

房价会降还是会涨 租房还是买房 这都是问题？

看经济学家行业专家大 PK

编者按

“金九银十”不再，调控力度不减。当全国各地楼盘纷纷打出“直降40万”、“买房送车”等招牌来吸引购房者的时候，传说中的房价拐点似乎已经来临。然而，房价是一个讨论得最多，而鲜有人能说清真相的问题。咱不聊那么复杂的话题，只聊房价到底不能降，说到这，咱就得来看看各位专家学者的观点啦，不求为你准确判断中国楼市走向，只为你购房前做个参考，让“砖头”们引出你的“玉价”来。

降方

经济学家谢国忠：

未来房价下跌50%都很正常

在近日某论坛上，经济学家、玫瑰石顾问公司董事谢国忠语出惊人地表示，未来国内的房价下跌50%都很正常。一旦货币政策持续收紧，大量的开发商就将面临倒闭。

谢国忠唱空楼市始于香港。1997年香港回归前两月，谢国忠预测回归后香港房地产将暴跌50%。他认为，当时香港房地产被人为吹起了资本泡沫，政府通过控制土地供应来控制房产供应量，从而提高房价。他的观点不久后得到印证。2004年，谢国忠将关注点转移到内地楼市。不过，他对内地楼市唱空的预言却多次落空。

对于当前的楼市，谢国忠表示，全球房地产市场都在暴跌，唯独中国的房地产市场还处于牛市中，这是一个很奇怪的现象。他指出，未来国内的房价下跌50%都很正常，并建议大家将手中的闲置房屋尽快抛售，如果卖不掉，甚至可以选择折价抛售。

谢国忠还指出，楼价高企其实都是货币吹出来的。只有当开发商把楼价降到首次购房者有能力购房的时候，才能消化如此之多的存量房，这就意味着楼价要大幅下调。

“好像从2004年中国第一次房地产调控开始，谢就一直让大家卖房。一直在喊泡沫要破了。”对于谢国忠最新预测，华远地产董事长任志强点评道。不过，很难有“空军”能像谢国忠那样，保持逻辑的连贯性。这种连贯性没在房价大涨的现实面前退缩，到底是源于他的真诚自信，还是迂腐偏执？也许有待时间来验证。

（摘自《京华时报》文/邢飞）

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖：

**中介亟待转型
房价正处于下降通道**

眼看今年的“金九银十”就要变成“铜九铁十”，胡景晖表示，政策环境没有改变，限购仍在持续，“铜九铁十”并不意外。历史上来看，一般每年9-11月房地产销售情况都相对比较好，由于限购限贷等政策束缚，今年市场有效需求远低于往年，与去年同期房价处于上升通道相比，今年房价正处于明显的下降通道中。胡景晖预计，未来3个月内，部分项目价格将继续下调，同时成交量会有所回暖。

从需求角度来讲，虽然限购和限贷将很大一部分需求排除在门槛之外，但是仍有很大一部分自住需求有待满足。“购房者是有自己的心理地位的，如果市场不买账，只能说明开发商的价格依然没有让人满意，如果房价达到了购房者的预期和承受的能力，那么市场自然会做出选择”。此外，上半年挤压的需求很可能在这几个月内释放，交易量有望回暖。

谈到调控政策，胡景晖表示，房地产行业从来不缺调控政策，“在我的印象里，调控效果最明显的一个是2007年9月27日出台的927新政，规定根据套数不同，首付和利率进行差异化对待；另一个就是目前正在实行的限购和限贷政策，对投资和投机的杀伤力很大。”胡景晖表示，虽然目前的政策并不完美，有很多被诟病的

地方，却是必须要做的，如果不做，房地产市场可能面临更大的风险。

在胡景晖看来，持续的宏观调控正在改变房地产市场的运行规则，房地产中介行业也已经到了必须转型的时候了。

“传统的经营范围是一片红海，现在急需探寻的则是一片蓝海（注：红海指现有竞争白热化的血腥、残酷的市场；蓝海指未知的全新市场空间）”。胡景晖表示，房地产中介成为每一轮楼市调控首当其冲的对象。在本轮调控背景下，中介行业也将再一次面临洗牌，中小规模中介公司关门闭店不可避免。

但同时，他认为调控对中介行业也有比较明显的正面影响，将有力促使中介行业的转型，迫使中介革新运营模式和管理模式。除了传统的二手房租赁和买卖业务，目前伟业我爱我家正兼顾一手房分销、按揭贷款、理财产品销售、商业地产包装运营以及海外业务等，不再单纯依靠二手房业务。

“从国际市场来看，房地产中介机构本来就不应该区分一手房和二手房市场，中介就是买和卖、承租和出租之间一道桥梁，就该打通来做”。

（摘自《京华时报》文/桂琬 潘秀林）

SOHO中国有限公司董事长潘石屹：
房价肯定会降 但降不到“一潘”

10月17日晚，房产大亨潘石屹低调奔赴义乌，与当地多位富豪共进晚餐。

这些富豪包括义乌双童吸管的楼仲平、浪莎集团的翁荣金、顺时针服饰的秦黄娣、新苗文化用品的陈美财、真爱集团的王建等。

在这场“关起门来说话”的晚宴上，潘石屹惜字如金地“简介、最新动态”谈到了当前楼市。

经过一番打听得知，宴会来宾除了义乌商界代表外，其他都是SOHO中国义乌和附近县市的客户代表。

潘石屹此行的目的，就是与客户交流，并走访部分义乌企业。乔布斯逝世后，潘石屹发了个微博，建议苹果公司大量生产每部1000元人民币以下的iPhone和iPad，让更多人可以用上苹果产品，以此纪念乔布斯。

这条微博一出，网友们纷纷表示不满，建议潘石屹先把房价降到1000元/平方米，并因此发明了一个新的房产计价单位“潘”（一潘就是1000元/平方米），“一潘”也成为潘石屹的新外号。

当晚的宴会上，潘石屹也谈到了一潘，并且在唯一一次提及房价的时候，“未来中国的房价，我想肯定会降，但是降到‘一潘’是不可能的。”

对于继续限购还是取消限购的问题，潘石屹认为，现在正处在最关键的时刻，开发商只有在资金链出现困难、甚至断裂危险时，他们才会降价，降价是所有办法中最后选择。

（摘自《地产中国网》）

融创中国董事长孙宏斌：

明年上半年房价肯定降

他，曾因一度狂飙突进的顺驰为业内知晓，却因再造融创为更多的人尊重。

他曾被人冠以张狂、偏执的名声，如今褪尽浮躁：沉稳、内敛。

他，一波三折，执著推进融创中国登陆资本市场。如今自认虽三流规模，但要做一流产品，为公司确立了高端精品物业缔造者的发展目标。

一年前，孙宏斌在经历一波三折之后，终将融创成功推向资本市场，在短暂的欢庆之后，他又回归低调。“上市一周年，公司并没有什么特别的庆典，只是针对业主搞了一些活动。”老孙轻描淡写。但调控年在京亮相的西山壹号院，以近20亿的销售额揽下三季度北京商品住宅市场销售冠军的业绩，似乎是这个节点最好的礼物。

对于在京沉寂一段时间再得佳绩的融创，老孙说，也并没有什么太过兴奋的感觉，西山壹号院从2008年拿地开始做，一直就希望打造成为符合一个西山地块气质的风格，如今看来如



潘石屹



任志强



孙宏斌



谢国忠



周立波



谢百三

愿了。

“目前在限购的调控措施影响下，客户的惜购现象很严重，我们的客户有不少是卖掉一套房子或者卖掉两套房子来买西山壹号院的，客户此时挑选物业非常慎重，所以产品的地段和品质是在此时的市场胜出的关键。”孙宏斌说。

按照孙宏斌的计划，“接下来，北京还是发展重点。调控下对于高端物业市场还是很好看如北京这样的一线城市，目前也在看地”。孙宏斌介绍，在目前的北京发展板块中，除了传统的CBD、金融街、中关村等地区，他比较看好产业发展进步很快的望京和亦庄地区。

“公司一直聚焦北京、天津、重庆、苏南市场做高端物业的策略不变，在资源有限的情况下不会盲目扩张。”孙宏斌说。

虽然，以融创为新起点的老孙这两年总是表示，以前吃过亏，融创的发展求稳健，但是在严厉的限购政策以及紧缩的信贷环境下，融创的风吹草动还是引起业内关注。

“2004年在做顺驰的时候，我的状态是很紧绷的，几乎每天开资金协调会，现在融创的现金流管理很谨慎，现金流没有问题了，做事就会比较从容。”孙宏斌表示。

怎样判断未来经济大势和房地产行业的走势？

孙宏斌说：房地产调控政策短期内改变的可能性很小，所有的开发商都不应抱有任何政策会改变的期望，我们自己是做好了长期的准备的。今年第四季度和明年上半年房地产的价格肯定会降，但是有两点需要说明：一

是降价的原因不是基本面发生了变化了，是开发商的资金紧张造成的；二是各个项目的情况不同，有的会降很多，有的降很少，但有的还会有所上涨，会特别不平衡。

（摘自《新京报》文/邸晋军）

海派清口创始人周立波：

**十几年后房价必大跌
建议白领都租房**

“大家告诉我，南京房价贵不贵？贵不贵？我发现，我问了两遍，只有三分之一的观众回我‘高’，这说明什么，说明这三分之一是想买房的，另外三分之二是有房的，而且有的还不止一套，对不对？”周立波这次巡演是以经典的“我为财狂”专场为基础，所以钱、房价、工作、银行、按揭占了整场演出话题的一半，“房子是不动产，不动产是什么？就是当你有事的时候，它会一动不动，让你很惨。我可以毫不负责任地说，房价在10年到15年后，肯定必跌！为什么？这与我们的独生子女政策有关。1978年，全国有864张独生子女证，现在，32年以后，全国的独生子女达到了1亿4000万，这已经不仅仅是现象，独生子女是世界上的全新物种。

爷爷奶奶有一天要走，一套房；外公外婆有一天要走，两套房；爸爸妈妈有一天会走，三套房。找个门当户对的女孩，也是三套房，一共六套房，两个人再按揭一套房……十几年后，你会看到满手里有六七套房子的中年夫妻，但是他们付不起水电费，所以就要将房子抛售，于是房价就必然会大跌……”“白领是什么？就是领来的工资全部用掉统统白领；蓝领呢，就是每个月钱少得让你根本懒得去领！所以我劝白领们，40岁前，财务没有实现充分自由前不要买房。那你问我怎么办？租房啊，周立波就是租房的……”

（摘自《地产中国网》）

涨方

华远地产上市公司董事长任志强：

**房价仍会上涨
不会大幅降价或崩盘**

“如果紧缩的政策一旦放开，才可能看到真正的原貌是什么样的，就可能面临我们最不愿意看到的惨案。”任志强首先表达了他对政策的肯定。他坦言目前的房地产市场仍然面临着上涨的压力，同样也正因为依然存在的上涨压力，所以政策也将继续严格地执行。

“也有一些企业出现了降价，但它不是一个全国普遍现象，不会出现大幅度降价或崩盘。”因为即使是在严厉的政策下，全国的总销售金额和总销售面积依然还是在上涨，特别是总销售金额，约上涨了26%，远远高于2008年、2009年和2010年。“这就意味着我们看到更多的不是消费需求，而是打压都打压不住的需求，一旦放松，会涨得更厉害，所以目前的局面是紧缩的。”紧缩的局面最直观的就是出现新的限购政策、不断地出台新的约谈政策，任志强透露，“前几天放松政策的佛山就被约谈了。”同时也正是因为政策，加大了保障房建设的推动，也用保障房投资维持着投资的高增长。

政策也有两面性，在持有肯定态度的同时，任志强也直言不讳地提出了政策的不利之处。任志强称，地方政府和中央政府要签订合同，限定每个地区和城市房价增长的幅度要低于GDP增长的幅度和人民经济增长的幅度，而对于这种政策方式，他表示：“用抑制投机的方式限制了消费，用价格限制破坏了市场调节能力。”而这两种“不利之处”就导致了供求关系变化。

任志强坦言，他觉得现在的调控政策最大的问题是宣告“买第二套房一定是投机”，有些不符合情理：“中国大陆用的是限购政策，香港用的是两年之内增加你的资本税和交易税的办法，台湾用的是五年，在不同的年份你要转让的话我会增加不同的税收，超

过五年，也就是一个经济周期过去你就可以自由买卖，这就比我们的政策好很多。”而现在，面对房价上涨的巨大压力，唯一的方法就只能持续地调控、紧缩政策，一直到调控成为“常态”。而提及调控的最终目的，任志强无论是在本次高峰论坛，还是在其他地方都曾经多次表示：“最终目的是让大家能够改善住房需求，而不是因为调控让大家少买房子或者不买房子。如果是后者，那么调控就是失败的。”

（摘自《合肥热线》）

经济学家谢百三：

细说房价上涨九大原因

知名经济学家、复旦大学金融与资本市场研究中心主任谢百三10月27日在广州的2011年中国高端物业气象报告会上指出，国内房地产价格调控不下来、持续上涨是由于刚性需求、土地财政等九大原因造成的。

“第一，引起房价上涨的原因是刚性需求。”谢百三说，“现在上海没有房子免谈恋爱、免娶老婆。我复旦大学的一个学生，87年出生，就是因为没有房子，谈了4年的女朋友，被别人追走了，因为人家有两套房。”

“第二，经济要发展，房地产是最不可避免的支柱产业。”谢百三指出，房地产如果下去了，经济就下去了，钢铁、水泥、铜、石灰、家具、甚至汽车等行业的发展与房地产业关联度极大。“只要房地产旺经济就旺，发展经济必须发展房地产，房地产可以打，但是不能打死。”

“第三，地方政府的业绩需要。”谢百三说，中国不少城市社会经济发展快速与发展房地产有关，如北京、上海、广州、深圳等。

“第四，土地财政是地方政府的命根子。”谢百三说，在这样的情况下，让地方政府配合房地产调控是勉为其难，因为地方政府要通过卖地过日子。“谁能解决中国房地产问题，给他得诺贝尔奖。”

“第五，货币发行太多。”谢百三说，货币发行之后要找地方“赚钱”，必然导致物价上涨。在通货膨胀的背景下，大中城市的房地产就像黄金，它稀缺，就会涨价。

“第六，美国量化宽松政策在捣乱。”谢百三说，美国QE2目标直指中国，QE3或将推出，这些货币政策对中国产生了“输入性通胀”的影响。

“第七，缺乏好的投资渠道。”谢百三说，18年过去了，国内的GDP增长了20倍，股市却增长2倍不到，所以股市是亏损的，无法投资，因而很多投资者转向房地产业。

“第八，房地产价格上涨的原因还有需求大。”谢百三说，中国正在进入城市化的高潮，中国农民进城后，如果打算不走了，那就要买房子，买不起就是租，租就是分期付款的买，这种情况造成对房子的需求巨大。

“第九，大学毕业生不愿意离开大城市。”谢百三称，中国每年的大学毕业生达700万人，很多人不愿回农村，“这样房价怎么跌？”

（摘自《中国广播网》）

上海某房地产研究院综合研究部杨红旭

别指望这次中国房价会大跌

在目前非常惨淡的楼市现状下，楼市大幅降价的可能性到底有多大呢？杨红旭认为，楼市大幅降价离我们还很远。

在目前中国宏观经济情况之下，我认为还不太现实。很多发达国家房价泡沫破了之后房价大跌，一般出现在GDP由高速增长转为低增长，然后城镇化基本已经完毕，人口红利基本没有，人口红利的三大要素，还没有到达能够催生房地产大泡沫，并且破裂后房价大幅下跌的局面。只是前两年增幅比较大，这两年需要有一个回落调整，属于这种性质，还不是泡沫破了大跌。如果只是一种良性调整，房价不可能大幅下调，可能只是一个微跌，然后慢慢阴跌，筑底反弹。

（摘自《经济之声》）