

知

识

就

是

力

量

羊城学堂

第二辑

王晓玲 主编

广州出版社

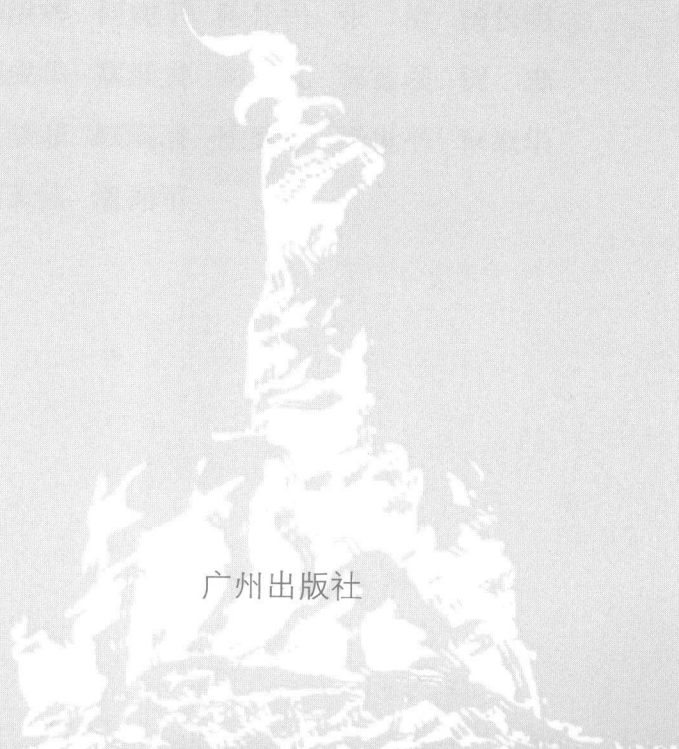
知 识 就 是 力 量

羊城学堂

第 二 辑

王晓玲 主编

广州出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

羊城学堂. 第二辑 / 王晓玲主编. — 广州: 广州出版社, 2009.7
ISBN 978-7-80731-958-0

I. 羊… II. 王… III. ①地区经济 — 经济发展 — 广州市 — 文集 ② 社会发展 — 广州市 — 文集 IV.F127.651-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 027300 号

羊城学堂 (第二辑)

出版发行 广州出版社

(地址: 广州市天润路 87 号九楼、十楼 邮政编码: 510635

<http://www.gzcbs.com.cn>)

责任编辑 柳宗慧 老嘉琪

文字编辑 杨名宇

责任校对 杨珊珊

装帧设计 谢成华

印 刷 广州市岭美彩印有限公司

(地址: 广州市花地大道南海南工商贸易区 A 幢 邮政编码: 510385)

开 本 787 毫米 × 1092 毫米 16 开

字 数 618 千

印 张 37.5

版 次 2009 年 7 月第 1 版

印 次 2009 年 7 月第 1 次

印 数 1~3000 册

书 号 ISBN 978-7-80731-958-0

定 价 58.00 元

《羊城学堂》编辑委员会名单

主 编 王晓玲

副主编 汤应武 李明华

编 委 (按姓氏笔画为序)

丁艳华 王丽凤 方家忠 白 岚 刘双喜

刘洪辉 何建平 陈伟民 张 倩 杨长明

周成华 郑翔贵 郭 凡 郭德焱 贺 忠

赵梦菲 顾润清 徐嫦珍 梁世平 章淑华

谢天祯 潘拥军

让文化盛宴更加丰富多彩

——《“羊城学堂”第二辑》序

◎李权时

羊城学堂是由中共广州市委宣传部、广州市社会科学界联合会主办，广州图书馆、信息时报等单位协办的面向社会的公益性学堂。她以科普性、实用性、开放性、鲜活性、精巧性、互动性赢得百姓的喜爱和欢迎，市民亲切地称呼：“她是我们自己的学校！”

羊城学堂越办越好，越办越红火，可喜可贺！“喜”在何处？“贺”在何方？我们可以为她送去许许多多的喜报，可以为她颂出许许多多的贺词，但最根本的是，她是羊城千万市民的文化盛宴。

“宴”者，用酒席招待客人也。宴，有婚宴，有寿宴，有孩子的满月宴……这些盛宴都是物质的盛宴。羊城学堂给市民提供的盛宴是文化的盛宴，精神的盛宴。

“盛”者，盛大也。用“盛大”来形容羊城学堂一点也不过分。其一，长盛。羊城学堂从2007年1月开办以来，坚持每周六一讲，至今已举办了近100讲。在一个社会迅速变革时期，她能坚持不懈，且有越来越旺之势，不能不说是个奇迹。其二，人盛。羊城学堂是众人之学堂，性别不分男女，年龄不分老幼，学历不分高低，地域不分南北，来者不拘，到羊城学堂“赴宴”的除羊城父老之外，还有来自莞城、禅城的远方宾客，难怪每场报告常常是座无虚席，还要在走廊另加座位。除现场听众外，还有众多的



网络听众。人盛的另一面，就是讲学的优秀老师多，他们来自高校、科研院所、机关、企业、事业等单位。这些老师是经过精挑细选的，由政治素养好、学识眼界宽、专业功底深、演讲口才好、热心公益事业的知名学者和社会名士担任。三，丰盛。这里讲的丰盛是指报告的内容，其空间涉及上至天文下到地理，涵盖自然、社会和人类，其时间从远古讲到未来，大到宇宙，小到家庭，政治、经济、文化、社会、生态，理财、住房、看病、教育孩子、健康养生……总之，国事、家事、天下事，无所不包，实在太丰富多彩了。

盛宴是太平盛世出现的喜事、盛事。羊城文化盛宴的出现不是偶然的，而是具有客观的历史必然性。一方面，这是广州市经济社会发展的要求。文化来自经济和政治，受经济和政治的制约和规定，特别是观念文化，更是不能离开社会生活。理论在一个国家实现的程度，取决于理论满足这个国家的需要的程度。羊城学堂的出现及其兴旺，无疑是领导者的英明决策，但更为根本的是，它是时代的要求，社会的需要，人民的期望，是广州市经济社会发展的必然结果。随着经济建设高潮的到来，必然掀起文化建设的高潮，一个经济大市、强市，必然要求文化与其相适应，成为文化大市、强市。站在21世纪广州时空发展的高度来考察羊城学堂现象，其必然性、时代性、现代性和人文性便一目了然了。另一方面，又是岭南文化优秀传统文化的延续和发展。岭南文化是我国一种很有特色、富有活力的地域文化，其世俗性、市井性、平民性、大众性深深根植在岭南这块沃土上，羊城学堂所折射出来的文化现象正是岭南文化这些优秀传统文化在当代的显现、发扬和光大。

羊城学堂可喜可贺的，还有鲜为人知的另一面，那就是为我们党在新的历史条件下，如何加强和改善思想政治工作，如何加强精神文明建设，如何创新社会主义先进文化，提供了有益的经验 and 尝试，为加强和改进党

的宣传思想工作提供了新方法，为弘扬中华优秀传统文化提供了新载体，为丰富广大群众精神生活提供了新阵地，为推进学习型城市建设搭建了新平台，为构建社会主义和谐社会拓展了新渠道。

从文化分类来说，羊城学堂反映的文化现象属于大众文化。她是工业化、都市化、市场化的产物，是伴随工业文明发展而出现的一种新的文化形态。她的出现冲破了中国传统文化的封闭性和狭隘性，以现代性、开放性、宽容性、人文性的态度和平民化、大众化、世俗化的倾向张扬普遍的人性，关注平民百姓的众生，将金字塔顶端的文化普降到百姓众生的身上，使平民百姓置于共同的广泛的时代语境中，有更多的机会参与文化创造，获得更多的文化自由权和选择权，享受文化的幸福和快乐，平民百姓真正成为文化的主人，以至最终真正成为社会的主人，极大地提高了平民百姓的文化自觉。显然，大众文化的兴起是文化发展的一大进步。

大众文化是中国特色社会主义文化的重要组成部分，也是社会主义文化建设的重要环节。它在我国的改革开放和建设起着积极推动作用，但大众文化也有不足和局限，特别是它的物质主义、功利主义、享乐主义的倾向对经济社会的发展和人的自由全面发展会带来消极影响。我们在建设社会主义文化中，要牢牢把握社会主义先进文化的前进方向，充分发挥大众文化的积极作用，防止大众文化的消极影响，在积极发展大众文化的同时，大力发展高雅文化，使它们成为社会主义文化强大的两翼，促进社会主义精神文明建设。

开卷有益，开讲有益，像羊城学堂这样有益于市民，有益于社会，有益于领导和领导机关的一举多得的举措，确实是件好事、喜事、美事。祝羊城学堂越办越好，给羊城市民提供更加丰富多彩的文化盛宴！

2008年5月

目 录

经济形势篇

2007—2008年楼市形势分析与预测

◎ 蔡穗声/2

2007—2008年人民币走势分析与预测

◎ 胥东明/13

2007—2008年股市形势分析与预测

◎ 朱 平/25

2007—2008年物价形势分析与预测

◎ 邱亿通/32

科学技术篇

中国能源的严峻形势与对策

◎ 金庆焕/42

建筑与环境的和谐统一

◎ 何镜堂/55

循环经济在身边

◎ 刘焕彬/68

从飞天梦想到遨游太空

◎ 许光明/77

天文学研究及最新发现

◎ 樊军辉/93

外星文明探索

◎ 苏成悦/105

健康生活篇

环境与健康

◎ 朱冠友/120



现代生活与化学品污染

◎ 刘国光/130

室内空气污染与健康

◎ 张淑娟/140

科学、理性看待食品安全

◎ 曾庆孝/151

膳食、营养与保健

◎ 潘丹峰/164

心理疾病防治与生活素质

◎ 潘小平/174

远离“三高”的健康生活方式

◎ 张溪林/186

疾病防治与药物使用

◎ 曾 军/199

法律知识篇

《城乡规划法》：阐释与践行

◎ 彭 澎/208

《劳动合同法》：热点问题解析

◎ 胡学相/221

《就业促进法》：民生之本、安国之策

◎ 刘汉霞/235

《劳动争议调解仲裁法》：维护与保障

◎ 董福荣/251

《个人所得税法》：理解与适用

◎ 彭真军/260

文化修养篇

国学与和谐快乐的人生

◎ 雷 铎/270

走进民间文化大学堂

◎ 曾应枫/286

读书、写书、做人

◎ 程贤章/302

现代广告艺术的鉴赏

◎ 尚 华/309

《红楼梦》与读者的“心灵空间”

◎ 董上德/333

外国文学篇

安娜·卡列尼娜的婚姻与爱情

◎ 刘介民/348

《巴黎圣母院》的圆形结构

◎ 张世君/363

夏洛蒂的《简·爱》

◎ 张平功/377

《堂吉珂德》的叙事游戏

◎ 滕 威/387

奥运亚运篇

从奥运冠军到心理学工作者

◎ 陈 静/410

奥运会后的商机

◎ 赵永爽/422

奥林匹克文化与人文精神

◎ 曹策礼/431

奥林匹克精神在现实生活中的体现

◎ 余卓成/435

北京奥运会的最新解读

◎ 陈伟胜/443

科学锻炼与快乐健身

◎ 黄为根/459

筹办亚运给我们的思考

◎ 罗京军/470



人口发展篇

性别与空间

◎ 王宏维/478

谁能保证你的人生“性”福

◎ 董玉整/491

伴你越过花季、雨季的沼泽

◎ 段建华/510

人口老龄化的严峻形势与对策

◎ 郑梓楨/518

代际公平及其实现

◎ 易 江/527

改革开放篇

春天的故事

◎ 蒋开儒/544

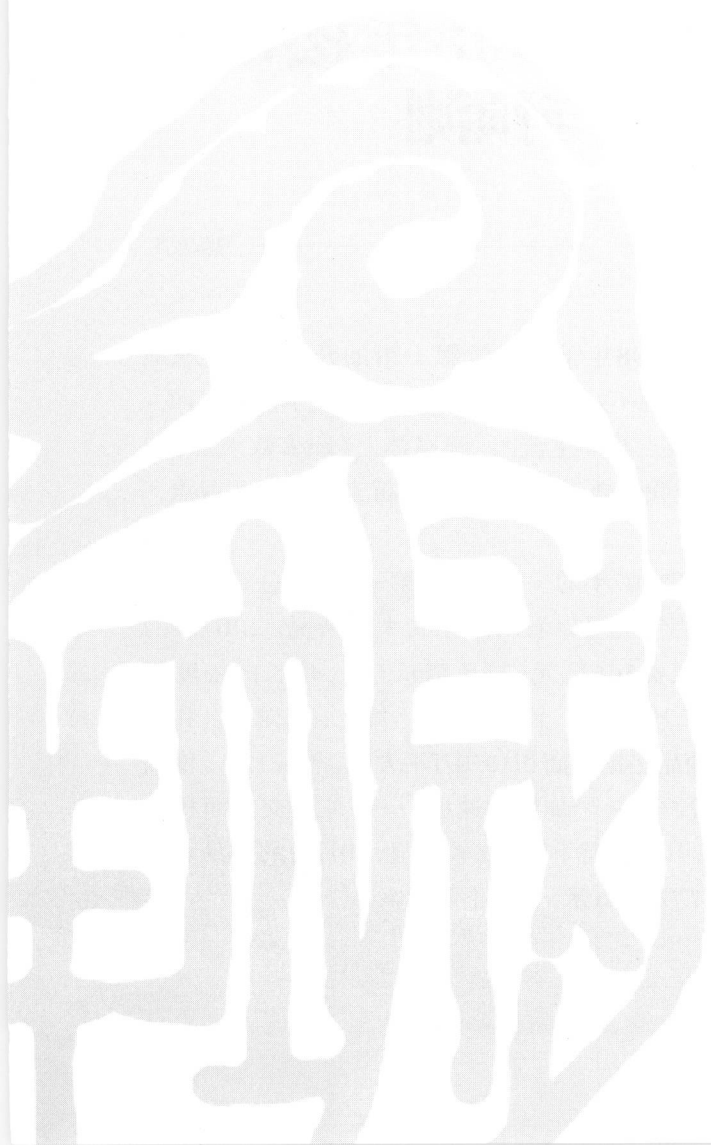
虎门的虎们

◎ 金敬迈/561

中华文明的岭南时代

◎ 黄树森/572

经济形势篇





蔡穗声：广东省房地产行业协会会长、南方房地产杂志社社长、高级经济师、房地产估价师。发表有关房地产市场、住宅政策、城市建设与管理的论文和评论约200篇。代表作有《香港城市建设与管理》（合著）、《2007广东房地产蓝皮书》（主编）等。

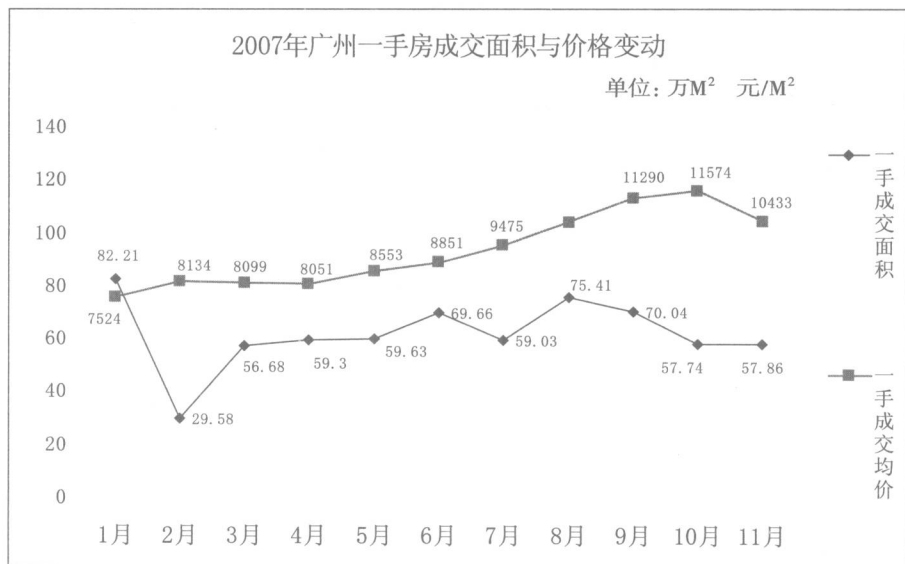
2007—2008年楼市形势分析与预测

◎蔡穗声



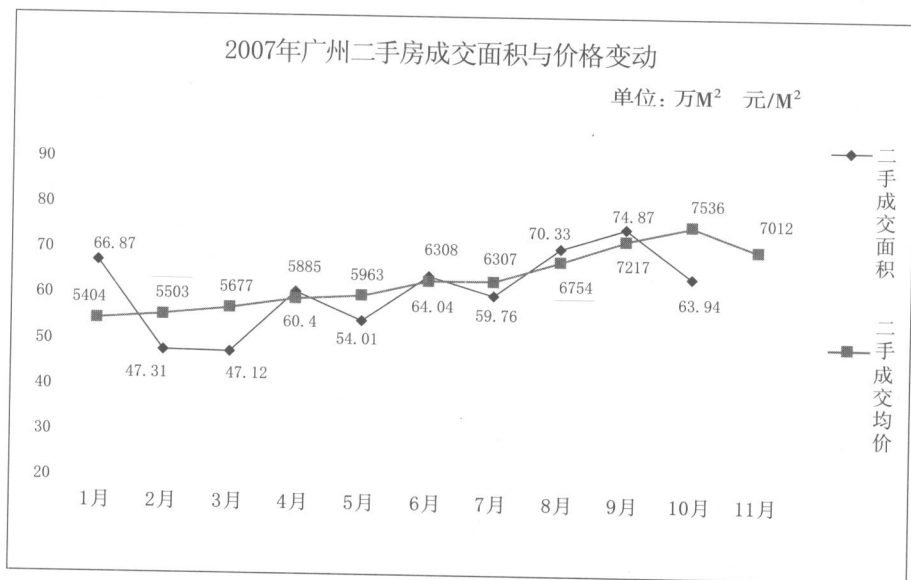
很荣幸成为2008年羊城学堂第一讲的开讲者，客观地说，我觉得房地产问题不好讲，因为它是个有很大争议的东西，各方看法不一。我的观点是非主流派，跟媒体上（跟多数人）可能不一致。等会儿谈的时候我侧重于数字分析，分析完了就谈些观点，对预测也尽量作些分析。

首先，我谈谈广州房地产2007年的一些情况。第一，投资总额增长。我们现在只有1-11月份的数字，但可以看出全年的大体情况。2007年的1-11月份，房地产开发完成投资566亿元，同比增长31%，增长的幅度跟2006年比提高了20个百分点，这是第一个大的数字。第二，月交易量和价格先升后降，1-11月份全市商品房销售面积1050万平方米，增长12%，增幅9个百分点。我们看出它的增长是一个加快的速度，一手住房交易面积从3-9月份来看都是平稳上升，10月份有下降，比较明显，10月份的交易量从9月份的70万平方米下降到57.7万平方米，同比下降18%。



请看图, 图中下面的线显示的是一手房交易面积, 上面的线显示的是价格。1月、2月波动比较大, 这个波动是季节性的变化。我们知道房地产在2月、3月是销售的淡季, 过了2月、3月就会平稳地上升, 到第四季度应该是黄金时间, 9-12月都是销售的旺季, 所以整个交易量的增长应该是往上涨的。我们看2007年情况, 3月份开始是属于正常的月份, 3-7月都在56万、59万平方米, 8月份为75万平方米, 9月份为70万平方米, 比较明显的下降在10月份, 从70万平方米下降到57.7万平方米, 这个下降是不太正常的下降, 当然现在大家也明白了, 是因为有一个国家房贷的新的政策变化, 第二套房贷提高首付和利率。11月份还是57万平方米, 这个就跟8月、9月份的70万平方米有很大幅度的下降, 大的趋势我们就可以看出来。我们从价格来看, 1-11月份, 全市商品房销售合同金额是898亿元, 增长47.6%, 金额增长比成交面积增长大, 也说明了房价在走高。1-10月份, 商品住宅销售额呈整体上涨的态势, 从1月份每平方米7000元到7月份的9000元, 再到10月份11574元。10月份涨到最高11574元, 同比(跟2006年10月份相比)上涨了81%。1-11月份整个均价是8326元, 同比增长34%。到了11月份就下降了, 降到10433元, 下降1141元, 下降幅度9.9%, 接近10%了, 这也是近年来比较少见的一个月下降两位数的降幅。这里有一个均价的问题。均价的概念是整个广州市, 不管是越秀、荔湾还是花都、番禺, 全部房屋总的销售金额除以总的销售面积, 等于均价。这个均价掩盖了很多差异, 我们很清楚, 越秀区

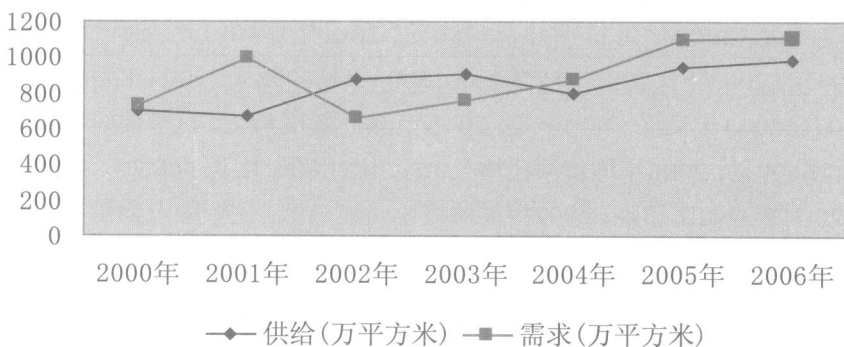
的房子要比花都区贵一半以上，均价就掩盖了这个差异。当然还有人用指数的概念，采用不同的抽样，然后根据权重来计算。但是也有问题，11月份指数就是上涨的趋势，但均价是下跌趋势，这里又出现了数据“打架”，问题在哪里呢？指数的取样滞后了一些，还保留在10月份的数字，不是11月的数字。12月份我们现在没有数字，所以没法跟大家说，但我们看到媒体上报道楼盘的一些情况，也还是呈下降的态势。



再来看二手房的情况，请看图，1—11月份交易面积，1月、2月同样是季度性波动，不属于市场的影响。4月份开始逐步走向正常了，开始总体向上走，10月份也是跟一手房一样下跌；价格方面相对比较平稳，跟一手房一样最高峰出现在10月份，每平方米7536元，到11月份也同样下跌，每平方米7012元。所以二手房跟一手房无论成交面积上还是成交金额上，都出现同样的下降趋势，这两个是互动的，互相影响、互相关联的。11月份下降了524元，降幅7%。刚才说了一手房降幅是9.9%，可以看出二手房的降幅比一手房相对缓和一些。

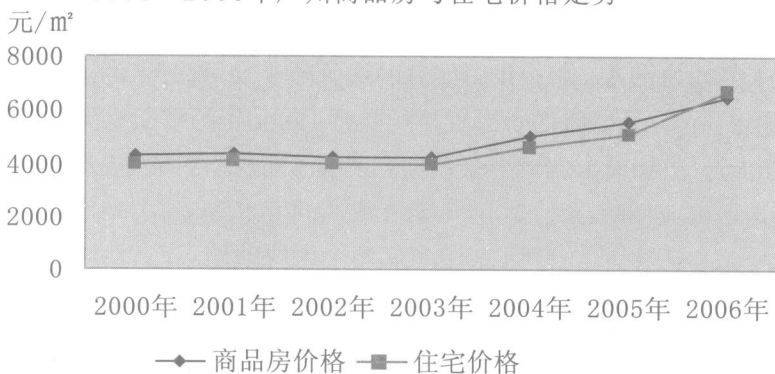
通过这两个图的分析，我想大家是不是对去年的房地产市场有个大概的了解。为了方便大家对今后市场的把握，我们追溯前几年的情况：

2000—2006年广州商品住宅供给与需求



广州市从2000年到2006年七年时间的供求关系怎么样? 2000—2006年供给和需求都是向上的曲线, 2000年是基本重叠的, 大体供给跟需求都是基本平衡的。2000年供给是693万平方米, 需求是726万平方米, 到2006年供给上升到983.96万平方米, 需求是1106.8万平方米。在2000年基本重叠的时候需求略为大于供给, 大28.4万平方米, 占了需求的3.9%, 也就是说需求的3.9%当年没有得到实现, 怎么办? 理论上讲它有一个蓄水池, 往年我们有些空置量, 空置量最大产生在20世纪90年代, 在2000年之后, 由于供不应求, 空置量逐步被消化。当时的供不应求是很轻微的, 2002年、2003年是供大于求, 房价下跌, 2006年的时候供不应求的差距拉大了, 需求超过供应量122.87万平方米, 占需求总量的11.1%。2000年需求大过供给的数量仅仅是需求量的3.9%, 但2006年扩大到11.1%了。供不应求加剧了。这一点我帮助大家对照供应需求作一个分析:

2000—2006年广州商品房与住宅价格走势





这是2000—2006年广州商品房和住宅价格(均价)图,我们重点看住宅价格走势。从2000年到2003年都是很平缓,基本上没有什么波动,升降幅度不大,2000年是每平方米3980元,2001年是4091元,到了2002年是3394元,2002年比2001年轻微下跌,2003年是3998元,2004年是4698元,2005比2004年又涨了800多元,2006年涨的幅度最大,这个曲线比较陡,均价6699元,2006年均价同比增长31%,比2000年增长了68.3%,整个增长是2004年开始比较陡,2007年的曲线也是比较陡,这个跟上面供求关系的变化图是直接相关的。当供不应求的时候价格必然涨,供过于求的时候价格必然跌。

我们再来看看土地供应量。因为土地是房地产的源头,2005年广州土地供应量(政府批出的给住宅用的土地)0.5平方公里,2006年是1.86平方公里,多了近3倍,但是我们要知道正常年份满足需求是3平方公里,就是300万平方米,意味着可以盖800万~900万平方米的住宅。然后说说容积率。

通常来说广州市整体的容积率,大概是不超过3,容积率就是建筑面积跟土地面积的比,比如说政府批出1万平方米土地给你,允许你建多少平方米的楼房,包括各种配套用房。容积率通常只能批到2~3左右,300万平方米土地大概生产800万~900万平方米的住宅,基本上就能满足需求了。但是我们看到2005年和2006年土地供应的数字跟300万平方米还是有很大差距,这两年土地供应

的不足必然造成后面的住房供应紧张,这是一个正相关的关系。

2007年土地供应达到历史高峰,因为有了“穗7条”,住宅用地供应量增大。广州要增大到5平方公里,实际上是4.7平方公里,这个供应量是比较充足的。这是土地供应情况,至于土地价格情况就不多说了。2006年的时候楼面地价是2555元/平方米,楼面地价是把批出的土地折成容积率计算的,比如说,批出的土地是1万平方米,容积率是2,等于就是这里可以盖2万平方米的建筑面积,那么我们把总的地价除于2万平方米的建筑面积,就等于楼面地价,这个跟房价有直接的联系。2006年的楼面地价比2005年上涨了100元,2006年12月的时候琶洲会展有一地块,楼面地价达到了1万元,可能是做商业用的。到了2007年就有更高的了,9月份富力地产在白云区有一地块是1.8万多元。但到了2007年底两个地块的拍卖,就已经有大幅度的下降了,这个也是跟市场波动走的。上面我是通过供应量、房价、土地供应量跟土地价格,试图给大家描绘出一个大体的图景。2000年以来到2005年,整个广州住宅的供应大体是平稳的。但是2005年后情况就开始发生变化,