



作者访谈

由我市经济学家赵海均著的《紫城观察：经济与社会》一书近期出版。该书是最近一年多来，赵海均就中国社会经济现象在报纸和博客所发表的一些文章的汇集，其中不乏对房价、菜价等百姓关注的社会热点问题的真知灼见。近日，记者就市民关心的房价问题采访了赵海均。在赵海均眼中，洛阳的房价是多是低？拐点在哪里？他结合自己多年的观察进行了分析。

□ 记者 张亚武

# 洛阳房价的拐点在哪里？

## ——访经济学家、《紫城观察：经济与社会》作者赵海均

问：洛阳的房价是多是低？

答：全国各地房价“温度”不同：一是北京、上海等一线城市，这些地区的房价高得离谱。当然有些人认为这些地方的房价跟日本东京相比不高，但就当地居民的收入来说，还是很高的。二是二线到三线城市，比如洛阳，从去年以来房价上涨也是比较快的。2009年前后，洛阳房价最高每平方米也只有三四千元，去年到现在有些地段的楼盘均价已经达到七八千元，上涨速度比较快。

问：您认为国内房价持续攀升的原因是什么？

答：中国的发展历程与西方发达国家的发展历程不太相同，西方发达国家工业化进程经历了大致200年时间，城市化进程也经过100多年，工业化进行了很长时间才开始城市化，工业化和城市化进行完了才进入现代化，三者的进程基本上是不重叠的。而中国的情况是，工业化走了一二十年的路程，城市化就开始了，同时还伴有现代化，工业化、城市化和现代化重叠发展，而且周期很短。在这种情况下，社会变化比较大。房价也是这样，在短短几年的时间里迅速抬升，让很多人难以承受。

房价上涨的因素比较多，首先是中国所处的经济发展与消费阶段支撑了高房价。一是因为我们发展快，工业化、城市化和现代化重叠发展的过程需要大量基础设施，需要大量投资。投资就需要货币，大量货币投入就要印发货币，势必会引起通货膨胀，也必然会推动房价的上涨。二是人类的消费是有规律的，衣、食、用、住、行，逐渐升级。新中国刚成立时，人们首先要解决的是“衣、食”问题，现在，“住、行”成为第一位的了，这将较大幅度地提高住房消费在居民消费中的比例，增加住房消费总量。三是与我国的城市化进程密切相关。发达国家的城市化水平有一个合理的界限78%，而中国现在才40%多一点，因此中国城市化的路程还非常远。在城市化进程中，肯定会出现投资不断增加、物价不断上涨、就业不断扩大、收入不断提高的现象，这就是经济发展的周期和规律。

同时，房价上涨还与我们畸形的政府财政结构和不合理的GDP增长结构有密切关系。房地产业已经成为很多地方经济

发展的支柱产业，卖地成为地方财政的核心收入来源。因此，在新一轮楼市调控中，很多地方政府是不愿意看到当地的房地产业受到打击的。

针对房价飞涨，2010年以来，中央陆续出台了一系列调控措施，力度前所未有，但房价并不像大家预期的那样应声而降，这是因为我们所处的阶段正是城市化进程加快的阶段，房价不可能立即降下来。可是如果政府一直不去打压，不去调整，房价就会像脱缰的野马，继续狂奔，最终会出现大家都住不起房的现象，产生房地产泡沫，影响社会安定。所以，中央调控房价更多地是从政治角度、民生角度来关注这个问题的。

问：在洛阳，什么样的房价比较合理？

答：洛阳还不算二线城市，但也不是三线城市，可以说是介于二者之间。对于洛阳房价，也要有一个正确的认识。前些年，洛阳房价很低，其实对经济发展也不利，开发商无利可图，自然不会投资房地产业，同时也影响了城市建设，因此，合理的房价才有利于经济发展。洛阳房价最合理的应该是多少？在我看来，最好的地段每平方米卖到七八千元，最高的上万，正常情况下四五千元比较合理，县里的房价三千元到四千元，乡镇的房价在三千元左右。

但最终，洛阳的房价可能改变，会像西方国家一样，城市中心的房价会降下来，郊区乡镇的房价反而会升起来，这需要一个过程。不仅洛阳，未来全国可能都会出现这样的情况，一线、二线城市房价会下降，相对偏僻地方的房价逐步提升，最终达到平衡。举一个很简单的例子，人的身体都有压差，正因为有了压差，血液在人体循环才有动力，人也才能正常生活，但是压差过大，就会患病甚至影响生命，经济发展也是这样。

问：房价的拐点在哪里？

答：房价的拐点比较难说，因为中国经济的发展不是完全按照市场规律进行的，里面夹杂很多政治因素，但从发展趋势来说，应该有一个拐点，目前我认为拐点还没有到。按正常情况，洛阳市区房价最高达到每平方米七八千元至一万元，县城达到四五千元，就已经是最高了。可是中国贫富悬殊，有些因素很难说。

好书推荐



四千年农夫

作者：(美)金程存旺 石嫣译  
出版社：东方出版社

美国在不到百年时间内就穷尽了地力，而中国农耕历经四千余年，土壤依旧肥沃，且养活了数倍于美国的人口。原因何在？这本书记录和研究了农业生产者真实的生活环境，讲述了东方各民族好的耕作方法，学习他们保护自然资源的方法及经验，人们将获益匪浅。

没有教科书：给孩子无限可能的澳洲教育



作者：李晓雯 许云杰  
出版社：首都师范大学出版社

什么样的教育体制才是最好的？什么样的教育才能最好地发挥教育的功能？本书以澳大利亚幼儿园、中小学、高等教育和职业教育为主体，同时涉及国家政策、社会制度与福利、人事规划等社会生活的方方面面。

季羡林百岁人生笔记



作者：季羡林  
出版社：龙门书局

历经多年风雨坎坷，沉淀一个世纪的人生感悟。年届高龄，仍笔耕不辍，无论社会公德、人生小品还是老年感怀，信手拈来，皆成文章。质朴文字如智慧之火，长明不息，照人前行。

一周图书排行榜

- 苦难辉煌 华艺出版社
- 很老很老的老偏方 凤凰出版社
- 时寒冰说经济大棋局我们怎么办 上海财经大学出版社
- 一问一世界 江苏人民出版社
- 刘氏女 广西师范大学出版社
- 人生不设限 天津社会科学出版社
- 海底捞你学不会 中信出版社
- 笑猫日记：小白的选择 明天出版社
- 百年孤独 南海出版公司
- 走向辉煌 中华书局

洛阳席殊书屋 特约

地址：涧西区工人文化宫院内  
电话：64910676  
地址：西工区人民东路副一号  
电话：63251150



相关链接

赵海均简历

笔名：紫城。知名经济学家、管理专家。西安交通大学 MBA，美国沃顿商学院 EMBA。北大、清华等大学客座教授，美国哈佛大学访问学者。全国五一劳动奖章获得者，国家突出贡献专家，享受国务院特殊津贴。沿海、内地多家知名企业管理顾问。曾任洛阳春都集团董事长、总经理。

在经济研究方面，发表专业论文数百篇，并先后出版了《什么在左右中国经济》、《破解中国经济之谜》、《ST中国》、《再解中国经济之谜》、《中国经济沉思录》、《经济中国》、《中国经济高速增长探究》等专著。在国内率先提出“橄榄型”社会、消费量级、“三位一体”与集群化发展、梯形发展等理论，被很多经济学家所认可。