

## 地王频现房价高涨,咋调控房价受关注

# 楼市挤泡沫,看看日俄咋做的



更多精彩内容,请下载齐鲁壹点,关注“傲夜”壹点号

这几天,随着房价高涨和地王频现,傲夜哥旁边已经无人谈理想谈人生,大家见面后的第一句话就是“你买房了吗?”或者“你的房子涨到多少了?”当然,像傲夜哥这样买不起房的人也大有人在。于是乎,很多人都在讨论,会不会有一天房价出现暴跌,北上广跌到1万出头,二线城市跌到六七千?

本报记者 高寒

### 戳破房地产泡沫 日本萧条了15年

中国房地产市场有泡沫,已经成为共识,各种调控也纷至沓来。但它何时会破,会不会破,还是公说公有理。而说到历史上有名的几次房地产泡沫破裂,最经常被提起的自然是上世纪90年代初期的日本房地产。

上世纪90年代初,日本已经是世界上最发达的资本主义国家,人均GDP为美国的1.5倍。当然,日本的房地产市场也是一片火热。由于对“婴儿潮”带来的住房刚性需求过度乐观,人们疯狂将钱投向房地产。在80年代末,基本上银行新增贷款全部都是用高价房作为抵押的。同时,日本已经没有人愿意从事实体经济,三菱、索尼都开始涉足房地产。

看到这种情况,日本政府决定主动戳破泡沫,尽管他们知道这样做会导致整个国民经济长达十几年的萧条。政府将银行利率上调一倍多后,投资者开始恐慌,纷纷抛售股票和房产。崩盘后15年,日本经济始终处在萧条之中。

而俄罗斯的房地产泡沫比日本更大,却由于政府的政策而一直在持续。由于本世纪初国际能源价格上涨,以卖石油为主要产业的俄罗斯出现了不少富人。他们争相跑到莫斯科去买房,导致了莫斯科房价出现暴涨。但随着石油价格下降,俄罗斯也出现了经济危机,房地产

出现了崩盘的危险。此时俄罗斯政府选择了让卢布贬值,而莫斯科的房价并没有出现波动。

### 一旦楼市崩盘 大家日子都不会好过

中国当前的形势和日本当时完全不同。不少经济学家和政府官员就称,日本当时的城镇化率已达到78%以上,而中国目前的城镇化率只有56%左右。而且,目前中国房价的高涨只是出现在一线城市和热点二线城市,这些城市还拥有大量的刚需人群。

不少分析也称,崩盘后并不会出现很多人想象中的“房子随便抢”的情况。低收入者不会因为房价降低,而获得生活水平的提高。房价暴跌后与房地产所有有关的行业都会陷入不景气,人们可能会在一夜之间失业,更加无力购房。而现在买不起房子的人,恰恰是到时候最容易被裁员的人。另外,已经买了房子的人,会面临房屋贬值却要继续交房贷的境地。假如出现贷款者大面积断供,银行很可能吃不下,那正在持币的普通人很有可能无法取出存款,倾家荡产不是危言耸听。

同时,如果房地产市值缩水严重,已经被超发的货币将流入市场,造成短时间内物价飞涨,受伤的还是普通的老百姓。

### 如果崩盘不能阻止 也不是末日到来

正是由于上述原因,分析普遍认为政府会采取一切措

施,防止房地产泡沫急速破裂。但也有专家认为,经济政策在市场经济面前也不是万能的,而中国的城镇化能否支撑起日益高涨的房价,未来仍不好说。

目前中国城镇化率虽然只有56%,距离70%的目标还有一段距离。但由于计划生育政策造成的人口结构问题,目前农村有能力或潜力在城市买房的年轻人早已有限。留在农村的人口,老年人和留守儿童占了很大一部分。他们进入城市后,一般会选择和子女或父母居住,很难产生足够的房屋需求。

目前,最悲观的声音便是,政府会通过持续宽松的货币政策暂时保住房价,但实体经济的滑坡和逐渐放缓的城市化进程,最终会使得中国房地产泡沫破灭。一旦到那个时候,受影响最大的无疑是正在还贷的“房奴”和赌上了全部身家的炒房者。而只拥有一两套自住住房且债务不重的人,在楼市上受影响不大,但也免不了遭遇物价飞涨和收入下滑。

当然,回过头来看看现在的日本就可以发现,他们其实远没有那么惨。在所谓“失去的十年”里,日本经历了股价暴跌、GDP增速放缓、失业率上升等阵痛,但也正是在这十年里,日本实体经济获得了发展,以机器人为代表的科技取得了进步,且货币坚挺,没有出现大的贬值。目前,日本的失业率保持在低位,而东京的房价,也已经慢慢涨回了正常水平。这当然与日本的特殊国情有关,但这也说明,一旦最坏的事情到来,我们也还有盼头。



加州·东部世界城设在郭店镇的简易售楼点十分狭小。

本报记者 周青先 摄

## 新“地王”现身 唯一的新楼盘惜售了

本报记者 朱洪蕾

偏僻的济南历城区郭店镇,因为抢地大战进入大家的视线,郭店镇究竟有多少新楼盘?有多少人在郭店买房?那儿的房价是个什么状况?

沿着济南工业北路,过了绕城高速没多久,顺着102省道走,就能到达郭店镇,从绕城高速到郭店镇一路上来往的车辆,大多数是货车,私家车较少,路上尘土飞扬。在102省道南侧的华联超市门口,一处大约十平米的简易摊位,就是加州·东部世界城的售楼点,里面有两三个置业顾问,偶尔有一两个路过来咨询房价的市民。

据悉,在新的“郭店地王”正式开始销售之前,加州·东部世界城是郭店唯一的新楼盘。一位置业顾问告诉记者,在今年6月份的时候,加州·东部世界城在网上的报价才4500元一平米,但将来开盘之后肯定不止这个价。在济南搜房网,记者搜索加州·东部世界城发现,开盘时间显示为9月30日,但是置业顾问却表示,目前来看9月30日不会开盘,最新的开盘时间大概会定在10月中旬,不过也有可能继续推迟。

记者看到,位于虞山大道北侧的加州·东部世界城楼盘开工不久。一处楼房刚打好地基,建筑工人正在紧张地忙碌着,楼盘东侧是仍在建设中的售楼处,从外面看,售楼处上的脚手架鳞次栉比,总体架构已经建成,不过想要正式投入使用,恐怕还需要一段时间。

就在加州·东部世界城东侧不远处,记者找到了荣盛地产新拍下来的价值12亿元的地块。这里种了不少树苗,周围还围着加州·东部世界城的宣传牌。似乎在这之前,加州·东部世界城已经将这地块视为囊中之物,没想到会有人来截胡。对于之后要建设怎样的项目,荣盛地产的一名工作人员介绍,目前来说还不清楚将会怎样建设,因为企业内部还没出规划。不过能够确定的是,由于容积率比较低,将来不会全是高层。

## 千名专家共商烧创伤医疗

中国研究型医院学会烧创伤修复重建与康复专委会学术年会在威召开

(文/陶相银 通讯员/徐俊芳) 21日至24日,中国研究型医院学会烧创伤修复重建与康复专业委员会2016学术年会在威海举行,来自全国各地的近千名专家学者参加会议。

本次会议汇集了烧伤、创伤、整形、康复和重症医学等多学科领域的知名专家学者,围绕烧创伤医学领域的前沿问题,以“多学科、大融合、广交叉、促转化”为主旨,设置烧伤、整形、骨创、慢创、康复、护理和产业转化多个板块,交流最前沿的资讯与理论,分享最有价值的临床经验与技术。

本次大会还设置了烧伤、慢性创面、整形、修复重建、护理论坛、康复、青年论坛等等多个分会场。著名烧创伤专家、解放军总医院第一附属医院全军烧创伤研究所所长,本次委员会主任委员柴家科教授等近千名专家学者参加了会议,部分

专家学者做学术报告,重点就相关技术策略进展与综合应用,临床难点问题进行交流探讨。

会议间隙,柴家科教授接受了专访。柴家科介绍,我国的烧创伤学科在临床诊疗能力、系列新技术、高层次科研成果等多方面,都位居世界领先水平。在对烧创伤的实际临床诊疗中,还涉及急救、免疫、创面处理,乃至康复、整形等诸多学科,成立中国研究型医院学会烧创伤修复重建与康复专业委员会的初衷就是为了加强跨学科、多领域、交叉性的协同攻关,有针对性地研发临床急需的新技术、新方法、新项目,培育新的学科生长点。

对于本次大会的合作单位——威高集团,柴家科教授给予了高度赞誉,“是一家非常了不起的企业,对医学发展做出了巨大贡献”,柴家科认为,威高集团的产品种类多,规格多,“凡是

医疗所需要的,几乎都有”,更难能可贵的是品质高,“很多原本需要从欧美进口的医疗器械,早已被威高集团国产化,价格降下来了,质量却不比国外的差,有些比他们的还要高。”

在22日的产品卫星会上,威高集团的组织修复系列产品也吸引了与会专家们的目光。其中,封闭创伤负压引流产品与同类产品相比具有多管道独立吸引、均衡传导负压等优点,在国内率先取得三类医疗器械注册证,可以安全地应用于体内;产品采用先进的空气发泡法工艺制作,应用更安全、更方便;丰富的产品装置也可以满足临床各种需求。新生PRP是通过离心法从全血中提取出的血小板浓缩液,含高浓度的血小板、白细胞和纤维蛋白。PRP利用自体愈合机制治疗伤口,应用于组织修复领域,在临床治疗中取得了良好效果。



▲柴家科教授在会上做学术报告。

### 专家简介

柴家科,主任医师,一级教授,博士(后)导师,纽约州立大学博士后研究学者,现任解放军总医院第一附属医院全军烧伤研究所所长,国家和北京重点学科(烧伤)、首批国家临床重点专科(军队建设项目)、军队“2110工程”重点建设领域(野战外科学)学术带头人。多年来,先后被评为“全国优秀中青年医学科技之星”、“全国优秀科技工作者”、总后“科技金星”、“军队干部保健工作突出贡献者”、“军队科技工作先进个人”、首届“和谐中国十佳健康卫士”,荣获何梁何利科学与技术进步奖、首届“中国医师奖”、解放军四总部专业技术重大贡献奖、总后勤部“优秀科技人才建设伯乐奖”,享受国务院政府特殊津贴和军队优秀人才一类岗位津贴,荣记三等功1次、二等功2次,中央军委荣记一等功。