



**黄稚云**  
Huang Zhiyun

- 美国联邦政府甜蜜之家指导员
- MD/VA/DC 持证调解员
- VA 最高法院 共同抚养 教育者
- Gottman 夫妇治疗师 二级
- 中国婚姻家庭咨询师
- 2017 杰出华人优秀教师

**提供中英文服务**  
免费热线:  
**(240)716-1000**

### 家事法调解

6周快速无争议离婚

## 最保密 最省钱 最省时

### 双赢调解事务所 华府唯一

symediation.com      zhiyunmediator@gmail.com

### 最有尊严的争议解决

联合退休法官律师调解员 一站式解决

- ✓ 争议调解, 善办难案
- ✓ 达成分居协议, 离婚协议, 文件准备
- ✓ 孩子抚养权, 抚养费, 探视权
- ✓ 配偶赡养费, 财产分配
- ✓ 亲密关系重建

4-092

# Delta 变种病毒下的新冠疫情和应对 大华府社区新冠讲座与您线上相约

本来以为熬过了最艰难的时刻,可以把新冠病毒抛在脑后和基本恢复正常生活了。但近日来疫情似乎再度抬头,而且是来势汹汹。听说主要是因为“德尔塔”变种病毒的原因? 德尔塔真的很可怕吗? 疫苗还管用吗?

上面的问题是很多人最近共同的疑问。关于“德尔塔”,大华府华裔社区健康服务中心(CACHS)想告诉您的是:没错,“德尔塔”是真的来了! 根据美国疾病预防控制中心(CDC)的最新数据,新冠病毒德尔塔变种(也称Delta 变种病毒)目前已占美国新增病例的83%。与此同时,Delta变种的迅速扩散也导致了更多的新冠死亡。不过,和半年多前不同的是,新冠疫苗已投入使用,多半美国人已接种疫苗。即使是Delta变种病毒,也是可以通过接种疫苗和合理应对措施免于其患。

为了给大华府地区华人同胞就目前新冠疫情和Delta变种病毒问题答疑解惑,大

华府华裔社区健康服务中心将于7月27日星期二晚8:00-9:30pm举办在线社区健康讲座。将再度邀请华人急诊科医生金冲飞医生中文主讲大华府地区新冠疫情、德尔塔变种病毒及疫苗的保护、目前的新冠预防指南。同时,本地华人居住最集中的马州蒙郡、维州费郡和马州哈维郡三郡卫生局的代表将介绍包括病毒检测、疫苗接种等信息的各郡新冠防控公共资源。本地华人社区CCACC Health 健康医疗中心(蒙郡)及亚美义诊所 AAHC(哈维郡)也将介绍各自机构的新冠服务。相信将是一个及时、信息量较大和非常有帮助的讲座。机会难得,请不要错过!

大华府社区健康讲座:  
2021年7月21日(周二)晚8点至9点半  
Meeting ID: 641 741 9838; Passcode: CACHS; 电话参与: 301-715-8592。届时,也可以通过扫码本文及海报中的二维码图(可在手机上直接按压图片识别)进入讲座。

大华府华裔社区健康服务中心新冠帮助电话: 301-661-886(普通话); 571-437-2962(普通话); 301-676-8866(普通话,广东话)。

大华府华裔社区健康服务中心 (Chinese American Community Health Services) 是一个目前完全由义工组成的非营利社区组织(501c3 免税资质), 以致力于慈善及公益性社区健康服务为宗旨。有关

我们的服务和更多新冠病毒感染疾病(COVID-19)及其疫苗的知识与信息,可登录浏览我们的网站: www.cachs.org

(大华府华裔社区健康服务中心供稿)

## 社区健康讲座 Community Health Webinar

### Delta变种病毒下的新冠疫情和应对

Surging Cases of COVID-19 and the Delta Variant, What Should We Do?

大华府地区新冠疫情, 德尔塔变种病毒及疫苗的保护, 目前的新冠预防指南

Dr. Chongfei Jin, 金冲飞, 美国内科医生, Patient First Urgent Care, JinCare 诊所



Local Resources on COVID-19  
蒙郡、蒙郡、维州三郡卫生局代表介绍最新预防指南、疫苗接种及相关的公共资源

Binbin Yang, Fairfax County Health Department  
Sean O'Donnell, Montgomery County Department of Health and Human Services  
Kelly Kessler, Howard County Health Department  
本地华人社区新冠服务资源介绍  
CCACC Health 健康医疗中心(蒙郡)      亚美义诊所 AAHC(哈维郡)

扫码进入讲座  
July 27, 2021 (Tuesday), 8:00-9:30pm      Meeting ID: 641 741 9838; Passcode: CACHS; 电话参与: 301-715-8592  
主办: 大华府华裔社区健康服务中心 (Chinese American Community Health Services)      http://www.cachs.org

## 房价持续上涨的真正原因是什么?

二十几年来的中国房地产,并不存在典型意义上的周期,而是始终在波动上升。今年以来,我国一线城市房价呈现加速上涨趋势。5月份全国70个大中城市中,环比上涨的城市有62个。其中,一线城市的涨幅更高,同比增速达到了6.0%,较上年末提高了2.1个百分点,为2017年三季度以来的最大值。

我国的高房价,有土地供给的原因,也有土地制度、政策的原因。2015年后,大城市土地成本占住房价格的比例平均已达40%。而长期以来,我国房地产市场侧重于需求调控,调控效果并不具有可持续性,一度形成了房价单边上涨的预期。

目前大城市需求端调控手段几乎已经用到极致。房地产调控需要结合我国经济发展的特征和规律,采用系统性的方法。所谓“坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段”,应当从房地产与经济协调发展的角度来定位。

今年我们新出版的《房地产与中国经济》一书,论证了房地产与中国经济紧密而复杂的关系,并从全局出发,对我国住房问题提出建议。

### 一、我国房地产市场的结构性特征

我国城市土地大量供应在商业和工业,这与地方政府的GDP考核有密切关系——商业用地、工业用地会带来持续的税收收入和GDP增长。

中国的住宅土地供应占全部土地供应的比例在主要国家当中是最低的。2016年,我国一线城市居住用地占城市建设用地面积的比例平均约为27%,而纽约则超过40%。

我国一线城市不合理的土地供应结构,造成了商业用房销售的巨大压力。所以城市用地结构有待改善。

城市间的分化也很明显。由于产业发展、人口迁徙,以及医疗、教育、养老条件比较好,一二线城市、尤其是一线核心

城市,这些年房价都涨得比较高。引用2018年12月21日中国家庭金融调查与研究公布中心公布的《2017中国城镇住房空置分析》的调研数据来做估计测算,2017年全国住房空置率为21.4%,较2011年提高了3个百分点。

从不同级别城市来看,一线城市住房空置率呈现下降趋势,2017年为16.8%,较2011年下降了1.1个百分点;二线城市和三四线城市均呈现上涨趋势,2017年二者的空置率分别为22.2%和21.8%,较2011年分别提高了4.4%和2.8%(见下图)。

此外,我国同一城市房价分化加剧。以上海为例,2020年,黄浦区以均价15万/平米位居各区榜首,青浦区等外环外区域均价则在3万~6万元上下;2015年房价大幅上涨前,两个区域的均价分别在5万和2万上下。住房需求端结构也有所变化。由于二胎的放开以及对高品质居住条件的追求等原因,商品住宅市场改善性需求强烈,100~140面积段产品集中热销。

### 二、房价上涨的根本原因在于供需失衡

有观点认为,房价上涨是因为货币发行过多。事实上,货币发行量是房价上涨的必要条件,而不是充分条件。货币数量影响所有商品的价格。货币一旦发行,流向并不确定。

实际情况是,目前物价指数CPI并不高。特定商品的价格高,主要是该商品的供求关系引起的,房地产价格也是如此。目前,有些城市的房价还在下跌。显然,这不是货币发行造成的。

所以,不能通过收紧货币来抑制房价上涨。收缩货币供应反而会伤及中小企业。有关监管部门现在出台一系列政策,严防资金违规流入房地产,这是比较有效的宏观审慎管理政策。

供需失衡是房价持续上涨的主要原因。上海2500万常住人口,土地面积6340

平方公里,其中包括按要求不能做开发的1000多平方公里的崇明岛;

北京16000多平方公里,仅平原部分就跟整个上海差不多,但常住人口比上海少300多万。所以总体讲,房价高并不是土地面积较少,而是居民住宅用地供给占比较低。包括中国香港,也有很多土地没开发利用。

由于居民收入增长、旧城改造拆迁等,我国住房需求不停增加,而供给相对来说少得多。超配房地产是中国家庭的一大特色。这有两个原因:一是我们投资渠道匮乏;二是和中国的传统文化有关,都希望居有定所,不少家庭还拥有两套及以上住房,这是观念问题。

针对房地产业长期以来的结构性问题,我国也出台了多项措施进行调控。但长期以来,我国房地产市场侧重于需求调控,长期效果并不明显。

### 三、基于城市间分化情况,优化土地供应制度和结构

过去十几年,供地的方法是拍卖,价高者得,所以土地价格越拍越高,“地王”频现。2月26日,自然资源部有关负责人表示,重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应,全年供地将不超过3次。该政策的主要目的是,通过稳地价来稳房价。

上海最近发布第一批52块住宅用地集中出让公告,新竞价规则主要是:

未来土地的出让,应该与该城市的人口、产业、商业等指标挂钩,并且做动态的调整和监测。在人口流入的城市,应该加大土地的供应,尤其是居住用地的供应;在人口流出的城市,应该减少居住用地的供应。并且,居住用地指标可以在全国范围内调整。

各地均设置自己的土地“红线”,在一定程度上限制了政府土地调控的空间,地方政府也缺乏跨区域协调土地资源的能力,因此,需要更高级别的部门在全国范围内

来协调。

四、以“挤泡沫”而非“刺破泡沫”的方式解决高房价问题

看待房地产与经济的关系,一定要一分为二:

一方面,房地产业在经济增长中仍然发挥着重要的作用。去年初由于疫情影响,房地产投资和销售额均逐月改善。对比基建、制造业等投资,房地产投资具有很强的韧性,仍然发挥着稳定经济的作用。

另一方面,高房价会带来多方面的负面效应。第一,削弱经济发展潜力。因为所有的经济活动都需要土地配套,地价涨成本就上升。

而且,高房价会提高包括人力资源成本在内的所有发展成本;第二,如果资源集中在房地产业,就有可能造成产业空心化;第三,高房价导致贫富差距扩大,成为社会问题。

从房价与实体经济协调发展的角度来看,房价上涨1%会带动工资水平上涨0.07%,工业企业的利润会下降0.01%,居民消费下降0.05%。地价持续上涨会导致房价的持续上升,实体企业的利润空间越来越小,居民消费也受到挤压,因此,实体经济会陷入困境,这是土地财政不可持续的原因。

房地产已经成为我国居民财富的主要形式,从这个意义上讲,通过“拐点”的方式把房价打压下去,并不可取。因为由此带来的房价下跌会降低居民实际储蓄,削弱内需,增加金融风险。

正确的方法应该是,在控制房价的同时,通过发展经济,不断提高居民收入水平,使得居民收入的增长长期超过房价的上涨,不断缩小房价收入比,通过“挤泡沫”而非“刺破泡沫”的方式,从根本上解决我国房价过高的问题,避免美国、日本曾经发生的房价暴跌式调整。