



当初由于政府没有设立防火墙造成了楼市泡沫，吸引了大量的资金进入楼市，到最后我们的开发商因此也蒙受重大的压力。请各位想一想，这种楼盘有没有特殊现象呢？请你回忆一下，也就是说一个地区它的楼价是否高是否低和这个地区的经济发展是无关的，和什么有关？和资金是否进入有关，尤其是制造业的资金是否进入有关，这个特别有意思。

一旦资金来了以后房价立刻失控，如果资金没有来房价非常低迷，我就以经济最发达的浙江省和江苏省为例，杭州是两三万，温州也是两三万，可是嘉兴呢，嘉兴比杭州更接近上海，而且磁悬浮列车一出来以后15分钟到了，跟上海这么接近的地方房价是4千元/平方米，而更远的杭州是两三万，江苏呢，苏州是两三万，隔壁的无锡、四千、五千，江苏是浙江如此发达的省份，民营经济如此发达。为什么房价这么悬殊呢？因为房价的决定因素不是经济因素决定的，而是制造业的资金决定的，它流到哪里，哪里的房价失控，我给它取了一个名字叫做虚拟资金。

烟台制造业骨干是国有大企业和跨国大公司，不像江浙多是中小企业抗风浪能力弱，这种地方虚拟资金相对少，楼市应该波动较小，与市民关联度不大的高档楼盘波动会更小。

郎咸平说，从以前的经验看，买楼比买别的更能保值，台湾、香港人都是这么度过危机乃至致富的。

针对有人疑问：烟台本地企业能否自救？如何自救？

朗教授说，烟台，所受到的冲击远远小于广东、江浙。尤其是你们房地产价格是这个价位之下的话，你们所受到冲击也会远远小于温州等地。即使冲击不这么大，制造业本身也需要烟台市政府的大力救助。这个时刻，我认为一个比较有效的短期的办法，是我们的制造业目前千万谨慎小心，不要随意扩张产能，维持现状，继续改进你的效率，降低成本，同时更重要的是烟台的民营企业需要政府大力的救助，因为一切财富的基本来源于企业，一定是企业赚钱了，才会给员工更多的薪水，只有员工拿到更多的薪水，烟台才会更繁荣，大家不要只看GDP，政府能够把资源从所谓的钢筋、水泥移到对企业的直接救助方面，这就是对企业最大的帮助，也就是对烟台市最好的建设，这个需要一个思维的转变，什么转变呢？你不要认为救助制造业是违反市场化行为，你想想我今天的演讲，国有化是目前全世界的潮流，我们如果能够未雨绸缪，透过政府的力量援助制造业渡过难关，将来烟台市一定能够更快上一个台阶。

郎咸平

简介：1956年出生，祖籍山东。美国宾西法尼亚大学沃顿商学院博士；现任香港中文大学讲座教授；曾任沃顿商学院，密西根州立大学，俄亥俄州立大学，纽约大学和芝加哥大学教授；郎咸平作为世界级的公司治理和金融专家，主要致力于公司监管、项目融资、直接投资、企业重组、兼并与收购、破产等方面的研究，成就斐然。2004年，郎咸平用最为传统的财务分析方法，痛陈国企改革中的国有资产流失弊病，质疑某些企业侵吞国资，并提出目前一些地方上推行的“国退民进”式的国企产权改革已步入误区。引起巨大的影响，被称之为“郎旋风”。

具体介绍：

郎咸平，经济学家，1956年生于中国台湾，父亲是个军人。

郎咸平教授于1986年获得宾夕法尼亚(University of Pennsylvania)大学沃顿商学院(Wharton School)财务学博士学位，曾经执教于多家知名的商学院，其中包括沃顿商学院、密歇根州立大学、俄亥俄州立大学、纽约大学、芝加哥大学等。郎咸平博士现为香港中文大学财务学讲座教授。郎博士主要致力于公司监管、项目融资、直接投资、企业重组、兼并与收购、破产等方面的研究，1990年金融学论文引用率排名全世界第一，畅销书《公司治理》的作者。在大众心目中，郎咸平是位观点鲜明而

且具有世界级学术成就、在中国博得极高知名度的大师级学者。他在美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院于1986年以创世界纪录的两年半时间连拿金融学硕士和博士学位。他的学术成果不仅被学术界和财务管理教科书广泛引用，还为众多的知名媒体所报道。其论文在美国最富盛名的《2000年金融经济学期刊》、《2002年美国金融学会期刊》发表，被专业学者、研究人员及《经济学家》、《华尔街日报》等知名媒体广泛引用，并且被收存在美国国会图书馆。