

[水煮房价 029 号]全面阐述降低房价的四项基本原则[已扎口]

<http://bbs.tianya.cn/m/post-house-15036-1.shtml>

声明: 本人仅整理帖子内容, 帖子中的内容、观点仅代表原作者、与本人无关。

[0 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 11:06]

全面阐述降低房价的四项基本原则

----- “增加供给、破除垄断、降低成本、鼓励竞争”

注: 本文所说的房价, 特指新房价格。

实际上, 由于 70 年使用权限制, 中国的二手房总体价格必然不断走低, 也就是说, 只要顺其自然, 不需采取任何特别措施, 长期看中国的二手房价格必然出现自由落体加速下降的趋势, 这是由其越来越短的使用权价值决定的。

但是, 目前人为的加息加税政策可以延缓甚至逆转这一进程。实际上, 任何提高住房交易和保有成本的措施都会人为抬高二手房的价格, 贷款利率越高, 各种税费名目越多, 税率越高, 住房保有和交易的成本就越高, 这种累计成本甚至有可能超出房价本身。

不过值得注意的是: 这种成本与价格的额外增加对买卖双方都没有任何益处, 提高贷款利率和征税的唯一受益者是银行与税局。

鉴于二手房市场的特殊性, 本文中的“房价”, 特指新盘价格。

----- “增加供给、破除垄断、降低成本、鼓励竞争” -----

“ 增加供给”: 毫无疑问, 对任何商品来说, 增加供给都是降低价格的最有效措施, 房子也不例外。而大量增加廉价住房、增加小户型、低成本商品房的供给, 甚至仅仅是改变一下公众对供给的预期, 都可以直接快速降低房价。这方面最典型的例证是香港的“8 万 5 公屋计划”, 由于大量廉价住房的供给, 香港的房价出现了迅速的、长期有效的深幅度下跌。

同时, 增加供给的另一方面是活跃二手房市场, 在新盘供应有限的情况下, 应尽可能增加二手房的供应量, 释放二手房房源。须知, 二手房是新房最强劲的竞争对手, 它们的价格一般比同地段的新盘低, 而由于建设较早, 其所在的位置又往往比新盘好。所以, 如果始终有充

本文由公众号 [老庄日记] 整理编辑发布,
更多免费好文好书分享, 请微信搜索关注

足的二手房供应市场，新盘的价格想不降也难。

然而，目前针对二手房的征税政策，却严重制约了二手房市场的发展。很明显，税征的越多，买卖双方交易的难度越大，二手房的成交量越低，市场越萎靡。举个极端点的例子，如果一套 30 万的住房，交易时须加征 30 万的税，那么可以肯定的是，这套房要么无法成交，即使成交，也绝不可能以低于 30 万的价格卖出，除非该房东是傻瓜、活雷锋或是买主的亲戚。因此，对二手房征税越多，二手房的供给越少，大量廉价二手房房源被冻结，市场有效供给大幅度减少，这将迫使大家不得不购买新盘，导致新盘变成“皇帝女儿不愁嫁”，房价得以迅速拉升。2004 年的杭州，以及近期深圳等城市在对二手房实行高额交易税、个税政策后房价加速上涨就是明证。

“破除垄断”：指的是破除土地垄断和建房权垄断两层含义。目前的情况是土地完全由政府一家垄断，也就是说，房地产市场最重要的资源--土地，是被独家垄断的。显然，任何一个垄断市场，都必将出现超额垄断利润，如电信、石油等早已是众所周知的高利润行业，而在房产领域，高昂的房价就是垄断利润的体现。

首先，地方政府垄断了土地的收购权，它以很低的价格从农民手中购地，或通过拆迁等方式取得价格低廉的城市土地。同时，它垄断了土地的出售权，通过“土地招牌挂”等方式高价拍卖土地，从中赚取巨额差价。当然，就目前来说，“土地招牌挂”或许本身可能确实是迫不得已的措施，是为了避免内幕交易和暗箱操作，但它的确在客观上极大地拉抬了地价，从而导致房价的飙升，这也是无可否认的事实。

我们知道，中国开始实行土地招牌挂是在 2000 年，之前的土地大多采用协议出让方式，其价格很低，而“土地招牌挂”之后，地价连续翻番再翻番。大家应该记得，本轮上海房价的飙升，正是从 2000 年开始，尤其在 2004 年“831 大限”之后，土地“低价协议出让”被彻底禁止，所有土地都必须以“高价拍卖，价高者得”的方式进入市场，因此各地房价都出现飞越式的飙涨。

这里转载一段写于 2003 年的经济报告：

“1999 年，市场化配置土地开始起步，全国招标采购土地面积 1000 万平米，获得的土地价款高达 114 亿元，平均每平米土地 1057 元。此后随着土地配置市场化程度的提高，协议转让和行政划拨配置土地有所减少，地方政府“招拍挂”土地出让收入几乎呈直线上升（如图 4），2003 年 1-9 月，全国土地招拍挂土地出让收入达到 1376.13 亿元，比上年全年增加 42%，比 1999 年增加了 11 倍之多。”

-----摘自《“第二财政”推动土地二级市场迅猛发展》作者：张宇

大家注意：“2003 年 1-9 月，全国土地招拍挂土地出让收入达到 1376.13 亿元，比上年全年增加 42%，比 1999 年增加了 11 倍之多”。看到没？“比 1999 年增加了 11 倍之多”！如此天文数字的财政增收最终由谁来买单？答案不言自明。而其导致的结果我们都看到了：房价正是在土地招牌挂实施期间飞速上涨。

而建房权的垄断，则往往被人忽视，很多人甚至自然而然地认为我们天生就不该有建房权。而实际上，从中国几千年的历史和国际通行的情况看，公民毫无疑问是应该拥有自主建房的权利的。即便是在中国目前的农村，农民也有权在自己的宅基地上自己盖房子。然而，城市平民却无权建房，城市建房权完全被开发商垄断，人们无法自己给自己盖房子，大家别无选择，只有向开发商购买房屋，这也是房价高企的又一原因。建房权高度垄断在开发商手中，房价焉能不涨？

目前于凌罡等人发起的合作建房运动，实际上就是城市平民要求打破建房权垄断的第一声号角，这让我们看到了一丝希望。

“降低成本”：就是要降低土地成本、建筑成本、销售成本、资金成本、开发商利润，还有灰色交易成本、各个环节雁过拔毛式的各种税费等，而这些成本最终会被转嫁到消费者头上。

尤其值得一提的是土地成本。大家应该明白，2000年前的土地确实有很多是协议出让，价格很低，但2000年土地招牌挂之后尤其是2004年831大限之后，土地价格连翻数十倍，而且在“高价拍卖，价高者得”的拍卖方式下，地价上涨趋势有增无减，近期甚至有城市拍出楼面地价6223元/平方米的天价土地。

在未来土地成本上涨趋势如此明确的情况下，即便是之前有一些低成本的土地和房屋，它们也很快成为非常稀缺的物品，其跟风涨价是不可避免的事情，除非那些开发商都是活雷锋或者都是傻瓜。实际上，上海的房价正是从2000年开始上涨，04年突飞猛进的，和土地招牌挂的实施时间完全吻合，其他城市也基本如此，这说明，近几年房价飙升，本身就是土地成本大幅度提高的必然结果。

“鼓励竞争”：就是指降低行业门槛，让更多的新生力量进入房地产行业，增加竞争对手，强化竞争烈度，鼓励更多的开发商进行激烈的市场竞争，甚至是所谓“恶性竞争”，让他们打价格战，只有这样，我们消费者才能真正体会到上帝的感觉，房价才能真正有效降低。就比如目前的家电行业，消费者之所以能享受到低廉的价格，正是充分市场竞争、自然优胜劣汰的结果，如目前比较优秀的几个家电企业如TCL、康佳、格兰仕等之前也不过是小小的乡镇企业，如果他们在刚起步的时候就遭遇人为的“提高行业门槛”，那么可能早就被强行淘汰出局，家电市场也不可能是目前的局面，要知道，当初的家电巨无霸可是“熊猫”、“黄山”、“飞跃”这样的所谓“国有大企业”，现在还能看到它们的影子吗？。

而现在的政策导向则恰恰相反，恰恰是打击中小开发商，保护原有大开发商的市场和利益，加强它们对市场的垄断能力。目前有些部门和部分“专家”大力鼓吹以各种方式人为“提高行业门槛”，要加速小企业的淘汰，其名义上是要“行业洗牌”，而实际上也就是人为地设置障碍，限制中小房地产企业的发展，人为强行减少开发商的数量，从而降低竞争烈度。这样做的结果只能是行业集中度越来越高，市场越来越垄断于几家行业巨无霸手中，他们进行价格操控就会更为方便，更能赚取超额利润，最终遭殃的还是我们消费者。

我们始终应该明白：作为消费者，最希望看到的是大批的商家“恶性竞争”、大打“价格战”，争先恐后地为我们提供质优价廉的服务，而不是恰恰相反。美国之所以屡次试图拆分微软，其实也是出于同样的考虑，就是要打强扶弱。而现在有关部门强行进行人为的“行业洗牌”，

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，请勿买卖

则是反其道而行之，是打弱助强，最开心的，可能不过是少数几家大型开发商吧！

[2 楼] [ustcwang] [2005-11-11 11:10]

不能再增加供给了，你看看现在的空置楼盘有多少就知道了。

我的看法是：

- 1 提高首付比例
- 2 加息
- 3 房产转手征收至少 50% 增值税
- 4 提高开发商自有资金比率 （至少 50%）

[3 楼] [930191] [2005-11-11 11:14]

孤独先生又有力作诞生，佩服！

[4 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 11:39]

不能再增加供给了，你看看现在的空置楼盘有多少就知道了。

为什么不能呢？真不明白。对消费者来说，是空置楼盘多了好，还是少了好？如果一个空置的房子都没有，你难道就不担心无房可买吗？

担心空置房屋太多的，担心房子卖不出去，只有开发商吧！

但现在开发商掌握了传统媒体的话语权，搞得好像空置率高是多么不得了的事情似的，但我们不能也跟着他们犯迷糊啊！空置率越高，开发商压力越大，低价抛售的可能性越大啊！

就像五一、十一“黄金周”，人家说的是商家发大财、狂赚我们钱的“黄金周”，我们小百姓只不过能休息一下，哪有什么“黄金”好赚呢？

这就是话语权被强势群体垄断的结果。

[5 楼] [黄梅天的半黄梅子] [2005-11-11 11:40]

孤独，你今年多大？

做什么工作的？

[6 楼] [ustcwang] [2005-11-11 11:42]

作者：孤独的思想 回复日期：2005-11-11 11:39:59

不能再增加供给了，你看看现在的空置楼盘有多少就知道了。

为什么不能呢？真不明白。对消费者来说，是空置楼盘多了好，还是少了好？如果一个空置的房子都没有，你难道就不担心无房可买吗？

担心空置房屋太多的，担心房子卖不出去的，只有开发商吧！

这就是第四条： 提高开发商自有资金比率

现在的开发商玩的都是空手套白狼的把戏，你空置率高他们才管不着，把银行的钱骗到手才是真

所以大面积空置的话，倒霉的是银行，而最终倒霉的，还是普通老百姓

[7 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 11:58]

所以大面积空置的话，倒霉的是银行，而最终倒霉的，还是普通老百姓

这是开发商“一荣俱荣一损俱损”的论调，目的是要挟全国百姓接受高房价。

[8 楼] [hawk06] [2005-11-11 11:59]

楼主说的有点道理.

但如果不抑制炒房的话,一切都是空谈.

建议不满 10 年的房子征收 100%的营业税.

[9 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 12:06]

如果供给充足，炒房者不攻自溃。

[10 楼] [一拍两散] [2005-11-11 12:16]

LZ 的意思是恢复到以前让政府进行行政划拨或者协议出让的方式房价就下跌了？从你提供的走势是这样啊。

2003 年我国市场化配置土地的面积较 1999 年增长了 51 倍。

这不就是 LZ 号召的增加供给吗？怎么越增加越涨价啊？

LZ 实在有自虐倾向，自己找文章自己提供数据抽自己耳光，PFPF

你看清楚了没有？文中说的是“市场化配置土地的面积”，什么意思懂吗？所谓“市场化配置”，就是之前“低价协议出让”的反面，就是“土地招牌挂”的面积，也就是说 2003 年高价卖出土地的面积是 1999 年的 51 倍，而 1999 年同时有很多土地是低价协议出让的。2003 年土地价格涨了那么多，房价怎能不涨？

多动脑子！朋友！

呵呵，那你的意思是反对市场化了？你不是号称打破垄断鼓励竞争吗？怎么又开始反对市场化了？

又开始抽自己嘴巴了，继续 PFPF.

抽自己的时候下手轻点，那是你自己的脸！孤独！

1990 年“招拍挂”出让土地使用权的面积占出让总面积比例一直在 2-5%之间，2003 年这一比例提高到 28%

面积增加了 50 多倍，比例只增加了 10 倍左右，傻瓜都看出来这段时间土地总供应量放大了，可价格怎么还涨呢？这不是增加供给吗？

呵呵，孤独是选择性阅读障碍啊。你有脑子吗？

[11 楼] [电脑太慢] [2005-11-11 12:17]

作者：孤独的思想 回复日期：2005-11-11 11:39:59

为什么不能呢？真不明白。对消费者来说，是空置楼盘多了好，还是少了好？如果一个空置的房子都没有，你难道就不担心无房可买吗？

是啊..您老只想着自己能住上便宜的房子..

你不用在乎什么经济过热,不用在乎什么产业结构,不用在乎"烂尾楼",不用在乎拖欠货款,不用在乎建筑民工拿不到工资...

是啊..别人都是盲目的别人都是愚蠢的别人都是活该..只有你孤独大人是睿智的是英明神武的是无所不能的..

一个真正有智慧的人,一个真正爱国的人,一个有民族责任感的人,应该扶大厦于将倾.而不是冷嘲热讽,并借机为自己谋私利!

[12 楼] [一拍两散] [2005-11-11 12:21]

物业税开征，如某家庭拥有超过两处房子，则每年征收超过 100%的物业税。

你看房东会不会着急抛.房东估计只有是傻瓜、神经病才不抛房坐等着挨宰吧？

[13 楼] [一拍两散] [2005-11-11 12:23]

释放二手房房源。

释放二手房源的最佳手段就是打破房东惜售心理，建立其早死早托生的心理预期。：)

[14 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 12:24]

中国资源原本就不多 而人口又那么多

想孤独一样总是喜欢经济过热 浪费资源

结果不用到孙子辈 儿子辈的资源就玩完了

而且一旦空置率过高 会造成大量资金沉淀在房地产行业

这样的后果就是银行惜贷 会使整个经济运行发生问题

房地产泡沫之所以被西方认为是所有经济危机中后果最严重的

就是房地产行业对资源和资金的大量占用

过热时 占用的大量资金和资源严重碍了其他行业的发展

一旦破灭 占用的资源和资金又无法转化到其他行业 影响了其他行业的发展

[15 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 12:27]

世界上所有的邪教都是利用人们对社会的不满来欺骗教徒的

如果有人希望中国再来次血与火的均贫的话,如果有人希望中国几十年的经济发展化为尘土的话,如果有人希望一切从头再来的话,那么这个人肯定会被历史所唾弃。

世界上没有任何政策是十全十美的,在实施时难免伤及无辜。关键是看利大于弊还是弊大于利。

[16 楼] [一拍两散] [2005-11-11 12:30]

到目前为止,我已经问了孤独 7 个问题了:

1. 房价上升在当前土地拍卖的制度下是否会拉升地价?

2. 当房价为 20000 元/米时, KFS 是否有动力以 10000 元获得两年前价格为 5000 元的地?

3. 两件商品，一件成本 1 元，一件成本 100 元，但它们的使用价值和功能完全一样。当确定会有人买的时候，生产商希望以 200 元卖掉还是 500 元卖掉？

4. 请问现在商业和住宅土地出让是开发商出价还是政府开价？

5. 如果降低税率，做个极端的假设，按卖一平方米房子政府补贴 100000000 元，房价会升还是降？

6. 你是否赞成打击炒房者。

7. 请你提出一个方法能够完全并精确区分炒房者和自住者。

这些问题如果孤独都回答不出来，大家也没必理会他的鼓吹了。

[17 楼] [dragonlea] [2005-11-11 12:33]

如果连“严惩奸商”这一条都没有，那么算什么狗屁原则？

[18 楼] [兔大叔] [2005-11-11 12:33]

楼主简直是疯狂了

政府就是看到如此疯狂的房地产发展速度最终会导致房地产的整个崩盘才出台调控措施的，由于目前房地产也的巨大利润，导致所有的行业纷纷进入房地产，全国各地到处是房地产建设工地，大量的空置楼盘夜间一片漆黑，如果中央政府再不出手控制，到时可是真的崩盘了。

出于对崩盘后对政府统治的巨大危机，以此才勉强出台了一点控制泡沫的措施，注意，出台的措施完全是为了控制泡沫，维护统治的，根本就不是为了什么人民的利益。综观以前的所有措施，政府的政策什么时候为老百姓真心照顾过？

[19 楼] [一拍两散] [2005-11-11 12:34]

作者：孤独的思想 回复日期：2005-10-28 16:55:53

而且一般人买 2 手房都有明确的区域要求，直接找几个小区张贴最简单，一对一的谈好价钱之后直接去交易所办理过户手续即可，

对这种方式表示怀疑，据我所知，买房子要办很多手续的，房产证怎么办？按揭怎么办？税怎么交？难道都要自己搞定？而且，不怕被骗吗？

不可思议啊！

作者：孤独的思想 回复日期：2005-10-28 16:57:29

如果这种方式可行，那不是可以避税了？房东二手房营业税都不用交了？

作者：孤独的思想 回复日期：2005-10-28 16:59:22

按照“加税降房价”的理论，如果都采用这种方式进行二手房交易，那么房东不交税，相当于税收减免，因此房价会涨啊！

作者：一拍两散 回复日期：2005-10-28 17:06:03

对这种方式表示怀疑，据我所知，买房子要办很多手续的，房产证怎么办？按揭怎么办？税怎么交？难道都要自己搞定？而且，不怕被骗吗？

不可思议啊！

该怎么办就怎么办啊，合法合规房产证和按揭怎么不好办啊？

税怎么交？只听说逃税的，没听说主动交税没人收的。

不怕被骗？难道黑中介骗人还少啊？

买房子一定要让中介盘剥一道？这才是不可思议！

税都不知道怎么交的孤独居然厚着脸皮继续大谈税收和利率 。

[20 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 12:37]

上海的旧城改造如果全部由政府负担，那样的话无论是效率还是时间都是不能忍受的。世界上也没有那个国家可以负担那么重的福利改造。

利用商业化的手段将房价有续上涨加快旧城改造的速度，也并非不可接受。

政府的问题在于当房价被某些人认为是可以获取暴利的手段时，没有及时的加以制止。

适当的投机有利于经济的发展，这是现代经济学之父保罗.萨密尔森在其经典的经济学著作中就提出的。

关键是投机要有度，当超过合理的价格就要及时制止。

[21 楼] [兔大叔] [2005-11-11 12:40]

哈哈，真是好笑啊

每天孤独的思想被众人在大街驱赶的象条疯子一样到处乱窜，可是经过一夜的恢复，第二天，又来了，如果我是你的老板，我早就让你歇菜了，因为不是你不为也，是你的能力，才干，包括现实，是不能也。真是实实在在的可怜你，可怜你象个猴一样在大街上给人带来乐趣。

[22 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 12:42]

作者：一拍两散 回复日期：2005-11-11 12:34:00

税都不知道怎么交的孤独居然厚着脸皮继续大谈税收和利率 。

=====

前几天孤独而下过定论 因为中国是外汇管制国家 所有根本就没有热钱进入中国

真为 耷拉的影子 可悲啊

至少耷拉还读了点书 无非是一时的贪婪而被蒙蔽 不会如此无知的说出这种话

居然与这种多头为伍 简直是糟蹋了自己

[23 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 12:44]

作者: dragonlea 回复日期: 2005-11-11 12:33:31

如果连“严惩奸商”这一条都没有，那么算什么狗屁原则？

=====

孤独是永远站在 kfs 这边的人 当然不会有啦

[24 楼] [兔大叔] [2005-11-11 12:55]

唉，一声叹息!!!

每天呕心沥血，绞尽脑汁写成的文字发到网上，被批的象一泡大便，要是别人，早就找个尼姑庵出嫁算了。

[25 楼] [5kzhz0] [2005-11-11 13:01]

以后二手房黑市交易将活跃，提高税、费事与愿违。

[26 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 13:02]

作者：兔大叔 回复日期：2005-11-11 12:55:46

唉，一声叹息!!!

每天呕心沥血，绞尽脑汁写成的文字发到网上，被批的象一泡大便，要是别人，早就找个尼姑庵出嫁算了。

=====

厚颜无耻的最佳注解

[27 楼] [onlyone8210] [2005-11-11 13:07]

能到这种境界的也只有孤独了！而且 LZ 具备幽默潜质！值得培养！

[28 楼] [flybd] [2005-11-11 13:18]

房产版怎么剩了这么一帮人了，你们除了没头脑的漫骂还会什么？

[29 楼] [也来说两句] [2005-11-11 13:22]

这啥四项基本原则啊？挺能唬人的。

还全面阐述呢？这也叫全面阐述？

I 服了 YOU

[30 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 20:13]

作者: flybd 回复日期: 2005-11-11 13:18:04

房产版怎么剩了这么一帮人了，你们除了没头脑的漫骂还会什么？

=====

提问孤独又回答不上来

[31 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-11 21:59]

3

[32 楼] [咕嘟的思想] [2005-11-12 08:51]

这样的文章也能红脸？ 这里的斑竹真是。。。

[33 楼] [蟹渣渣] [2005-11-12 09:14]

作者: 咕嘟的思想 回复日期: 2005-11-12 08:51:50

这样的文章也能红脸？ 这里的斑竹真是。。。

这位网友弄错了，孤独的这篇帖子是参加征文活动的，按规定统一加红了标题，不是红脸:-)

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

[34 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-12 10:37]

作者：兔大叔 回复日期：2005-11-11 12:40:24

哈哈，真是好笑啊

每天孤独的思想被众人在大街驱赶的象条疯子一样到处乱窜，可是经过一夜的恢复，第二天，又来了，如果我是你的老板，我早就让你歇菜了，因为不是你不为也，是你的能力，才干，包括现实，是不能也。真是实实在在的可怜你，可怜你象个猴一样在大街上给人带来乐趣。

=====

看来孤独的老板比他还蠢连上网都不会，否则看到这样子早把他炒鱿鱼了。

不过希望他老板继续蠢下去，一方面孤独还能混口饭吃，另一方面还能给大家点乐趣，看看多头们的傻样。

顺便说一下孤独你就老老实实呆在天涯吧，别总想着去其他论坛创收。上次去凯迪，马上就被人家踢出来了。

[35 楼] [淘沙大浪] [2005-11-12 12:23]

作者：蟹渣渣 回复日期：2005-11-12 09:14:08

作者：咕嘟的思想 回复日期：2005-11-12 08:51:50

这样的文章也能红脸？ 这里的斑竹真是。。。

这位网友弄错了，孤独的这篇帖子是参加征文活动的，按规定统一加红了标题，不是红脸:-)

小蟹，请问我下面的帖子可以参加征文吗？

[经验交流]孤独的工作时间（用数据说话）

作者：淘沙大浪 提交日期：2005-11-7 15:26:00

我是做 IT 的。近期呢，刚好做的项目又是搞数据分析的。前几天和朋友吃饭，朋友呢，刚好也上天涯，和我聊到了天涯房产观澜的著名人物，孤独的思想，当然，这位名人我也是知道的。朋友随意的一句话“孤独是专业上网评论房产的，虽然他不承认”，我也不知道孤独到底是何方神圣，但朋友的一句话却让我开始了下面的工作。

在孤独的个人信息里，我以孤独 2005 年 1 月 1 日起的“发表集”数据作为我分析的源数据，截至 2005 年 11 月 7 日 12 点，我找到 343 篇文章。再打开“回复集”，可惜的是，天涯的系统只保留了近几日的数据，采样面太小，因此我就以“发表集”的 343 篇数据作为分析的数据源。

采样的数据项有：栏目、论题、首帖字节、发表日期（大家可在孤独的发表集里看到），如：

房产观澜 [经验交流]“住房制度改革”并不是为了老百姓安居(转载) 1284 11-07 11:22

房产观澜 [经验交流]10 月份京城房屋租赁价格微涨(转载) 817 11-07 11:06

.....

经济论坛 [经济杂谈]果然加息了，请看本人去年的断言！ 1897 03-23 14:48

天涯时空 建议北京的农民弟兄学学毛选(转载) 530 01-28 11:18

我把这批数据倒入到数据库里（还是 ORACLE 的，分析这点小数据真是高射炮打蚊子了，呵呵），稍作处理，就得到如下结果：

发文时间分布（按星期）：

星期值 该日发文数 分布率

星期一	38	11.07%
-----	----	--------

星期二	55	16.03%
星期三	51	14.86%
星期四	72	20.99%
星期五	73	21.28%
星期六	48	13.99%
星期日	6	1.74%

发文时段分布：

时间段	该时段发文数	分布率

08 时到 09 时	2	0.58%
09 时到 10 时	32	9.32%
10 时到 11 时	56	16.32%
11 时到 12 时	49	14.28%
12 时到 13 时	26	7.58%
13 时到 14 时	18	5.24%
14 时到 15 时	54	15.74%
15 时到 16 时	37	10.78%
16 时到 17 时	31	9.03%
17 时到 18 时	32	9.32%
18 时到 19 时	4	1.16%
19 时到 20 时	2	0.58%

从以上数据可较容易分析出以下几点（当然准确率不是 100%咯，呵呵）：

- 1.孤独是周一到周六工作，周日偶尔加一下班。
- 2.孤独的上班时间大概是 9 时到 18 点，偶尔加一下班，或早到一小会。
- 3.如果上网发文不是孤独的本职工作，那孤独的老板就亏大啦！
- 4.如果 3 不成立，孤独就是专业上网发文人士（当然，是不是托从以上数据分析不出来）。

[36 楼] [百无一用一书生] [2005-11-12 13:23]

孤独，写的好！

[37 楼] [cpdream] [2005-11-13 00:14]

孤独,支持你,继续写下去.可叹很多人被舆论导向误导了,把别人分析的结果当成是真理,可悲啊,强烈支持孤独

[38 楼] [电脑太慢] [2005-11-13 07:32]

很多人被舆论导向误导了？

那至少你也拿出点有说服力的东西，而不是“凡是政府支持的，我孤独就要反对”。。

你看看我们提出了那么多反驳的意见，他孤独有没有正面解答？只会反反复复重复那几句“原则”。。

[39 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-13 19:09]

作者: cpdream 回复日期: 2005-11-13 0:14:49

孤独,支持你,继续写下去.可叹很多人被舆论导向误导了,把别人分析的结果当成是真理,可悲啊,强烈支持孤独

=====

可悲啊 居然有那么多人支持孤独

我现在知道为什么有那么多人被深度套牢的原因了

[40 楼] [蟹渣渣] [2005-11-13 19:19]

作者: 淘沙大浪 回复日期: 2005-11-12 12:23:19

小蟹, 请问我下面的帖子可以参加征文吗?

[经验交流]孤独的工作时间(用数据说话)

呵呵, 这个论题与房价无关, 不能参加征文活动。

[41 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-14 09:48]

那些反对者们, 能说说为什么反对这些降低房价的措施吗? 难道你们不希望房价下跌 ?

[42 楼] [jiangtianpeng] [2005-11-14 10:04]

孤独的思想

你知不知道什么叫浪费大家的时间

[43 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-14 10:06]

谁认为增加供给不能降低房价的请举手！

[44 楼] [互棒够友] [2005-11-14 10:14]

房产观澜太需要这样的精品了，非常谢谢楼主！

[45 楼] [oooo11bb] [2005-11-14 11:10]

回复：

作者：孤独的思想 回复日期：2005-11-14 10:06:48

谁认为增加供给不能降低房价的请举手！

举个小手，单说土地政策。

- 1，增加供给这属于比较“温和”的政策，其作用很小的，小于加息，
- 2，风险极大，大于加息，不属于宏观调控，是 dfzf 行为。
- 3，可操作性比税收快捷，可以用于救急，而不是所谓的实际可行的长期办法。
- 4，比较乐观的是，确有大片地，可以满足群众需求。

分析：1，公众对于房地产泡沫紧张的负面情绪让许多人不敢放松警惕。政府不得不采取一些措施，以示对公众关心的回应。 加息

放地，是鼓励市场。

2，供给增大，从而房地产投机卷土重来。

3，非长期，需要从固定投资额与国民经济来讲，超出土地范围了。

或者从 kfs 的资金链来理解比较好：项目立多了==>不断地贷款比例，风险加大==>转嫁银行，购房者，这几年就是这样过来的，房子越修越多，价越来越高。

4，略

对于搞活二手房，我很鼓励，

上海的二手房还是可以吧，据说达到国标>30%（按 03—05 数据），

价格是个问题，新房以低于二手了；

北京，与孤独兄同感，市场显示，即使是现在这个样子，也不过 15%，（总交易，平米）；

同时个人贷款所占额度问题很大，80%（总交易，单）；60%（总交易，rmb）

（前面数据是 90%商贷加上约 10%的公积金，不完全统计）

[46 楼] [oooo11bb] [2005-11-14 11:18]

后三条：归结为垄断透明问题。

我只反对全国性的住宅垄断，包括国有形式（但可以过渡然后分拆）。

地区需要品牌，可以让几个寡头竞争。

地产天然要求垄断，这没有办法。

但是垄断反而会增加成本，寡头之后，kfs 会自动调整。

（规模经济学）

竞争不用担心，高额资本盯着呢，国美电器就是一个例子，虽不是什么好鸟。

成本说：不用再说些什么了吧。

[47 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-14 11:19]

2，供给增大，从而房地产投机卷土重来。

不太懂啊！

[48 楼] [电脑太慢] [2005-11-14 11:29]

作者：孤独的思想 回复日期：2005-11-14 09:48:17

那些反对者们，能说说为什么反对这些降低房价的措施吗？难道你们不希望房价下跌？

=====

我希望房价能够回到正常，由确实的供给与需求来决定。。而不是单纯地希望“跌”。。

作者：孤独的思想 回复日期：2005-11-14 10:06:48

谁认为增加供给不能降低房价的请举手！

=====

增加的供给能否
转化为有效供给，才是关键。。否则就是对社会资源的巨大浪费。

[49 楼] [oooo11bb] [2005-11-14 11:38]

:)

2, 供给增大, 从而房地产投机卷土重来。

这只是一个风险点和减少供给平抑房价的效果,

a,土地大批量出现和大量减少的时候总有很多项目出售,

zf 干嘛收回 2 年空置地, 看看 kfs 的一片喊冤, 明白了吧。

b,泡沫理论: 也就是空军看到胜利希望之时, 例如房价跌了 20%,

(这也不错, 至少我买房子安全了), 市场一片欣欣向荣,

==>

这个时候, 狼来了,

供求比较平衡的话, 也就是地块放量均衡 (如成都, 04 初, 招牌挂出来的价也合理), 那 ok

可是, 发生了什么? 让我们记住这些不共戴天的万恶 kfs:

中海, 顺驰, 还有李嘉诚的和黄。。。。

看看他们拿地的疯狂高价, 拿到地后的丑恶嘴脸。

恩, 下来的, 大家都知道了。

所以, 我反对全国性质的大垄断

例如和黄。

c,多出来的房子绝非阁下认为的那样降价卖地~

除非, 按你所讲的香港例子, 大量廉价房。

但是, 这还在探索中, 可以说是失败了 (此处, 不仅仅是经适房)

以上是大量放地政策实施前, 中, 后的主要风险点。

大量不成熟的毛地推出, 由此带来还有暴力拆迁等问题, 这是外延。

[50 楼] [oooo1lbb] [2005-11-14 11:44]

电脑兄正解

孤独的某些角度还是不错的，如：

地产过热 vs 能源涨价，既高价能源背后的压力。

同样需要一个逻辑的完备性。

我认为“房价掩盖水价或油价”是值得商榷，

尤其是站的角度，

是游资 vs 宏观，还是百姓 vs 微观？

离题了：P

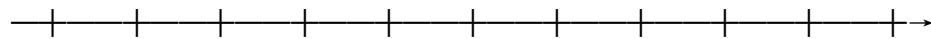
[52 楼] [dix0652] [2005-11-14 11:59]

从别的板块看见两个经典的回帖，送给楼主

↑	盘	商	唐	今
楼	古	朝	朝	天
主	开			↑
天			大	
辟			伙	
地			在	

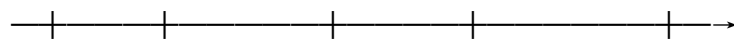
时

此

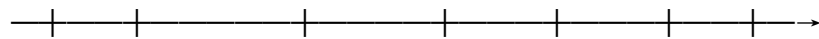


↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
三	四	五	六	七	耄	冰	彭	妖	德	楼
十	十	十	十	十	耄	心	祖		古	主
而	不	知	花	古					拉	在
立	惑	天	甲	稀						此

命



↑	另	平	宇	地
楼	一	行	宙	球
主	个	宇	边	↑
平	宙	缘	大	
行			伙	
宇			在	
宙			此	



↑	宇	银	太	地	恐	今
楼	宙	河	阳	球	龙	天
主	大	系	形	形	出	↑
爆	形	成	成	现	大	

此

你看看我们提出了那么多反驳的意见，他孤独有没有正面解答？只会反反复复重复那几句

“原则”。

=====

电脑兄很简单

反对地方政府的土地政策是为了混淆视听迷惑大众，让大家认为他是对的。

反对中央政府的抑制政策是为了让投机机会再现可以乘机出逃。

[55 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-24 22:13]

蠢材的特征是高傲，庸才的特征是卑鄙

[56 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-25 13:18]

这么好的降低房价办法为什么不实行呢？

[57 楼] [一柱擎天向太阳] [2005-11-26 17:56]

3

[59 楼] [虎崽_] [2005-11-29 12:32]

作者：电脑太慢 回复日期：2005-11-13 07:32:55

很多人被舆论导向误导了？

那至少你也拿出点有说服力的东西，而不是“凡是政府支持的，我孤独就要反对”。。

你看看我们提出了那么多反驳的意见，他孤独有没有正面解答？ 只会反反复复重复那几句“原则”。。

=====

目的很简单，希望中央取消所有的抑制投机政策，让投机者跑掉。

[60 楼] [电脑太慢] [2005-12-07 14:46]

帮孤独顶贴...让大家看看.

[61 楼] [滴滴巴巴鸣] [2006-01-02 16:01]

作者: dragonlea 回复日期: 2005-11-11 12:33:31

如果连“严惩奸商”这一条都没有，那么算什么狗屁原则？

=====

同意

[62 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-04-23 19:33]

帮自己顶贴...让大家看看.

[63 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-04-23 19:40]

如果“严惩奸商”可以导致房价降低当然欢迎，但如果是大开发商借机打击异己，借以巩固垄断和价格同盟，维护和拉抬房价，那就另当别论了。

[64 楼] [yuganhaochi] [2006-04-23 22:47]

强烈同意孤独的思想。文章分析透彻，有理有据，是真真看穿了社会的本质。我心中的偶像。

我看反而是真真的托在抨击孤独，因为古都说到了他们的痛处他们害怕了，诬陷孤独。

[65 楼] [yuganhaochi] [2006-04-23 22:51]

我相信天涯托不少，但是明智的人也不少。托们肯定会对真真的斗士狂吠不止的。呵呵有孤独的思想再此我们不会再被蒙蔽了。看清本质。

[66 楼] [yuganhaochi] [2006-04-23 23:11]

我相信如果真的像孤独说得那样，房价肯定跌，但是国家绝对不会那样做的。因为现在的国家是绝对的强势，这样会损害国家的某部分人的利益，国家与民争利啊，与虎谋皮可能吗？虽然国家看到房地产的危险，但是他们绝对会选一个自身伤害最小的方式来解决。这是基本前提，在这前提下才能考虑老百姓。猜测国家的方针也只能从这个前提入手，而老百姓为国家却是牺牲惯了。（逻辑有点混乱阿，呵呵不过大致意思不会错的）

[67 楼] [lazywolf] [2006-05-09 22:37]

呼唤楼主，天涯需要有水平的人，而不是踩着单车的骗子

[68 楼] [快乐机关枪] [2006-05-16 12:07]

非常有道理！

[69 楼] [dapingren] [2006-05-16 12:15]

看这个帖子有种豁然开朗的感觉。

[70 楼] [猪头狗脑] [2006-05-16 12:36]

这个贴我找了好长时间没找到

估计是我当时顶了 可后来给删了

[71 楼] [命是天给的] [2006-05-16 13:36]

孤独说的有些还是有道理的，顶一下吧

[72 楼] [草啊草] [2006-05-16 14:21]

加息加税的效果

下半年再看吧

[73 楼] [DrunkcatZ] [2006-10-18 11:02]

有道理.

[74 楼] [freegood] [2006-10-18 11:46]

这样的文章难道不该给红脸吗？！

[75 楼] [疯狂的房子] [2006-10-18 11:48]

现在才看到这篇文章，真是句句真言啊！

[76 楼] [Lethe2002] [2006-10-18 12:01]

有理有据，说得好。

[77 楼] [cruiser1] [2006-10-18 23:34]

作者：一柱擎天向太阳 回复日期：2005-11-13 19:09:14

作者: cpdream 回复日期: 2005-11-13 0:14:49

孤独,支持你,继续写下去.可叹很多人被舆论导向误导了,把别人分析的结果当成是真理,可悲啊,强烈支持孤独

=====

可悲啊 居然有那么多人支持孤独

我现在知道为什么有那么多人被深度套牢的原因了

嗨.....说什么好呢

[78 楼] [平淡生活 999] [2006-10-19 10:03]

想不到大名鼎鼎的孤独也不过如此,搞笑!!

[79 楼] [党没我帅] [2006-10-19 19:59]

值得一顶的少数文章之一

[80 楼] [freegood] [2006-11-14 20:00]

让更多的人看到!

[81 楼] [freegood] [2006-11-16 15:59]

让更多的人看到！

[82 楼] [sax127] [2006-11-20 13:03]

孤独的思想的贴子要顶的

[83 楼] [colinmentor] [2006-11-22 10:57]

实践是检验的标准，时间会证明一切

[84 楼] [蓝山小驹马] [2006-11-22 12:59]

难得的理性分析的帖子，根据市场经济的基本规律，价格受供求关系影响，增加供给肯定能降低价格，建国初上海奸商哄抬物价，我们 d 不就是采用的这种方法么

[85 楼] [蓝山小驹马] [2006-11-22 13:01]

一群人不动脑子分析，就知道瞎起哄

[86 楼] [wangdian] [2006-11-23 17:59]

顶

[87 楼] [cal25] [2006-11-23 20:24]

实践是检验的标准，时间会证明一切

[88 楼] [天崖我和你] [2006-11-24 17:43]

----- “增加供给、破除垄断、降低成本、鼓励竞争”

作者：孤独的思想 是个冷静和善于思索的人,问题提到点子上了.

可恨的是那些"砖家",叫嚷什么加税\出规定不准抄房---良心被狗吃了,忽悠老百姓!

[89 楼] [火熊猫] [2006-11-24 18:34]

支持孤独

市场经济的问题最好由市场解决

利用行政手段来调控，结果就和现在一样，房价还是死死的撑在高位

[90 楼] [西湖莲子] [2006-11-25 20:50]

<http://www.tianya.cn/New/PublicForum/Content.asp?flag=1&idWriter=0&Key=0&idArticle=108847&strItem=stocks>

『股市论谈』未来十年内，沪综指将长期在 10-300 点内徘徊！

作者：孤独的思想 提交日期：2005-5-13 09:42:00

未来十年内，沪综指将长期在 10-300 点内徘徊！所以，任何敢于在 300 点上方出逃的人，都可称之为顺利逃顶，都是值得庆贺的！否则必将尸骨无存！

作者：finaneer 回复日期：2005-5-13 10:38:06

请说话理性点好不好

作者：孤独的思想 回复日期：2005-5-13 10:41:01

非常理性啊，而且我这还是最乐观的估计！

作者：孤独的思想 回复日期：2005-5-27 14:30:12

立此存照！

[91 楼] [紫色跑鞋] [2006-11-25 23:26]

孤独！你给小蟹狠狠地一耳光了

[92 楼] [asiandream] [2006-12-01 11:05]

好贴需要顶地

[93 楼] [紫色跑鞋] [2006-12-12 09:30]

作者：电脑太慢 回复日期：2005-12-7 14:46:24

帮孤独顶贴...让大家看看.

帮你顶贴...让大家看看究竟是电脑太慢还是你脑子太慢.

[94 楼] [小桥流水芦苇青] [2006-12-13 23:35]

作者：火熊猫 回复日期：2006-11-24 18:34:37

支持孤独

市场经济的问题最好由市场解决

利用行政手段来调控，结果就和现在一样，房价还是死死的撑在高位

=====

这位老兄别拿什么市场经济来说事. 土地是国家的,都是几十亩几十亩的大块地卖,还规定只能卖给开发商,算什么市场经济.

[95 楼] [raymond_luo] [2006-12-14 15:39]

行业集中度提高了，垄断形成了，对就业有好处么？对大家共同富裕有好处么？

[96 楼] [yehuai] [2006-12-18 12:46]

LZ 扯淡！都是空谈。

最实际的：1。取消预售制度 2。取消个人 5 年以上长期贷款业务！（在资产评估、抵押、破产法等没健全以前本来就不该开办按揭业务）

这两条哪怕实现一条，大家就能听见“轰”的一声！

[97 楼] [了不起的甘] [2006-12-24 14:51]

顶一下，孤独啊。可惜现在好像很少见了。一年过去了，事实证明智者都是孤独的

[98 楼] [刀下留尸] [2006-12-26 21:55]

作者：一柱擎天向太阳 回复日期：2005-11-11 12:27:46

世界上所有的邪教都是利用人们对社会的不满来欺骗教徒的

如果有人希望中国再来次血与火的均贫的话，如果有人希望中国几十年的经济发展化为尘土的话，如果有人希望一切从头再来的话，那么这个人肯定会被历史所唾弃。

世界上没有任何政策是十全十美的，在实施时难免伤及无辜。关键是看利大于弊还是弊大于利。

有民族认同感的国人都不希望

可愿望总是不一定的

我正在想，崖山是跳下去保洁，还是投向蒙古

[100 楼] [ppzcg] [2006-12-28 22:09]

楼主你是对的。。

买房和没买房的大多都被忽悠了

[101 楼] [animon] [2007-04-09 12:32]

UP

[102 楼] [nhwdqs] [2007-05-06 17:03]

2 0 0 9 年是关口年，也是个大周期就看现在的政府 nl 把握了（看这次 8 部委行动是否成功？！）如果贫富再不缩小，还是和现在一样官逼民，那 0 9 年全中国肯定大动乱！到时中央政府肯定是没有能力，也控制不了的，不信到时看吧.来源最大这股动力是，全国复员军人中的军人，工人，农民 3 大股巨大力量同时爆发..(天上会调动枪支弹药). 显然看上去是没有组织的，但一触即发，显见变得迅猛成为特有一吱坚定,坚强的特有组织能力的力量，势不可挡！到时看吧....

[103 楼] [会上树的萝卜] [2007-08-10 13:23]

军人涨工资了，

孤独是正确的

[104 楼] [主人我爱你] [2007-12-08 00:03]

今天把楼主的贴子都看了一道。

简直是佩服不已，遗憾楼主已不在了

但是毕竟立场觉得观点，楼主的方法，政府是不可能采纳的

[105 楼] [qiuzhao] [2007-12-21 22:04]

神人

[106 楼] [小民说股] [2008-03-15 00:29]

可怕，kfs 的托真是太多太卑鄙了

当然，也有无良 zf 的托吧，呵呵

[107 楼] [yueye19800] [2008-06-04 14:53]

一拍两散,兔大叔

时间的推移,证明谁更无知呢?

叹服楼主啊!08 年的 6 月的我,在时间与事实面前,深深叹服.

[108 楼] [wangdian] [2008-06-04 16:26]

者：一柱擎天向太阳 回复日期：2005-11-24 22:13:47

蠢材的特征是高傲，庸才的特征是卑鄙

.....

说的好

[109 楼] [wangdian] [2008-06-04 16:28]

一柱的预言没有孤独的胡扯准啊。

现实就是这么悲哀。

[110 楼] [wangdian] [2008-06-04 16:40]

作者：小桥流水芦苇青 回复日期：2006-12-13 23:35:29

作者：火熊猫 回复日期：2006-11-24 18:34:37

支持孤独

市场经济的问题最好由市场解决

利用行政手段来调控，结果就和现在一样，房价还是死死的撑在高位

=====

这位老兄别拿什么市场经济来说事. 土地是国家的,都是几十亩几十亩的大块地卖,还规定只能卖给开发商, 算什么市场经济.

.....

说的漂亮。

[111 楼] [homage78] [2008-06-04 17:44]

给个迟到的红脸，另处理了一下上面的纯"up"的灌水贴...

居然加不上，sigh...

[112 楼] [wanwan1982] [2008-07-17 17:50]

一柱，I shame to you ！

一柱，I shame to you ！

一柱，I shame to you ！

一柱，I shame to you ！

一柱，I shame to you ！

一柱，I shame to you ！

一柱，I shame to you ！

一柱，I shame to you ！

[113 楼] [超市货架-烟斗头] [2008-07-31 09:10]

劣币驱逐良币....

该走的赖着不走....不该走的走了

[114 楼] [mobster6789] [2008-10-27 21:21]

天涯何时才能出现第二个孤独？

[115 楼] [qq664104113] [2009-05-28 07:39]

孤独 请出来

[116 楼] [清心无名] [2009-05-28 08:14]

顶礼膜拜中。。。。。

你的帖子早就预知到了这一天，

可惜你不在。。。。。

[117 楼] [879191003] [2009-05-28 08:22]

穿一条裤子的狼狈你们就来鱼肉我们老百姓吧。恶毒的天空有着污浊的空气，但其中好似又夹着香水的味道，恶心啊恶心。

[118 楼] [2009_0111] [2009-06-01 09:06]

看看

[119 楼] [motoc168i] [2009-08-11 20:12]

今天看了很多孤独的帖子，确实是房观奇人!!

[120 楼] [lienin] [2009-08-11 21:49]

顶贴

[121 楼] [YKISABEL] [2009-10-07 21:14]

顶帖，叹高人。

[122 楼] [东山草民] [2009-12-26 23:58]

挖是为了纪念

[123 楼] [我承认我眼红] [2009-12-27 00:07]

老牛 x 了。看一次掉一次眼泪。

[124 楼] [来来亭] [2009-12-27 01:58]

高人。看了你很多帖子。

还有一个孤独的思想 1

[125 楼] [ymwdj] [2009-12-27 08:19]

ding

[126 楼] [色影无最] [2009-12-27 09:17]

唉，房观都在怀念孤独了，当年的那些小丑早抛到黄土堆里去了吧？

[127 楼] [suksaha] [2010-04-23 23:08]

切中要害的四项基本原则啊

不过看看当时回帖

就知道人们多没有长远的目光

（当然我当时回帖的话可能也不会好）

这是真正有思考的文章

[128 楼] [秋天传说] [2010-06-17 01:12]

唉，把帖子顶起来。

看来多空之战早在 5 年前就这么激烈了。我早看到就好了。

希望大家都醒醒。

多多基本上都是理性的为稻梁谋派；空空基本上都是为国家计派。

哈哈，有点意思啊。

[129 楼] [炒股又炒房] [2010-08-29 21:51]

孤独的思想在房观将是神一样的存在

[131 楼] [FULE] [2010-08-29 22:10]

楼上剽窃我的原话了吧？

[132 楼] [努力看透] [2010-08-29 23:07]

悲哀的是，今后的日子，大多数的我们将继续愚蠢着，深邃的思想者却依然孤独着！还记得多少年前孤独那道冰冷的寒光，冷眼注视着发生的一切，可那时候在这个奇怪的国度里，人们总认为孤独的人是可耻的!!!