一次加税都伴随着疯狂的抢购浪潮，人们在用实际行动对增税降低房价的谬论说不，但我也悲哀地看到，包括增税在内的每一次调控都引起一片幸灾乐祸、大力拥护的欢呼声。而如今，人们为自己的幸灾乐祸付出了惨重的代价：多少刚需在背负了差价 5.6% 营业税之后，后来者又被迫抗起了全价 5.6% 的营业税的沉重负担，难道这次要再次背负 20% 的个人所得税？到底是政府在分享炒房者的收益，还是要把消费者

推入万劫不复的深渊？想想吧，房价太高的原因不在于税太少了，而在于赋税成本太高了。

lz 太绝对了，如你分析，赋税加到消费中，增加了交易成本，由于现在是卖方市场，所以房价就涨，这个在价格比较低的时候是这样的，但是如果是房价已经快达到一个临界点的时候，这样做是为了屏蔽一些例如炒房的不确定因素对房价的干扰。最终制造一个炒房没有暴利的环境，让房价不能再往上走。

其实现在情况就是，房价太高，已经超出了大家的实际购买能力，如果炒房没有暴利的话，现在买房，以后升值的风险就大了。就会使买房的人望而怯步，经过一段时间的沉淀，囤房建房的人就会接受卖房微利的现实，房屋的交易价格就会逐步下降。实现房价的软着陆。

就是说同是一件事情，看在什么时候发生，当调控发生在对的时候，就会产生效果。

房价这盘棋太大了。我是看不明白。

但是 lz 言之凿凿，好像很有道理，但是有没有想过，20%如果加到买房的身上，会减少多少潜在的客户？所以 lz 的道理是对的，但是要看在什么时候。

现在说 20%没有用，而且要买家出定了，还为时过早。

37 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 07:39:49--]

@可以的名 27 楼 2013-04-25 21:34:57

中华文化本质上是反市场的，
喜欢用强权代替市场，
这点从上至下都很习惯，
几千年余毒不可能几十年肃清！
已经进了几十步了，可能会倒退一些时了！
哎，可惜了这大好局面啊！痛心！

@散户凡人 32 楼 2013-04-25 23:05:51

不懂就请不要随便

中华文化本质上不是反市场的，而是主张经济市场化的，
所以西方经济学早期的启蒙来源就是中华哲学文化。西方大
经济学家从亚当斯密以及其老师，到现代的哈耶克，对中华
的儒、道两家的哲学文化深为推崇。

法国的重农学派对当年的中国确实比较推崇。

但问题是，我们就能得出结论：中华文化本质上不是反
市场的吗？

我认为，中华文化一直循两条线走：

1、摆上台面的儒家文化，但这是针对民间而言，实际

上，在中国几千年的政治框架里从未真正贯彻过，如：“民为贵，君为轻”，仅仅口号而已，正如某某主义从来没有被真正追求过——口号而已。

2、实际对中华产生影响的法家思想：比如：一民论（耕战之民）、一教（一种思想）、又比如：有道之国，在于弱民。这些思想的最终贯彻都必然以重农抑商这个手段上来，谈何不反市场？

38 楼

[-- 作者：交流群 146538363- 时间：2013-04-26 07:44:33--]

炒股，任何时候都应该存在“不虑胜，先虑败”角度上进行。交易千万不要深入，深入必慌，慌必乱，乱必错。错！则更深，周而复始，恶性循环。

来自天涯社区客户端

39 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 07:48:28--]

增税。这是最可笑的调控手段。基本的经济学原理告诉我们，税是打入买卖双方的楔子，无论这个税是由谁出的，其最终结果必然是双方共同分担的，谁分担多少是由供给与需求的弹性决定的。所以，所谓 20% 的个税，单纯说是由买方或卖方承担都是不准确的——即使钱是由其中一方掏的，但这只是表象。税必然是供应的成本，这么简单的道理连菜市

场卖菜的都知道，在赋税或摊位租金或管理费用增加时，必然要将一部分税或相关费用加到菜价里转嫁给消费者。虽然每一次加税都伴随着疯狂的抢购浪潮，人们在用实际行动对增税降低房价的谬论说不，但我也悲哀地看到，包括增税在内的每一次调控都引起一片幸灾乐祸、大力拥护的欢呼声。而如今，人们为自己的幸灾乐祸付出了惨重的代价：多少刚需在背负了差价 5.6% 营业税之后，后来者又被迫抗起了全价 5.6% 的营业税的沉重负担，难道这次要再次背负 20% 的个人所得税？到底是政府在分享炒房者的收益，还是要把消费者推入万劫不复的深渊？想想吧，房价太高的原因不在于税太少了，而在于赋税成本太高了。

@老船长烟斗 35 楼 2013-04-25 23:59:21

lz 太绝对了，如你分析，赋税加到消费中，增加了交易成本，由于现在是卖方市场，所以房价就涨，这个在价格比较低的时候是这样的，但是如果是房价已经快达到一个临界点的时候，这样做是为了屏蔽一些例如炒房的不确定因素对房价的干扰。最终制造一个炒房没有暴利的环境，让房价不能再往上走。

其实现在情况就是，房价太高，已经超出了大家的实际购买能力，如果炒房没有暴利的话，现在买房，以后升值的

风险就大了。就会.....

从你的回复中可以提炼出以下几点：

1、你承认在卖方市场，赋税必然由买方承担，并且会导致房价上涨。这个时候加税是否不合时宜？

2、你认为在房价临界点上，税的增加会抑制炒房。问题在于，既然已到临界点了，再抑制又有何必要？

40 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 07:49:10--]

增税。这是最可笑的调控手段。基本的经济学原理告诉我们，税是打入买卖双方的楔子，无论这个税是由谁出的，其最终结果必然是双方共同分担的，谁分担多少是由供给与需求的弹性决定的。所以，所谓 20% 的个税，单纯说是由买方或卖方承担都是不准确的——即使钱是由其中一方掏的，但这只是表象。税必然是供应的成本，这么简单的道理连菜市场卖菜的都知道，在赋税或摊位租金或管理费用增加时，必然要将一部分税或相关费用加到菜价里转嫁给消费者。虽然每一次加税都伴随着疯狂的抢购浪潮，人们在用实际行动对增税降低房价的谬论说不，但我也悲哀地看到，包括增税在内的每一次调控都引起一片幸灾乐祸、大力拥护的欢呼声。而如今，人们为自己的幸灾乐祸付出了惨重的代价：多少刚需在背负了差价 5.6% 营业税之后，后来者又被迫抗起了全价

5.6%的营业税的沉重负担，难道这次要再次背负 20%的个人所得税？到底是政府在分享炒房者的收益，还是要把消费者推入万劫不复的深渊？想想吧，房价太高的原因不在于税太少了，而在于赋税成本太高了。

@老船长烟斗 35 楼 2013-04-25 23:59:21

lz 太绝对了，如你分析，赋税加到消费中，增加了交易成本，由于现在是卖方市场，所以房价就涨，这个在价格比较低的时候是这样的，但是如果是房价已经快达到一个临界点的时候，这样做是为了屏蔽一些例如炒房的不确定因素对房价的干扰。最终制造一个炒房没有暴利的环境，让房价不能再往上走。

其实现在情况就是，房价太高，已经超出了大家的实际购买能力，如果炒房没有暴利的话，现在买房，以后升值的风险就大了。就会.....

另外，关于炒房（即投资、投机）是否就是该一棍子打死，也未必这么绝对，而且正可能相反，我在前面第七、八结已有一些论述，后面可能还会提到。

你也提到“房价太高，已经超出了大家的实际购买能力”，赋税的增加一定体现在房子的成本上，无论一手还是二手，

无论增量还是存量，必然是一个互相推动的过程，增税的最终结果就是推高房价（或者导致供应不足）——这不与我们追求的目标南辕北辙吗？这个我在前面已有一些论述，后面还会有详细的说明。在前十年调控的实践来看，就是这么回事，如 5.6% 的营业税。

41 楼

[--作者: 可以的名-时间: 2013-04-26 07:56:51--]

@可以的名 27 楼 2013-04-25 21:34:57

中华文化本质上是反市场的，

喜欢用强权代替市场，

这点从上至下都很习惯，

几千年余毒不可能几十年肃清！

已经进了几十步了，可能会倒退一些时了！

哎，可惜了这大好局面啊！痛心！

@散户凡人 32 楼 2013-04-25 23:05:51

不懂就请不要随便

中华文化本质上不是反市场的，而是主张经济市场化的，所以西方经济学早期的启蒙来源就是中华哲学文化。西方大经济学家从亚当斯密以及其老师，到现代的哈耶克，对中华的儒、道两家的哲学文化深为推崇。

@mini_hostess 36 楼 2013-04-26 07:39:49

法国的重农学派对当年的中国确实比较推崇。

但问题是，我们就能得出结论：中华文化本质上不是反市场的吗？

我认为，中华文化一直循两条线走：

1、摆上台面的儒家文化，但这是针对民间而言，实际上，在中国几千年的政治框架里从未真正贯彻过，如：“民为贵，君为轻”，仅仅口号而已，正如某某主义从来没有被真正追求过——口号而已。

2、实际对中华产生影响的法家思想：比如：一民论（.....

呵呵，很多东西一旦需要解释，那么解释就不必要了，市场经济最重要的是放任自流，管制越多，就越偏离，然而国人从上至下都喜欢管制，上层人喜欢什么都管，下层人也喜欢什么被管，这种土壤能产生什么自由经济？

再就是，中华文化自身缺乏自洁能力，

只能开外力推动进步，

不然就像一桶酱缸，只会自己发臭发烂长蛆，

所以每过几十年必然倒退，

但是如今中华强大了，世界也变了，

没人喜欢去强行改变谁了。

也就是没有外力推动你强行进步了，

这样自己发展几十年，

腐败，衰败，最后归于极端落后

是必然轨迹！

42 楼

[--作者: 散户凡人-时间: 2013-04-26 09:04:24--]

中华文化本质上不是反市场的，而是主张经济市场化的，所以西方经济学早期的启蒙来源就是中华哲学文化。西方大经济学家从亚当斯密以及其老师，到现代的哈耶克，对中华的儒、道两家的哲学文化深为推崇。

@mini_hostess 36 楼 2013-04-26 07:39:49

法国的重农学派对当年的中国确实比较推崇。

但问题是，我们就能得出结论：中华文化本质上不是反市场的吗？

我认为，中华文化一直循两条线走：

1、摆上台面的儒家文化，但这是针对民间而言，实际上，在中国几千年的政治框架里从未真正贯彻过，如：“民为贵，君为轻”，仅仅口号而已，正如某某主义从来没有被真正追求过--口号而已。

2、实际对中华产生影响的法家思想：比如：一民论

(.....

你对经济学历史和中国经济历史有过了解，不是那种基本不了解而只凭主观印象随便的人，就简单和你谈谈。

首先说事实：与市场经济对立的是计划经济，古代历史上中华有几个时期在搞计划经济？市场经济才是中华历史经济的主流。但是，市场经济不等于法治和宪政，不等于政治体制。从秦制开始，确实形成了集权专制（事实上这个说法很粗糙），但周制可不是集权专制，而是分权封建。汉初曾经恢复过分权。文景而帝在经济上实行过黄老无为而治，经济国力迅速发展，才有后面汉武帝的大败匈奴。

不要把经济和政治混淆起来，两者固然有密切联系，但是两个范畴。当然，秦制后，商鞅的法家集权思想也影响了中华政治，这和儒道两家的政治观念形成了两个脉络，后者对前面进行者对抗。在政治上，极力争取约束王权，建立制约的是汉带、宋代和明代的大儒，这个方面有专门的学者做的整理论述，这里略过。有兴趣可以另外谈。

在经济上，最早的信用纸币也是出于中华，而且是发端于四川民间，然后再发展到国家承认和发行。尽管政治上是王权，但经济上主流还是市场经济。对于政府干预经济发展，特别是国有企业，在汉、明、清时期出现过典型，但当时反对声音也有，而且有的很大，并产生了效果。

再说道理：儒道两家都主张无为而治，对经济要无为而治，儒家特别强调要减少说赋。因为这个原因，所以直接启发并深远影响了西方自由市场经济的思想。因此，哈耶克才公开谈经济学说时再三赞叹老子的智慧。

市场经济是人类自古以来的自然形成，他的对立面恰恰是来自西方的马克思的计划经济。在西方后期也是出现了市场经济和计划经济两种脉络的对抗。但是，市场经济必然大败计划经济，哪怕计划经济能够短暂领先。

现在的西方市场经济是配合政治上的宪政、法治，而这也将是中国以后的方向，虽然过程将是反复和曲折的。

43 楼

[--作者: bgj1986-时间: 2013-04-26 10:24:29--]

@散户凡人 19 楼 2013-04-25 18:04:11

一个行业、一个产业如果利润大，就会吸引利润小的其他行业或者产业的资本进入，有效的大量增加供给和增加竞争，从而相对的降低了这个行业的利润和价格。这是一个非常基本的市场调节道理。

可是在中国，当房地产利润高，吸引了其他的行业、产业资本进入，却被有些观点说成都去搞房地产了，没人愿意做实业了，这样的情绪化的不满或者糊涂的观点怎么不叫人遗憾。房地产利润高，吸引了其他领域的资本进入，这必然.....

资本进入，不是去创造房地产。而是占有。他们本身是不建房子的。进入的原因，和结果只是让原本 5000 的房价涨到 10000. 这个过程，事实上对房地产本身而言。没有任何意义。只会成为更多地王产生的理由。单价 5000 的房子，其土地不可能值 10 个亿。但是单价 50000 的房子却可以。

事实上，现在的房地产，并没有因为其他资本的进入，就变得不再垄断了。其他资本，只是进来分一杯羹。真正起基础作用的，还是那几家房产公司。处于垄断地位。

而且对于楼主，我一直没弄懂，你到底想说神马？还请明示。

46 楼

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-26 10:41:31--]

@散户凡人 19 楼 2013-04-25 18:04:11

一个行业、一个产业如果利润大，就会吸引利润小的其他行业或者产业的资本进入，有效的大量增加供给和增加竞争，从而相对的降低了这个行业的利润和价格。这是一个非常基本的市场调节道理。

可是在中国，当房地产利润高，吸引了其他的行业、产业资本进入，却被有些观点说成都去搞房地产了，没人愿意做实业了，这样的情绪化的不满或者糊涂的观点怎么不叫人遗憾。房地产利润高，吸引了其他领域的资本进入，这必

然.....

@bgj1986 43 楼 2013-04-26 10:24:29

资本进入，不是去创造房地产。而是占有。他们本身是不建房子的。进入的原因，和结果只是让原本 5000 的房价涨到 10000. 这个过程，事实上对房地产本身而言。没有任何意义。只会成为更多地王产生的理由。单价 5000 的房子，其土地不可能值 10 个亿。但是单价 50000 的房子却可以。

事实上，现在的房地产，并没有因为其他资本的进入，就变得不再垄断了。其他资本，只是进来分一杯羹。真正起基础作用的，还是那几家房产公司.....

呵呵，别急冷静下。

首先看清楚，偶不是楼主，楼主是另一人。

其次，偶说得很清楚，吸引了其他行业、产业的资本进入，增加了供给。不少以前做家电、服装等等行业的资本进来后开发商品房，增加了供给，这个事实在上市公司的报告中可以看到不少，至于进入的很多小开发商竞争就更多了。

当然，并非全部都是进来开发了商品房，也有很多个人资本进来投资的。所以，不要把这两个混淆了。

现在的调控恰恰不利于外在的资本和小开发商进行商品房开发竞争，造成了大批的小开发商退出房产市场，以及

一些原来主业是其他行业的上市公司资本退出房产。这个事实也可以查证。

房产市场存在明显竞争性，没有全国性的寡头垄断公司，而只是有地方性的局部资源性垄断。土地市场才是政府行政性的全面垄断。对于垄断的概念，请先了解下。

47 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 11:02:08--]

回复第 41 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-26 09:04)

中华文化本质上不是反市场的，而是主张经济市场化的，所以西方经济学早期的启蒙来源就是中华哲学文化。……

=====

确实，政治不等同于经济，但是政治对经济的影响却是非常深刻的。比如 1949 年后的中国，自由的市场经济在强力行政干预下几乎被消灭。

儒道两家对中国的思想确实影响深远，但也仅仅限于思想层面、对民间有一些影响，在中国历代封建王朝（说封建也许不恰当，但还是沿用习惯用语吧），也确实有市场的雏形，但仅仅是民间自发行为，在政府的强力控制之下，市场的发展是非常有限的，无法否认的事实是：自秦以来的 2500 年中，中国的市场经济基本上可谓原地踏步，对市场理论的贡献也近乎于零，而历代统治者无比以法家思想为实际的治国策略。

来自天涯社区客户端

48 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 11:09:04--]

回复第 41 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-26 09:04)

中华文化本质上不是反市场的，而是主张经济市场化的，所以西方经济学早期的启蒙来源就是中华哲学文化。……

=====

如果说孔孟学说对市场经济有何贡献的话，也仅仅限于一些思想片段而已，仅仅是对日常一些经济活动的反省而已。如《墨子》的："王刀无变，耀有变；岁变耀，则岁变刀"，虽然也体现了一些经济思想，但其没有任何逻辑推理，看起来更像是对人们日常认识的一个片段式总结。

只能说，孔孟学说对经济学的贡献可能在于：有一些有资可查的历史片段而已。

来自天涯社区客户端

49 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 11:12:10--]

回复第 43 楼(作者:@bgj1986 于 2013-04-26 10:24)

@散户凡人 19 楼 2013-04-25 18:04:11

一个行业、一个产业如果利润大，就……

=====

呵呵，这个问题，楼上的散户凡人网友已替我回答了，

我就不回答了。

另外，我的正文应该也有详细阐述。

来自天涯社区客户端

50 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 11:18:33--]

十二、

你们尽管祈盼把，这个税被招来的时候，最终受害的必然是你们自己，那将是超越个税的你们终身将背负的大山——即使你没有房，市场总成本上升的传导机制将使你成为房产税的必然的买单者——而且是终身的，正如燃油税的推出，并不是你没有汽车就与你无关。

西方经济学中有个观点，”在一个自由进入与退出的市场中，在进入过程和退出过程结束时，仍然留在市场中的企业经济利润必定为零“。实际从我们上面的分析也可看出，如果存在自由竞争，各行业生产要素的自由流动必然平衡各行业的利润，如果某个行业利润过高，比如房地产，会吸引其它无关行业的资本进入该行业，导致该行业竞争加剧、供应过剩，从而不断降低该行业的利润，直到其利润与其它行业相近为止。反过来也是成立的，如果某行业供应过剩、利润过低，会引起相关企业的退出或倒闭，从而客观上会减小仍然留下来的企业的竞争压力。这本来应该是一个帕累托改进过程：即在自由的完全竞争条件下，由市场供求所形成的

均衡价格，能够引导社会资源实现有效配置，使每个人的状况变得更好，我想，如果没有错误的调控，房地产市场也能向帕累托最优状态接近。

来自天涯社区客户端

51 楼

[--作者:壹抹晴天-时间:2013-04-26 11:20:21--]

@mini_hostess 好文要顶

52 楼

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-26 11:20:22--]

政治对经济影响是深刻，但不等于王权政治就不能是市场经济。你始终在混淆这两个范畴。

中华古代的经济历史，哪个是计划经济吗？不是什么市场的雏形，就是市场经济。只不过不是现代西方的法治市场经济。古代中国的经济在当时多数时候都是领先或者说富裕胜过西方经济的，特别在宋代的市场经济非常发达。要指出的是，古代西方城邦之间和内部也主要是市场经济。

历代统治者的治国策略不是什么法家思想，而是采用一部分法家集权政治思想，但在经济上从没有大搞过计划经济，而是基本沿用了市场经济。另一重要部分的治国策略中就是内用黄老，外示儒术。

在经济理论上，宋代和金、辽都有论述和实践，不过国人知道很少，又不重视。对比同时期西方的经济理论可以说

是大为领先的，西方是到了历史后期才学习借鉴迎头赶上。

乃至德国的哲学也是受老子影响巨大，这在德国哲学多位大师自己都是承认和重视的。反市场经济的正是起源西方的计划经济，哈耶克对计划经济的批判和驳斥非常深入。

53 楼

[--作者:bgj1986-时间:2013-04-26 12:16:11--]

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:12:10

回复第 43 楼(作者:@bgj1986 于 2013-04-26 10:24)

@散户凡人 19 楼 2013-04-25 18:04:11

一个行业、一个产业如果利润大，就……

=====

呵呵，这个问题，楼上的散户凡人网友已替我回答了，我就不回答了。

另外，我的正文应该也有详细阐述。

散户烦人网友，所说，按我的理解，大致两点：1，其他资本的进入，客观上刺激了房地产的发展，相当于加了一把火。2，关于垄断，是说现在尚未形成垄断，只是在资源上的局部垄断，对不？

如果是这样理解的话，我想我的看法是这样的，关于资本进入，我想确定究竟起到了何种作用。不谈推高房价这方面的结果，但就其对房地产本身的作用而言。应该是促进了

交易量，进而是房子的产量。也就是说，使得房地产“大”了。这或许是其他资本介入的正向作用。

然后关于垄断，资源性的垄断不提，中国房地产，从无到有，到现在几十年时间。尤其是近十年。你可曾听说有哪家企业因为经营不善直接干脆利落的申请破产？房地产的垄断不是指他的公司个数。诚然，全国 2W 家房地产企业，绝对不能叫垄断了。但是一个正常健康的行业。是不可能出现这种现象的。这不叫欣欣向荣。

其实，如果综合以上两点，不难看出，中国的房地产，是由卖方垄断，同时其他资本可以进入再多宰上一刀。他做得再大，到了最后一个环节。买单的依然是老百姓。

比如举一个很粗俗的例子。一个人要洗衣服。刚需吧。方法本来有好几种。但是不许用搓衣板了，只能用洗衣机。于是有人站出来，利用手中的资源，或者说就是钱。代表洗衣者买了洗衣机，他的介入确实使得洗衣机的产量增加了。但是价格上涨到原来的十倍。在上涨期间，中间者不断的把原本 5 倍 7 倍的洗衣机卖给别人。而十倍的价格最终还是要其使用者支付。

那能不能说，中间环节对整个洗衣机制造起到了推动作用？洗衣机还是那个破样。没有一点革新。变得只是价格。而房地产的发展，最终成了房价的发展。这个是很多人没有看到的。

关于调控，房地产的产生，发展过程。已经说明了政府曾经的态度。政策。在房地产的根本没有变动的前提下。政府是不会做出有效的回应的。与其说调控是针对的房市。不如说是针对的百姓心理。维稳而已。没有任何一个说了算的官员打算叫房价哪怕有一丝的下降。政府和百姓，根本就没在一条船上。盯着别人左满舵，你自己撞了。

54 楼

(1)

[--作者:金秋梦短-时间:2013-04-26 12:17:05--]

顶

55 楼

[--作者:410266926-时间:2013-04-26 12:54:45--]

楼主说的太对了，不仅是经济规律，自然规律也是一样
只是在中国阻碍大一点，腐败、政治等因素
需要时间长一点，

但最终会回归到经济规律中来

57 楼

[--作者:我和小丫头-时间:2013-04-26 12:59:12--]

其实这就是一场游戏

58 楼

[--作者:spirit_wya-时间:2013-04-26 13:00:04--]

mark

59 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-26 13:06:55--]

关键还是对调控的理解不同。

在一小部分人群的世界里，所谓的调控，就是调低楼价，深入调控，就是把楼价调低到他们所能接受的价位。

在政府的眼里，调控的第一目标是服务于 GDP 的增长，第二目标是可持续的上涨，第三目标是解决财政困难，第四目标是消灭朱总理说过的“纸币老虎”

各方的利益不同，价值观不同，最终对调控的理解完全不同。

在一小部分人的眼里，调控是彻底失败的。在政府的眼里，调控是基本成功或者说是非常成功的。

最近，黄金的暴跌，表明，哪怕是最硬的通货，也会在短时间内崩溃。再看看中国的楼价，仍猪坚强，为什么？没有调控，楼价会这么坚强吗？

当然，对于普通百姓，楼价还是坚强点的好，如果中国的楼价象 A 股那样忽上忽下，先从 1000 点涨到 6000 点，再跌回 2000 点。呵呵，普通百姓早就哀鸿遍野。

房子，正是因为有了政府的保驾护航，精心维护，楼市才能长期向好，才能可持续的可控的上涨，这也是执政者给国人发的大红包，恒产者有恒心，让国人受益于经济的增长。

有一小撮人，提出三年不买房，把楼市妖魔化。结果可

想而知

60 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 19:42:45--]

@散户凡人 49 楼 2013-04-26 11:20:22

政治对经济影响是深刻，但不等于王权政治就不能是市场经济。你始终在混淆这两个范畴。

中华古代的经济历史，哪个是计划经济吗？不是什么市场的雏形，就是市场经济。只不过不是现代西方的法治市场经济。古代中国的经济在当时多数时候都是领先或者说富裕胜过西方经济的，特别在宋代的市场经济非常发达。要指出的是，古代西方城邦之间和内部也主要是市场经济。

历代统治者的治国策略不是什么法家思想，而是采用一部.....

关于中国哲学对西方哲学的影响的问题，尤其老子与德国哲学的关系，确实有西方学者撰文论述过。

德国哲学作为大陆理性派哲学最高水平的代表，与老子思想确实有某些相通的地方：至少同属形而上学。

但是二者又有根本的差异：

1、老子的哲学思想是“提”出来的，即他们的观点中有些无中生有的味道，你无法从他的思想中看出其理论根源；思想提出来以后，也未经过任何严格论证。即中国哲学的特

点体现在：道可道，非常道。基本算是无任何逻辑推理，我倾向与认为是思想残片。

2、而西方大陆大陆理性派的最显著特点就是逻辑推理。即他们追求的目标是从不证自明的天赋观念出发，通过理性演绎的方法建立整个知识论的大厦，西方哲学发展到近代认识论阶段尤其如此。当然，后来康德对其有了一定改造，融合了英国的经验论思想。

从上面的两点差别可看出，理论上说，即使西方大陆理性派不知道老子，他们也可以通过严密的逻辑推演得出他们得思想。

很难想象，两个方法论完全相反的思想体系能够有重大的相互影响，就如中医与西医也许在古代有些交集，但我们很难说他们谁影响了谁（限于古代）。

所以，部分西方哲学家对老子的推崇与其说其是他们的思想来源，还不如说是他们的哲学思想存在着某种交集而”心有戚戚焉”的结果，是一种巧合而已，而基本可排除老子的思想对西方哲学提供理论支持的说法，说影响巨大我觉得还是很勉强的。

61 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 20:31:08--]

@散户凡人 49 楼 2013-04-26 11:20:22

政治对经济影响是深刻，但不等于王权政治就不能是市

场经济。你始终在混淆这两个范畴。

中华古代的经济历史，哪个是计划经济吗？不是什么市场的雏形，就是市场经济。只不过不是现代西方的法治市场经济。古代中国的经济在当时多数时候都是领先或者说富裕胜过西方经济的，特别在宋代的市场经济非常发达。要指出的是，古代西方城邦之间和内部也主要是市场经济。

历代统治者的治国策略不是什么法家思想，而是采用一部.....

你我关于中国古代经济体制的分歧，我想根本问题在于对市场经济的界定不一样导致的。

中国古代没有计划经济理论一说，当然难言会有纯粹的计划经济体制，但是，也确实有些影子，比如始于商鞅的重农抑商政策，无疑是对市场的打击。

另外，历朝历代的盐铁专营制度（不仅盐铁，凡是有力可图山林川泽资源和产品都有过官方专营的影子），据考证，形成明确官方的制度的也是始于法家的商鞅变法，其后专卖制度成了我国古代统治阶级长期推行的一项重要经济制度。该制度对商业的发展的负面作用是显而易见的。

另外，管仲的“利出一孔”思想，被商鞅借用过来形成治国之策的时候，因为一直以来对统治者有利，不断为后世的统治者所效法，作为其统治原则，不得不说，这极大地打

击了市场的形成和发展。

借用斯密的观点，竞争性市场必须满足五个条件，其中一个“自由假设”，而在古代，特别是农民被固化在土地上的时候，人的相当的自由被剥夺了，在这种条件下，是难言市场发展的。

当然，如果我们狭义地把有市场的经济体都叫着市场经济的话，也说得过去，按此逻辑，即使计划经济也可归为市场经济。

62 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 20:33:25--]

@壹抹晴天 48 楼 2013-04-26 11:20:21

@mini_hostess 好文要顶

谢谢了！

63 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 20:35:07--]

@sj3456789 56 楼 2013-04-26 13:06:55

关键还是对调控的理解不同。

在一小部分人群的世界里，所谓的调控，就是调低楼价，深入调控，就是把楼价调低到他们所能接受的价位。

在政府的眼里，调控的第一目标是服务于 GDP 的增长，第二目标是可持续的上涨，第三目标是解决财政困难，第四

目标是消灭朱总理说过的“纸币老虎”

各方的利益不同，价值观不同，最终对调控的理解完全不同。

在一小部分人的眼里，调控是彻底失败的。在政府的眼里，调控是基.....

从政府这几年措施来看，其初衷显然不像是保驾护航，虽然最终结果是这样。

64 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 20:38:28--]

十三、

你们尽管祈盼把，这个税被招来的时候，最终受害的必然是你们自己，那将是超越个税的你们终身将背负的大山--即使你没有房，市场总成本上升的传导机制将使你成为房产税的必然的买单者--而且是终身的，正如燃油税的推出，并不是你没有汽车就与你无关。

西方经济学中有个观点，” 在一个自由进入与退出的市场中，在进入过程和退出过程结束时，仍然留在市场中的企业经济利润必定为零“。实际从我们上面的分析也可看出，如果存在自由竞争，各行业生产要素的自由流动必然平衡各行业的利润，如果某个行业利润过高，比如房地产，会吸引其它无关行业的资本进入该行业，导致该行业竞争加剧、供

应过剩，从而不断降低该行业的利润，直到其利润与其它行业相近为止。反过来也是成立的，如果某行业供应过剩、利润过低，会引起相关企业的退出或倒闭，从而客观上会减小仍然留下来的企业的竞争压力。这本来应该是一个帕累托改进过程：即在自由的完全竞争条件下，由市场供求所形成的均衡价格，能够引导社会资源实现有效配置，使每个人的状况变得更好，我想，如果没有错误的调控，房地产市场也能向帕累托最优状态接近。

65 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-26 20:42:55--]

@sj3456789 56 楼 2013-04-26 13:06:55

关键还是对调控的理解不同。

在一小部分人群的世界里，所谓的调控，就是调低楼价，深入调控，就是把楼价调低到他们所能接受的价位。

在政府的眼里，调控的第一目标是服务于 GDP 的增长，第二目标是可持续的上涨，第三目标是解决财政困难，第四目标是消灭朱总理说过的“纸币老虎”

各方的利益不同，价值观不同，最终对调控的理解完全不同。

在一小部分人的眼里，调控是彻底失败的。在政府的眼里，调控是基.....

从政府这几年措施来看，其初衷显然不像是保驾护航，虽然最终结果是这样。

否则 08 年底、09 年初就不会慌不择路了。

这些调控措施无疑为房地产市场的发展埋下了隐患。正如 09 年一样。

如果说，哪一年房地产经历惨烈的泡沫破裂的话，我想调控肯定功不可没。

66 楼

[--作者:tengyuesheng-时间:2013-04-26 20:53:08--]

分析个毛啊现在不买以后更买不起！反正老子是买完了！也住上了！哈哈！

67 楼

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-26 20:53:25--]

@mini_hostess 57 楼 2013-04-26 19:42:45

关于中国哲学对西方哲学的影响的问题，尤其老子与德国哲学的关系，确实有西方学者撰文论述过。

德国哲学作为大陆理性派哲学最高水平的代表，与老子思想确实有某些相通的地方：至少同属形而上学。

但是二者又有根本的差异：

1、老子的哲学思想是“提”出来的，即他们的观点中有些无中生有的味道，你无法从他的思想中看出其理论根源；

思想提出来以后，也未经过任何严格论证。即中国哲学的特.....

由此可见，你对老子以及的国哲学的了解很有限，也许你没有读完过老子，根本不理解老子的基本道理，也不理解德国哲学的历史和变化，主要是主观感觉而已。对于这样不懂又要主观想象的人，偶一般都不太想交流，比如前面就有一位。这里简单回复下，如果愿意真正了解，可以继续，如果连老子都不愿意读完和思考，那就不用继续继续了。

看一下德国人的看法吧：

谈及中国古代哲学在德国的情况时，顾彬表示中国古典哲学从18世纪到现在，在德国都占有极其重要的地位，整部德国文化史都受到了很大的影响。在德国，老子的《道德经》已经先后被104人译成德文，但孔子的《论语》只有十几个译本，从这个意义上而言，老子在德国比孔子有名，影响也更大。德国作家当中，布莱希特受老子的影响最大，一个人要想研究布莱希特，最好先研究译成德文的《道德经》。

——德国汉学家沃尔夫冈·顾彬

德国哲学对老子的接受之路从德国唯心主义开始，直到海德格尔哲学以及最近十年来呈现出的最新趋势。思想家康德、黑格尔、谢林、雅斯贝尔斯和海德格尔各代表了这条路上的一段。——【德】R·艾尔伯菲特

《道德经》像一个永不枯竭的甘泉，满载宝藏，放下汲桶，便唾手可得。——尼采

德国人心中老子是“最知名的中国人”，德国电视台的一项调查表明，每四位德国人的家庭里就收藏一本老子的《道德经》。

每个德国家庭买一本中国的《道德经》，以帮助解决人们思想上的困惑。——德国前总理施罗德

68 楼

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-26 21:04:28--]

@mini_hostess 58 楼 2013-04-26 20:31:08

你我关于中国古代经济体制的分歧，我想根本问题在于对市场经济的界定不一样导致的。

中国古代没有计划经济理论一说，当然难言会有纯粹的计划经济体制，但是，也确实有些影子，比如始于商鞅的重农抑商政策，无疑是对市场的打击。

另外，历朝历代的盐铁专营制度（不仅盐铁，凡是有力可图山林川泽资源和产品都有过官方专营的影子），据考证，形成明确官方的制度的也是始于法家的商鞅变法，其后专卖制度成.....

你这里明显的把国有企业经营和计划经济混淆了，即便在西方现代市场经济中一样存在国有企业经营。

前面，偶就说过历史上出现过典型国有企业经营，但主流是市场经济。国有企业和计划经济是两个概念。从汉代开始的盐铁专营就是国用企业经营的一个典型。在英国历史后期的特许经营比盐铁专营各有千秋。

你对中华历史的经济了解需要补充，而且对市场经济和计划经济的根本区别也没有把握住。建议看看哈耶克这位自由经济学大师的相关论述。

你在西方经济学这方面有专长和了解，这个偶欣赏，但你对中华历史的政治和经济了解缺乏，话比较直，如果得罪了你，这里向你道歉。

如果，你觉得我说的都不对，也没关系，那就维持你的观点好了。偶不太喜欢争论，就在打住了。

69 楼

[--作者:散户凡人-时间:2013-04-26 21:32:29--]

最后再回复下：虽然有些地方很不认同楼主，而且有反对之处，但对楼主于西方经济学的了解和所长还是挺欣赏的，特别是楼主作为一个女性，有这样的独立观察思考，很不错。

不再插入歪楼，影响楼主继续原帖了。

70 楼

[--作者:日是种美德陡-时间:2013-04-26 22:23:12--]

在春天里品读人生，就会多了一份明媚，人活的是一种心境，人生累与不累，取决于自己的心态，生活是一面镜子，

你笑它就笑，你哭他就哭，每天只看到失去多少就不会快乐，看到拥有多少就会感到幸福。

[图:<http://laibafile.com/dmct.gif>]

71 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-04-27 07:54:22--]

关于计划与市场之争，从楼主的意思来看，我倾向于认为：

古代没有计划的概念，所以没有有计划经济这种说法。

楼主举出的国有企业等例子意在说明，古代的市场发展受到诸多的限制和打压，说市场经济有些勉强。

恩这个辩论确实把楼盖歪了，我关心的是：

空军为何如此淡定？

72 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 09:54:11--]

回复第 68 楼(作者:@圣人甲于 2013-04-27 07:54)

关于计划与市场之争，从楼主的意思来看，我倾向于认为：

古代没有计划的概念，所以没有有计划经济……

=====

呵呵。

来自天涯社区客户端

73 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 09:57:09--]

回复第 66 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-26 21:32)

最后再回复下：虽然有些地方很不认同楼主，而且有反对之处，但对楼主于西方经济学的了解和所长还是挺欣……

=====

呵呵

来自天涯社区客户端

74 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 09:59:25--]

回复第 68 楼(作者:@圣人甲于 2013-04-27 07:54)

关于计划与市场之争，从楼主的意思来看，我倾向于认为：

古代没有计划的概念，所以没有有计划经济……

=====

不仅仅是理论缺失的问题，在古代的技术条件下，信息传递的效率决定了计划经济的实施是不可想象的。

来自天涯社区客户端

75 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 10:00:18--]

十四、

实际我们并不是没有调控成功的先例，前些年的“姜你军”、“豆你玩”、“蒜你狠”相信大家还有印象，当年温州人

囤积居奇的传言甚嚣尘上，市场价格不断攀升，恐慌性抢购在各地上演。但是，国家并没有打压农民种植热情，也没有限购，也很少听说限价，更没有听说政府通过加税来打击炒作与囤积。我想，政府并不是不想这样干，“非不为也，而不能也”，相对于房地产市场，分散而灵活的农产品市场将会使“调控”成本高得难以忍受，所以，农产品市场的这个特点使得它非常幸运地逃过了非常“愚蠢的手”的蛮横干预，使得政府不得不“如果不能战胜他们，那么就和他们一起干！”，政府这次的调控手段与房地产市场完全相反，鼓励或补贴农民种植，减免农产品运输的高速过路费，从而有效降低市场流通与交易成本。其效果大家也看到了，立竿见影，价格很快回归合理，投机炒作传言销声匿迹。

既然他们已经有过调控成功的先例，那他们为什么不将其复制到房地产调控中去呢？我想，他们与很多人一样，想当然地认为：“两个市场不一样”——到底哪里不一样？虽然他们未必想清楚了。

来自天涯社区客户端

76 楼

[--作者:songhuafeng-时间:2013-04-27 10:05:32--]

@00222653 3 楼 2013-04-24 20:32:15

lz,别浪费时间了,傻空们看不懂,看懂了也不会承认。他们只相信:中国的房地产市场是100%的投机,根本没有刚

需，卖房的都是骗子，买房的都是傻子。

一女子两年内离婚十三次的原因.

问其何故，摇头苦答：

一任夫君搞石油的，钻太深，受不了；

二任老公消防队的，拔出来就喷，难受；

三任老公建设局的，脱了又穿，穿了又脱，瞎折腾；

四任老公包鱼塘的，一年两次水干了才搞，不痛才怪；

五任老公是公共安全专家局的，喜欢绑住干活，不准我动，苦不堪言；

六任老公是个组织部的，光谈话，会唬人，就是不搞实事；

七任老公是个搞古玩的，整天轻手轻脚捧着看，比真搞还难受；

八任老公是个外科医生，不见血不停手；

九任老公是科技局的，整天吵着要创新；

十任老公是税务局的，整天就知道睡，睡，睡。

十一个老公是公务员，就知道走后门；

十二个老公是中国足球队的，一搞 90 分钟，可就是不射；

最后一个个老公，是常逛摩网页的，只是天天看，就是不顶一下!!!

77 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-27 10:06:21--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013

从政府这几年措施来看, 其初衷显然不像是保驾护航, 虽然最终结果是这样。

你这样来理解, 显然, 在对楼市的认识上, 你仍然不是太深刻.

在房观, 很多网友都提出了这样的观点, 即调控楼市, 那是为了配合 GDP 的合理增长, 即为经济增长服务的.

经济需要稳定的合理的可持续的增长, 那么, 楼价也需要可持续的增长, 试问, 楼价崩盘, 经济还能增长吗?

所以, 要想实现经济增长, 楼价就必需稳住, 稳中有升啦. 比如说, 楼价最好每年增长个 $5/100$ 到 $10/100$, 这样, 大约每七年全国楼价翻一翻, 这是较理想的了.

而这一切, 都需要政府的保驾护航. 否则, 楼价上涨时, 会涨得过快, 同样, 楼价转跌时, 又会急跌, 这些, 都不是政府所想要的结果.

在这个过程中, 因为土地财政, 地方政府有利益在里面, 所以, 政策在执行过程中, 往往利于楼价上涨, 最终结果是楼价每五年翻一翻.

78 楼

[--作者:songhuafeng-时间:2013-04-27 10:13:13--]

@00222653 3 楼 2013-04-24 20:32:15

1z,别浪费时间了,傻空们看不懂,看懂了也不会承认。他们只相信:中国的房地产市场是100%的投机,根本没有刚需,卖房的都是骗子,买房的都是傻子。

不好意思刚才回复错了,是第一次上天涯,见怪不怪。

79 楼

[--作者:flywind2005-时间:2013-04-27 11:15:39--]

回复第18楼(作者:@mini_hostess 于2013-04-25 16:38)

七、

不可否认,在供不应求的市场环境里,在房地产上涨初期,如果没有市场控制(即所谓调控),不……

=====

经济学理论不错,但房地产不可等同于电器,就像电器不能等同于大米一样。你在反对调控担心供给不足时,应该考虑到保障房的建设。此外,没有政治素养,没有考虑大多数人,就不要谈房地产,去谈其他的东西吧。

来自天涯社区客户端

80 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 12:26:18--]

回复第 76 楼(作者:@flywind2005 于 2013-04-27 11:15)

回复第 18 楼(作者:@mini_hostess 于 2013-04-25
16:38)

七、……

=====

关于保障房的建设，我倾向于认为这是一个笑话。

不用太多的证据，在调控短期效果最明显的时候，三一重工的危机已经说明了问题。

来自天涯社区客户端

81 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 12:34:02--]

回复第 74 楼(作者:@sj3456789 于 2013-04-27 10:06)

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013

从政府这几年措施来看，其初衷显……

=====

对于保驾护航的问题，我并不认为房产观澜网友取了共识，而据此可推断我的观点是错误的。

实际上，前些年（比如 10 年），绝大多数网友认为，严厉的调控手段必将引起房价断崖式下跌，众网友的观点也是：为了宏观经济的稳定，上面已经壮士断腕，要把房价打下来。

所以，“保驾护航”说与其说是众网友的共识，还不如

说是在必然失败的调控失败之后失望的臆想：既然房价没跌，甚至也没保持稳定，那么，一定是上面没有诚意调控房价。

你们低估了即将卸任的人对政治荣誉的追求（毕竟失败了十年）。

另外，这种调控绝不可能导致房地产市场的稳定，必然是在制造更大的泡沫——具体原因，我的帖子里应该有体现，有兴趣的话可以耐心等待。

来自天涯社区客户端

82 楼

[--作者:25670263-时间:2013-04-27 14:33:02--]

客观，顶。

83 楼

[--作者:85 度 CC-时间:2013-04-27 14:41:58--]

@mini_hostess 16 楼 2013-04-25 12:12:24

五、

与德国人的幸运相反，我们遇到是深谙中国智慧却不懂市场经济运行原理的调控者，是跨专业、跨行业的管理者。中国有句古话，叫“无知者无畏”，他们总以为这是一个特殊的市场、特殊的环境，这是一方具有某某特色的土地，以至于相信经济运行的普遍规律不适用于他们，他们以为通过他们的强权可以改变人们的行为模式，他们也自信满满地认为他们看到了别人看不到的本质，他们认为依靠他们的强力

控制能改变市场的.....

我感觉不是中国政府无知，相反他们早就预料到今天的结果。你看现在土地出让金和房地产税务已经成为政府财政收入的主要来源，钱多得有些花不完到处浪费，苦的是老百姓。他们是不想好咯

84 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-27 16:58:55--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04-27
12:34:02

你们低估了即将卸任的人对政治荣誉的追求（毕竟失败了十年）。

对于你所说的，那是在空军的世界里，调控才失败了十年。

在执政者的眼里，调控是取得了巨大成功，而且还是非常完美的。呵呵，分歧太大了呀。

为什么说完美呢？通过楼市调控，各大目标基本实现或完全实现，哪有失败之说。

唯一的遗憾就是 2008 年，因为国内经济的需要，国家短期内严控楼市，用力有点过猛，另外又与全球危机产生叠加，

形成共振,那时,楼市有崩盘的危险,或者说已经崩盘.

那个时候,有点危险,执政者也慌了手脚,可能还要加上下面的人煽风点火,夸大危机的后果与层度,才有后来的4万,后果是楼价再度翻翻,显然用力过猛.

从2008年的接近崩盘到后来的楼价翻翻,调控用力过猛,楼价上窜下跳,这显然不是执政者所想要的结果.

85 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-27 17:05:08--]

楼主: mini_hostess 来自:

对于保驾护航的问题,我并不认为房产观澜网友取了共识

房观网友达成共识的是: 调控服务于经济增长的需要。

对于上面这一条,凡是理性的会思考的网友,基本上已达成共识。

而为了经济稳定的增长,楼价就必需稳中有升,决不能崩盘。所以,国家才会对楼价保驾护航。当然,所谓的护航,不仅仅是防暴跌,同时也要防暴涨。

还有,如果有一天,中国经济增长不需要楼市,哪怕楼价崩盘,中国的经济照样增长,那一天如果真的到来了,则楼价危也

86 楼

[--作者:xingwen23-时间:2013-04-27 17:23:03--]

楼主继续更新

来自天涯社区客户端

87 楼

[--作者:xingwen23-时间:2013-04-27 17:42:32--]

回复第 63 楼, @tengyuesheng

分析个毛啊现在不买以后更买不起! 反正老子是买完了!
也住上了! 哈哈!

一看就傻

来自天涯社区客户端

88 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 17:57:13--]

回复第 82 楼(作者:@sj3456789 于 2013-04-27 17:05)

楼主: mini_hostess 来自:

对于保驾护航的问题, 我并不认为房产观澜网友取了共
识

.....

=====

没人会否认, 当局希望房价稳定的愿望, 而且在调控目标里也多次提及。从调控的手段上来看, 也是当局努力的方

向之一。

但按你说的所谓“共识”：当局成功地实现了目标，而且完全在当局的掌控中，这个却是值得商榷的。

此文要阐明的是：这种调控手段绝不可能达到目的（包括控制房价不要暴涨）。

局部事实证明，已经失败了：例如北京。

而且，我们要论述的是，这种手段最终会导致调控失败：不仅不能控制房价上涨，而且我在对你的回复中也反复提及：可能制造更大的泡沫（我前文已有一些论述，后面还会有）——所以我的题目是“房价暴涨的推手”。

当然，你的观点很好，我觉得还可以对这个问题展开，而不是仅仅与我纠缠于这个结论本身。

来自天涯社区客户端

90 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-27 19:05:26--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04

此文要阐明的是：这种调控手段绝不可能达到目的（包括控制房价不要暴涨）。

这是巨大的分歧之所在，也是方向性的选择。

大方向错了，奔跑得再快也没用的。

多军以为，调控的目的：就是为了让楼价可持续的稳定性的上涨。所以，涨得太快时，经济过热了，就要对楼市打压一下，涨得太慢或下跌时，经济下行了，就要对楼市刺激一下。

空军以为，调控的目的：调低楼价，让空军买得起？？

关于你所说的暴涨，不知你是如何理解的？比如说，全国好多个城市，现在楼价近一万一平米，每年上涨 10/100，大约七年翻一翻，即到 2020 年时，这些城市楼价达二万一平米，这是暴涨？还是稳定的上涨？？大家的分歧太大了。

91 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-27 19:11:56--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04

关于你所说的泡沫，那也是相对的。

比如说，在北京，早期的月薪 200，后来变成 2000，现在是 2 万，回过头来看看，这才经过多少年呀。我们完全有理由相信，在未来的某一天，许多北京白领的月薪会高达 20 万，也就是家庭月收入达 30 万到 40 万之间。

如果那一天真的到来了，回过头来看看今年的楼价，你还会觉得泡沫吗？？

通胀可以改变一切的。

92 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-27 19:16:35--]

一切皆有可能，所以说，在现在这种情况下，如果是刚需，那就买吧///

在房观，很多人一再提及，2012 年的下半年，仍是绝佳的买楼时机，因为相当多的人已经意识到，那是一个转折点，即楼价阶段性由跌转升的拐点。如今，虽然已错失先机，但亡羊补牢，为时不晚。

当然，如果是想投机，那还是洗洗睡吧

93 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 20:14:57--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04

此文要阐明的是：这种调控手段绝不可能达到目的（包括控制房价不要暴涨）。

@sj3456789 87 楼 2013-04-27 19:05:26

这是巨大的分歧之所在，也是方向性的选择。

大方向错了，奔跑得再快也没用的。

多军以为，调控的目的：就是为了让楼价可持续的稳定性的上涨。所以，涨得太快时，经济过热了，就要对楼市打压一下，涨得太慢或下跌时，经济下行了，就要对楼市刺激

一下。

空军以为，调控的目的：调低楼价，让空军买得起？？

关于你所说的暴涨，不知你是如何理解的？比如说，全国好多个城市，现在楼价近一万一平米，每年上.....

所谓暴涨确实没有绝对标准。

但没人可以否认（永远伟大、光荣、正确的官方除外），房地产调控的十年就是房价暴涨的十年，至少在中心城市尤其如此。

以我所在的杭州为例，2000 年前后遍地都是 2000 左右的房子，而如今，要找的两万的新房（老房是另外一回事），已经要到相当偏的地方才有了，10 倍的价格不算暴涨吗？

当然，如果要用收入增长、通胀来和稀泥，恩，这个我也同意。

95 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-27 20:18:09--]

十五、

调控的根本性问题在于：扭曲了价格作为市场资源配置的基础性作用，导致市场价格紊乱，供给与需求混乱，人们无法获得真实的市场信息。只能以政府政策而非市场作为购买、生产等决策的依据。而政府政策的明确指向性，从供给的层面看，开发商在严厉打压的战战兢兢中，必然采取保守

的市场策略，从而导致最终市场有效供应不足。而从需求的层面看，所谓限购，不仅抑制了投资、投机需求，而且在价格下降的预期中，事实上抑制了刚性需求，但注意这两个字：是“抑制”而非“消灭”，意味着这些被延缓了的需求总有一天会形成真实需求。在调控后的某个时期内，市场的天然免疫机制发生作用，随着土地购买和地产开发的降温，供应出现疲态，而被压抑的需求在比如“降价”等因素的刺激下，喷涌而出，巨大的需求在市场上无法得到满足，其直接的后果是必然导致价格的溢出。我们看到的从去年上半年开始一直到现在还未结束的壮观的商品房购买狂潮就是其最好的写照，事实证明 2010 年开始的“史上最严厉的提调控”并不能驯服市场这只脱缰的野马。

96 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-04-27 21:00:54--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04

此文要阐明的是：这种调控手段绝不可能达到目的（包括控制房价不要暴涨）。

@sj3456789 87 楼 2013-04-27 19:05:26

这是巨大的分歧之所在,也是方向性的选择.

大方向错了,奔跑得再快也没用的。

多军以为，调控的目的：就是为了让楼价可持续的稳定性的上涨。所以，涨得太快时，经济过热了，就要对楼市打压一下，涨得太慢或下跌时，经济下行了，就要对楼市刺激一下。

空军以为，调控的目的：调低楼价，让空军买得起？？

关于你所说的暴涨，不知你是如何理解的？比如说，全国好多个城市，现在楼价近一万一平米，每年上.....

@mini_hostess 91 楼 2013-04-27 20:14:57

所谓暴涨确实没有绝对标准。

但没人可以否认（永远伟大、光荣、正确的官方除外），房地产调控的十年就是房价暴涨的十年，至少在中心城市尤其如此。

以我所在的杭州为例，2000 年前后遍地都是 2000 左右的房子，而如今，要找的两万的新房（老房是另外一回事），已经要到相当偏的地方才有了，10 倍的价格不算暴涨吗？

当然，如果要用收入增长、通胀来和稀泥，恩，这个我也同意。

楼主关于杭州房地产的案例我觉得是比较典型的。

杭州 10 年来在杭州的暴涨是有目共睹的。

2009 年房地产最火热的时候，在火爆楼市的刺激下杭州

做了件全国知名的大事：土地出让金额 1200 亿，全国第一，超过人口规模远大于杭州的北京、上海。

后来就赶上了 10 年开始的史上最严厉的房地产调控。随后，杭州当然也经历了两年的楼市低迷期。

但从去年初开始，杭州跟全国一样，由于被压抑的需求在降价的刺激下，商品房成交量暴涨。一直持续到现在。

但是，杭州跟北上广却有一个显著差异，即虽然成交量暴涨，但库存下降却不是很明显，所以除部分板块价格暴涨外，杭州整体楼市成交价格跟 10 年初比，上涨并不是非常过分。

原因很简单：09 年以及 10 年火爆的土地市场，给杭州今天的商品房供应提供了源源不断的后备力量。所以持续喷发的市场供应给不断的价格上线冲动提供了足够的压力。

这也从一个方面印证了楼主的推理：即保持房地产市场健康发展的最好调控即是市场本身。因为，土地成交与市场交易量、价格上行是相匹配的，而相匹配的土地交易量又会对未来的价格形成一定压力，从而有效抑制房价上行。

而不得不说，当局在 2010 于 2009 年的昏招的基础上，又除了一个完全相反的昏招：祭出了史上最严厉的调控。

实际上，如果按 2009，2010 年的土地供应方式，如果没有如此变态的调控，土地的成交可能与市场的走势是相匹配的，按杭州的模式看，房地产市场回归了正常也未可知。

另外，杭州目前的成交量依然保持非常恐怖的量，没有下降的趋势：一手房在 600 套左右，二手在 200~300 套左右，这与杭州的城市规模是严重不相匹配的——这种恐怖的结果已持续了一年，还没有停下来的迹象，按这种趋势发展下去，而土地交易又不能强势启动的话，后续供应和价格均不容乐观。

这个也算是印证了楼主的推理吧。

97 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-04-27 21:06:12--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04-27 12:34:02

你们低估了即将卸任的人对政治荣誉的追求（毕竟失败了十年）。

@sj3456789 81 楼 2013-04-27 16:58:55

对于你所说的，那是在空军的世界里，调控才失败了十年。

在执政者的眼里，调控是取得了巨大成功，而且还是非常完美的。呵呵，分歧太大了呀。

为什么说完美呢？通过楼市调控，各大目标基本实现或完全实现，哪有失败之说。

唯一的遗憾就是 2008 年,因为国内经济的需要,国家短期内严控楼市,用力有点过猛,另外又与全球危机产生叠加,形成共振,那时,楼市有崩盘的危险,或者说已经崩盘.

那个时候,有点危.....

你举的 2008 年的例子,我认为正是在印证楼主的观点。

说 2008 年用力有点过猛吗?说猛也猛,说不猛也不猛,因为,它猛,能猛过 2010 持续到今天的调控吗?

既然 2008 年的问题因前期调控过猛所致,那我们有什么理由认为,在远比 2008 年猛的今天的调控手段面前,未来不会出现另一个 2009 年?

所以,这也是调控的潜在风险或问题之一,符合楼主的逻辑推论,而你举出的例子无疑是在为楼主提供证据。

98 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-04-27 21:08:09--]

当然,目前毕竟换人了。

从新首辅这一两个月的言行来看,貌似在有意淡化调控问题--毕竟是学经济学出身的。

所以,这也算未来调控的不确定性吧。

99 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-04-27 21:18:11--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04-27

12:34:02

你们低估了即将卸任的人对政治荣誉的追求（毕竟失败了十年）。

@sj3456789 81 楼 2013-04-27 16:58:55

对于你所说的，那是在空军的世界里，调控才失败了十年。

在执政者的眼里，调控是取得了巨大成功，而且还是非常完美的。呵呵，分歧太大了呀。

为什么说完美呢？通过楼市调控，各大目标基本实现或完全实现，哪有失败之说。

唯一的遗憾就是 2008 年，因为国内经济的需要，国家短期内严控楼市，用力有点过猛，另外又与全球危机产生叠加，形成共振，那时，楼市有崩盘的危险，或者说已经崩盘。

那个时候，有点危.....

说“在执政者的眼里，调控是取得了巨大成功”是没有意义的，你什么时候看见在执政者的宣传机器里声称自己失败过？——当然，自己掌自己最否定过去那不算，因为这也是他们处于当期政治正确的需要的一贯风格。

100 楼

[--作者:老船长烟斗-时间:2013-04-27 21:59:00--]

20%必将成为压垮骆驼的最后一根稻草。

101 楼

[--作者:老船长烟斗-时间:2013-04-27 22:03:40--]

增税。这是最可笑的调控手段。基本的经济学原理告诉我们，税是打入买卖双方的楔子，无论这个税是由谁出的，其最终结果必然是双方共同分担的，谁分担多少是由供给与需求的弹性决定的。所以，所谓 20% 的个税，单纯说是由买方或卖方承担都是不准确的——即使钱是由其中一方掏的，但这只是表象。税必然是供应的成本，这么简单的道理连菜市场卖菜的都知道，在赋税或摊位租金或管理费用增加时，必然要将一部分税或相关费用加到菜价里转嫁给消费者。虽然每一次加税都伴随着疯狂的抢购浪潮，人们在用实际行动对增税降低房价的谬论说不，但我也悲哀地看到，包括增税在内的每一次调控都引起一片幸灾乐祸、大力拥护的欢呼声。而如今，人们为自己的幸灾乐祸付出了惨重的代价：多少刚需在背负了差价 5.6% 营业税之后，后来者又被迫抗起了全价 5.6% 的营业税的沉重负担，难道这次要再次背负 20% 的个人所得税？到底是政府在分享炒房者的收益，还是要把消费者推入万劫不复的深渊？想想吧，房价太高的原因不在于税太少了，而在于赋税成本太高了。

@老船长烟斗 35 楼 2013-04-25 23:59:21

lz 太绝对了，如你分析，赋税加到消费中，增加了交易成本，由于现在是卖方市场，所以房价就涨，这个在价格比较低的时候是这样的，但是如果是房价已经快达到一个临界点的时候，这样做是为了屏蔽一些例如炒房的不确定因素对房价的干扰。最终制造一个炒房没有暴利的环境，让房价不能再往上走。

其实现在情况就是，房价太高，已经超出了大家的实际购买能力，如果炒房没有暴利的话，现在买房，以后升值的风险就大了。就会.....

@mini_hostess 38 楼 2013-04-26 07:48:28

从你的回复中可以提炼出以下几点：

1、你承认在卖方市场，赋税必然由买方承担，并且会导致房价上涨。这个时候加税是否不合时宜？

2、你认为在房价临界点上，税的增加会抑制炒房。问题在于，既然已到临界点了，再抑制又有何必要？

抑制是为了不要大多的群众，特别是一些工薪阶层在这个时候介入，接最后的一棒。你看股票套牢的最后都是那些大妈，大叔。

如果这些人都套进去了，就没有翻身的机会。

所以国家是让一些有闲钱的人来分担风险，当然有风险必然有高的回报。

所以环境是这样，个人的际遇却有不同。

但是现在的 20%必然会成为压垮骆驼的最后一根稻草。

102 楼

[-- 作者：敲城管的烂沙罐 - 时间：2013-04-27
22:06:15--]

@00222653 4 楼 2013-04-24 20:32:15

lz,别浪费时间了，傻空们看不懂，看懂了也不会承认。
他们只相信：中国的房地产市场是 100%的投机，根本没有刚需，卖房的都是骗子，买房的都是傻子。

@mini_hostess 8 楼 2013-04-25 07:09:42

嗯，目前还没有空军进来反驳，我们耐心等待。

首先；我觉得杭州政府政策制定集体专为炒房团、权贵、房氏家族、地方政府就是应付中央。（无法推脱）；上海的房产税征收幅度小，所以对房价没有很大的影响，杭州现在要按上海的做法来做，结果可想而知了。隔靴搔痒-达不到中央合理房价；

1;人均免税面积 60 平米；-----有点浪费；小康家庭

人均 30 平方米足够；

2；人均 60 平米以上普宅 4‰、豪宅 8‰，-----太低；
会转嫁给租房者（会隔成房中房压断楼板）分租，导致大量
危房。

3；存量免征。-----地方政府为房姐、房妹、房警、
炒房团、权贵、房氏家族保护；

4；前车之鉴-----2008 年房价一有些下降的苗头；这些
炒房团的利益相关者、房姐、房妹、房鼠、房祖宗、房警等
等相互勾结；他们就开始威胁共 C 党的手段‘阳奉阴违’，
集体反对下跌，甚至制造事端；（砸售楼处、退房、堵路什
么的等等）要把房地产的泡沫继续往上吹大。汹吹泡沫；只
允许房价越高越好；他们的狡诈、我们值得警惕!!! 看透他
们的阴险的嘴脸!!!（现在房产税扩大试点、他们这些房氏
家族权贵，也不允许从存量房征收保有房产税）；群众、老
百姓也看透了这些‘黑手党’!!!

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/137257129.gif>]

103 楼

[--作者:猫王在此-时间:2013-04-27 23:05:29--]

回复第 34 楼(作者:@毁灭战士 2012 于 2013-04-25 23:46)
楼主分析的很有道理，学习了！=====有道理个屁！完
全是盲人摸象，房价高的根原在于政府对土地的垄断，和土
地财政，房价的 75%都被政府卖地和各种税费拿去了，开发

商不过是打工的，政府和银行才是最大的受益者！不是没有办法调控房价，问题是想不想做，政府要的是稳涨不崩盘，调控不过是哄哄老百姓的把戏！当年对一斤粮一尺布尚能做到凭票供应，公平分配…不要说这么大的房子！

来自天涯社区客户端

105 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-27 23:30:06--]

@mini_hostess 13 楼 2013-04-25 11:01:11

回复第 12 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-25 08:50)

楼主是女性？很不错哦。

看问题有条理，有深度，这样长篇大论是费精神的。

德国的经济以及统……

=====

谢谢！确实比较费脑细胞，不过我觉得它是一种乐趣。

正如米尔顿·费里德曼所说：

经济学是一门迷人的学问。最令人着迷的是，它的基本原理如此简单，只要一张纸就可以写完，而且任何人都可以理解，然而，真正理解的人又何其稀少……

遗憾的是你不是这少数人，你不懂经济学。

106 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-27 23:36:38--]

@mini_hostess 25 楼 2013-04-25 19:17:21

八、

从而正如我上面所说，所谓投资、投机、囤积居奇未必就该千夫所指，未必最终就会推高房价。实际上投资、投机有助于熨平商品在不同时期的价格差异，他们在商品充裕、价格相对低廉时买进，而在商品紧缺、价格高昂时卖出。投机者经由这种方式去消除价格在时间和空间上的差异，从而在事实上提高了整个市场的效率。移植到房地产市场，之所以有投机，必然是预期未来房子会供不应求、房价会上涨，是以卖出为目的的购买，本.....

你懂微观金融吗？你懂投机品定价机制吗？你懂产业兴衰理论吗？你懂经济泡沫理论吗？你的观点貌似有理，实际浅薄。

107 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-27 23:38:37--]

建议楼主回去重学经济学，从初级学起，打好基础。

108 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-27 23:46:03--]

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们尽管祈盼把，这个税被招来的时候，最终受害的必

然是你们自己，那将是超越个税的你们终身将背负的大山——即使你没有房，市场总成本上升的传导机制将使你成为房产税的必然的买单者——而且是终身的，正如燃油税的推出，并不是你没有汽车就与你无关。

西方经济学中有个观点，”在一个自由进入与退出的市场中，在进入过程和退出过程结束时，仍然留在市场中的企业经济利润必定为零“。实际从我们上面的分析也.....

你判断现在房地产行业是不是“进入过程和退出过程结束”，如果没有结束，在此过程中有没有可能出现投资过度？投资过度有什么危害你清楚吗？这样避免你知道吗？你的水平初级经济学还不及格，只会搬弄书本上的知识，而你沒有真正理解。

109 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-27 23:50:15--]

楼主我说你什么好，如果你还未满 30，你可能还会有点出息，如果过了 30，你最多就是在大学里混个教授。

110 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-28 08:14:00--]

作者:ahyhw 时间:2013-04-27 23:46:03@mini_hostess

47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们尽管祈盼把，这个税被招来的时候，最终受害的必然是你们自己，那将是超越个税

你判断现在房地产行业是不是“进入过程和退出过程结束”，如果没有结束，在此过程中有没有可能出现投资过度？投资过度有什么危害你清楚吗？这样避免你知道吗？你的水平初级经济学还不及格，只会搬弄书本上的知识，而你沒有真正理解。

呵呵，楼主，看看别人是如何说的。

建议楼主看一下电视剧<历史的天空>，最好读一下原著。在中国革命时期，马克思的理想主义与残酷革命斗争中的现实主义实用主义，两者会产生强烈冲突。历史表明，只有把两者巧妙结合起来，才能把队伍发展壮大。

亮剑里的李云龙，就是强烈的实用主义代表，

111 楼

[--作者:sj3456789-时间:2013-04-28 08:34:51--]

作者：圣人甲时间：2013-04-27 21:00:54

关于你所说的杭州楼价，我是这样看的。

我没有详细数据，只是盗听途说来的，以下观点，供大家参考。

在现有的背景下，如果惯性前行，全国真实楼价涨幅，应为 GDP 的年增长率+CPI，即大约七年翻一翻。一线城市，因为是资金多，所以只需五年就要翻翻，而四五线城市，因为资金流出，可能要十年才能翻翻。

2009 与 2010 年，杭州的楼价涨得过快，可能三年就翻了一翻多，显然涨得过猛，所以要调控，让它停涨一下或微跌。但是，我们要注意到，这只是阶段性的调控，从整体看，其仍然受束于五年翻翻的规律。

所谓的调控，其实也受束于以上理论，中国式的调控不能解决楼市涨幅，调控的目标是涨幅不变，但是能减缓涨跌的波动，防止楼价上窜下跳。所以，人们才说，调控是保驾护航。

当然，调控的本质还是为经济增长服务的，这是调控的精髓之所在。另外，我们可以换一角度来看调控，调控的时机就是逆向思维，当大众一致看多时，调控的方向就向下调，当大众看空时，调控就向上调。目的就是防止大众一哄而上，大家都抢房或抛房时，对经济的影响过大，中国经济受不了的。

有时，我想，如果杭州楼价五年要翻翻，那么，在杭州的某一地区，现在均价是 4 万一平米，十年后，就要 16 万

一平米了，从现在的眼光看，这是难于想象的，仍史上最大的泡沫，这就是我的真实想法。但是，换个角度，我们之所以还是小人物，仍然生活在社会最底层，就是因为我们缺乏想象力与创造力，回望历史，杭州楼价 2000 到 3000 元的岁月，似乎近在眼前，这才多少时间，就涨到数万一平米了，所以，一切皆有可能，只是我们想不到或不敢想罢了。

112 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-28 12:24:40--]

回复第 112 楼(作者:@sj3456789 于 2013-04-28 08:34)

作者：圣人甲时间：2013-04-27 21:00:54

-----.....

=====

呵呵，如果你认为 10 年 10 倍的价格尽在当局的掌控之中的话，我确实无话可说。

我倒有兴趣看看，对于“老船长烟斗”与你完全相反的看法，有有什么高见？

来自天涯社区客户端

115 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-28 12:27:55--]

回复第 102 楼(作者:@老船长烟斗于 2013-04-27 22:03)

增税。这是最可笑的调控手段。基本的经济学原理告诉我们，税是打入买卖双方的楔子，无论这个税是由谁出……

=====

这些年来，牛刀先生每年都言之凿凿地喊“这是最后一根稻草”，而且不惜笔墨长篇论证。

我关心的是你的稻草与他的稻草有何本质的差异？

最后一根稻草的依据是什么？

愿闻其详。

来自天涯社区客户端

116 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-28 12:31:28--]

回复第 109 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:46)

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们……

=====

如果你的论证能像你的漫骂一样犀利，那么，我想我会看好你哦！

来自天涯社区客户端

117 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-28 12:34:33--]

十六、

下面我们将从另外一个角度来分析调控的问题，即从我上面提到的帕累托最优的角度来看待调控。帕累托最优指资

源分配的一种状态，在不使任何人境况变坏的情况下，不可能再使某些人的处境变好。也即在该状态下，每个人的境况都是相对最好的，已经没有进一步改进的余地了。这只是一种理想状态，至少在市场里是很罕见的。但可以通过帕累托改进充分接近这一状态，帕累托改进是指一种变化，在没有使任何人境况变坏的情况下，使得至少一个人变得更好。从市场的角度来考虑，要实现帕累托改进，必须满足以下三个条件：1、交换最优；2、生产最优；3、产品混合最优。这个可能有些抽象，下面用个不太恰当的通俗的例子来说明这个问题，比如假设在一个封闭地区的市场上只有三个生产者（同时消费者也只有这三个），一个只生产大米、一个只生产蔬菜、一个只生产肉，如果他们不拿到市场上交换，那么，每个人只能吃到自己生产的东西，即每个人都只吃米饭、肉或蔬菜，肯定没人会受得了，显然这种结果对他们都是不合意的，都不是他们想要的结果。理想的方式是，他们把自己生产的一部分拿到市场上去交换，那么，每个人可以同时吃到米饭、肉和蔬菜，这样对他们每个人来说，满意度都上升了，也即市场交易能增进市场的总福利。而帕累托最优的状态就是他们每个人通过市场而获得的米、肉、菜的份额是最合理的状态。如果大米生产者，在市场交易结束时，只换到了一点的肉，没能换到菜，这显然不是他想要的结果，显然不是帕累托最优状态。所以，要达到帕累托最优，他们必须

在市场上充分交换，也即我上面提到的交换最优条件。那什么是生产最优呢，即经济体必须在自己的生产可能性边界上，也即在给定的单位时间内，生产肉的、菜的、大米的都发挥了他们最大的生产潜能，他们每个人都生产了力所能及的最多的肉、菜和大米。产品混合最优也即每个人通过交换得到了自己能得到最好的满足自己偏好的市场结果，比如上面的某个人，他觉得自己希望一顿吃 1 斤米饭、半斤肉、半斤菜，如果他在市场上通过交易得到了这个结果，那么对他来说是最合意的，能获得最大的满足感，但是受市场条件的限制，可能他无法得到这个比例，但通过充分交易（即帕累托改进），他能够尽可能地达到他的目的。如果每个人都达到了受市场条件限制范围内的最大程度的目的，即实现了帕累托最优。

来自天涯社区客户端

118 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-28 16:56:24--]

十七、

从上面的例子可以推出，房地产市场要实现整体福利的最大化，要达到帕累托最优，也必须满足这三个条件，即交换最优：人们能够自由地买卖，同时交易成本（如税）要尽可能地低；生产最优：即允许开发商开足马力盖尽可能多的房子；产品混合最优：即允许每个人通过市场交易尽可能满足自身需求--刚需买到自己经济承受范围内的理想的房子，

改善型实现合意的改善；开发商获得合理的利润；建筑商、工人获得充分的报酬等等。但看看我们的调控怎么做的：限购、限贷、交易壁垒（如日益变本加厉的营业税、个税等），从而为市场交换设置巨大障碍；种种调控措施，导致开发商购地、商品房开发受限，房地产市场无法充分进行再生产，被束缚的巨大的生产能力无法得到充分释放；调控导致的市场交易障碍也导致刚需、改善型无法顺利买到理想的住房，同时新房、二手房无法实现顺利销售，开发商、二手房东无法获得用于再生产的急需的资本（比如钱）。从调控的手段来看，明显是反帕累托改进的，即由于调控设置的种种障碍，导致人们无法顺利通过市场交易改善自己的境遇（如买更好的房子、赚更多的钱等等），这是以巨大的生产力损失和市场效率的损失为代价的，必然导致每个人的幸福感下降，也即导致市场总福利的损失。

当然，有人可能会提醒我，中国的房地产市场是个土地垄断的市场，因此，他们想当然地推导出：“房地产调控是不得已而为之啊”。真是这样吗？

来自天涯社区客户端

119 楼

[--作者:婵之-时间:2013-04-28 17:49:25--]

楼主博古通今，贯通中西，不管房价涨跌，我都看好你哟：)

120 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-28 18:56:10--]

@猫王在此 105 楼 2013-04-27 23:05:29

回复第 34 楼(作者:@毁灭战士 2012 于 2013-04-25 23:46)

楼主分析的很有道理，学习了！=====有道理个屁！完全是盲人摸象，房价高的根原在于政府对土地的垄断，和土地财政，房价的 75%都被政府卖地和各种税费拿去了，开发商不过是打工的，政府和银行才是最大的受益者！不是没有办法调控房价，问题是想不想做，政府要的是稳涨不崩盘，调控不过是哄哄老百姓的把戏！当年对一斤粮一尺布尚能做到凭票供应，公平分配.....

是的，土地垄断确实是问题的根源，但却不是唯一根源，关于垄断的问题，我后面也会花一定篇幅来尝试论证。

121 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-28 18:57:00--]

@婵之 118 楼 2013-04-28 17:49:25

楼主博古通今，贯通中西，不管房价涨跌，我都看好你哟：)

呵呵，谢谢。

122 楼

[--作者:爱网人-时间:2013-04-28 21:48:33--]

是个好帖但还有点异议

第一：我是反对完全自由的市场经济针对问题的轻重政府适度的干预是应该的比如前几年光伏利润大各路资金都进入供方结果呢？再说个小的香港英法不都对奶粉实施限购了吗？就这么个小问题还没造成大问题他们不也是急不可耐的跳出来干预了？他们为什么不等奶粉厂家扩大生产？

同意 sj3456789 的看法“在一小部分人的眼里，调控是彻底失败的。在政府的眼里，调控是基本成功或者说是非常成功的。”

而楼主的看法是“我想，如果没有错误的调控，房地产市场也能向帕累托最优状态接近。”

如果说 2010 年前有失误的话那 10 年后的调控还是合理且有效的不过做得还不够比如全国限购对多套征税

第二：按楼主的意思加税就是加成本必然导致交易价格上涨？如果是这样那就没有亏钱的商家了也许在供求平衡的商品上加税会是导致价格普遍上涨但是目前的房价犹如拍卖价已经是买方的最大承受力了可能比拍卖还疯狂至少拍卖没有贷款分期付款的

按空军的意思欢呼的房产税是从第二三套起征的而多军一厢情愿的认为房产税必定是普税

123 楼

[--作者:p40 战斧-时间:2013-04-28 22:55:49--]

现在的房地产业变成了地方政府直接变现的金融产业，而高昂的房价，压得国民没有办法去想别的，只能一心去还房贷，却为了银行利息做长工。这样的社会背景下，中国岂能有的创新与发展真正的产业？试想，一个连生存都成问题的人，岂能专心致志搞创新，搞研发！仓廩实而知礼节，衣食足则知荣辱。现在的土地财政，说得不好听，不过是搜刮民财与民争利，好让那些高官权贵们大手挥霍奢华度日罢了。许多地方官员们总爱睡在土地财政上做着升官发财的美梦，无视经济的良好发展。地方政府现在大多都靠卖地为生，以扶持房地产业来维持高 GDP 获得政绩，对于调整经济结构促进全面内需动力不足。如果不改变这一发展状况，势必使经济发展结构失衡，房地产泡沫越吹越大，然后巨大的泡沫在中国经济中蔓延，直至破灭，然后堕下深渊。

来自天涯社区客户端

124 楼

[--作者:p40 战斧-时间:2013-04-28 23:05:30--]

房价为什么会飙升？第一，由于国内整体通胀的拉动，什么都在涨，房地产更有涨价的理由；第二，开发商找政府盖章太多，每盖一只公章官员都把他们扒一层皮；第三，政府不让房妹房姐房叔房爷爷了，加上没有征收固定资产税，

有钱人又敢囤积房源了；第四，政府打击小产权房，小款不敢投资房地产了，一家一户那几间地皮也不敢开发了，单位集资的自建房也不敢动工了；第五，土地供应不足。政府低价批发高价零售，俨然马戏团里的驯兽师，把土地掰成一小块儿一小块儿，刺激动物的兴奋神经。——你看，这五条哪一条都沾了政府的影子，要想房价降，除非政府走远点儿，房价就真的下来了。

来自天涯社区客户端

125 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-29 11:50:55--]

@p40 战斧 123 楼 2013-04-28 23:05:30

房价为什么会飙升？第一，由于国内整体通胀的拉动，什么都在涨，房地产更有涨价的理由；第二，开发商找政府盖章太多，每盖一只公章官员都把他们扒一层皮；第三，政府不让房妹房姐房叔房爷爷了，加上没有征收固定资产税，有钱人又敢囤积房源了；第四，政府打击小产权房，小款不敢投资房地产了，一家一户那几间地皮也不敢开发了，单位集资的自建房也不敢动工了；第五，土地供应不足。政府低价批发高价零售，俨然马戏团里的.....

你说得都对，这些都是问题。

我们讨论的是调控本身到底是恶化了这些问题还是解

决了这些问题。

126 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-29 15:05:06--]

十八、

面粉市场的垄断并不一定导致油条市场的垄断。我们有很多显而易见的例子。国内石油市场被中石油、中石化、中海油三巨头垄断了，但并没因此导致日化行业的垄断。世界铁矿石供应也基本被几大巨头垄断，但我们并没有看到钢材市场的垄断，众所周知的是，钢企经历了并正在经历惨烈的价格竞争和持续的价格下跌。展开中国的经济地图，从不那么严格的意义角度来看，相当多的实体经济行业都存在上游的“银根、地根、能源流、物流(路桥)”高度垄断，而处于产业下游的企业过度竞争，利润微薄的问题。

127 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-29 20:37:39--]

作者:ahyhw 时间:2013-04-27 23:46:03@mini_hostess
47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们尽管祈盼把，这个税被招来的时候，最终受害的必然是你们自己，那将是超越个税

你判断现在房地产行业是不是“进入过程和退出过程结

束”，如果没有结束，在此过程中有没有可能出现投资过度？投资过度有什么危害你清楚吗？这样避免你知道吗？你的水平初级经济学还不及格，只会搬弄书本上的知识，而你没有真正理解。

@sj3456789 111 楼 2013-04-28 08:14:00

呵呵，楼主，看看别人是如何说的。

建议楼主看一下电视剧<历史的天空>，最好读一下原著。在中国革命时期，马克思的理想主义与残酷革命斗争中的现实主义实用主义，两者会产生强烈冲突。历史表明，只有把两者巧妙结合起来，才能把队伍发展壮大。

亮剑里的李云龙，就是强烈的实用主义代表，

笑话，还跟我谈哲学，一句实用主义就可以把自己的无知掩盖过去吗？我说的是你并不真懂经济学，不要不懂装懂，在这丢人现眼。

128 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-29 20:39:31--]

作者:ahyhw 时间:2013-04-27 23:46:03@mini_hostess
47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们尽管祈盼把，这个税被招来的时候，最终受害的必然是你们自己，那将是超越个税

你判断现在房地产行业是不是“进入过程和退出过程结束”，如果没有结束，在此过程中有没有可能出现投资过度？投资过度有什么危害你清楚吗？这样避免你知道吗？你的水平初级经济学还不及格，只会搬弄书本上的知识，而你沒有真正理解。

@sj3456789 111 楼 2013-04-28 08:14:00

呵呵，楼主，看看别人是如何说的。

建议楼主看一下电视剧<历史的天空>，最好读一下原著。在中国革命时期，马克思的理想主义与残酷革命斗争中的现实主义实用主义，两者会产生强烈冲突。历史表明，只有把两者巧妙结合起来，才能把队伍发展壮大。

亮剑里的李云龙，就是强烈的实用主义代表，

@ahyhw 2013-04-29 20:37:39

笑话，还跟我谈哲学，一句实用主义就可以把自己的无知掩盖过去吗？我说的是你并不真懂经济学，不要不懂装懂，在这丢人现眼。

抱歉，看错了，看成是楼主回的。

129 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-29 20:44:41--]

@mini_hostess 115 楼 2013-04-28 12:31:28

回复第 109 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:46)

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们……

=====

如果你的论证能像你的漫骂一样犀利，那么，我想我会
看好你哦！

你算老几？我要你看好？想当年我考上南开的经济学
博士我没去，是因为我根本瞧不起那些博导，做我学生都不
配。国内经济学家我就没瞧上几个，懒得和他们打交道，你
又算老几？

130 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-29 20:46:43--]

@mini_hostess 115 楼 2013-04-28 12:31:28

回复第 109 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:46)

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们……

=====

如果你的论证能像你的漫骂一样犀利，那么，我想我会看好你哦！

@ahyhw 2013-04-29 20:44:41

你算老几？我要你看好？想当年我考上南开的经济学博士我没去，是因为我根本瞧不起那些博导，做我学生都不配。国内经济学家我就没瞧上几个，懒得和他们打交道，你又算老几？

我说的这些是我深入研究过的，是研究房价必需的理论基础，之所以问你就是看出你根本不懂。

131 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-29 21:28:32--]

@mini_hostess 115 楼 2013-04-28 12:31:28

回复第 109 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:46)

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们……

=====

如果你的论证能像你的漫骂一样犀利，那么，我想我会看好你哦！

@ahyhw 128 楼 2013-04-29 20:44:41

你算老几？我要你看好？想当年我考上南开的应用经济学博士我没去，是因为我根本瞧不起那些博导，做我学生都不配。国内经济学家我就没瞧上几个，懒得和他们打交道，你又算老几？

首先，我承认南开应用经济学时不错的，我有朋友在某省奥数前三的成绩就是保送到南开经济学院的。你瞧不上，证明你还是有相当实力的。

但是，从另外一个角度来来看，大学之道不在于谋生，甚至不在于求知，而在于谋道。

如果一个人缺失独立的理性思考能力，缺乏基本的人文素养，缺乏基本情绪控制能力，没能培养独立的价值判断能力，空有一身谋身本领，那又与职业学校出来的人何异？

正如孔子所说：“子曰：‘小子，何莫学夫（诗）？《诗》可以兴，可以观，可以群，可以怨；迩之事父，远之事君；多识于鸟兽草木之名。’”大多被后人理解为文学的标准，但更进一步理解，可看做人生境界。

当然，我承认中国大多数大学称为职业学校更合适，包

括我上的学校。

132 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-04-29 21:38:23--]

@mini_hostess 115 楼 2013-04-28 12:31:28

回复第 109 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:46)

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们……

=====

如果你的论证能像你的漫骂一样犀利，那么，我想我会看好你哦！

@ahyhw 2013-04-29 20:44:41

你算老几？我要你看好？想当年我考上南开的经济学博士我没去，是因为我根本瞧不起那些博导，做我学生都不配。国内经济学家我就没瞧上几个，懒得和他们打交道，你又算老几？

@ahyhw 129 楼 2013-04-29 20:46:43

我说的这些是我深入研究过的，是研究房价必需的理论基础，之所以问你就是看出你根本不懂。

另外，提醒一下，问题的分析离不开理论支撑，但不是理论堆积，更不是理论显摆，这不是老师对学生的考题。

避免故意挑衅式的提问时基本的素养，抱歉，这句话有些重。

133 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-30 06:36:57--]

@mini_hostess 115 楼 2013-04-28 12:31:28

回复第 109 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:46)

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们……

=====

如果你的论证能像你的漫骂一样犀利，那么，我想我会看好你哦！

@ahyhw 2013-04-29 20:44:41

你算老几？我要你看好？想当年我考上南开的经济学博士我没去，是因为我根本瞧不起那些博导，做我学生都不配。国内经济学家我就没瞧上几个，懒得和他们打交道，你又算老几？

@ahyhw 129 楼 2013-04-29 20:46:43

我说的这些是我深入研究过的，是研究房价必需的理论基础，之所以问你就是看出你根本不懂。

@mini_hostess 131 楼 2013-04-29 21:38:23

另外，提醒一下，问题的分析离不开理论支撑，但不是理论堆积，更不是理论显摆，这不是老师对学生的考题。

避免故意挑衅式的提问时基本的素养，抱歉，这句话有些重。

可能有些话是有些重，那是因为你没有入门。现在可以告诉你一些实际的东西。先说第一条：一百年前只要会说供给和需求，连鹦鹉都能成为经济学家。一百年后，经济学进步了，可以说是突飞猛进，现在经济学的任务是研究供给和需求背后深刻的原因。不懂这一点，经济学水平还停留在一百年前的马歇尔时期。看懂并且理解这一条，我可以耐心教你一些东西。经济学不是仅仅只有供给和需求那么简单。你也算是继承了古典经济学自由主义的传统，这一点我很欣赏。

134 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-30 06:42:50--]

@mini_hostess 115 楼 2013-04-28 12:31:28

回复第 109 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:46)

@mini_hostess 47 楼 2013-04-26 11:18:33

十二、

你们……

=====

如果你的论证能像你的漫骂一样犀利，那么，我想我会看好你哦！

@ahyhw 128 楼 2013-04-29 20:44:41

你算老几？我要你看好？想当年我考上南开的应用经济学博士我没去，是因为我根本瞧不起那些博导，做我学生都不配。国内经济学家我就没瞧上几个，懒得和他们打交道，你又算老几？

@mini_hostess 130 楼 2013-04-29 21:28:32

首先，我承认南开经济学时不错的，我有朋友在某省奥数前三的成绩就是保送到南开经济学院的。你看不上，证明你还是有相当实力的。

但是，从另外一个角度来来看，大学之道不在于谋生，甚至不在于求知，而在于谋道。

如果一个人缺失独立的理性思考能力，缺乏基本的人文素养，缺乏基本情绪控制能力，没能培养独立的价值判断能力，空有一身谋身本领，那又与职业学校出来的人何异？

正如孔子所说：“子曰：‘小子……’

我十分怀疑你为房地产泡沫张目的动机，说话当然不客气。

135 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-30 06:59:38--]

市场经济中政府到底应该做什么是没有研究清楚的问题。古典主义除马克思外基本都主张放任自流，现在的货币主义和新古典宏观经济学复兴了古典主义的政策主张。然而，宏观经济并不像自由主义者所想象的那样有效率，否则 29 年的大危机和这次的次贷危机就都不会爆发。我和凯恩斯一样不相信宏观经济的效率，我又不同意凯恩斯的干预主张。我认为需要干预，只是还没有找到有效干预的办法。绝对不干预是非常荒唐的，不要以为任何干预都会损失效率。

136 楼

(1)

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-30 07:08:01--]

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

137 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-04-30 10:53:31--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话，你量出自己的所谓学历、出身，试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气，但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来了，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，换句话说，楼主在暗地里蔑视你：大学白读了。

第二：楼主可能也猜测你确实是够得上南开经济学博士的考试能力，也可能是某著名大学的博士，但楼主认为这能说明什么问题呢？--楼主认为诚如你一样的人照样缺乏价值判断力，楼主认为即使这样，也只能说明你是一个读了博士的“技工”而已，当然，技工也是值得尊敬的，但读博士的技工可惜了--虽然楼主最后申明：这在中国大学是普遍现象。正如网上传的耶鲁校长：中国大学是人类史上最大的笑话。

138 楼

[--作者: 圣人甲-时间: 2013-04-30 10:59:33--]

@ahyhw 134 楼 2013-04-30 06:59:38

市场经济中政府到底应该做什么是没有研究清楚的问题。古典主义除马克思外基本都主张放任自流，现在的货币主义和新古典宏观经济学复兴了古典主义的政策主张。然而，宏观经济并不像自由主义者所想象的那样有效率，否则 29 年的大危机和这次的次贷危机就都不会爆发。我和凯恩斯一样不相信宏观经济的效率，我又不同意凯恩斯的干预主张。我认为需要干预，只是还没有找到有效干预的办法。绝对不干预是非常荒唐的，不要以为任何干.....

另外，我自己补充一两句：

这个世界确实有狂妄的牛人，正如谢灵运：“天下才有一石，曹子建独占八斗，我得一斗，天下共分一斗。”人家确实有牛 B 的资本。

但并非狂妄的人都是牛人。

谢国忠牛吧，屡次都预测错误（当然，并不一定是水平问题，也可能是人品问题）。

任志强非经济学专家出身，但其对经济走势的把握能力在中国是无出其右的。

所谓英雄不问出处。

要挑战楼主，就要拿出自己的真正的经济分析能力、辩论水平与楼主 PK。

光说自己牛，然后用谩骂代替辩论，除了让楼主暗自鄙视你，还能收获什么呢？

139 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-04-30 21:31:36--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

@圣人甲 136 楼 2013-04-30 10:53:31

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话，你量出自己的所谓学历、出身，试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气，但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来了，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，换句话说，楼主在.....

你说这些话除了让我鄙视你还能收获什么？我牛还是
不牛我自己都不上心，你就不要瞎操心了。如果是狗的话，
我不会心平气和的和他讨论，降低身份。当年鲁迅和梁实秋
论战时，双方言辞激烈。鲁迅说要痛打落水狗，战斗的时候
顾不得姿势优美。谢国忠水平很高，我非常佩服。你没资格。
预测错有什么奇怪的？我可以举出大师级人物更加荒唐的
错误。任志强那个小丑不值一提。

140 楼

(1)

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 08:49:24--]

楼主怎么不出来了？我在这等着你。我是怀疑你是某些
势力豢养的狗，即便不是，你的观点还是有些迷惑性，需要
认真严肃的批驳。也许你可能自认为是什么武林高手，我要
让你知道你不敢只会些花拳绣腿的三脚猫功夫。我会逐条批
驳。

141 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 09:04:45--]

1、你的所谓研究方法有问题。你的方法和凯恩斯之前
的古典时期和新古典时期是完全一样的，只是将微观经济学
的结论简单推广到宏观，即认为既然微观经济是有效率的，
宏观经济也肯定是有效率的。无疑是过于简陋和错误，原因

在于宏观经济比微观经济复杂得多，不能简单地将微观结论推广到宏观。凯恩斯的功绩恰恰在于打破错误的分析方法，从总量而非个量研究，建立了宏观经济学。我不否认人的行为在微观和宏观中是一致的，但宏观是由众多微观个体组成的上一层的系统，由于微观个体的相互作用，宏观系统具有微观系统不具备的新性质和新行为，微观经济规律的表现形式也会发生变化，绝非“寻找微观基础”那么简单，同时也是不能将微观结论简单推广到宏观的原因。你仅仅在微观层次分析，是只见树木不见森林，你难道不知道房地产是国民经济重要组成部分，比重很大，房地产不仅是产业本身的事，同时，房地产价格也影响资源在各个行业的分配，对资源配置效率产生重大影响，同时也影响国民收入，是个宏观经济问题。下面的批驳慢慢说，我不着急。

142 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 09:11:46--]

2、你的文章的第一、二部分是说计划经济是没有效率的，然而你又非要将计划经济和调控往一块扯，将两者划等号。你这是在混淆视听，计划经济和调控没有任何关系，调控是市场经济中政府的行为，计划经济中没有调控，只有绝对的计划和控制。

143 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 09:18:51--]

3、你的文章第三、四部分是说市场经济是有效率的，这还用你说。楼主很博学是吧？我可以举出至少在唐朝政府采用市场经济原则治理经济的例子。市场经济是有效率的和宏观经济效率不充分，需要政府干预两者逻辑上有什么关系，是否是一方绝对排斥另一方？楼主没有说明，也没有解释清楚。

144 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 09:31:32--]

4、你的文章第五部分更是不知所云。你将调控和市场经济绝对对立起来，可能是认为所有调控都是反市场经济的。调控只是采用了行政和经济手段以引导经济更加良好的运行，它可能是引导向资源配置更优的方向，即符合市场经济原则，也可能相反。楼主如何肯定调控一定是反市场经济的？那你如何解释新古典综合派微观上承认市场经济有效率，宏观上又主张干预，它的干预相对于现在的调控有过之无不及。

146 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 15:40:13--]

5、你的文章第六、七部分是说房地产是完全竞争市场，短期看价格可能会偏离价值，长期则不会。逻辑也是错误的。你说的理论上是如此，实际却并不如此，要复杂得多。首先，这个短期和长期仅是经济学的概念，实际的短期则可能不短，

长达十多年甚至几十年，这是由生产者调整生产规模的时间所致。在短期中就已经可以制造泡沫和衰退了，造成巨大的社会资源的浪费和闲置。如果完全靠市场调节付出的代价将相当巨大。其次，你的观点也只在微观层次发生作用，宏观层次无效。经济学一个众所周知的观点是：个人理性不能直接上升为集体理性，集体理性是没有保障，或者说是有残缺的。“囚徒困境”和“商店选址”等模型已经说明了这一点。即使是新古典宏观经济学学派虽然在宏观层次鼓吹完全理性，但也没有说宏观层次人就一定是完全理性的，货币冲击模型中还存在“货币幻觉”。你如何保证房地产在宏观层次就一定不存在效率损失？再次，即使在微观层次也不能保证市场经济绝对有效率，例如“蛛网模型”，由于房地产具有极强的金融属性和投机性，就更加复杂了，实际微观也没有效率，我以后会慢慢说。

147 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 15:41:56--]

我这是在挑战，楼主敢应战吗？

148 楼

(1)

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 15:55:57--]

你的潜台词是：所有调控都是反市场经济的，你如何解释公开市场操作？

149 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-01 15:57:46--]

是不是落水狗打跑了，变成了丧家犬？

150 楼

[--作者:zhanxinglian-时间:2013-05-01 16:04:38--]

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/140678421.jpg>]

151 楼

[--作者:猪颜 2010-时间:2013-05-01 16:41:04--]

孩子，中国压根就不是纯粹市场经济。你用经济规律说什么呢？中国首要的是讲政治。其他所有一切都围绕着这个目标。政府的调控主要目的是让房价处于可控范围内，涨与跌根本不在乎。你所说的都对，但目标错了。你的意思其实就是完全市场化，那房价就可能失控，推高到了最顶点，然后自由落体。这正是政府要极力回避的事情。即所谓的崩盘。

因此，在中国，只要经济继续发展，房价每年涨幅不要超过收入提高幅度，涨 10000 万年，老百姓也不会闹。社会和谐了，统治可以继续了。那管什么房价呢？这根本就是个伪命题。

152 楼

[--作者:huanhanmu-时间:2013-05-01 17:40:21--]

呵呵，五年内，小城市的房子的价格肯定要跌的，但是也不可能跌太多，一平跌 200 撑死。大城市打死都不会跌，

除非特殊情况。另外，过了这几年就不好说了，那时候的需要买房子的青年人就会少很多，国内的人口红利模式走到一个拐点了。奉劝那些刚需的，该怎么买了怎么买，那些投机的呢，最好还是控制一下，下一部，被宰的基本上是你们这一批了。

153 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-05-02 20:34:01--]

@ahyhw 134 楼 2013-04-30 06:59:38

市场经济中政府到底应该做什么是没有研究清楚的问题。古典主义除马克思外基本都主张放任自流，现在的货币主义和新古典宏观经济学复兴了古典主义的政策主张。然而，宏观经济并不像自由主义者所想象的那样有效率，否则 29 年的大危机和这次的次贷危机就都不会爆发。我和凯恩斯一样不相信宏观经济的效率，我又不同意凯恩斯的干预主张。我认为需要干预，只是还没有找到有效干预的办法。绝对不干预是非常荒唐的，不要以为任何干预都.....

1、首先，我要申明的是：你根本没看懂我的帖子--当然，你可以申明说你不屑于看懂。经济是否该干预，不是本帖讨论的内容，本帖讨论的是这种房地产调控手段的利弊。如果你足够细心的话，你也应该能看出，我在这个帖子里至少列出了四种类型的调控：以政府退出为主的西德式的经济

调控，以中国全盘干预、大包大揽为特色的计划经济式的调控、以围追堵截、干预市场、政府强力介入为特色的中国房地产调控，以及前几年的中国部分农产品市场的调控。而我对这几种干预的态度差别显而易见，不知你从哪里得出我反对干预的？

2、政府是否该干预经济，这么宏大的主题，凯恩斯主义与新自由主义无数顶尖经济学家已经争论了几十年，我的这个帖子既无意也无力班门弄斧，本人也没有持赞成或反对的能力，我想，你也一样。但既然你提到这个问题，我倒可以谈谈政府干预在中国产生的问题：

凯恩斯理论有一个很重要的前提：即人的“动物精神”的假设。这里就存在一个问题，调控者本身是不是人？如果是的话，那么，他也一定有“动物精神”。问题是，如果个人的“动物精神”影响是局部的，而调控者的“动物精神”可是会影响到经济全局啊！你可能为告诉我，政府作为市场的裁判员，那他下场踢球时也一定是绝对理性、中立的。真的是这样吗？且不说计划经济时代猫一个人的“动物精神”搞得中国鸡飞狗跳、民不聊生。日本上世纪八十年代的资产泡沫、以及美国本世纪以来由于低利率政策导致的房地产泡沫无不是这个问题的最好写照。

当然，政府的过度干预还有其它问题，中国这十几年经济的高速增长，与朱时代大刀阔斧改革开创的市场自由

不无关系。但遗憾的是，温时代却出现了大幅度倒退，如果说朱时代是国退民进的时代，那么温时代无疑是国进民退的时代，国有垄断企业高歌猛进，民营企业夹缝求生。过度的货币发行导致物价飞涨，一边是垄断国企大量的资金不知道怎么办，只好到土地市场呼风唤雨，导致地价飞涨，而另一边民营企业却无法通过政策金融渠道融资，只好求助于地下金融机构，靠危险的高利贷维持资金周转。继而导致腐败盛行、房价飞涨、过度投资、效率低下、浪费严重、贫富两级分化。显而易见的是在政府掌握大量资源或经济权力的情况下，必然有巨大的寻租空间，寻租必然导致腐败，腐败必然增加市场运行成本，从而牺牲经济运行效率——难道房地产市场能例外？

诚如你所说，“市场经济中政府到底应该做什么是没有研究清楚的问题”，既然没有研究清楚，在一个权力不受限制、法律机制不健全的社会里，对经济的干预尤其要慎重，而不是根本没搞清楚到底有什么巨大负面效应的时候，匆忙出台调控政策。

当然，在我看来经济层面的问题还是次要问题。政府对市场的随意干预、任意征税，开创了一个非常恶劣的先例——侵犯 RQ，如果在未经任何授权的情况下以保证一部分人利益为借口而随意侵犯另一部分人的权利，那么意味着，任何人的权利都可以被侵犯，任何人的自由都可以被剥夺，这不得

不说这是社会的一次巨大倒退。

老子说：“为学日益，为道日损。损之又损，以至于无为。无为而无不为。取天下常以无事，及其有事，不足以取天下。”，某擅长“仰望星空”的人，独独没有望到这个，真是匪夷所思！

154 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-05-02 20:36:31--]

@ahyhw 134 楼 2013-04-30 06:59:38

市场经济中政府到底应该做什么是没有研究清楚的问题。古典主义除马克思外基本都主张放任自流，现在的货币主义和新古典宏观经济学复兴了古典主义的政策主张。然而，宏观经济并不像自由主义者所想象的那样有效率，否则 29 年的大危机和这次的次贷危机就都不会爆发。我和凯恩斯一样不相信宏观经济的效率，我又不同意凯恩斯的干预主张。我认为需要干预，只是还没有找到有效干预的办法。绝对不干预是非常荒唐的，不要以为任何干预都.....

1、首先，我要申明的是：你根本没看懂我的帖子--当然，你可以申明说你不屑于看懂。经济是否该干预，不是本帖讨论的内容，本帖讨论的是这种房地产调控手段的利弊。如果你足够细心的话，你也应该能看出，我在这个帖子里至少列出了四种类型的调控：以政府退出为主的西德式的经济

调控，以中国全盘干预、大包大揽为特色的计划经济式的调控、以围追堵截、干预市场、政府强力介入为特色的中国房地产调控，以及前几年的中国部分农产品市场的调控。而我对这几种干预的态度差别显而易见，不知你从哪里得出我反对干预的？

2、政府是否该干预经济，这么宏大的主题，凯恩斯主义与新自由主义无数顶尖经济学家已经争论了几十年，我的这个帖子既无意也无力班门弄斧，本人也没有持赞成或反对的能力，我想，你也一样。但既然你提到这个问题，我倒可以谈谈政府干预在中国产生的问题：

凯恩斯理论有一个很重要的前提：即人的“动物精神”的假设。这里就存在一个问题，调控者本身是不是人？如果是的话，那么，他也一定有“动物精神”。问题是，如果个人的“动物精神”影响是局部的，而调控者的“动物精神”可是会影响到经济全局啊！你可能为告诉我，政府作为市场的裁判员，那他下场踢球时也一定是绝对理性、中立的。真的是这样吗？且不说计划经济时代猫一个人的“动物精神”搞得中国鸡飞狗跳、民不聊生。日本上世纪八十年代的资产泡沫、以及美国本世纪以来由于低利率政策导致的房地产泡沫无不是这个问题的最好写照。

当然，政府的过度干预还有其它问题，中国这十几年经济的高速增长，与朱时代大刀阔斧改革开创的市场自由

不无关系。但遗憾的是，温时代却出现了大幅度倒退，如果说朱时代是国退民进的时代，那么温时代无疑是国进民退的时代，国有垄断企业高歌猛进，民营企业夹缝求生。过度的货币发行导致物价飞涨，一边是垄断国企大量的资金不知道怎么办，只好到土地市场呼风唤雨，导致地价飞涨，而另一边民营企业却无法通过政策金融渠道融资，只好求助于地下金融机构，靠危险的高利贷维持资金周转。继而导致腐败盛行、房价飞涨、过度投资、效率低下、浪费严重、贫富两级分化。显而易见的是在政府掌握大量资源或经济权力的情况下，必然有巨大的寻租空间，寻租必然导致腐败，腐败必然增加市场运行成本，从而牺牲经济运行效率——难道房地产市场能例外？

诚如你所说，“市场经济中政府到底应该做什么是没有研究清楚的问题”，既然没有研究清楚，在一个权力不受限制、法律机制不健全的社会里，对经济的干预尤其要慎重，而不是根本没搞清楚到底有什么巨大负面效应的时候，匆忙出台调控政策。就如一副西药，在还没弄清楚到底能不能治病，还没弄清楚到底是不是都要，在还没有做小白鼠实验，还没有做临床试验的情况下，就匆忙给所有人服用（更荒谬的是，连健康人也必须陪同一起服用），这样的医生能是合格的医生吗？你敢把自己健康托付给这样的医生吗？

当然，在我看来经济层面的问题还是次要问题。政府对

市场的随意干预、任意征税，开创了一个非常恶劣的先例——侵犯 RQ, 如果在未经任何授权的情况下以保证一部分人利益为借口而随意侵犯另一部分人的权利，那么意味着，任何人的权利都可以被侵犯，任何人的自由都可以被剥夺，这不得不说这是社会的一次巨大倒退。

老子说：“为学日益，为道日损。损之又损，以至于无为。无为而无不为。取天下常以无事，及其有事，不足以取天下。”，某擅长“仰望星空”的人，独独没有望到这个，真是匪夷所思！

155 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-05-02 20:47:57--]

@猪颜 2010 150 楼 2013-05-01 16:41:04

孩子，中国压根就不是纯粹市场经济。你用经济规律说什么呢？中国首要的是讲政治。其他所有一切都围绕着这个目标。政府的调控主要目的是让房价处于可控范围内，涨与跌根本不在乎。你所说的都对，但目标错了。你的意思其实就是完全市场化，那房价就可能失控，推高到了最顶点，然后自由落体。这正是政府要极力回避的事情。即所谓的崩盘。

因此，在中国，只要经济继续发展，房价每年涨幅不要超过收入提高幅度，涨 10000 万年，.....

我不得不说，在很多人眼里。“政治”这个垃圾桶真的

是万能的，任何难解的问题--合理的或不合理的，正常的或荒谬的，有疑问的或没疑问的--凡是这十年目睹之调控怪现状，只要扫进这个垃圾桶，一切问题都似乎有了答案。

每个人对于无法解释的经济问题都一股脑地用政治问题来解释，仿佛都得到了圆满的答案--即使是完全相反的结论。比如，本帖中有人从当局攫取利益的角度思考问题，认为当局在不停地制造泡沫，根本无意控制房价。而也有人也从政治的角度推理：房价的高企已经导致民怨沸腾，再走一步可能影响到当局统治的根基，所以他认为，20%个税已经体现了上面有壮士断腕的决心，一定要把房价打下来，以维护社会的稳定。

156 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-05-02 21:08:52--]

@ahyhw 147 楼 2013-05-01 15:55:57

你的潜台词是：所有调控都是反市场经济的，你如何解释公开市场操作？

第一，正如我上面所说：你的前半句完全是臆想。

第二：

针对你的后半句：

我想说的是，自由的市场固然会促进市场效率，但市场本身不能产生货币，所以公开市场操作就是提供市场流动性

的重要手段,否则市场就无正常运行的可能。

在一个市场机制健全的国家里,其中央银行是准独立于中央政府和国会的,理论上说来,他们的决策不受政客短期利益诉求的干预,另外,他们的权限不是无限的,无力是联邦储备体现还是欧洲中央银行,其权力并不都是无限的,而是非常有限的,其货币政策的首要长期目标都是物价稳定。

反过来说,公开市场操作有限价的权力么?公开市场操作有限购的权力么?公开市场操作有征税的权利么?公开市场有指挥银行实行歧视性贷款的权利么?

157 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-05-03 06:47:56--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气,能力问题是可以原谅的,如果是某些势力豢养的狗,品德问题就不可原谅了。

@圣人甲 136 楼 2013-04-30 10:53:31

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话,你量出自己的所谓学历、出身,试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气,但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来
了，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出
孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，
换句话说，楼主在.....

@ahyhw 138 楼 2013-04-30 21:31:36

你说这些话除了让我鄙视你还能收获什么？我牛还是不牛我自己都不上心，你就不要瞎操心了。如果是狗的话，
我不会心平气和的和他讨论，降低身份。当年鲁迅和梁实秋
论战时，双方言辞激烈。鲁迅说要痛打落水狗，战斗的时候
顾不得姿势优美。谢国忠水平很高，我非常佩服。你没资格。
预测错有什么奇怪的？我可以举出大师级人物更加荒唐的
错误。任志强那个小丑不值一提。

你上不上心，你的语气已经出卖了你。

158 楼

[--作者：圣人甲-时间：2013-05-03 06:52:28--]

@ahyhw 147 楼 2013-05-01 15:55:57

你的潜台词是：所有调控都是反市场经济的，你如何解
释公开市场操作？

正如楼主所说，在市场健全的国家央行是准独立机构，其操作权力受到限制。

即便如此，国外央行依然经常受人所诟病。

比如，美国次贷危机，很多人认为是格林斯潘当年不恰当低利率引发了资产泡沫。

159 楼

[--作者: 圣人甲-时间:2013-05-03 07:00:33--]

@mini_hostess 58 楼 2013-04-26 20:31:08

你我关于中国古代经济体制的分歧，我想根本问题在于对市场经济的界定不一样导致的。

中国古代没有计划经济理论一说，当然难言会有纯粹的计划经济体制，但是，也确实有些影子，比如始于商鞅的重农抑商政策，无疑是对市场的打击。

另外，历朝历代的盐铁专营制度（不仅盐铁，凡是有力可图山林川泽资源和产品都有过官方专营的影子），据考证，形成明确官方的制度的也是始于法家的商鞅变法，其后专卖制度成.....

@散户凡人 63 楼 2013-04-26 21:04:28

你这里明显的把国有企业经营和计划经济混淆了，即便在西方现代市场经济中一样存在国有企业经营。

前面，偶就说过历史上出现过典型国有企业经营，但主

流是市场经济。国有企业和计划经济是两个概念。从汉代开始的盐铁专营就是国用企业经营的一个典型。在英国历史后期的特许经营比盐铁专营各有千秋。

你对中华历史的经济了解需要补充，而且对市场经济和计划经济的根本区别也没有把握住。建议看看哈耶克.....

一个观点准不准确，总要拿到放大镜下看是否能经受住检验才知道。

这往往要经过问题的确定，提出见解或假说，提供额外事实形成说明性假设，由假设推导进一步结果以及对结果进行检验等过程。这往往需要反复提供事实（包括正面事实和反面事实）反复修正观点的过程。

而这个过程的完成往往有赖于激烈的论争，诚如眼界宽广如你的人，不喜欢参加争论可惜了。

160 楼

[--作者: 圣人甲-时间:2013-05-03 07:43:03--]

@ahyhw 145 楼 2013-05-01 15:40:13

5、你的文章第六、七部分是说房地产是完全竞争市场，短期看价格可能会偏离价值，长期则不会。逻辑也是错误的。你说的理论上是如此，实际却并不如此，要复杂得多。首先，这个短期和长期仅是经济学的概念，实际的短期则可能不短，长达十多年甚至几十年，这是由生产者调整生产规模的时间

所致。在短期中就已经可以制造泡沫和衰退了，造成巨大的社会资源的浪费和闲置。如果完全靠市场调节付出的代价将相当巨大。其次，你的观.....

你拿集体非理性作为反驳的证据是非常可笑的。

是否有集体非理性，这本来就是个争论不休的待论证的问题。正如耶鲁大学一教授长期研究美国的经济周期和利率周期后得出结论：美国的经济周期的深层次原因在于利率变化对经济杠杆的放大缩小的反应。

另外，你在提“集体理性是没有保障”实际暗含了一点，你在假定政府是完美理性的，政府也是由人组成的组织，是人都是有自己的利益诉求，自己的偏好--既如此政府可能是完美理性的。这个问题在一个人治国家更是恐怖，一个人的非理性往往导致一个国家整体的问题，比如房地产调控。

161 楼

[--作者: 圣人甲-时间:2013-05-03 07:46:13--]

上面有的地方错了，这里重新回复一下：

你拿集体非理性作为反驳的证据是非常可笑的。

是否有集体非理性，这本来就是个争论不休的待论证的问题。正如耶鲁大学一教授长期研究美国的经济周期和利率周期后得出结论：美国的经济周期的深层次原因在于利率变化对经济杠杆的放大缩小的反应。

另外，你在提“集体理性是没有保障”实际暗含了一点，你在假定政府是完美理性的，政府也是由人组成的组织，是人都是有自己的利益诉求，自己的偏好，有自己的思维局限性，有自己的知识结构的局限性——既如此政府怎么可能是完美理性的？这个问题在一个人治国家更是恐怖，一个人的非理性往往导致一个国家整体的问题，比如房地产调控，又比如解放后30年的时代，某一个人的非理性，把几亿人都拖入了万劫不复的深渊。

162 楼

[--楼主:mini_hostess-时间:2013-05-03 10:47:44--]

十九、

从上面的分析可看出，土地资源垄断本身确实是个问题，但因此就推出房地产市场必然垄断的结论却是错误的。上游垄断并不必然得出产业下游的垄断，相反，还可能是过度竞争。而且就土地资源本身的垄断而言，我觉得也有值得商榷的地方。我们知道，经营性土地使用权转让主要采用的是土地招拍挂制度，而招拍挂是由各地方政府自行完成的，从一个城市来看，土地确实被垄断了，但从全国的大范围来看，各个城市也在互相竞争，吸引开发商的购买，从这个意义上来说，是难言绝对垄断的。从消费者的角度看，如果没有限购，各个城市争夺的将是全国的客户，从一定层面上看，面对的是全国范围内的竞争。可惜，限购将竞争限制在本城市

范围内，阻碍了资源的合理流动，导致市场沉淀的大量资金如法流动到最需要它们的地方以实现钱尽其用，这也导致了像温州这样的城市，大量剩余资本被限制在本城市，从而推高该市地产价格，形成地产泡沫，而不是被自由配置到其它更需要温州资本的地方——别忘了我曾经说过，房地产的投资、投机是以基本的居住属性以及相关附加属性的稀缺性为基础的，忽略了这个基础，任何投机都不可能成功，正如没有人会对空气进行投机一样（虽然它远比房子重要）。既然上游垄断并不必然导致下游垄断，那开发商的暴利从何而来？其实这个我们需向前追溯，根源来自于“限购”，而且是计划体制内的极端限购，即“禁购”。我们知道，在住房体制改革之前，我国采用的都是福利分房制度，其结果是绝大多数人的住房需求无法得到满足，每个人都有改善住房的强烈需求，这是第一个“堰塞湖”；另外，1998~2000年以后的广大农村大学生以及广大进城务工的、经商的农民并没有享受到福利房，这是第二个“堰塞湖”；当然还有其它的，比如城市间流动的毕业生、工人、经商者等等。1998年实行住房分配货币化以后，长期被“限购”堵在上游的两股洪流被开闸放出，而下游供给又无法提供足够宽的河道来容纳这两股洪流，既如此，最直接的结果就是导致洪水泛滥、价格暴涨。所以，房价暴涨最最根本的原因完全应该追溯到计划经济时代的极端限购措施——“禁购”，故怀恋毛时代的“房价”

是没有道理的--那只是极少数既得利益者的“低价”，是当时绝大多数人以及后世如我辈的灾难。

来自天涯社区客户端

163 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 11:43:10--]

@ahyhw 145 楼 2013-05-01 15:40:13

5、你的文章第六、七部分是说房地产是完全竞争市场，短期看价格可能会偏离价值，长期则不会。逻辑也是错误的。你说的理论上是如此，实际却并不如此，要复杂得多。首先，这个短期和长期仅是经济学的概念，实际的短期则可能不短，长达十多年甚至几十年，这是由生产者调整生产规模的时间所致。在短期中就已经可以制造泡沫和衰退了，造成巨大的社会资源的浪费和闲置。如果完全靠市场调节付出的代价将相当巨大。其次，你的观.....

@圣人甲 159 楼 2013-05-03 07:43:03

你拿集体非理性作为反驳的证据是非常可笑的。

是否有集体非理性，这本来就是个争论不休的待论证的问题。正如耶鲁大学一教授长期研究美国的经济周期和利率周期后得出结论：美国的经济周期的深层次原因在于利率变化对经济杠杆的放大缩小的反应。

另外，你在提“集体理性是没有保障”实际暗含了一点，

你在假定政府是完美理性的，政府也是由人组成的组织，是人都是有自己的利益诉求，自己的偏好--既如此政府可能是完.....

集体非理性是经济学公认的事实，当然不是绝对的，只是说可能，楼主只是在微观层次分析，微观的结论不能直接上升到宏观，逻辑链条是断裂的。我并没有说政府完全理性，否则逻辑是不自洽的，没有任何证据证明政府一定比公众更有理性，但也不能因此说政府所有调控都是非理性反市场的，政府在某些时候是有可能纠正集体非理性，要具体分析。

164 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 11:58:15--]

@ahyhw 147 楼 2013-05-01 15:55:57

你的潜台词是：所有调控都是反市场经济的，你如何解释公开市场操作？

@mini_hostess 155 楼 2013-05-02 21:08:52

第一，正如我上面所说：你的前半句完全是臆想。

第二：

针对你的后半句：

我想说的是，自由的市场固然会促进市场效率，但市场本身不能产生货币，所以公开市场操作就是提供市场流动性

的重要手段,否则市场就无正常运行的可能。

在一个市场机制健全的国家里,其中央银行是准独立于中央政府和国会的,理论上说来,他们的决策不受政客短期利益诉求的干预,另外,他们的权限不是无限的,无力是联邦储备体现还.....

我通读了楼主的文章,没有找到一句说调控可能是不反市场经济的,怎么成了我臆测?

对公开市场操作楼主犯了常识性错误。我懒得批驳,也让你少丢点脸。

至于你说的:“反过来说,公开市场操作有限价的权力么?公开市场操作有限购的权力么?公开市场操作有征税的权利么?公开市场有指挥银行实行歧视性贷款的权利么?”
我的回答是:

公开市场操作和房地产调控都是政府调节经济的手段,本质上没有区别,公开市场操作确实没有那些权力,但政府有,房地产调控有。政府确实有限价的权力,有调节税收的权力,有限购的权力。至于银行实行歧视性贷款只要不违法,不是政府的干预范围。

165 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 12:02:32--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

@圣人甲 136 楼 2013-04-30 10:53:31

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话，你量出自己的所谓学历、出身，试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气，但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来了，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，换句话说，楼主在.....

@ahyhw 138 楼 2013-04-30 21:31:36

你说这些话除了让我鄙视你还能收获什么？我牛还是不牛我自己都不上心，你就不要瞎操心了。如果是狗的话，我不会心平气和的和他讨论，降低身份。当年鲁迅和梁实秋论战时，双方言辞激烈。鲁迅说要痛打落水狗，战斗的时候顾不得姿势优美。谢国忠水平很高，我非常佩服。你没资格。

预测错有什么奇怪的？我可以举出大师级人物更加荒唐的错误。任志强那个小丑不值一提。

@圣人甲 156 楼 2013-05-03 06:47:56

你上不上心，你的语气已经出卖了你。

是吗？我要出名早就出名了，我不愿和学术界那些蠢货为伍。

166 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 12:11:20--]

@ahyhw 134 楼 2013-04-30 06:59:38

市场经济中政府到底应该做什么是没有研究清楚的问题。古典主义除马克思外基本都主张放任自流，现在的货币主义和新古典宏观经济学复兴了古典主义的政策主张。然而，宏观经济并不像自由主义者所想象的那样有效率，否则 29 年的大危机和这次的次贷危机就都不会爆发。我和凯恩斯一样不相信宏观经济的效率，我又不同意凯恩斯的干预主张。我认为需要干预，只是还没有找到有效干预的办法。绝对不干预是非常荒唐的，不要以为任何干预都.....

@mini_hostess 153 楼 2013-05-02 20:36:31

1、首先，我要申明的是：你根本没看懂我的帖子--当

然，你可以申明说你不屑于看懂。经济是否该干预，不是本帖讨论的内容，本帖讨论的是这种房地产调控手段的利弊。如果你足够细心的话，你也应该能看出，我在这个帖子里至少列出了四种类型的调控：以政府退出为主的西德式的经济调控，以中国全盘干预、大包大揽为特色的计划经济式的调控、以围追堵截、干预市场、政府强力介入为特色的中国房地产调控，以及前几年的中国部分农产.....

我的回答是：

- 1、我看懂了。
- 2、是这话是说我们要在宏观层次考虑问题而不是微观层次。
- 3、你的观点类似公共选择学派，是有些道理，但是公共选择学派只是支流，财政经济学主流仍然是公共财政理论，你好好反思吧。

167 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 12:13:33--]

@ahyhw 147 楼 2013-05-01 15:55:57

你的潜台词是：所有调控都是反市场经济的，你如何解释公开市场操作？

@圣人甲 157 楼 2013-05-03 06:52:28

正如楼主所说，在市场健全的国家央行是准独立机构，其操作权力受到限制。

即便如此，国外央行依然经常受人所诟病。

比如，美国次贷危机，很多人认为是格林斯潘当年不恰当低利率引发了资产泡沫。

经济学没有人说因为央行干预错了就取消干预。错误是难免的，干预仍然是必要的。

168 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 12:18:41--]

楼主：你最主要的错误是：你仅仅在微观层次分析，是只见树木不见森林。

169 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 12:22:55--]

@ahyhw 145 楼 2013-05-01 15:40:13

5、你的文章第六、七部分是说房地产是完全竞争市场，短期看价格可能会偏离价值，长期则不会。逻辑也是错误的。你说的理论上是如此，实际却并不如此，要复杂得多。首先，这个短期和长期仅是经济学的概念，实际的短期则可能不短，长达十多年甚至几十年，这是由生产者调整生产规模的时间所致。在短期中就已经可以制造泡沫和衰退了，造成巨大的社会资源的浪费和闲置。如果完全靠市场调节付出的代价将

相当巨大。其次，你的观.....

@圣人甲 159 楼 2013-05-03 07:43:03

你拿集体非理性作为反驳的证据是非常可笑的。

是否有集体非理性，这本来就是个争论不休的待论证的问题。正如耶鲁大学一教授长期研究美国的经济周期和利率周期后得出结论：美国的经济周期的深层次原因在于利率变化对经济杠杆的放大缩小的反应。

另外，你在提“集体理性是没有保障”实际暗含了一点，你在假定政府是完美理性的，政府也是由人组成的组织，是人都是有自己的利益诉求，自己的偏好--既如此政府可能是完.....

至于你说的经济周期和利率问题，我还在做研究，不想和你在这个问题上争论。我只告诉你一点，类似观点早就有人提出了，例如米瑟斯，不是新东西。

170 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 12:39:44--]

你的第八部分是照搬经济学所说的投机为市场提供流动性，投机有利于价格发现。原理是不错，那只是一般的情况，生搬硬套到房地产市场则大错特错，你根本不懂投机产生的根源。

投机不以价值为依据，只想赚取价差，他的价格先验概率分布与市场的不同，也就是说他主观认为自己赚钱的概率比实际的大，否则也就不存在投机者，最典型的是买彩票。价格是投机的主要依据，特别是价格的变动趋势，具体机制我已研究清楚，不知楼主有何研究，我们探讨一下。投机者不断将新价格纳入先验概率分布的预期体系不断加以修正，价格的趋势将强化投机者的预期。例如 2006 年至 2007 年股票市场，股价泡沫大得惊人，仍然有投机者前仆后继进入，原因说白了就是赚钱效应，价格存在趋势。

投机为市场提供流动性只在价格波动频繁的市场，例如股票、期货、一般的商品市场，长周期的房地产则完全不同。房地产价格变动的周期很长，投机者起到的是扭曲供求关系，减弱市场流动性，加剧价格波动的作用，根本不是楼主所说的熨平波动、发现价值。在房地产价格上涨初期，投机者蜂拥进入，价格上涨越快，投机者越多，投机者提供了暂时的虚假的需求。之所以说暂时的是因为投机者根本不需要房子，他持有一段时间后最终会变成供给，即要卖出去。之所以说虚假的是因为投机者的需求是在真实的供求关系之外产生的，实际并不存在，然而在当时却造成供不应求的假象，扭曲了供求关系。房地产价格周期长，当价格持续上涨时，投机者不断提供虚假的需求，而暂时不会提供供给，只有在价格周期的末期才会，更加扭曲了供求关系，减弱了市场流动

性。

更可恶的是很多投机者房子既不出售也不出租，造成空置，造成社会资源的极大浪费，就凭这一点也应该打击投机。投机当然不是房地产泡沫的主要推手，但是主要帮凶，是泡沫存在的必要条件，这次调控只针对投机者，可谓是精准打击。调控的效果我以后会说。

171 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 12:58:58--]

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

172 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 13:10:23--]

楼主到处搬弄经济学的基本原理，一知半解，到处胡乱套用，说你不懂经济学，冤枉你了吗？

173 楼

[--作者:00222653-时间:2013-05-03 13:17:18--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵

犯了另一些人的人权。

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

174 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 13:36:18--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

@00222653 172 楼 2013-05-03 13:17:18

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

不调控会造成泡沫加剧，破灭会对整个经济造成损失，所有人的利益都受损，除了投机得利者。

175 楼

[--作者:00222653-时间:2013-05-03 13:44:06--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，

尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

@00222653 172 楼 2013-05-03 13:17:18

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

@ahyhw 173 楼 2013-05-03 13:36:18

不调控会造成泡沫加剧，破灭会对整个经济造成损失，所有人的利益都受损，除了投机得利者。

明明是调控在维持泡沫加剧泡沫，如果没有政府人为的干预泡沫早就破了，何至于此。。。这些年红木普洱茶小到大蒜绿豆哪一个泡沫没有破？为什么地产没有呢？因为每次要疯狂地往崩溃上走的时候政府就出来降温了，结果就是泡沫越来越大，涉及面越来越广。如果真的要房产下跌的话，政府作为土地市场的垄断者直接放弃垄断就可以解决了。如果不肯放弃土地收益，那就随便让地产商去搞，高到离谱也就崩溃了。。。而不是像现在这样，有意的去调控供需两端，维持提高价格，为自己的垄断牟利。

176 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 13:59:17--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

@00222653 172 楼 2013-05-03 13:17:18

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

@ahyhw 173 楼 2013-05-03 13:36:18

不调控会造成泡沫加剧，破灭会对整个经济造成损失，所有人的利益都受损，除了投机得利者。

@00222653 174 楼 2013-05-03 13:44:06

明明是调控在维持泡沫加剧泡沫，如果没有政府人为的干预泡沫早就破了，何至于此。。。这些年红木普洱茶小到大蒜绿豆哪一个泡沫没有破？为什么地产没有呢？因为每次要疯狂地往崩溃上走的时候政府就出来降温了，结果就是泡沫越来越大，涉及面越来越广。如果真的要房产下跌的话，政府作为土地市场的垄断者直接放弃垄断就可以解决了。如

果不肯放弃土地收益，那就随便让地产商去搞，高到离谱也就崩溃了。。。而不是像现在这样，.....

政府确实有不可推卸的责任，主要是地方政府，中央有些部委也是混账，中央政府的调控没有错，也不是在加剧泡沫，你的板子要打对人。中央政府和地方政府在房地产上的利益不一致，谁胜谁负很快就见分晓。真能调控供需两端，高价格是维持不住的，我以后会说。

177 楼

[--作者:hecx0127-时间:2013-05-03 14:08:00--]

以前也曾思考过类似问题，但是总是无法用经济学原理解释调控政策。后来我换了一个假定，即要实现让大多数人买不起房子的目的，那么，换成了解经济学的楼主，会用什么样的政策实现这一目的？

178 楼

[--作者:00222653-时间:2013-05-03 14:17:03--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

@00222653 172 楼 2013-05-03 13:17:18

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

@ahyhw 173 楼 2013-05-03 13:36:18

不调控会造成泡沫加剧，破灭会对整个经济造成损失，所有人的利益都受损，除了投机得利者。

@00222653 174 楼 2013-05-03 13:44:06

明明是调控在维持泡沫加剧泡沫，如果没有政府人为的干预泡沫早就破了，何至于此。。。这些年红木普洱茶小到大蒜绿豆哪一个泡沫没有破？为什么地产没有呢？因为每次要疯狂地往崩溃上走的时候政府就出来降温了，结果就是泡沫越来越大，涉及面越来越广。如果真的要房产下跌的话，政府作为土地市场的垄断者直接放弃垄断就可以解决了。如果不肯放弃土地收益，那就随便让地产商去搞，高到离谱也就崩溃了。。。而不是像现在这样，.....

@ahyhw 175 楼 2013-05-03 13:59:17

政府确实有不可推卸的责任，主要是地方政府，中央有些部委也是混账，中央政府的调控没有错，也不是在加剧泡沫，你的板子要打对人。中央政府和地方政府在房地产上的

利益不一致，谁胜谁负很快就见分晓。真能调控供需两端，高价格是维持不住的，我以后会说。

请你列出历次的调控政策，我给你说说这些政策对供需的影响你就清楚了。其实为什么任志强他们老是能说对，因为他们从政策出台的时候就知道它会产生什么影响，对降房价有多少作用。其实像首套房打折这种政策稍有些常识的人都能看出其实是助涨的白痴政策。还有类似 9070，这次国五条 20%房产税这种不需要什么数据稍微分析想深一些就能明白了。所以说看政策不能只看标题，要看内容，要看政策对市场带来的影响。

179 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-03 15:11:38--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

@00222653 172 楼 2013-05-03 13:17:18

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

@ahyhw 173 楼 2013-05-03 13:36:18

不调控会造成泡沫加剧，破灭会对整个经济造成损失，所有人的利益都受损，除了投机得利者。

@00222653 174 楼 2013-05-03 13:44:06

明明是调控在维持泡沫加剧泡沫，如果没有政府人为的干预泡沫早就破了，何至于此。。。这些年红木普洱茶小到大蒜绿豆哪一个泡沫没有破？为什么地产没有呢？因为每次要疯狂地往崩溃上走的时候政府就出来降温了，结果就是泡沫越来越大，涉及面越来越广。如果真的要房产下跌的话，政府作为土地市场的垄断者直接放弃垄断就可以解决了。如果不肯放弃土地收益，那就随便让地产商去搞，高到离谱也就崩溃了。。。而不是像现在这样，.....

@ahyhw 175 楼 2013-05-03 13:59:17

政府确实有不可推卸的责任，主要是地方政府，中央有些部委也是混账，中央政府的调控没有错，也不是在加剧泡沫，你的板子要打对人。中央政府和地方政府在房地产上的利益不一致，谁胜谁负很快就见分晓。真能调控供需两端，高价格是维持不住的，我以后会说。

@00222653 177 楼 2013-05-03 14:17:03

请你列出历次的调控政策，我给你说说这些政策对供需的影响你就清楚了。其实为什么任志强他们老是能说对，因为他们从政策出台的时候就知道它会产生什么影响，对降房价有多少作用。其实像首套房打折这种政策稍有些常识的人都能看出其实是助涨的白痴政策。还有类似 9070，这次国五条 20%房产税这种不需要什么数据稍微分析想深一些就能明白了。所以说看政策不能只看标题，要看内容，要看政策对市场带来的影响。

我以后会简要列举调控政策。首套房打折是鼓励自住房，限购和二套高首付和惩罚利率是打击投机，20%我以后会说的。你看看股市上调印花税就知道了。

180 楼

[--作者:00222653-时间:2013-05-03 15:40:15--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

@00222653 172 楼 2013-05-03 13:17:18

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

@ahyhw 173 楼 2013-05-03 13:36:18

不调控会造成泡沫加剧，破灭会对整个经济造成损失，所有人的利益都受损，除了投机得利者。

@00222653 174 楼 2013-05-03 13:44:06

明明是调控在维持泡沫加剧泡沫，如果没有政府人为的干预泡沫早就破了，何至于此。。。这些年红木普洱茶小到大蒜绿豆哪一个泡沫没有破？为什么地产没有呢？因为每次要疯狂地往崩溃上走的时候政府就出来降温了，结果就是泡沫越来越大，涉及面越来越广。如果真的要房产下跌的话，政府作为土地市场的垄断者直接放弃垄断就可以解决了。如果不肯放弃土地收益，那就随便让地产商去搞，高到离谱也就崩溃了。。。而不是像现在这样，.....

@ahyhw 175 楼 2013-05-03 13:59:17

政府确实有不可推卸的责任，主要是地方政府，中央有些部委也是混账，中央政府的调控没有错，也不是在加剧泡沫，你的板子要打对人。中央政府和地方政府在房地产上的利益不一致，谁胜谁负很快就见分晓。真能调控供需两端，

高价格是维持不住的，我以后会说。

@00222653 177 楼 2013-05-03 14:17:03

请你列出历次的调控政策，我给你说说这些政策对供需的影响你就清楚了。其实为什么任志强他们老是能说对，因为他们从政策出台的时候就知道它会产生什么影响，对降房价有多少作用。其实像首套房打折这种政策稍有些常识的人都能看出其实是助涨的白痴政策。还有类似 9070，这次国五条 20%房产税这种不需要什么数据稍微分析想深一些就能明白了。所以说看政策不能只看标题，要看内容，要看政策对市场带来的影响。

@ahyhw 178 楼 2013-05-03 15:11:38

我以后会简要列举调控政策。首套房打折是鼓励自住房，限购和二套高首付和惩罚利率是打击投机，20%我以后会说的。你看看股市上调印花税就知道了。

不管是首套还是多套，只要是鼓励就是增加需求。你都拿股市做比较了，如果第一次融资买股票利率打七折而同时以严格审查上市公司资格为名减少发股票，你看股票涨不涨？关于 20%也很好解释，如果股市印花税增加，而同样的股票买卖新股或者另外一个一样可取的股票的市场不收这

个税的话会造成什么情况？

181 楼

[--作者:00222653-时间:2013-05-03 15:51:07--]

@ahyhw 170 楼 2013-05-03 12:58:58

楼主不要把问题往价值观方面扯，经济学主要是实证的，尽量规避价值判断。如果调控损害了某些人的利益，侵犯了某些人的人权，不调控不是同样损害了另一些人的利益，侵犯了另一些人的人权。

@00222653 172 楼 2013-05-03 13:17:18

请问你，损害了另外一些人什么利益和人权？请说清楚讲明白，这样才能分辨清楚，谢谢。

@ahyhw 173 楼 2013-05-03 13:36:18

不调控会造成泡沫加剧，破灭会对整个经济造成损失，所有人的利益都受损，除了投机得利者。

@00222653 174 楼 2013-05-03 13:44:06

明明是调控在维持泡沫加剧泡沫，如果没有政府人为的干预泡沫早就破了，何至于此。。。这些年红木普洱茶小到大蒜绿豆哪一个泡沫没有破？为什么地产没有呢？因为每次要疯狂地往崩溃上走的时候政府就出来降温了，结果就是泡

沫越来越大，涉及面越来越广。如果真的要房产下跌的话，政府作为土地市场的垄断者直接放弃垄断就可以解决了。如果不肯放弃土地收益，那就随便让地产商去搞，高到离谱也就崩溃了。。。而不是像现在这样，.....

@ahyhw 175 楼 2013-05-03 13:59:17

政府确实有不可推卸的责任，主要是地方政府，中央有些部委也是混账，中央政府的调控没有错，也不是在加剧泡沫，你的板子要打对人。中央政府和地方政府在房地产上的利益不一致，谁胜谁负很快就见分晓。真能调控供需两端，高价格是维持不住的，我以后会说。

@00222653 177 楼 2013-05-03 14:17:03

请你列出历次的调控政策，我给你说说这些政策对供需的影响你就清楚了。其实为什么任志强他们老是能说对，因为他们从政策出台的时候就知道它会产生什么影响，对降房价有多少作用。其实像首套房打折这种政策稍有些常识的人都能看出其实是助涨的白痴政策。还有类似 9070，这次国五条 20%房产税这种不需要什么数据稍微分析想深一些就能明白了。所以说看政策不能只看标题，要看内容，要看政策对市场带来的影响。

@ahyhw 178 楼 2013-05-03 15:11:38

我以后会简要列举调控政策。首套房打折是鼓励自住房，限购和二套高首付和惩罚利率是打击投机，20%我以后会说的。你看看股市上调印花税就知道了。

@00222653 179 楼 2013-05-03 15:40:15

不管是首套还是多套，只要是鼓励就是增加需求。你都拿股市做比较了，如果第一次融资买股票利率打七折而同时以严格审查上市公司资格为名减少发股票，你看股票涨不涨？关于 20%也很好解释，如果股市印花税增加，而同样的股票买卖新股或者另外一个一样可取的股票的市场不收这个税的话会造成什么情况？

另外房子和股票很大的不同是，股票的流通性要比房子大很多。很多房子一旦卖出就不会再流入市场了，这点必须搞清楚。而另一个不同是房子是必须品而股票不是。把二者叠加起来就是在一个原本流通率就低的市场加重税会更减少流通量，供应必然减少。而同时作为必须品某些人是必须要买的，那就只有转向新房或者接受更高的价格。而新房和二手房是有比价效应的，二手房又如何能大跌呢？

182 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-05-03 20:45:53--]

@ahyhw 145 楼 2013-05-01 15:40:13

5、你的文章第六、七部分是说房地产是完全竞争市场，短期看价格可能会偏离价值，长期则不会。逻辑也是错误的。你说的理论上是如此，实际却并不如此，要复杂得多。首先，这个短期和长期仅是经济学的概念，实际的短期则可能不短，长达十多年甚至几十年，这是由生产者调整生产规模的时间所致。在短期中就已经可以制造泡沫和衰退了，造成巨大的社会资源的浪费和闲置。如果完全靠市场调节付出的代价将相当巨大。其次，你的观.....

@圣人甲 159 楼 2013-05-03 07:43:03

你拿集体非理性作为反驳的证据是非常可笑的。

是否有集体非理性，这本来就是个争论不休的待论证的问题。正如耶鲁大学一教授长期研究美国的经济周期和利率周期后得出结论：美国的经济周期的深层次原因在于利率变化对经济杠杆的放大缩小的反应。

另外，你在提“集体理性是没有保障”实际暗含了一点，你在假定政府是完美理性的，政府也是由人组成的组织，是人都是有自己的利益诉求，自己的偏好——既如此政府可能是完.....

@ahyhw 162 楼 2013-05-03 11:43:10

集体非理性是经济学公认的事实，当然不是绝对的，只是说可能，楼主只是在微观层次分析，微观的结论不能直接上升到宏观，逻辑链条是断裂的。我并没有说政府完全理性，否则逻辑是不自洽的，没有任何证据证明政府一定比公众更有理性，但也不能因此说政府所有调控都是非理性反市场的，政府在某些时候是有可能纠正集体非理性，要具体分析。

收到你的辩论邀请了，马克一下，有时间再来码字。

183 楼

[--作者:旗舰 A1i88-时间:2013-05-03 22:06:34--]

务虚

来自天涯社区客户端

184 楼

[--作者:zx113119240-时间:2013-05-04 07:14:21--]

你太有才了,! 让我毛色顿开。

来自天涯社区客户端

185 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-05-04 10:57:35--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

@圣人甲 136 楼 2013-04-30 10:53:31

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话，你量出自己的所谓学历、出身，试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气，但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来了，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，换句话说，楼主在.....

@ahyhw 138 楼 2013-04-30 21:31:36

你说这些话除了让我鄙视你还能收获什么？我牛还是牛不牛我自己都不上心，你就不要瞎操心了。如果是狗的话，我不会心平气和的和他讨论，降低身份。当年鲁迅和梁实秋论战时，双方言辞激烈。鲁迅说要痛打落水狗，战斗的时候顾不得姿势优美。谢国忠水平很高，我非常佩服。你没资格。预测错有什么奇怪的？我可以举出大师级人物更加荒唐的错误。任志强那个小丑不值一提。

@圣人甲 156 楼 2013-05-03 06:47:56

你上不上心，你的语气已经出卖了你。

@ahyhw 164 楼 2013-05-03 12:02:32

是吗？我要出名早就出名了，我不愿和学术界那些蠢货为伍。

既然你发私信要我跟你 PK，对于你，那我也发表一些看法。

实际说我的看法也不准确，应该是对楼主言论的“翻译”或“解读”，鉴于楼主有些话说得比较隐晦。我本着治病救人的目的，做一回恶人，把楼主的话翻译出来。

由于打字比较慢，所以先写写提纲，后面有时间再针对你的每一点慢慢展开。

1、正如楼主 131 楼所说，你从头到尾都是理论堆积。你无视楼主从头到尾严密的逻辑推理，妄图用你的理论成立，楼主的理论不成立来驳倒对方。这样能行吗？楼主其实给出的理论非常基本，作为市场经济的主流思想，从它诞生以来经过了几百年的考验和市场的洗礼，已经证明了其真理性，岂是一句过时了能否定得了的？--对于后面诞生的凯恩斯主义与古典以及新古典经济学的关系，你别急，我会慢慢给你展开。

2、正如楼主在 130 楼所说，你缺乏基本的价值判断力，鉴于这个词比较抽象，涵盖的范围也比较广。我只说其中一点，你缺乏基本的推理能力，你通篇的辩论除了“理论堆积”外，哪怕有一点逻辑推理吗？在你与“00222653”的辩论中也看得出来，充满了想当然。这个我后面也会逐一展开。

3、你缺乏基本的逻辑知识——虽然你一直在说这个，当然，也不能这么说：更准确的说：你的逻辑是“中国式逻辑”。为什么这么说，因为你通篇在谩骂楼主水平不行、动机不纯。这个在辩论中是非常忌讳的，当然，中国人都这毛病，在辩论中不是针对辩论本身，转而攻击辩手的品德、修养、动机、水平等，似乎从道德制高点上把人压垮了，自然也把对方说服了。换句话说，我只要能在气势上说你人不行，那你的观点也一定一文不值。岂不知，某个人怎么样，本来就是待证明的命题，怎能直接就当真理使用？而且辩手人怎么样怎么可能与辩题本身有直接的逻辑联系？虽然中国人在辩论中都是这么干的，但那毕竟是一群乌合之众、是普通人，而作为经济学博士或准博士的你也这么干，那就是缺乏基本逻辑学修养的问题了。

4、你通篇都在强调实证分析，可是你做了吗？没有任何事实、没有任何案例、没有任何数据。而对楼主帖子里的数据、案例居然视而不见，对我在“2013-04-27 21:00:54”举出的杭州的案例视而不见，居然攻击我们没做实证分析，

颠倒黑白如斯，不可救药也。这个后面可能也会展开。

5、不知是有些东西你们看懂还是故意的，你在与楼主和“00222653”辩论时，经常避重就轻，对于别人陈述的主要观点不予反驳，而是抓住一些看起来无关痛痒的细枝末节或看起来并非辩手本意的东西来攻击。这个我也会在后面展开。

当然，在与我辩论前，先把“00222653”观点驳倒了再说，不要当逃兵，要拿出你在“2013-05-01 15:57:46”的“痛打丧家犬”的气势来。

186 楼

[--作者:zx113119240-时间:2013-05-04 13:34:03--]

回复第 108 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:38)建议楼主回去重学经济学，从初级学起，打好基础。=====你写一篇文章出来，让我们看看你的学问。

来自天涯社区客户端

187 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-07 07:40:24--]

这几天太忙，过几天回来，该回复的回复。我提出的关键问题楼主和圣人甲都没有回答。

188 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-07 07:41:12--]

@zx113119240 185 楼 2013-05-04 13:34:03

回复第 108 楼(作者:@ahyhw 于 2013-04-27 23:38)建议
楼主回去重学经济学，从初级学起，打好基础。=====

你写一篇文章出来，让我们看看你的学问。

用不着，我不屑在天涯发帖。

189 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-05-08 11:05:46--]

回复第 186 楼(作者:@ahyhw 于 2013-05-07 07:40)

这几天太忙，过几天回来，该回复的回复。我提出的关键问题楼主和圣人甲都没有回答。

=====

有时间一定会回答的，你可以先琢磨一下我对你的总结。

来自天涯社区客户端

190 楼

[--作者:圣人甲-时间:2013-05-08 11:09:00--]

回复第 186 楼(作者:@ahyhw 于 2013-05-07 07:40)

这几天太忙，过几天回来，该回复的回复。我提出的关键问题楼主和圣人甲都没有回答。

=====

看看楼主，再看看你。

楼主的帖子发了才多久，社科院的研究报告就为楼主背书了。当然，在你眼里，社科院算个屁。

社科院有关报告称我国房价面临全面失控

关键观点节选：

在目前的商品房市场调控政策方面犯了方向性的错误，用错误的计划性调控手段对待相对市场化的房地产商品住宅交易市场，只能造成失调，根本不可能实现调控目标。

调控是没有打在房地产的“七寸”上，只靠行政上的对策与方法，肯定会造成“屡调屡高、屡高屡调”的现状

目前这些计划性措施，实际上反而起到了让房地产开发商卖出更高价格的作用。政府用错误的计划性调控手段对待相对市场化的房地产商品住宅交易市场，但在关键的土地供应市场上没有限价，土地供应规模也没有放开，生产成本不断上升，再加上销售价格人为限底，银根又持续紧缩，反而加剧了供应短缺，限价变成了刚性涨价

业内普遍认为由于央地博弈的原因，市场化相对成熟的房地产行业正可以在夹缝中求生存。“目前这些计划性措施，实际上反而起到了让房地产开发商卖出更高价格的作用。”王路认为，“正是十年调控的结果，而这种方式明显违背市场规则，为开发商们提供出供求失衡的涨价理由。”

来自天涯社区客户端

191 楼

[--作者: 圣人甲-时间: 2013-05-08 11:11:33--]

社科院有关报告称我国房价面临全面失控

第一部分：

根据国家统计局统计，2013 年 3 月，全国 70 个大中城市中有 68 个城市房价出现环比上涨。近日，中国社科院财经战略研究院公布的报告指出，房地产市场再次出现全面反弹，表明住宅市场重调控、轻改革的思路需要做出全面调整。

报告警告称，住房供求已经失衡，房价面临全面失控，如果不及时推进改革，那么市场还将出现大起大落。只有在坚持调控不放松的同时，加速推进房地产市场制度的综合改革，才有可能走出“屡高屡调”的历史怪圈，实现房地产市场与国民经济的良性协调发展。

然而，《中国企业报》记者在对多家房地产企业的采访中了解到，业内普遍认为，在目前的商品房市场调控政策方面犯了方向性的错误，用错误的计划性调控手段对待相对市场化的房地产商品住宅交易市场，只能造成失调，根本不可能实现调控目标。

方向反了

调控面临“空调”尴尬

进入 5 月，多个城市“国五条”细则陆续满月。最新数据显示，当前主要城市楼市成交量开始下行，但房价仍呈上涨之势。

5 月 2 日，中指院发布 4 月份房地产市场“百城价格指数”。数据显示，百城住宅平均价格自 2012 年 6 月以来连续

第 11 个月环比上涨，涨幅缩小 0.06 个百分点；同比则是连续第 5 个月上涨，涨幅扩大至 5.34%。来自中指院数据显示，4 月份全国百城住宅平均价格为 10098 元/平方米，环比 3 月上涨 1.00%。其中 76 个城市环比上涨，24 个城市环比下跌。此外，本月价格环比下跌的城市个数增加 8 个，环比上涨的城市则比上月减少 8 个，其中涨幅在 1%（含 1%）以上的有 40 个，较上月减少 11 个。

从严厉的程度，可以看出此次政府调控的决心，然而，为什么结果仍然是房价不降反升呢？

“又成‘空调’。”卓达集团副总裁、大中华购物中心联盟主席助理柏文喜在接受《中国企业报》记者采访时只回复了简单的四个字。“‘国五条’经过差不多两个月市场的适应期，现在负面影响已经被市场逐步消化，市场已经进入了原有的理性，从结果看，总体的房价，仍然在持续上涨势头，经过一段时间的迟疑，又恢复了缓慢上涨的势头。”

在分析房价上涨的原因时，柏文喜认为主要是三个因素，第一，地方政府财政压力的倒逼，让其以各种方式消解了“国五条”对房价的压力。从结果看，目前只有北京市一个城市在执行 20% 的交易税规定，其他城市都以各种方式进行了规避。第二，从长期因素来看，决定房价因素主要还是供求问题。他认为，中国基本实现了一个家庭有一套住宅居住的状态，但房产持有不均衡，经常是有房子的人持有两套到三套

以上，没房子的人、刚需一族仍然是规模巨大，而且城镇化的趋势让刚需一族保持了比较坚定的市场基础，在相当长的一个时间段内，因为人口向城市集中，尤其是向大中城市集中，还是让刚性需求有较大的市场，另外，改善性的需求也有较大的市场。第三，中国房价还受国际因素的影响。房价受中国货币发行量的影响，中国的货币发行量又受制于西方主要货币发行量的影响，在西方量化宽松货币政策的情况下，人民币要保持资金不外流，也被迫采取相应的量化宽松的政策，这样会导致大量的人民币释放出来，进入货币市场，引起资产价格上涨。房产作为中国人持有的财富里面最主要的价值形式，在货币超发的情况下，价格当然不会下降，而且还会上涨。

美林国际（香港）有限公司执行董事刘芮东在接受《中国企业报》记者采访时也同样提到了“空调”说，“从现在情况看，房价还会涨，新的‘国五条’，如果能强硬实施坚持好长一段时间的落实，还要有各地政府坚定的落实，肯定能起到抑制房价的作用，关键是，地方政府的态度。”刘芮东认为，从总体来看，调控是没有打在房地产的“七寸”上，只靠行政上的对策与方法，肯定会造成“屡调屡高、屡高屡调”的现状。

中国旅游地产服务集团副总经理王路在接受《中国企业报》记者采访时，则用了调侃方式婉转地提醒政府一直在商

品房市场调控方面犯了方向性的错误，“目前这些计划性措施，实际上反而起到了让房地产开发商卖出更高价格的作用。”他认为，是政府用错误的计划性调控手段对待相对市场化的房地产商品住宅交易市场，但在关键的土地供应市场上没有限价，土地供应规模也没有放开，生产成本不断上升，再加上销售价格人为限底，银根又持续紧缩，反而加剧了供应短缺，限价变成了刚性涨价。

刚刚过去的4月，CRIC监测的十大重点城市中，除了杭州和武汉的成交面积环比出现10%以内的小幅增长，其余8个城市环比全线下跌，平均跌幅达3成以上。其中下跌幅度最高的四位为广州、成都、北京和上海，跌幅依次为61.06%、55.89%、47.52%和40.64%。可见，在经历了3月赶末班车式的集中释放后，十大重点城市的交易量在4月出现了一波明显的集体回落。CRIC认为，这种回落是市场在3月爆发式的增长以后一个正常的回调，而不是像外界想象中新政见效的产物。数据显示，十大重点城市中除了北京、广州和成都3个城市外，其余7个城市4月的交易量均高于该城市2012年的年均水平。

CRIC研究中心认为，本轮以“国五条”为标准的调控正面临失效的尴尬。

来自天涯社区客户端

[--作者:圣人甲-时间:2013-05-08 11:12:25--]

社科院有关报告称我国房价面临全面失控

第二部分:

央地博弈, 房地产企业夹缝求生

从近日公布的 2012 年报表看, 房地产行业 108 家 A 股房地产上市公司共实现营业收入 5492.28 亿元 (+29%), 实现归属上市公司股东净利润 702.16 亿元 (+19%), 行业 ROE14.1%(+0.6%)。13 年 Q1 房地产行业实现营业收入 914.50 亿元 (+40%), 归属上市公司股东净利润 114.72 亿元 (+44%), 行业 ROE2.2% (+0.4%)。

中投证券李少明认为, 从 2012 年及 2013 年 1 季度的财务数据来看, 行业最坏时期已过, 处于恢复性发展中。由于近期房价持续上涨, 政策压力大, 地方政府依赖预售证价格监管控制房价, 受此影响开发商延迟推盘, 成交短期内或将小幅下滑。但中长期来看, 全国性及开发普通住房优质开发商受调控影响小, 行业集中度显著提升。

“因为地方财政支出的压力, 使得地方政府设法出让更多的土地, 从土地出让金中获得财政来源, 如果房价下跌, 出让土地就不会太顺利, 会造成地价下跌。”柏文喜向《中国企业报》记者表示, “所以地方政府在打压房价方面是没有积极性的, 最多就是让价格保持合理范畴, 不要暴涨, 也不要暴跌。”

业内普遍认为由于央地博弈的原因，市场化相对成熟的房地产行业正可以在夹缝中求生存。“目前这些计划性措施，实际上反而起到了让房地产开发商卖出更高价格的作用。”王路认为，“正是十年调控的结果，而这种方式明显违背市场规则，为开发商们提供出供求失衡的涨价理由。”

“现在看来，政府控制的目标，只是希望房价不要过快地上涨，只能做到这一点。如果让房价下跌，对于中国经济来讲，将是灾难性的，这是政府不愿意看到的，也是各方都不愿意看到的。”柏文喜认为，“从目前各大地产商入市拿地的态势看，现在又恢复了相对的活跃，说明市场目前已经把‘国五条’的利空已经消化了。”

据介绍，目前拿地一线城市仍是房企争夺焦点，而二三线城市则更多面临去库存压力。

而刘芮东向《中国企业报》记者介绍，地产商拿地总体观望的状态，个别城市热情高，总体上二三线城市库存量还没有消化完。他认为，二三线虽然有小城镇政策的刺激，都在做小城镇建设的模式探索，但其实因为土地财政问题，地方政府早已开始了小城镇建设试点，已经有了一定的经验，房地产企业之所以在这些地区没有疯狂拿地，是已经拿了很多地，大量土地在消化过程中。

刘芮东同时向记者透露，美林香港正在北京全面布局。

一直专注于赤峰这个三四线城市房地产开发的中瑞恒

基（北京）投资控股有限公司执行副总裁崔振凯接受《中国企业报》记者专访时介绍，调控对于他们企业影响不大。

据崔振凯介绍，因为赤峰没有像其他城市那样在前几年大量释放土地，因此，当地房企去库存压力也不大，“调控肯定有影响，政府调控是打压房地产投资，不是打压刚性需求，房地产有居住的属性，也有投资的属性，原来老百姓买房，有投资愿望，现在把投资属性放大了，所以调控是打压投资属性。但现在我们的房子都是满足刚性需求的。”

崔振凯也同时认识到，房地产行业面临洗牌，将来房地产门槛相对会提高，对于产品研发能力、整合各种资源的能力、资金的运作能力、品牌影响力都将有一定要求，“房地产行业肯定会由客户被动接受产品转向如订单式地产的趋势，像欧美国家一样。”

与此同时，另一个趋势是，房地产企业一直在试水多元化发展方向，越来越多的房企纷纷高举产业地产大旗，转战经济潜力较好的二三线城市。中原地产数据显示，最近一个月内，包括永泰、首创、华远、万科等在内的十多家公司纷纷宣布进军商业地产。

“旅游地产、养老地产、商业地产、休闲地产……地产不得不与产业结合了！”皇家驿栈酒店董事长刘少军感慨。

业内人士认为，房地产市场不断细分是这个市场逐渐走向成熟的一种标志，产业的细分化是必然趋势。

来自天涯社区客户端

193 楼

[--作者:atance-时间:2013-05-08 21:15:39--]

如果不调控，房价早回归了，就因为政府调控，反而成了保护手。加税无疑加重了成本，推高房价。

来自天涯社区客户端

194 楼

[--作者:qiudc126-时间:2013-05-09 13:36:19--]

楼市泡沫人人心中有数，什么时候破只是一个时间的问题。这就如传销一样，死得很惨的必是后面那些人，但沉迷的人没有一个会相信自己会是死得很惨的那一批人。

来自天涯社区客户端

195 楼

[--作者:qiudc126-时间:2013-05-09 13:43:15--]

楼市泡沫人人心中有数，什么时候破只是一个时间的问题。这就如传销一样，死得很惨的必是后面那些人，但沉迷的人没有一个会相信自己会是死得很惨的那一批人。

来自天涯社区客户端

196 楼

[-- 作 者 :vivian20129696- 时 间 :2013-05-09
18:50:53--]

来自天涯社区客户端

197 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-10 20:48:43--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

@圣人甲 136 楼 2013-04-30 10:53:31

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话，你量出自己的所谓学历、出身，试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气，但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，换句话说，楼主在.....

@ahyhw 138 楼 2013-04-30 21:31:36

你说这些话除了让我鄙视你还能收获什么？我牛还是

不牛我自己都不上心，你就不要瞎操心了。如果是狗的话，我不会心平气和的和他讨论，降低身份。当年鲁迅和梁实秋论战时，双方言辞激烈。鲁迅说要痛打落水狗，战斗的时候顾不得姿势优美。谢国忠水平很高，我非常佩服。你没资格。预测错有什么奇怪的？我可以举出大师级人物更加荒唐的错误。任志强那个小丑不值一提。

@圣人甲 156 楼 2013-05-03 06:47:56

你上不上心，你的语气已经出卖了你。

@ahyhw 164 楼 2013-05-03 12:02:32

是吗？我要出名早就出名了，我不愿和学术界那些蠢货为伍。

@圣人甲 184 楼 2013-05-04 10:57:35

既然你发私信要我跟你 PK，对于你，那我也发表一些看法。

实际说我的看法也不准确，应该是对楼主言论的“翻译”或“解读”，鉴于楼主有些话说得比较隐晦。我本着治病救人的目的，做一回恶人，把楼主的话翻译出来。

由于打字比较慢，所以先写写提纲，后面有时间再针对你的每一点慢慢展开。

1、正如楼主 131 楼所说，你从头到尾都是理论堆积。
你无视楼主从头到尾严密的逻辑推理，妄图用你的理论.....

你的回复我非常气愤，你是在混淆黑白。我会逐条反驳。

198 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-10 20:49:51--]

对圣人甲 1 的反驳

你说“你无视楼主从头到尾严密的逻辑推理，妄图用你的理论成立，楼主的理论不成立来驳倒对方。”你所说的“楼主从头到尾严密的逻辑推理”不过将经济学基本原理胡乱套用，我没看出来如何逻辑严密。就算她的推理是所谓“严密的、自洽的，但是自洽的推理是正确的吗？自洽只能说明它的内部无矛盾，只是科学研究的最低要求，不能保证它符合客观实际，例如弗洛伊德的精神分析学说、阿德勒的自卑与超越学说、技术分析的波浪理论都是自洽的，但都是典型的伪科学甚至可以说是反科学。你的认识论水平如此之低令我吃惊，还有脸说。你说“楼主其实给出的理论非常基本，作为市场经济的主流思想，从它诞生以来经过了几百年的考验和市场的洗礼，已经证明了其真理性，岂是一句过时了能否定得了的？”我什么时候说过时了？我什么时候反对过这些基本原理？我是说她的水平停留在 100 年前的马歇尔时期，

她根本没有跟上现在的经济学发展的步伐，只是说她水平太差，没说理论错误或过时。楼主所搬弄的经济学基本原理没有错我反对的是她用错了，她只考虑了最简单的情况，客观实际要复杂得多，她遗漏了经济学方法论所说的关键变量，结论也是错误的。这就是我所说的胡乱套用。

199 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-10 21:01:34--]

对圣人甲 1 的反驳

你说我缺乏基本的价值判断力，缺乏基本的推理能力，这简直就是造谣污蔑，你有什么证据？就凭你水平太差，看不懂我的回复？我承蒙上天惠顾，天资不错，我的推理能力、逻辑严密程度，我的朋友们是非常佩服的，岂是你能妄加揣测的。我研究高级宏观经济学时推导出拉姆齐模型和霍特林模型的错误，这两个模型你听说过吗？研究过了吗？要不要探讨一下。

200 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-10 21:10:47--]

对圣人甲 3 的反驳

你说我谩骂楼主水平不行、动机不纯。我说错了吗？我不仅要在辩论中压倒对手，而且我还会鄙视你和楼主的人格。首先你们可能是狗，就算不是，一个不学无术的蠢货招摇过市，已经够让我鄙视了。我把这两个问题区分得很清楚，没

有因为对你们的鄙视就放弃和取代对你们观点的批驳。

201 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-10 21:13:00--]

补充上面：我逻辑学水平不高，还算学过。我的认识论、经济学方法论、科学哲学水平还可以。

202 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-10 21:25:51--]

对圣人甲 4 的反驳

你的无知已经到达可笑的程度。我前面说的是“实证”，不是“实证分析”。至于实证分析，我会做，现在还没有到那一步。你连“实证”和“实证分析”都搞不清楚，还在那里狺狺狂吠，无耻。你说的杭州的案例，只说明地方政府和房地产有利益瓜葛，我早就研究清楚，用不着你说。你也并不能因此得出调控是反市场经济的结论，最多只能得出地方政府和中央政府正在博弈，至于鹿死谁手我也说了，即将见分晓，我以后会分析。你拿八竿子打不着的所谓证据来论证，让人笑掉大牙。

203 楼

[--作者:老刘 1972-时间:2013-05-11 14:48:45--]

@mini_hostess 29 楼 2013-04-25 22:15:34

十一、

3、增税。这是最可笑的调控手段。基本的经济学原理

告诉我们，税是打入买卖双方的楔子，无论这个税是由谁出的，其最终结果必然是双方共同分担的，谁分担多少是由供给与需求的弹性决定的。所以，所谓 20% 的个税，单纯说是由买方或卖方承担都是不准确的——即使钱是由其中一方掏的，但这只是表象。税必然是供应的成本，这么简单的道理连菜市场卖菜的都知道，在赋税或摊位租金或管理费用增加时，必然要将一部分税或相.....

佩服，老刘我总觉得就是你说的这么回事，可没本事说得像你这么犀利。

204 楼

[--作者:缘本无分 122-时间:2013-05-11 17:04:19--]

非常赞同楼主的观点。一直盼望着国家能把房价调控下来，但盼来盼去盼来了个国五条，我对什么宏观经济微观经济也不懂，但我知道靠增加税收来降低房价纯粹是胡扯八道，这与调控目标简直是南辕北辙，不能再等了，越等房价越高，最后下定决心 4 月份买房了。

206 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-11 20:13:16--]

对圣人甲 5 的反驳

你说我在与楼主和“00222653”辩论时，经常避重就轻，对于别人陈述的主要观点不予反驳，而是抓住一些看起来无

关痛痒的细枝末节或看起来并非辩手本意的东西来攻击。胡说八道。你懂不懂经济学？我说的是无关痛痒的细枝末节吗？对于别人陈述的主要观点不予反驳，也没有这回事，我是在整体全面剖析楼主的观点，对 00222653 的观点暂时不做详细回复，是因为他的观点和楼主的没有本质区别。我只能嘲笑你的经济学水平太低，理解能力太差。

207 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-11 21:35:34--]

我最近太忙，不一定有时间上网，不过你们等着，我绝不放过你们。如果只是无知的群众，我可以原谅你们，你们的三脚猫功夫就不要出来丢人现眼了。如果是狗，我鄙视你们，一个都不原谅，我要彻底扒下你们伪装科学的画皮。

208 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-11 21:46:01--]

说句不客气的话，我的经济学博士和硕士朋友和我讨论经济学的时候，基本上只有我说他们听的份，谁敢在我面前呲牙。你们算什么东西？

209 楼

(3)

[--作者:spacemouse-时间:2013-05-16 10:50:33--]

作者: ahyhw 时间: 2013-05-11 21:46:01 说句不客气的话，我的经济学博士和硕士朋友和我讨论经济学的时候，

基本上只有我说他们听的份，谁敢在我面前呲牙。你们算什么东西？

=====

===

你还有朋友呐？

哈哈，小狗叫唤的时候基本没人理。犯得上和它理论么？

你说你丫烦不烦，有事说事，动不动还自己怎么着，真是让人恶心得隔夜饭都要吐出来了。

211 楼

[--作者:ahyhw-时间:2013-05-16 13:56:52--]

@spacemouse 210 楼 2013-05-16 10:50:33

作者：ahyhw 时间：2013-05-11 21:46:01 说句不客气的话，我的经济学博士和硕士朋友和我讨论经济学的时候，基本上只有我说他们听的份，谁敢在我面前呲牙。你们算什么东西？

=====

===

你还有朋友呐？

哈哈，小狗叫唤的时候基本没人理。犯得上和它理论么？

你说你丫烦不烦，有事说事，动不动还自己怎么着，真是让人恶心得隔夜饭都要吐出来了。

你算什么东西？

212 楼

[--作者:k47v8a3d-时间:2013-05-16 14:21:48--]

楼主分析的很清晰，不错顶一个！

来自天涯社区客户端

213 楼

[--作者:k47v8a3d-时间:2013-05-16 14:33:58--]

市场经济管过头了就变成畸形市场了，其实从基本上来说是很简单的就跟吃饭吃多少，怎么管孩子一个道理。

来自天涯社区客户端

214 楼

[--作者:spacemouse-时间:2013-05-16 15:28:29--]

作者: ahyhw 时间: 2013-05-16 13:56:52@spacemouse

210 楼 2013-05-16 10:50:33

作者: ahyhw 时间: 2013-05-11 21:46:01 说句不客气的话，我的经济学博士和硕士朋友和我讨论经济学的时候，基本上只有我说他们听的份，谁敢在我面前呲牙。你们算什么东西？

=====

===

你还有朋友呐？

哈哈,小狗叫唤的时候基本没人理. 犯得上和它理论么？

你说你丫烦不烦,有事说事,动不动还自己怎么着,真是让人恶心得隔夜饭都要吐出来了.

你算什么东西?

=====

管得着么你,一个南开的博士有啥好得瑟的,值得拿出来挂在嘴边么,真是井底之蛙.

一级学科在国内排第几阿?中国的名牌大学,本科生源最好.博士只要想上的,有点底子就能折腾上.

谁愿意招你当博士阿,真 TMD 瞎了眼

215 楼

[--作者:80 好无奈-时间:2013-05-17 08:54:42--]

楼主,你说的废话太多了,05 年孤独前辈就说的很清楚了,可惜我今年才看到!希望大家去看看,孤独的思想,的贴!这才是神贴!

来自天涯社区客户端

216 楼

[--作者:vicky377-时间:2013-05-20 06:52:03--]

马克!值得一看

来自天涯社区客户端

217 楼

[--作者:钱不多 77-时间:2013-05-24 21:38:37--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

@圣人甲 136 楼 2013-04-30 10:53:31

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话，你量出自己的所谓学历、出身，试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气，但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来了，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，换句话说，楼主在.....

@ahyhw 138 楼 2013-04-30 21:31:36

你说这些话除了让我鄙视你还能收获什么？我牛还是牛不牛我自己都不上心，你就不要瞎操心了。如果是狗的话，我不会心平气和的和他讨论，降低身份。当年鲁迅和梁实秋论战时，双方言辞激烈。鲁迅说要痛打落水狗，战斗的时候

顾不得姿势优美。谢国忠水平很高，我非常佩服。你没资格。预测错有什么奇怪的？我可以举出大师级人物更加荒唐的错误。任志强那个小丑不值一提。

@圣人甲 156 楼 2013-05-03 06:47:56

你上不上心，你的语气已经出卖了你。

@ahyhw 164 楼 2013-05-03 12:02:32

是吗？我要出名早就出名了，我不愿和学术界那些蠢货为伍。

@圣人甲 184 楼 2013-05-04 10:57:35

既然你发私信要我跟你 PK，对于你，那我也发表一些看法。

实际说我的看法也不准确，应该是对楼主言论的“翻译”或“解读”，鉴于楼主有些话说得比较隐晦。我本着治病救人的目的，做一回恶人，把楼主的话翻译出来。

由于打字比较慢，所以先写写提纲，后面有时间再针对你的每一点慢慢展开。

1、正如楼主 131 楼所说，你从头到尾都是理论堆积。你无视楼主从头到尾严密的逻辑推理，妄图用你的理论.....

@ahyhw 195 楼 2013-05-10 20:48:43

你的回复我非常气愤，你是在混淆黑白。我会逐条反驳。

支持 ahyhw，某些既得利益集团真豢养了不少的狗。做狗者，世世代代为狗。

222 楼

[--作者:钱不多 77-时间:2013-05-24 21:40:13--]

@ahyhw 135 楼 2013-04-30 07:08:01

如果楼主仅仅是糊涂、没天分、没才气，能力问题是可以原谅的，如果是某些势力豢养的狗，品德问题就不可原谅了。

@圣人甲 136 楼 2013-04-30 10:53:31

本人一直关注楼主的帖子。

说句公道话，你量出自己的所谓学历、出身，试图通过身份标识来压倒楼主纯粹是自取其辱。

楼主上面的话虽然表面上有隐晦的客气，但实际是异常尖刻的。

鉴于你根本没看懂，我就代楼主翻译一下。

首先，楼主认为：你几斤几两已经通过你的回复看出来，本人也以外，你仅仅停留在谩骂的层次而已，楼主列出

孔子的话，实际在暗指你根本不具备“兴观群怨”的素质，
换句话说，楼主在.....

@ahyhw 138 楼 2013-04-30 21:31:36

你说这些话除了让我鄙视你还能收获什么？我牛还是
不牛我自己都不上心，你就不要瞎操心了。如果是狗的话，
我不会心平气和的和他讨论，降低身份。当年鲁迅和梁实秋
论战时，双方言辞激烈。鲁迅说要痛打落水狗，战斗的时候
顾不得姿势优美。谢国忠水平很高，我非常佩服。你没资格。
预测错有什么奇怪的？我可以举出大师级人物更加荒唐的
错误。任志强那个小丑不值一提。

@圣人甲 156 楼 2013-05-03 06:47:56

你上不上心，你的语气已经出卖了你。

@ahyhw 164 楼 2013-05-03 12:02:32

是吗？我要出名早就出名了，我不愿和学术界那些蠢货
为伍。

@圣人甲 184 楼 2013-05-04 10:57:35

既然你发私信要我跟你 PK，对于你，那我也发表一些看
法。

实际说我的看法也不准确，应该是对楼主言论的“翻译”或“解读”，鉴于楼主有些话说得比较隐晦。我本着治病救人的目的，做一回恶人，把楼主的话翻译出来。

由于打字比较慢，所以先写写提纲，后面有时间再针对你的每一点慢慢展开。

1、正如楼主 131 楼所说，你从头到尾都是理论堆积。你无视楼主从头到尾严密的逻辑推理，妄图用你的理论.....

@ahyhw 195 楼 2013-05-10 20:48:43

你的回复我非常气愤，你是在混淆黑白。我会逐条反驳。

支持 ahyhw，某些既得利益集团真豢养了不少的狗。做狗者，世世代代为狗。

223 楼

[--作者:lhq334644962-时间:2013-05-24 23:31:07--]

(出售)金凤凰豪苑新楼盘,位置:地铁龙华线清湖站 200 米距离。周边配套设施齐全,带地下停车库,交通方便,环境优美,户型方正,通风采光好,花园式小区,煤气管道,户型:两房 71 平米,三房 80 平米/90 平米/110 平米,四房 124 平米/133 平米,均价 6000/平方米,售楼员:骆经理 15622828901

来自天涯社区客户端

224 楼

[--作者:豆米花 123-时间:2013-05-25 08:24:33--]

马克

来自天涯社区客户端

225 楼

[--作者:路和润-时间:2013-05-26 11:44:43--]

增加小区的保安和环卫人员增加物业管理费，住户的家属可加入小区管理或工作人员，减决了就业，不增加真正住户的负担，让炒房成本增高。而且年轻人的父母在小区工作（环卫，协管之类）有收入减少了养老成本和购房成本，又能让家庭团聚和谐。其实主要是政府要不要控制房价？不然什么招都没用。

228 楼

[--作者:黑夜狂奔的熊-时间:2013-05-27 15:47:02--]

@ahyhw 2013-04-30 06:36:57

可能有些话是有些重，那是因为你没有入门。现在可以告诉你一些实际的东西。先说第一条：一百年前只要会说供给和需求，连鹦鹉都能成为经济学家。一百年后，经济学进步了，可以说是突飞猛进，现在经济学的任务是研究供给和需求背后深刻的原因。不懂这一点，经济学水平还停留在一百年前的马歇尔时期。看懂并且理解这一条，我可以耐心教

你一些东西。经济学不是仅仅只有供给和需求那么简单。你也算是继承了古典经济学自由主义的传统，这一点我很欣赏。

这位仁兄，你是学经济的，可不可以看下我发的一篇关于经济社会的思考，给我指点下，我也想搞明白些，期待！

229 楼

[--作者:黑夜狂奔的熊-时间:2013-05-27 15:47:49--]

@ahyhw 2013-04-30 06:36:57

可能有些话是有些重，那是因为你没有入门。现在可以告诉你一些实际的东西。先说第一条：一百年前只要会说供给和需求，连鹦鹉都能成为经济学家。一百年后，经济学进步了，可以说是突飞猛进，现在经济学的任务是研究供给和需求背后深刻的原因。不懂这一点，经济学水平还停留在一百年前的马歇尔时期。看懂并且理解这一条，我可以耐心教你一些东西。经济学不是仅仅只有供给和需求那么简单。你也算是继承了古典经济学自由主义的传统，这一点我很欣赏。

这位仁兄，你是学经济的，可不可以看下我发的一篇关于经济社会的思考，给我指点下，我也想搞明白些，期待！

230 楼

[--作者:went 冷-时间:2013-05-27 16:38:42--]

一声叹息

232 楼

[--作者:黑夜狂奔的熊-时间:2013-05-27 18:05:03--]

@mini_hostess 2013-04-24 19:34:00

纵观十年来的调控史，中国楼市经历了一次次大起小落的剧烈变化。每一次伴随着全民欢呼的调控开始，楼市显示出短暂的低落，随后因继之以楼市调控的负面效应显现而伴随着楼市的暴涨而结束。然后是全民对调控手段不力的声讨，再然后在欢呼声中更严厉的调控政策出台.....，十年楼市，就是这样波澜壮阔，高起低伏。

我不得不感叹，中华民族是一个缺乏反思的民族，虽然几乎每次调控措施出台，都无不以惨败收场。却没有多少人反思这是为什么，即使有，反思的结果居然是：抱怨调控手段还不够严厉。

到底问题出在哪里？

本文详尽分析房价暴涨的幕后推手，揭示房地产调控反市场、反经济运行规律的本质。

空军朋友们，放弃你们不切实际的调控幻想吧！你们年年要挟政府出台的房地产提调控就是房价暴涨的第一推动力！你们也是导致房价暴涨的推手！

欢迎拍砖。

———楼主，我很佩服你的思想，你是学经济的，可不可以看下我发的就一篇关于经济社会的思考，给我指点

下，我也想搞明白些，期待!—————

234 楼

[--作者:黑夜狂奔的熊-时间:2013-05-27 18:11:32--]

@80 好无奈 2013-05-17 08:54:42

楼主，你说的废话太多了，05 年孤独前辈就说的很清楚了，可惜我今年才看到！希望大家去看看，孤独的思想，的贴！这才是神贴！

—————。

你说的作者全名如何称呼，我想去看看！

235 楼

[--作者:天的眼色-时间:2013-05-28 16:09:04--]

在社会大势面前，区区一个房价又算得了什么，资本一旦彻底私有化，权力结构一旦完全崩溃，社会必然陷入混乱，那个时候再谈什么房价都是小到不能再小的问题了。天下熙熙，皆为利来；天下壤壤，皆为利往。不过都是些乌狗，就不要怪天地不仁了。有聪明劲有运气的就想办法为自己在时代的大潮中获取自己需要的东西，没能力又容易被忽悠的就抱成一团等着成为精英团队忽悠领导为之送死垫坑的英烈。人类社会，丛林而已。讲道德的除了 naive 就是 insidious。

237 楼

[--作者:80 好无奈-时间:2013-05-28 22:29:25--]

作者就叫《孤独的思想》

来自天涯社区客户端

238 楼

[--作者:feitingbuke-时间:2013-05-29 00:27:18--]

没有模型，怎么经济学分析？

239 楼

[--作者:911277-时间:2013-05-29 22:35:40--]

ddddddddddddd

241 楼

[--作者:黑夜狂奔的熊-时间:2013-05-30 00:52:57--]

楼主，有空来再写写！

242 楼

[--作者:zjping258-时间:2013-06-06 17:07:31--]

商人的本质就是逐利的，利润空间大了自然有更多的人进场，进场的人多了不货多了价格也就随之会下降吧。现在是ZF拼命的抬高土地出让金，提高赋税，抑制货物供给，却还要求房价下降，这完全就是一个笑话。哄孩子去吧。

246 楼

[--作者:Sony_2003-时间:2013-06-08 15:24:10--]

楼主，房地产不是一般意义上的商品，可以说是金融产品，中国这个市场是少数的富人利用杠杆，拿穷人的钱来撬动这个市场，不从这个环节上限制的话，房地产永远是个畸形的产业。

房地产的上限就是移民的成本线。

249 楼

[--作者:郑良璇-时间:2013-06-08 15:31:54--]

蹭雇夸野纹邢 c0922 顶楼主。减肥不要错过。

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/145491291.jpg>]

250 楼

[--作者:玲玲 i1-时间:2013-06-19 11:15:14--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04-27

12:34:02

你们低估了即将卸任的人对政治荣誉的追求（毕竟失败了十年）。

@sj3456789 81 楼 2013-04-27 16:58:55

对于你所说的,那是在空军的世界里,调控才失败了十年.

在执政者的眼里,调控是取得了巨大成功,而且还是非常完美的.呵呵,分歧太大了呀.

为什么说完美呢?通过楼市调控,各大目标基本实现或完全实现,哪有失败之说.

唯一的遗憾就是 2008 年,因为国内经济的需要,国家短期内严控楼市,用力有点过猛,另外又与全球危机产生叠加,

形成共振,那时,楼市有崩盘的危险,或者说已经崩盘.

那个时候,有点危.....

@圣人甲 92 楼 2013-04-27 21:18:11

说"在执政者的眼里,调控是取得了巨大成功"是没有意义的,你什么时候看见在执政者的宣传机器里声称自己失败过?--当然,自己掌自己最否定过去那不算,因为这也是他们处于当期政治正确的需要的一贯风格。

最近看了格林斯潘的自传《动荡年代:勇闯新世界》获益良多,更加深刻地体会到社和资的不同。

252 楼

[--作者:玲玲 i1-时间:2013-06-19 11:15:34--]

@圣人甲 91 楼 2013-04-27 21:08:09

当然,目前毕竟换人了。

从新首辅这一两个月的言行来看,貌似在有意淡化调控问题--毕竟是学经济学出身的。

所以,这也算未来调控的不确定性吧。

最近看了格林斯潘的自传《动荡年代:勇闯新世界》获益良多,更加深刻地体会到社和资的不同。

253 楼

[--作者:玲玲 i1-时间:2013-06-19 11:15:44--]

@mini_hostess 为何美国是世界经济的巨头，美国人不需要高房价，仅仅是因为美国人口少吗？还是因为美国的经济政策落实得好，美联储对经济宏观调控得好？中国什么时候才能像美国一样？最近看了格林斯潘的自传《动荡年代：勇闯新世界》获益良多，更加深刻地体会到社和资的不同。

254 楼

[--作者:玲玲 i1-时间:2013-06-19 11:17:03--]

楼主: mini_hostess 来自:

对于保驾护航的问题，我并不认为房产观澜网友取了共识

@sj3456789 80 楼 2013-04-27 17:05:08

房观网友达成共识的是:：调控服务于经济增长的需要。

对于上面这一条，凡是理性的会思考的网友，基本上已达成共识。

而为了经济稳定的增长，楼价就必需稳中有升，决不能崩盘。所以，国家才会对楼价保驾护航。当然，所谓的护航，不仅仅是防暴跌，同时也要防暴涨。

还有，如果有一天，中国经济增长不需要楼市，哪怕楼价崩盘，中国的经济照样增长，那一天如果真的到来了，则

楼价危也

最近看了格林斯潘的自传《动荡年代：勇闯新世界》获益良多，更加深刻地体会到社和资的不同。

255 楼

[--作者: 玲玲 i1-时间: 2013-06-19 11:17:25--]

@烛照乾坤 5 楼 2013-04-25 00:08:11

楼主加油，好好分析一下

最近看了格林斯潘的自传《动荡年代：勇闯新世界》获益良多，更加深刻地体会到社和资的不同。

256 楼

[--作者: 玲玲 i1-时间: 2013-06-19 11:17:48--]

@流浪的海王星 12 楼 2013-04-25 10:18:39

调控是一种口号，是一种麻醉剂，只要有调控在，就能维稳。

这句话我赞成。

最近看了格林斯潘的自传《动荡年代：勇闯新世界》获益良多，更加深刻地体会到社和资的不同。

257 楼

[--作者: 安神补脑多睡觉-时间: 2013-06-19

13:22:49--]

@mini_hostess 这十年的调控，这十年的经济，这十年的作为，就四个字评价“一事无成”该干的都没干，不该干的都干了，基本上是掏光扬灰了，体质上的问题，这十年给我们的事每年一个惊喜，每天上一个台阶的贪官，什么都贪，而且各个都养二奶，养二奶就需要房子，所以房价居高不下，否则二奶怎么样，没有金屋怎么藏娇呢

258 楼

[-- 作者：安神补脑多睡觉 - 时间：2013-06-19
13:24:51--]

@圣人甲 91 楼 2013-04-27 21:08:09

当然，目前毕竟换人了。

从新首辅这一两个月的言行来看，貌似在有意淡化调控问题--毕竟是学经济学出身的。

所以，这也算未来调控的不确定性吧。

积重难返，新首辅现在最急于解决的不是房价问题，而是全国经济的放假问题，就业问题，货币信贷问题，银行风险问题，房价是定时炸弹，但是定好的时间还早呢，先要剜肉补疮，先救急

259 楼

[-- 作者：安神补脑多睡觉 - 时间：2013-06-19

13:34:39--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04

此文要阐明的是: 这种调控手段绝不可能达到目的 (包括控制房价不要暴涨)。

@sj3456789 87 楼 2013-04-27 19:05:26

这是巨大的分歧之所在,也是方向性的选择.

大方向错了,奔跑得再快也没用的。

多军以为,调控的目的:就是为了让楼价可持续的稳定性的上涨。所以,涨得太快时,经济过热了,就要对楼市打压一下,涨得太慢或下跌时,经济下行了,就要对楼市刺激一下。

空军以为,调控的目的:调低楼价,让空军买得起??

关于你所说的暴涨,不知你是如何理解的?比如说,全国好多个城市,现在楼价近一万一平米,每年上.....

@mini_hostess 91 楼 2013-04-27 20:14:57

所谓暴涨确实没有绝对标准。

但没人可以否认 (永远伟大、光荣、正确的官方除外),
房地产调控的十年就是房价暴涨的十年,至少在中心城市尤其如此。

以我所在的杭州为例，2000 年前后遍地都是 2000 左右的房子，而如今，要找的两万的新房（老房是另外一回事），已经要到相当偏的地方才有了，10 倍的价格不算暴涨吗？

当然，如果要用收入增长、通胀来和稀泥，恩，这个我也同意。

@圣人甲 89 楼 2013-04-27 21:00:54

楼主关于杭州房地产的案例我觉得是比较典型的。

杭州 10 年来在杭州的暴涨是有目共睹的。

2009 年房地产最火热的时候，在火爆楼市的刺激下杭州做了件全国知名的大事：土地出让金额 1200 亿，全国第一，超过人口规模远大于杭州的北京、上海。

后来就赶上了 10 年开始的史上最严厉的房地产调控。随后，杭州当然也经历了两年的楼市低迷期。

但从去年初开始，杭州跟全国一样，由于被压抑的需.....

不是压抑的需求的释放，而是这种资源的分配不公，有没有近 10 年城市住宅建设的统计数量，核算下是否满足需求基数，地产信息数据为什么不能联网，我们总是分析需求，还创造了刚需的名词，但是到底有多少房子，到底有多少人有多少房子，统统被掩盖了，调控的终极目标难道就是不停

的建新房子，直到所谓的刚需也不需要的那一天再停下来才能说是房价平稳的那一天，看看这几十年社会主义市场经济下，哪一次的潮涌一样的行业涌动不是伴随着巨大的资源错配和浪费，另外补充一下，现在的国内地产确实不确定性很强，而且从业的绝对不会比买房的乐观，否则也不会拿那么多钱跑到国外去发展了（按照市场经济的基本原理，追求高利润的本能）

260 楼

[-- 作者：安神补脑多睡觉 - 时间：2013-06-19 13:39:33--]

楼主：mini_hostess 来自：手机版时间：2013-04-27 12:34:02

你们低估了即将卸任的人对政治荣誉的追求（毕竟失败了十年）。

@sj3456789 79 楼 2013-04-27 16:58:55

对于你所说的，那是在空军的世界里，调控才失败了十年。

在执政者的眼里，调控是取得了巨大成功，而且还是非常完美的。呵呵，分歧太大了呀。

为什么说完美呢？通过楼市调控，各大目标基本实现或

完全实现,哪有失败之说.

唯一的遗憾就是 2008 年,因为国内经济的需要,国家短期内严控楼市,用力有点过猛,另外又与全球危机产生叠加,形成共振,那时,楼市有崩盘的危险,或者说已经崩盘.

那个时候,有点危.....

2008 年房价有崩盘吗? 不涨价就是崩盘?

261 楼

[-- 作者: 安神补脑多睡觉 - 时间: 2013-06-19
13:40:08--]

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04

@sj3456789 85 楼 2013-04-27 19:11:56

关于你所说的泡沫,那也是相对的。

比如说,在北京,早期的月薪 200,后来变成 2000,现在是 2 万,回过头来看看,这才经过多少年呀。我们完全有理由相信,在未来的某一天,许多北京白领的月薪会高达 20 万,也就是家庭月收入达 30 万到 40 万之间。

如果那一天真的到来了,回过头来看看今年的楼价,你还会觉得泡沫吗??

通胀可以改变一切的。

月薪 20 万，你要把周小川逼死才行，月薪 20 万，人民币该升值还是该贬值呢，多大本事才能月薪 20 万，都是任志强大概才行吧，有点太乐观了吧，火箭蹿升的动力也是有限的，薪资这么涨，已经把很多产业涨的快跨了，老外的厂子都搬家了，20W 谁发？

262 楼

[--作者:yang841-时间:2013-06-19 14:45:04--]

回复第 10 楼, @mini_hostess

三、

第二个例子是前联邦德国的例子，也即我们的主义的发源地的例子。

希特勒曾经说过，如果他的军队不能取得最后的胜利，那么他本人和整个德国都将陷入无尽的深渊。元首的这个“许诺”确实变成了现实。二战结束之时，德国遭到了彻底的瓦解和破坏。其程度之深，前所未有。战争把德国的城市变成了碎砖烂瓦。当时的西德经济是怎么样的呢？食品和其他生活必需品严重匮乏，人们饥寒交迫，黑市交易、易货贸易盛行，香烟成了其经济中最保值的硬通货和事实上的货币。

但德国人是幸运的，他们遇到了路德维希·艾哈德，作为为美英法联合占领区所组成的联合经济区的经济管理部门的部长，作为“社会主义市场经济”理论和德国经济奇迹之父，

他相信“供求规律是人类最古老和最顽强的行为规律之一。试图战胜和压倒这个规律远比利用它要困难得多”。与占领当局坚持配给制和价格工资控制的想法相反，他认为只有自由的市场体制才能...

来自天涯社区客户端

263 楼

[--作者：勇往直前之云霞-时间：2013-06-19
17:48:11--]

的好政策出不了中南海。地方政府追求政绩贪得无厌的结果。

来自天涯社区客户端

264 楼

[--作者：三个不懂-时间：2013-06-22 12:57:13--]

楼主分析问题很全面

265 楼

[--作者：zb18930-时间：2013-06-22 16:10:09--]

楼主从市场层面分析房市理论是相当精准，充分市场化，减少交易成本，增加流动性，开放市场准入来增加供给最终达到平抑价格，回归市场经济本来面目。可是你应该忽略了调控的另外两个出发点：

一，政治需求，通过适度通胀，增加货币，改善基础设

施面貌，增加任期内 gdp 增速的同时赢取国民呼声，这是政治层面。

2. 想发展更快，必须要印更多的钱，可是又不能让这些除合理需求之外的钱流入到民生领域，这时候就需要一个储存货币的池子，没有什么领域能比房地产更能号召天量资金进场了，在加上建国前 50 年地产几乎与冻结状态，一旦开始，就是报复性推高了。这是经济层面

而地方和中央政府在尝到了甜头之后已经上瘾了，发展地产多好，可以解决财政困境，又有 gdp, 能通过庞大的关联行业解决就业，于是就开始琢磨怎么才能玩的更持久，于是就开始了调控。通过区位教育医疗户籍等各种方法不断释放利好消息，再通过你所见识到的各种土地税费购买条件等助推，于是就有了当前的经济环境和房市。至于看空与看多，够呛！但是肯定会有你说的被阻拦而耽误进场的刚需，只是房市能不能挨到刚需能轻松接手的那个时候

来自天涯社区客户端

266 楼

[--作者: zbl8930-时间: 2013-06-22 16:12:34--]

回复第 247 楼(作者: @安神补脑多睡觉于 2013-06-19 13:40)

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013-04

-----.....

=====

要是温还在，多定四万台印钞机就可以了，印钞机给你发工资

来自天涯社区客户端

267 楼

[--作者:侯先生 01-时间:2013-07-02 16:18:12--]

湖州中王奥莱商铺出售

中王奥特莱斯，项目位置：

浙江湖州市吴兴区，建筑面积 24 万方，总投资 15 亿，由一期红星美凯龙和二期中王奥莱国际名品折扣中心组成。

周边环境：

浙北客运中心、小商品市场、百盛国际、嘉年华商务广场、江南车城、亿丰建材城、红星美凯龙等高档专业市场群都开始营业，商务氛围浓郁；坐拥景瑞西西那堤、星汇半岛、巴黎春天、得力·浅水湾、春江名城、天河理想城等数百万平方米的住宅板块 20 万人群。

中王奥特莱斯湖州品牌折扣店

1F: 珠宝首饰，化妆品，女鞋，箱包、皮具、钟表，奢侈品、进口食品百货，

2F: 时尚女装，精品内衣，精品配饰，

3F 商务女装、女士职业装，

4F: 休闲男装、商务男装；

5F：运动休闲、办公器械，儿童服饰、儿童乐园等

入驻品牌：

奢侈品牌：巴宝莉、登喜路、爱马仕、巴黎世家、杜嘉班纳、芬迪、古琦、普拉达、塞拉菲尼等

国际品牌：马克华菲、乔治贝弗瑞、法登、梦特娇、杜嘉班纳、卡帝乐鳄鱼、克莱蒙梭、博格西尼、威斯康尼等

销售价格：

1F：均价：2.3 万，2F：1.8 万，3F:1.5 万，4F：1.3 万，5F：1.2 万

主力面积：20-40 平米，总价：15-80 万之间

包租：15 年

回报率：前 5 年每年收益 8%，前三年一次抵扣房款

第 6 年-15 年保底 8%，收益在 8%-18%之间的开发商不收取任何费用，全部归业主所有，超出部分 5：5 分成。

周末我们会提供免费班车实地去现场看房，上海苏州杭州宁波温州等地区客户请联系中王奥莱（销售部）：182 1734 5934 qq:752 532 749 中王奥莱项目部

268 楼

[--作者:城记_浮生-时间:2013-10-20 18:27:39--]

天涯上果然大神多，小弟，受益匪浅。

来自天涯社区客户端

271 楼

[--作者:tao458-时间:2013-11-07 00:59:00--]

对于你所说的,那是在空军的世界里,调控才失败了十年.

在执政者的眼里,调控是取得了巨大成功,而且还是非常完美的.呵呵,分歧太大了呀.

为什么说完美呢?通过楼市调控,各大目标基本实现或完全实现,哪有失败之说.

唯一的遗憾就是 2008 年,因为国内经济的需要,国家短期内严控楼市,用力有点过猛,另外又与全球危机产生叠加,形成共振,那时,楼市有崩盘的危险,或者说已经崩盘. www.xcq168.com

273 楼

[--作者:smartbrook-时间:2013-11-07 10:00:58--]

回复第 76 楼, @mini_hostess

回复第 74 楼(作者:@sj3456789 于 2013-04-27 10:06)

楼主: mini_hostess 来自: 手机版时间: 2013

从政府这几年措施来看,其初衷显……

=====

对于保驾护航的问题,我并不认为房产观澜网友取了共识,而据此可推断我的观点是错误的。

实际上,前些年(比如 10 年),绝大多数网友认为,严厉的调控手段必将引起房价断崖式下跌,众网友的观点也是:

为了宏观经济的稳定，上面已经壮士断腕，要把房价打下来。

所以，“保驾护航”说与其说是众网友的共识，还不如说是在必然失败的调控失败之后失望的臆想：既然房价没跌，甚至也没保持稳定，那么，一定是上面没有诚意调控房价。

你们低估了即将卸任的人对政治荣誉的追求（毕竟失败了十年）。

另外，这种调控绝不可能导致房地产市场的稳定，必然是在制造更大的泡沫--...

眼光如此之毒，竟然是女士，难得。

来自天涯社区客户端

274 楼

[--作者:晒月亮想太阳-时间:2014-04-10 10:33:44--]

房地产问题万元悬赏征求意见，请看：

http://blog.sina.com.cn/s/blog_6ec44f7c0101j9xe.htm

1

275 楼

[--作者:东边的家-时间:2014-04-11 07:31:28--]

回复第 16 楼（作者:@mini_hostess 于 2013-04-25 12:12）

五、

与德国人的幸运相反，我们遇到是深谙中国智慧却不懂

市场经济运行原理的调控者，是跨专业、跨……

=====

当时地广人多，劳动产出低下，有效供给远小于需求，更多的是不得已而为之。并不是楼主认为的所谓“中国智慧”造成的，有点抹黑中国的意思。

来自天涯社区客户端

276 楼

[--作者:梦之海 2118-时间:2014-05-11 08:56:52--]

从世界范围看，郊区环境优美小区的房子具有长远的潜在价值。南昌恒大绿洲高尔夫球场。

来自天涯社区客户端

277 楼

[--作者:冰岛 1717-时间:2014-05-11 21:23:13--]

@mini_hostess 13 楼 2013-04-25 11:01:00

回复第 12 楼(作者:@散户凡人于 2013-04-25 08:50)

楼主是女性？很不错哦。

看问题有条理，有深度，这样长篇大论是费精神的。

德国的经济以及统……

=====

谢谢！确实比较费脑细胞，不过我觉得它是一种乐趣。

正如米尔顿·费里德曼所说：

经济学是一门迷人的学问。最令人着迷的是，它的基本

原理如此简单，只要一张纸就可以写完，而且任何人都可以理解，然而，真正理解的人又何其稀少。

赞一个

来自天涯社区客户端

278 楼

[--作者:人称小糊涂神-时间:2014-05-21 09:18:19--]

基本的经济学知识，不错！

来自天涯社区客户端

279 楼

[--作者:走不进风-时间:2014-07-16 11:50:36--]

有没有人不准发广告，没有我就发了。其实就算你不让我也会照发广告，提前说明只是为了让你来关注我的广告而已

泡泡海家园，一线海景度假住宅、公寓，均价 8500 起
五大特色娱乐齐全，年轻人首选。地址位于深圳东*霞涌旅游度假区

详情请联系 135 9037 8710 吴生 24 小时接听热线

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/185015202.jpg>]

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/185015214.jpg>]

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/185015222.jpg>]

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/185015236.jpg>]

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/185015246.jpg>]

[图:<http://img3.laibafile.cn/p/m/185015258.jpg>]

281 楼

[--作者: yiwujie-时间: 2014-10-04 11:06:45--]

百花齐放，百家争鸣，纷繁芜杂，头晕眼花！谁是谁非，
自有定论！

来自天涯社区客户端

285 楼

[--作者: 雪峰车岩-时间: 2014-12-25 07:48:28--]

mark

来自天涯社区客户端

286 楼

[--作者: 南河牛牛-时间: 2015-03-04 00:50:02--]

貌似太监了

287 楼

[--作者: palazzo-时间: 2016-01-20 09:11:06--]

这个版块就只适合骂娘，楼主这么有含量的帖子太监了

288 楼

[--作者: qiudc126-时间: 2016-05-15 17:36:24--]

我只说一句，城市的房子免费送给我住，我也住不起，
买房更等到下一个朝代。

289 楼

[--作者:keson1211-时间:2016-09-26 17:34:57--]

情势不一样了

来自天涯社区客户端

290 楼

[--作者:1373304781-时间:2016-10-17 03:40:14--]

可惜才看到！

来自天涯社区客户端

291 楼

[--作者:leiqiang555-时间:2016-10-17 10:26:24--]

留个记号

292 楼

[--作者:最爱雪女姐姐-时间:2016-10-17 11:08:54--]

任何事情都有两面性，你只抓住好的一面大肆吹捧，却忽视其他方面。而且，投机与投资本职不同，投机是捞一笔就跑，投资是为了长久的利益，如果环境变化，投资也会变投机，投机就应该枪毙，投资应该鼓励，楼主偷换概念，咬文嚼字，别出来卖弄忽悠了。

293 楼

[--作者:最爱雪女姐姐-时间:2016-10-17 11:10:33--]

比如，中介干的是不是投机的行当？如果中介不再是各自为战，而是联合起来共同抬高房价，按照你说的，是不是可以无限抬？或者至少到一个高点不会再下跌是不是？

294 楼

[--作者:ty_123708757-时间:2017-01-11 08:21:49--]

快四年了，事实又把 S 空的脸打肿了！为毛又呢？

来自天涯社区客户端

295 楼

[--作者:我真希望我看不见-时间:2017-02-17 09:41:10--]

很多人没有注意到一个明显的事实，房价大涨的这十几年里，大多数人的生活都有了翻天覆地的变化，国家的财力和之前比完全不是一个数量级。大家都是房价上涨的受益者，哪怕是农民工，如果没有房地产对于低端劳动力的巨大需求，中国的底层人民会处于一个怎样的处境你们想过吗？高房价的受害者如果很客观的来，几乎是没有，只是有些人臆想自己成为了高房价的受害者。可笑，这些人本来就没有在中心城市买房的可能，与房价何干？

296 楼

[--作者:想念老家的雨-时间:2017-04-26 11:04:30--]

调控是失败还是成功，要先清楚上面调控的目的是什么。或许人家根本不在乎房价上涨，或者目的就是要房价上涨呢，可能真正的目的是把人口赶出大城市呢，如果这么理解是不是调控很成功呢。房价高，房子少，商办不让建还不让住人，清理群租，地下室，清理私搭乱建，人就离开了呗

299 楼

[--作者:ZHXJ916-时间:2017-07-28 06:50:11--]

把简单的问题复杂化就是骗子愚弄民众

来自天涯社区客户端

300 楼

[--作者:360982671-时间:2017-10-31 22:00:26--]

顶

来自天涯社区客户端

301 楼

[--作者:大雪白头-时间:2018-01-29 21:18:56--]

搬个凳子来学习!

303 楼

[--作者:阿拉丁神灯来了-时间:2018-06-03
22:21:58--]

通货膨胀似洪水猛兽,规避风险不动产首当其重任!

305 楼

[--作者:qwekoban-时间:2018-06-18 11:42:52--]

写个论文献计给我们的政府呗,楼主专家

306 楼

[--作者:zxq20021080-时间:2018-06-18 12:11:06--]

6月16日,自然资源部发布消息称,全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网,我国不动产登记体

系进入全面运行阶段。这意味着居民拥有房屋的情况“全透明”，不动产的全国联网时代已经来临，再也不用人工数“黑灯率”了，“房叔”，“房姐”将无处遁形。

307 楼

(1)

[--作者:犇牛量化交易-时间:2018-09-22 16:20:29--]

据说有 220 次调控，真有这么多？

310 楼

[-- 作 者 :lixiaoyaostar- 时 间 :2018-11-10
02:24:31--]

大神我看你理论那么牛也没有预测对房价走向