

# 房价“拐点”隐现：实景还是幻象

中国楼市即将又在充满争议中走过了一年。伴随着宏观调控政策的不断收紧和社会公众的高度关注，楼市运行从年初的惯性上涨，到年中的房价“井喷”，再发展到目前买卖双方“僵持”。临近年底，不断传来北京、深圳、广州、上海等一些中心城市房价下跌的消息，多年一路上扬的房价“拐点”似乎就在眼前。然而，这究竟是实景还是幻象？会不会再次出现僵局打破后的暴涨？

## 房价频传下跌“拐点”若隐若现

一路狂飙的房价，在今年年底终于一改往年“金九银十”后的惯性上扬走势，出现“强弩之末”的迹象。历经数次利率上调和房贷新政策后，房地产市场的“狂热”有所降温，买房人不再那么急切，卖房人也没有了以往的“牛气”，市场观望气氛渐浓，楼市进入一个近年来比较罕见的“僵持平台”中。

10月份，一度疯狂领涨全国楼市的深圳楼市，开始曝出房价下跌的消息。10月以来，深圳楼市在连续3个月成交萎缩之后，房价开始调头下行。据中原地产统计，深圳10月份新房均价回落至14797元/平方米，较9月下跌约一成。与此同时，深圳二手房交易量锐减，价格暴跌。据深圳市国土与房产管理局公布的数据，二手房成交量10月份下降36.78%，二手房价格9月比8月下降47.09%。

上海、北京等中心城市的房地产市场也似乎出现房价松动迹象。在上海，10月以后每周销售面积相比高峰期有所下降，基本维持在日均800套的平均水平，成交均价也开始下滑，从最高时期的每平方米1万多元下降到近期的8000多元。

在北京，根据北京市建委的数据，11月份全市新开盘45个，均价每平方米14966元，比10月新楼盘开盘均价每平方米15324元下

降了358元。一路疯涨的房价半年来首次回落。而据北京市房地产交易管理网的数据统计，11月北京市期房网上日均签约463套，日均签约面积59963平方米，同比分别下降20.7%和22.5%。

楼市的多方博弈再度陷入僵局。多年来一路上涨的房价，似乎隐约显露出人们期待已久的“拐点”。

## 当前的状况是不是为再次暴涨而蓄势？

认为房价“拐点”出现的人们，有十分过硬的理由为自己的观点辩护：从紧的货币政策将会结束开发商“大碗喝酒、大块吃肉”的好日子，并将为长期惯用的“捂盘”和“捂地”的伎俩付出更加沉重的成本；处于上行通道中的利率走势，也将进一步加大楼市投资者的成本，二手房的卖家不得不掂量惜售的代价；而买家则必然考虑贷款成本增加后的承受能力，买房行动也可能因此趋于理性；人们的房产投资和消费的预期正在改变。

央行最新公布的大幅上调存款准备金率的消息，似乎更为支持“拐点”出现的一方提供了更加充足的理由。一些权威经济专家明确表示，央行此次上调存款准备金率1个百分点，幅度比此前明显加大，调整后普通存款类金融机构存款准备金率将达到14.5%的水平，创20余年来的历史新高。从货币政策传导效应分析，此举会加速目前深圳、上海、北京出现的房价松动下调。

然而，记者在北京和上海两地采访到的一些市民和开发商并不认可“拐点”的到来。他们给出的理由其实也很简单，目前的确有着强大的潜在购买力在支撑着高企的房价，而供给却那么有限。如果上海中心城区目前的房价跌10%或者20%，你会买吗？答案是买！”在某证券公司工作的上海市民胡大光对着记者自问自答说。



资料图片

东方证券房地产行业分析师薛和斌分析指出，从2003年5月至今，深圳住宅销售面积环比曾多次出现大幅下降的情况，并且其环比下降的程度和持续时间甚至大大超过现在，而当时的住房价格仍能维持在当年的高位运行。经过测算，中短期内深圳住宅供给缺口巨大，长期总供给偏紧，供给不足，导致深圳未来房价仍将高位运行。

认为上海中心城区房价难以下跌的理由，同上述关于深圳楼市的分析如出一辙。上海一位本地开发商对记者表示，由于前两年上海严格控制土地的供应，这一政策的滞后效应目前正在显现。这位开发商认为，就北京和上海两地而言，中心城区的可开发地块已经很有限，可供应的现房更是少之又少。“在这种市场背景下，想让房价大幅下跌，似乎不太现实。”

这种“多空分歧”的市场态度，目前正左右着楼市的运行。而对于看空的一方而言，当前的状况会不会是为再次暴涨而蓄势呢？这的确是一个难以定论的难题。毕竟，今年上半年，僵持格局最终的演变成蓄势暴发的局面。

## 从紧的宏观政策下 理性期待楼市“软着陆”

的确，今年以来，房价上涨已有从大城市向中小城市蔓延的趋势，过快上涨的房价逐渐成为影响和谐社会建设的一大问题。

对此，专家认为，首先要承认我国房地产市场的确存在一定程度的泡沫，近年来一路走高的房价已远远超过普通百姓所能承受的水平。“漠视房地产市场当前存在的泡沫现状，而着谈房地产市场健康平稳运行，是站不住脚的。泡沫的逐步扩大，使得中国房地产市场正处于一个危险的境地。现在的问题，不是有没有泡沫，而是如何将泡沫逐步消化，使之达到恢复到市场运行的安全边际上来。”中国人民大学公共管理学院副院长严金明教授说。

近年来，国家一直在不断加大了对房地产市场的宏观调控，以期楼市回归到健康发展轨道

上来，政策的积极效应也正在逐步显现。因此，在当前日趋从紧的宏观调控政策下，我们有理由以理性的心态，期待着楼市运行“软着陆”。

应该看到，人民币可能加速升值的预期目前十分强烈，多年持续快速增长的经济运行存在着由偏快转为过热、价格运行存在着由结构性上涨演变为明显通货膨胀的迹象。在未来一段时间内，包括房地产在内的资产价格的上涨有可能会持续。

长江证券研究部研究员江雪晶分析指出：“人民币升值、流动性过剩正导致房地产的资产属性日益加强，而2007年越来越明显的房地产市场全球化的情况，也为房价的上涨火上浇油。这些外在因素都不是房地产市场本身所能决定的。”

此外，土地供应的趋紧和土地价格的飙升，也在很大程度上挤压着房价的回落空间。

这些因素，都在一定程度上加大了房地产调控的难度。同时，房地产市场关乎国计民生，这也很大程度上要求调控只能使市场“软着陆”而不能“硬着陆”。“调控政策的制定和实施，必须注意让市场泡沫在不再扩大的前提下逐步消化，确保市场回归健康状态。短时间内‘刺破’泡沫的‘硬着陆’不仅是非理性的，也是十分危险的。”严金明说。

有关专家指出，11月底，建设部、发展改革委、财政部、国土资源部等部委联合公布了《廉租住房保障办法》和《经济适用住房管理办法》，显示房地产市场的政府保障和市场配置的“宏观调控边界”已十分清晰，也预示着我国房地产调控正渐入佳境。而中央经济工作会议也已明确的从紧货币政策，有望从金融方面对房地产市场过热氛围进行降温。

“因此，2007年是不是楼市‘拐点’并不重要，重要的是2007年将无可争议地成为我国本轮房地产运行周期的一个关键节点。等这一轮房地产热潮退潮后，人们会发现，正是在2007年，我国楼市在充满争议中走进了一个新的运行区间。”严金明说。 据新华社

# 解读四川巴中政改

## 操场上的“考试”

11月的巴中，秋意正浓。11月9日这天早晨，虽然深秋的寒意有些逼人，但在巴中市巴中中学的大操场上却人声鼎沸，热闹非凡——9点，巴州区委书记廖伦志、区长张平阳将在这里接受324名各界代表的民主测评。

看到操场上像考试一样整整齐齐摆放的课桌椅，代表陈定军感到有些吃惊。陈定军是巴中市一位进城务工的农民工，作为这次巴州区民主测评的群众代表，这天他一大早就赶到了测评现场。

“没想到跟真的考试一样！”陈定军说，“他们认真了，我们打分才会认真。”

跟陈定军有相同感受的人有很多。记者注意到，每人一桌、桌子与桌子之间有一定的间隔。市委组织部的工作人员说，这样做让代表打分不会被周围的人看到，可以真实表达对两名一把手的评价。

显然，这是汲取了通江县测评的教训。今年10月，通江对党政正职进行民主测评时，由于桌与桌挨得太近，有的代表反映不敢打“差”，怕旁边的入看到。举报上来，市委决定当天的分数全部作废，第二天把桌子的间距拉开后，重新测评，分数也发生了一些变化。组织方说，这样“炒回锅肉”，就是要证明，这次测评是真民主，不是假民主，要动真格的。

在人群中，记者看见了即将接受测评的两位一把手的身影。天气很冷，可廖伦志和张平阳并没有坐在房间里休息，而是和大家一起站在操场上等候测评开始，他们都穿西装打领带，显得很郑重。

在今年初，巴中市委书记李仲彬率先接受了民主测评后，县区的一把手曾表示他们“感到了相当的压力”。不过，今天从他们脸上并未看出“领导赶考”的压力。两人都显得很放松，微笑着和周围的人招呼交谈，并没有明显的焦虑和紧张。

趁等待的时间，记者和身边一位来自乡镇干部的女代表聊了起来：“这次的测评跟往常有什么不一样吗？”“不一样多了！各自打分，当场统分，当众公布结果，被测评人当众剖析不足，真正逗硬嘛！”

“那你敢打‘差’吗？如果你觉得某项不满意的。”

“当然会打。无记名的嘛，桌子隔得又开，咋想就咋打咯。人没有十全十美的，个个都打优秀，测评就失去意义了嘛！”

## “做大分母”理论

在布置整齐的课桌上，记者注意到，每一张课桌上都贴有代表名字的人名条，每一席代表群体的起始座位上还放着写有所代表群体名称的小牌子。今天参加测评的代表人数一共324人，除了巴州区四大班子成员、近两年从领导岗位上退下来的区、县级干部和部分离退休干部、区政协委员、候补委员、区纪委委员、区人大常委会委员、区政协常委、区级部门负责人、直属事业单位负责人和乡镇党政正职外，还有区及区以上“两代表一委员”

30名，民主党派和无党派人士10名，以及来自机关、农村、企业、社区、非公有制经济组织等方面的基层群众代表10名，这些代表都是随机抽取的。

市纪委的一名同志告诉记者，广泛的“考官”代表是这次测评的一个亮点，在巴中3县1区中，测评代表人数最少的通江县也达到了265人。他说，在以往，参与测评的往往都是相关领导和主要负责人，知情的一般群众或相关部门的党代表、人大代表、政协委员等很少有发表意见的机会。

据说，一名群众代表在参加通江县民主测评时说：“我真不敢相信，我一个乡巴佬还有机会来参加县委书记、县长的民主测评。”

这一显著改变，李仲彬用他的“做大分母”理论作出了解释——参与测评的人员即是民主测评的“分母”，分母越大，民主就越充分。如果测评人员的来源足够广泛，则评的结果就越客观，越具代表性，越能反映出被测评人的真实水平。

## 13项内容的精确点击

9点，测评正式开始。巴州区委书记廖伦志和区长张平阳先后上台向大家述职。述职主要围绕自己近年来的工作展开，成绩和不足都有涉及。述职完毕，开始测评。

记者在测评表上看到，与以往只有“德、能、勤、绩、廉”5项测评标准不同，今天测评表的内容被细分为13项，第一项就是“科学发展观”，然后是“亲民爱民”、“组织协调能”、“政策理论水平”、“民主法制意识”、“开拓创新”、“求真务实”、“碰硬精神”、“公道正派”、“清正廉洁”、“调查研究”、“艰苦奋斗”、“工作实绩”等。在每一个小项后，有“优秀”、“良好”、“一般”、“差”、“弃权”等5个选项。表上还设置了“备注”栏，供代表写出对被测评人的意见和建议。而测评办法上明确规定，如果民主测评各项总计有30%以上的“差”，干部将就地免职——“这是让一把手们最紧张的地方。”一名工作人员告诉记者。

记者注意到，整个测评打分的时间显得比以往要长。不少代表神情严肃，俯首沉思，迟迟不落笔，可能是在斟酌某一项究竟打什么分才准确。

市纪委的同志对记者说，在3县1区的民主测评中，都出现了很多“花票”（即不是所有项目都统一勾选某一个选项，而是很多项目的选项都不勾），统票花了许多时间，给统计工作带来了难度。

“以前的德能勤绩廉说得比较笼统。可能一位领导干部的能力中，创新能力比较强，但调研能力比较弱，就不晓得‘能’这一项究竟该咋打。这下分得细了，每种能力有了对应的项目，打分也就不得糊里糊涂应付了事了。”一名刚刚把测评表投入投票箱的代表告诉记者。

记者在已经完成民主测评的某县分表上看到，一名一把手的“亲民爱民”项优秀率高达89%，但“碰硬精神”项优秀率却只有79%。10个百分点的差距明白展示了这位一把手的成绩和不足所在，让人一看

就心里有数。

## 等待，只为公布那一刻

10点过，测评结束。324名“考官”的使命其实此时已经结束了。可记者发现，绝大多数代表只是在操场上休息、聊天，并没有离去的意思。本来气温就比较低，又是在操场这种空旷的地方，一阵阵寒风吹在身上，滋味很不好受。可代表们宁肯跺脚、搓搓手御寒，也不愿离开现场。

“就是想看看等会儿当场公布结果。以前测评，自己打了分，也不晓得结果是啥；现在能当场公布，肯定要留下来看一看了！”一位把手插在裤兜里冷得身子紧缩的代表回答记者道。

而在主席台的一侧，统计组的工作人员已投入了紧张的统票工作。整个过程都在一张露天的桌子上进行，完全公开，代表们随时可以去参观和监督。

近一个小时后，结果公布。廖伦志有12项优秀票超过90%，张平阳13项优秀票均超过90%。据记者了解，这是3县1区得分最高的。几分钟后，两人依次上台对测评结果分数比较低的项目进行了自我剖析，并作出了整改承诺。记者注意到，两人分析时都是从自身找症结所在，没有涉及客观原因。

这个以前测评没有的程序让台下的代表很感兴趣。“以前参加过的测评多了，都是投完票就走人了，哪个还会把结果当场给你说嘛。这次不仅要公布，而且还会当场给我们作出整改的承诺，新鲜！”一位离退休干部的代表如是说。

巴州区对区级一把手的民主测评，是今年来巴中市在全市和3县1区开展的民主测评活动的缩影。随着巴州区民主测评工作的顺利完成，巴中市这场严肃认真的对县党政一把手进行监督的民主活动画上了句号。

## 不是结束，刚刚开始

今年1月，巴中市委书记李仲彬提出，对党政一把手最有效的监督就是民主监督，并率先3次接受民意测评，喊出了“向我开炮、向我看齐、向我挑战”的口号。

随后，南江县、通江县、平昌县相继开展了县级党政正职民主测评工作，对一把手的监督工作全面推进。

组织方的一名同志告诉记者，这其实才刚刚开始。对党政一把手的监督，历来都是监督的“软肋”和“难点”。对一把手的测评各地都在搞，但在内容设置、范围界定、操作程序等方面都存在缺陷和不足，以致“主要领导年年评优、一般干部轮流评优”成了这种测评的基本现象。说是监督，却往往搞花架子走走场而已。测评过后，一切如常。而由李仲彬本人提出的“民主测评、阳光监督”，无疑是想对一把手监督难进行破题。

市委组织部的干部对记者说，今年巴中的民主测评只是对市县级的一把手进行民主监督，明年也许还会将这种模式推行到县级部门、各乡镇党政一把手当中，让更多的人参与民主测评，同时让更多的人接受民主测评。 据《廉政瞭望》杂志

# 上海老人深山租房养老

## 一位老人的山村生活

当夜栖在村头柿子树上的雄鸡飞落到一旁的竹林空处，踱开方步，扑腾着翅膀，伸长了大红脖子仰天长啼时，临安九狮村朱陀岭的清晨开始了。

朱老太太在被窝里暖了一会下床了，没有戴起手套像往日那样到池塘边的空地上打太极拳，一个人在不到40平方米的屋子里忙碌起来。衣服、鞋子，还有那些装药的瓶瓶罐罐，朱老太太把它们全都塞进了一个黑色的提杆箱内。

66岁的朱老太是一个地道的上海人，老伴3年前去世，9月份，做外贸生意的儿子把她送到了浙江天目山深处的这个小山村避暑养老，3个月一晃而过，如今，深秋季节的山村寒气渐浓，儿子前一天晚上打来电话，说要接她回上海了。

阔别3月，朱老太确实想念儿孙，想念上海街坊里的那些老姐妹，甚至还有农贸市场里那熟悉的吆喝声和飘逸的油条香气。虽然，这3个月内每过两个星期，儿子都会驱车3个多小时，带着妻小到山里来陪她住上一两天。

九狮村村支书汪苗华说，两年前的九狮村“穷乡僻壤”，几乎无人知晓。杭州一家企业的老总偶然发现了这个山清水秀的小山村，提出了一种合作模式，即企业出资推翻农屋，盖建崭新的4层洋房，房屋产权归属农户，农户一分钱不需要出，但须将三四层楼的30年使用权出让给企业，作为回报，农户每年从企业领取物业管理费7200元。

望着破旧的农舍，朱陀岭的村民们觉得天上不可能掉馅饼，“4层洋房起码要三四十万元，就这样送给我们，还给我们发工资，可能吗？”“村民们都担心有猫腻。我第一个吃螃蟹！”汪苗华的算盘是：不管企业打的是怎样的算盘，也不管企业是否变卦，房子盖好，他总不可能把房子从山里背走吧！

汪苗华的老宅本来已经破败，“迟早都要推倒重建。”他与该公司签订了合同，几个月后，一栋4层洋房伫立在汪苗华的宅基地上。“我们本来的想法是搞农家乐，但操作后却发现吸引了大批上海、杭州地区的老人。”该企业的总经理介绍。

新房一共15间，每间40平方米左右，汪苗华将底楼使用权归自己的一些房间也一并出租给了企业，在他之后，又有几户与这家企业签订了合作协议，一栋栋农家洋房拔地而起。

“企业将这些房间30年的使用权拿到城市里销售，底楼的一般一间4.5万元，三四层的5.5万元。”汪苗华介绍，朱陀岭青山绿水、民风淳朴，加上企业的大力宣传，很快先期建好的房子就被上海、杭州正在寻找安逸养老场所的老人抢“购”一空。

汪苗华说，老人们一般8月至11月才搬到朱陀岭。“主要为避暑，这里自然环境好，吃的都是没有污染的农家菜、本地鸡。”汪苗华介绍，“上海老人多是包吃包住，费用原先是每月800元，现在物价涨了，提高到1200元。”

城里老人的出现立即让懵懂的山民意识到了企业如此大方的“玄机”。于是剩下的部分村民走出山外另寻合作商，甚至自己贷款盖楼，迄今，48户中已经有90%做起了养老生意。

## 身体好了 就是有点寂寞

那边，朱老太太也开始边散步边与村民道

别了。“今年村里接待一千多人次的老人。”汪苗华说，朱陀岭的经济被显著带动。老人“买”下单间后，自己出钱装修，伙食包给农户，一天伙食费25元。“不包括土鸡，老人们都说这里的蔬菜非常好吃。”

老人住山村后，子女每到周末来探望，这又带动了村里的假日经济。村民每打扫一天房间还可以从杭州那家企业得到10元报酬，如此，村民们有了一个稳定的经济来源。汪苗华介绍，现在一般与企业合作的农户每年可以赚五六万元，而自家独立经营的高达八九万元。

由于环境优美，老人到朱陀岭后，按村民的介绍，长期失眠的，两三天后就可以睡得安稳；一些患呼吸疾病的老人，住上一段时间后甚至不再需要每天服用大把的药物。朱老太太也在这里空气的清新鲜不绝口，她说几个月下来，体重增加了不少。

不过，这个季节在朱陀岭已经很少见到外地老人了，“天凉了，老人陆续离开了。”汪苗华说，前几天，住在他家的一对老红军夫妇被子女接到海南过冬去了，“80多岁了，从南京过来的，住在这里两个多月。说明年再来。”

老人住朱陀岭后，每天早上爬山锻炼身体，中午晒太阳，打打牌，到了晚上一起唱歌、跳老年舞。在本村老人的眼里，这些城里的同龄人很开放、活跃，活得很有滋味。

太阳越过山头的时候，朱老太太儿子的帕萨特轿车也出现在村口，老太太很兴奋，抱起从车里溜出来的小孙子就亲。

除了想家，朱老太太觉得在朱陀岭几个月的养老生活没有更多的不适，临走，她表示，明年还会来住一段时间。当然，最好叫上几个老伙伴一起来，否则一个人闷得慌。

## 这要比养老院好

在浙江的杭州、莫干山、千岛湖等一些景区，记者同样发现了与朱陀岭类似的养老模式，在朱陀岭合作建房的杭州企业老总介绍，他们有计划在全国其他景区，如黄山、大连、海南等地推广这样的模式，为更多老人提供异地养老场所。“我们计划搞一个会员制，老人在一个景区买了我们的房子，就可以与全国其他地区的房子换住，这样一个老人就可能在全国有多张床，夏天在天目山，冬天到海南。”

在毗邻上海北门的江苏太仓浏河地区，同样有企业在拷贝这样的模式。安吉，浙江另一个旅游城市，有名的竹乡，黄浦江的源头，上个月，上海市浦东新区民政局组织的千名老人异地养老试住测评刚刚结束。安吉县旅游局农家乐规范管理协调小组办公室副主任李静介绍，安吉450万的旅游人次中，70%都是上海人，安吉很期望能在上海人心目中打造出一个异地养老的品牌。

异地养老模式在国外发展较为成熟，20世纪末，日本在老龄化加速之际，也曾制定过“异地养老”方略，即在国土辽阔的巴西以及距离较近的泰国、新加坡建造日本社区，在那里配备适应日本人日常生活的各种设施，然后安排老年人迁到那些国家养老。此外，英国也有不少老人把自己的养老地点选择到西班牙、南非这样的国家。但在国内，异地养老还是一个新生事物。

据《新民周刊》