【财经纵横之时寒冰专栏】

如果房价持续大涨10年

开发商等既得利益集团鼓吹房价上涨的声音从来就没有停止过。最近，鼓吹房价要持续大涨10年甚至20年的声音不绝于耳，联想到此前地产大鳄任志强先生的名言——“历史证明所有的房价永远都是上涨的”，眼下房价的走强似乎印证了这些预言。对于这些预言的正确性姑且不提，如果房价再持续大涨10年乃至20年会发生什么呢？

最新数据显示，今年4月份，深圳、北京新建商品住房销售价格同比涨幅超过了10%。到了5月份，深圳市商品房成交均价达每平方米14223元，比4月份上升22.86%，该市5月份商品房成交均价比2006年全年平均房价（9384元/平方米）上涨了51.57%。

这种涨幅是惊人的。莫说一个月涨幅超过22%，就是把每年的涨幅固定在22%的水平，倘若持续10年，以深圳市商品房每平方米1.4万元的均价为基数来计算，2008年房价达到1.7万元/平方米，2009年2.1万元/平方米……10年后房价每平方米将达到8.38万元——满大街都是“汤臣一品”了，买一套120平方米的商品房需要1005.6万元。世界银行专家认为，合理的房价收入比为4~6，即使以最高值6年来算，一个三口之家（假设全部参加工作）平均月收入达到13.97万，并且不吃不喝才能在合理年限内买得起这样一套商品房。当月工资达到13.97万时，我国的通货膨胀会达到哪个地步呢？这并不难想象。

如果房价持续大涨10年，莫说一般民众，就是白领恐怕也买不起房，能买得起住房的只能是少数亿万富翁和一些年薪百万、千万的高管。所谓安居才能乐业，当绝大多数人都买不起房的时候，当大多数人都被排挤出市场之外的时候，市场不仅将失去效率，同时也将失去公平，这只会导致两种结局：一是房市崩盘，房价在泡沫的破灭声中现出本来的价值。二是社会动荡。甚至可能两种情形一起出现。

当房价持续上涨10年，在比价复归（即具有比价关系的不同商品的价格先后发生同方向、同幅度的变化，使比价关系在一定程度上复原）力量的作用下，房价将带动其他商品一起快速上涨，CPI将以疯狂的速度上涨——这种上涨用加息的措施根本阻止不了，通货膨胀将变得狰狞可怖。实际上，今年CPI的快速上涨，就与房价涨幅过快密切相关，虽然房价涨而租金并未保持同步上涨——这也从一个侧面反映出房价上涨很大程度上乃投机所致。

如果房价上涨持续10年，在收益预期相对确定的情况下，热钱将通过各种途径涌入，楼市将成为投机者的天堂，同时，官商勾结可能愈演愈烈，在房价上涨中推波助澜，使腐败问题更为严重。住房这一民生问题将给民众带来更刻骨铭心的痛。人们为了买房将把绝大部分收入存入银行，这种预防性储蓄将达到空前严重的地步，人们的消费欲望将被压抑，拉动内需将变成根本不可能完成的任务。

如果房价上涨持续10年，独生子女一代不仅面临着巨大的购房压力，还将面临着同时赡养两个家庭老人的重担，这无疑将成为这一代人的不可承受之重。当住房成为一切，许多人的努力都将围绕着买房而展开，年轻一代的创造力将被绑架在住房的车轮上。人们的生活将不再轻松，笑容将被忧愁驱赶殆尽，沉重和无奈将主宰人们的精神家园，真到了那个时候，即使勉强能够买得起房，我们除了住房还有什么？

（作者时寒冰系《上海证券报》评论员、专栏作家）

【财经纵横之叶檀专栏】

“投票拆迁”应还原为纯粹的经济谈判

北京最大的危改工程酒仙桥拆迁项目从动用居民票决的方式，到有关部门称未来通过的票决不作数，一直是舆论关注的焦点。这次拆迁之所以搞得一团糟，很大程度上是将开发商和住户之间一个纯粹的经济谈判过程复杂化了。就所谓的民主投票来说，在民事补偿等权利上，每个人都有自我主张的权利，票决即使获得了99%以上的支持率，也无法否定1%人的权利。否则，对补偿标准政府一声令下即可，何必兴师动众与每家每户沟通。开发商与被拆迁户之间的博弈是对于经济补偿标准的谈判，这是一个纯经济领域的问题。就像我们在日常交易中，通过讨价还价双方按照确定价格进行交易，只要双方认可交易就可以完成，否则交易自动中止，不存在公不公平、民不民主的问题。

只有在以下几种情况下，应该提起听证等程序保障公平：一是房屋危改工程成为政府工程，必须投入纳税人的钱；二是市场存在垄断现象，价格谈判双方强弱悬殊；三是公共产品牵涉到所有人的利益，对民众的生活质量将产生重大影响，如煤气水电等。在酒仙桥工程中，上述三个原因都不存在，因此票决中公平与民主的提法让人哭笑不得，这是典型的将经济博弈政治化解读的样本。类似的错误解读、决策程序的错位屡屡上演，不该票决的时候强调票决民主，该公开听证的时候偏偏关起门来制订价格。

实际上，被拆迁人群由于收入不同，对于补偿的要求也各不相同，一些人认可，另一些人主要是低收入者反对，十几万元的回迁款对他们而言倾尽一生积蓄还不够。这就意味着，开发商面对的是谈判与承受能力截然不同的个体，他们需要制订平均补偿基准线，以个别谈判解决问题，票决方法是绕不过逐一价格商榷这道坎的。

此次酒仙桥地区的房改加危改模式还陷入了市场与福利之间纠缠不清的泥潭。

对于在国营工厂劳作一生一辈子无法购房的人而言，他们需要的是政府福利性的住房保障政策，对所住公房的产权要求、对于配套设施投资的要求，他们所面对的主要谈判对象不应该是开发商，而是政府。也就是说，他们主张的权利不是通过与开发商的市场谈判得到的，而是由政府通过一定的决策程序赋予的。

开发商的角色同样含糊不清，成为半市场半行政的角色。开发商电控阳光目前是酒仙桥危改项目的建设方和土地一级开发商，根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》，“利润率不高于预计成本的8%”，利润趋于透明。与此同时，电控阳光承担了危改政策解释者的角色。一个政策解读者，以及利润率受到控制的企业，显然不是一般意义上的市场主体，但也决不是政府的代言者。

可见，价格博弈双方的诉求都溢出了单纯的市场范围以外，酒仙桥工程成为一团乱麻也就可以理解，但解决的方法决不是什么民主票决方式，而是应该回到市场与保障的正途。

如果电控阳光核算成本与收益不成比，完全可以退出酒仙桥项目，还原自己的企业身份。政府的选择是，或者寻找下一家有实力愿意接盘的开发商延续现有的危改模式，或者征得纳税人同意将危改列入政府工程由政府投资。

如果纳税人、开发商、被拆迁户最终无法达成共识，又将如何？不妨将工程暂时搁置，各方力量自然形成均衡——城市中存在一片棚户区并不是什么了不得的事，纽约与圣保罗都有，这在国内国外都有先例可循，不会有人因此认为北京不再是现代化大都市。当然，这并不意味着政府可以不善尽保障之责。

（作者叶檀系资深财经评论员）

“关注投票拆迁系列评论”

本版文章仅代表作者个人观点