



清凉舒适节能，从格力1赫兹开始！



居有其屋篇

青春志

著名经济学家赵晓： 未来三五年，房价将稳中略降

6月7日，央行三年半来首次降息，引发股市、楼市甚至宏观经济的一系列反应。而降息对楼市的反应，最牵动人心。据不完全统计，目前全国多地重现数百人彻夜排队买房现象。楼市未来走势如何？宏观经济总体运行怎样？近日，著名经济学家来肥演讲之余，接受了本报记者独家专访，并为本报创刊20周年题字。

记者 丁林/文 黄洋洋/图



未来3~5年，房价稳中略降

赵晓说，2012年，是一个经济增速趋缓年代。目前我国经济上行周期已经结束，进入下行周期。人口红利、出口红利以及以楼市为代表的内需红利，是经济过去增长的很重要因素。这三个因素，实际是我国经济增长的支撑点，现已逐渐降温。因此，一段时间内我国经济进入下行周期发展阶段。而房地产政策制定的一个非常重要的依据，就是宏观经济背景。

而说到3年半来首次降息，赵晓认为这是市场对于经

济下滑严重的信号，用他的话说就是“已经跌破相”。

近年来“蒜你狠”、“豆你玩”、“姜你军”等网络用语的产生，赵晓认为，造成物价水平“飘忽不定”的主要原因在于货币。他说，货币发行得太多，导致通货膨胀，票子不值钱了，物价就开始飞涨。“物价的不稳定，归根结底是个货币现象”。

“物价维持较高水平，房价不可能大跌。”赵晓认为，作为物价的一种，房价的变动与整体物价水平息息相关。如

果物价水平很高，房价也会相应增长，而物价若降下来，房价也会下降。他举例，同为玻璃制品的杯子和烟灰缸，如果一个杯子的价格高，那么烟灰缸的价格也高；如果杯子的价格低，烟灰缸的价格还是高企的话，那么人们肯定会买杯子来当烟灰缸。

而当记者表示，5月份合肥平均房价有所上扬时，赵晓说，房价小范围内的上涨，是受一段时间内物价水平上涨，例如房地产原材料等价格的上涨所影响。

赵晓也预测，未来三五年，房价将会稳中略降。全国范围内，房价总体走势，前段时间是下降，大的趋势基本上比较平稳，绝大多数城市相对来说涨得可能性小，除了三四线城市有一定涨幅空间，一二线城市没有了。“房价不再有几年前的疯涨，未来房地产是供大于求的局面，不像以前是供不应求。”赵晓表示，“即便政府降息刺激，也不会出现暴涨的现象，毕竟政府‘摁’的时候都没降，现在更不会。”

祝愿《市场星报》“再立新功”

6月8日下午，由市场星报携手安徽金大地投资控股有限公司联合打造的“徽商大讲堂”第1季，在天鹅湖畔的新地中心五星级会所上演。国资委研究中心宏观战略部部长(前)、中国经济学奖专家委员会委员、北京科技大学经济管理学院的教授赵晓，为现场带

来了有关新经济形势下中小企业转型以及投融资等问题的独到见解，并与政商界精英人士现场对话。

演讲结束后，赵晓接受本报记者的独家专访。专访中，赵晓认真细致地回答了记者提出的每一个问题。特别在谈到中小企业融资难的问题

时，赵晓表示，面临多重压力的中小企业，要想融资必须得“转型”：不能完全依赖银行的资金，要学习通过发行股票、债券等直接融资的形式。“直接融资能最大限度地吸收社会游资，直接投资于企业生产经营之中，从而弥补了间接融资的不足”。

赵晓表示，作为专注市场经济类的媒体，20年来如一日重点打造财经新闻，《市场星报》已从成长走向了成熟。最后，他特为本报20周年题字：“市场星报，20年从成长到成熟，未来20年，为中国文明与进步再立新功！”

沸腾20年的中国房产

标志着中国房地产产业的开端，是1990年国务院颁布的《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》。而1997年亚洲金融危机的爆发，让刚萌芽的房地产业处于紧缩性的宏观调控之下。

1998年5月9日，中国人民银行出台了倡导个人贷款买房的《个人住房贷款管理办法》，在中国房地产史上，是一个里程碑性事件。自此，为了改善亚洲金融危机后市场需求，同时也为了拉动内需，房地产“热”了，并使得其成为我国经济的支柱产业。

在赵晓等经济学家眼中，1999-2003年，是房地产的“白银时代”。这一阶段，房地产零售时代来临，而房贷也成为各大银行最热门的生意。而随着个人购房热度逐渐上升，商业银行发放的贷款在增长，且贷款的门槛也在不断降低。而此阶段的两件大事：申奥成功和成功“入世”，成为刺激房地产大发展的两大诱因。“炒房团”、“地王”这些在今天看来耳熟能详的词语，便是在那时产生的。当然，繁荣的房产在此期间也并非一帆风顺。在“非典”肆虐的时段，房产遭受重创，甚至一度出现了“寒冬”。

接下来的三年，被房地产行业人士称为“乖戾之象”。“乖戾”一词，在百度百科的解释是这样的：(性情、言语、行为)别扭，不合情理。

2004年，“非典”后的第一年，房价开始“报复性”反弹。随着土地拍卖和加息两种调控措施的使用，新一轮房价在全国各地掀起疯涨，而且房地产热潮已经从北京、上海等一线城市，以最快的速度向内陆城市“扩张”。这一年，外资开始成为开发商重要的融资渠道。接下来的两年，“疯狂”的房地产行业接受调控，但再密集的调控政策已难以撼动房价的高攀。

2007年以来，房价完成了近年来的“冲顶”之作，各大房地产公司纷纷圈地、筹集资金。而紧接着来的房地产宏观调控，终于让这趟“房产列车”放慢了节奏，更多的人开始成为“观望者”，房价逐渐稳定。

市场星报，20
年成长历程
祝福，未来四年，
为中国地产与
经济再立新功！
赵晓
2012.6.8