

年末将至手中的钱咋安置
专家出招帮存款搬家
[详见 A2 版]

提防高利率贷款陷阱
告诉你四大理财实战招式
[详见 A3 版]

中国富豪财富跌宕路线图:
资本泡沫一年蒸发万亿
[详见 B1 版]

社交网络营销月挣 10 万
关键看创业者创意
[详见 B2 版]

创业公司
不该留的五种人
[详见 B3 版]

旧纸盒做家具:
几近零成本的创意创业
[详见 B4 版]

内地奢侈品价格全球最高
平均比美国高 51%
[详见 C1 版]

商战不倒翁
中国首富宗庆后创业 25 年历程
[详见 C2 版]

中国石油上市 5 年套牢百万投资者
户均损失 325 万
[详见 C3 版]

中央财政提前下达逾 3000 亿资金
凸显民生重点
[详见 C4 版]

► 财富调查 | CaifuDiaoCha

10 月 29 日下午,第三届地产金融创新峰会在北京召开。巴曙松、滕泰、任志强、刘晓光、张民耕、王启富、张春华等金融精英、地产领袖齐聚一堂,共话变局下中国地产行业创新模式。华远地产董事长任志强对明年 3 月房价暴涨一说进行全面论证。

任志强指出,限购令从三方面促进房价暴涨,首先,限制了新增土地供应,导致了 2011 年以来出现历史上第三次土地负增长,旧土地供应库存明年 3 月终止,新增土地供应为负增长,自从 1998 年房改后,每次土地供应负增长之后房价都会暴涨;其次,限购令限制了市场上二手房供应,从而加大房价暴涨幅度。因为 2007 年、2009 年房价暴涨时,市场都有较充分的二手房供应,释放房价上涨压力。这次不同由于限购令,靠增加二手房供应满足市场需求的路子也被堵上。

房价暴涨理由之一:
土地负增长之后房价必然暴涨

严格来说从 1998 年我国实施房改以来,土地负增长发生过三次。

按统计数字算,1998 年至 2003 年每年房价增长率是 3.5%,1998 年 23 号文件实行房改,同期人均收入增长是 9.5%,即收入增长远远大于房价增长。1999 年,上海市为鼓励大家买商品房,施行买房减免个人所得税的政策,一直到 2003 年 6 月份才征收。上述情况都证明在 2003 年之前看不到天价地,因为没有招拍挂,也看不到房价暴涨的情况。2003 年下达的“8.31 文件”之前,按月计算,土地平均增长率是 40%。那之前没有出现过房价高涨的情况。

2003 年“8.31 政策”来源是 18 亿亩红线,土地转让实行招拍挂之后,土地供应量迅速下降,约连续 14 个月低于 5%的低增长。于是在 2007 年就出现房价暴涨。

在 2006 年以前房价上涨和收入增长基本持平,所以不存在房价过高问题。但 2007 年以后大量的天价地和天价房出现,甚至有“面粉贵于面包”的现象,这是第一次土地供应负增长之后带来的反应。

第二次土地负增长来自于 2007 年 11 月份的“两房”危机。之后,2008 年出现了一些特殊政策,比如连续加息、收紧准备金率,防止通货膨胀和经济过热,在 2008 年 6 月份以后出现了土地供应负增长,一直延续到 2009 年的 12 月份。这段时间的土地负增长的结果是,2009 年开始出现房价上升,但增长最快的是 2010 年,房价上涨了 26%。

第三次土地负增长 2011 年下半年启动,由于限购令等一系列政策,2011 年之后土地供应开始出现下滑。今年的土地负增长比去年还严重,因为土地去年上半年还是增长的,下半年以后才是负增长的,今年全年都是负增长的。

今年第一、二季度负增长幅度都很大,三季度虽然有所回升,但二季度约是负增长 26%,无法弥补。明年拿什么土地去保证供给呢?

2011 年的土地开始下降,到 2012 年整体下降,这等于是第三次土地负增长的过程。“既然前两次都出现土地负增长之后的房价暴涨,那是不是这次也会出现?因为供求关系是平衡的,除非需求下降了。但现在看来需求没有下降的可能性。”任志强言下之意,当然暴涨。

房价暴涨理由之二:
限购令未限住需求

限购令限制买第二套房、第三套房,直接导致二手房持有者不会拿出多余的二手房出售,导致市场上开发商新房及二手房存量同时出现不足。最后,最关键的问题是,限购令并未限制住购房需求,2012 年新房销售额与以往相差无几,因此 2013 年 3 月,旧土地供应库存建的新房终止时,供需矛盾加剧,必导致房价暴涨。



按购房需求计算,2015 年及之后这段时间都是高峰。2015 年是全国 23 岁适婚年龄的最高峰,高到 2400 万对,即使他/她当年不结婚,第二年、第三年或者 28 岁才结婚,2015 年后这段时间都是高峰,换句话说,家庭分户和结婚生孩子这个阶段是住房需求最集中和最大的一段时间。现在还没到,2015 年才是住房需求高峰,后续的需求仍然是有的。

如果从 2012 年发生需求的消耗量来看,尽管有 40 多个城市的限购政策,但销售没有出现大幅度下滑,相比年初的负增长 20%,到目前已回升至 4%的负增长。也就是说,三季度以后的销售增长基本把原来掉下来的 20%的窟窿补平了。根据以往经

验,四季度通常是增长,09、10、11 年四季度的增长率都超过 15%。总体来看,2012 年需求并没有因为限购政策而下滑,但供给却无增长。即需求增长的时候,把原有的供给已消耗掉。

任志强强调明年 3 月份这个节点。“因为 2010 年住房需求是历史最高点,所以 2011 年有土地供应,2012 年还是有供应,2011 年的供应量既在 2011 年保留了一部分,也在 2012 年保留了一部分,但是旧的土地供应在明年 3 月份就终止了。而新的土地供应是下降的,所以供给和需求之间的矛盾就会加剧。”

房价暴涨理由之三:
商品房库存量
若降至三个月将引发恐慌

任志强指出:“但是不要以为没有库存了才叫供求关系恶化,通常一个城市里维持三个月以下的销售量时就是恶化;维持六个月是基本平衡;少于六个月就开始危险了。”

北京、上海这些城市已经开始少于六个月库存量了。详细来说,在一个城市,东南西北各方位都有需求,六个月的时候基本可以满足,选东边的房子就有东边的房子,想选西边的房子就有西边的房子,选南边、选北边都行。所以,只要这个城市供应量只有三个月左右的时候就已经出现恐慌了。因为当只能满足一部分需求的时候,可能想买东边房子的人买不到东边房子,只能买西边房子。他会从东往西边跑,这时候就会发生恐慌,西边的人看怎么东边的人都跑我这买房子了?这个传递从来都是这样。。如果你只有三个月的时候就能出现这种现象,想选东边的时候没东边的房子,当东边有一套房子今天选完了明天没了,被别人买走了,这时候就出现恐慌了。所以,只要供求量小于六个月的时候,基本上供求关系不平衡。因为在六个月之内是生产

不出来房子的。

而且,现在的房子通常预售,不能当时、当年交房。这个预售就等于把可预售的房子基本消化掉了,所以也会形成恐慌。

房价暴涨理由之四:
限购令
堵住二手房补充市场供应的路

在房价高涨的时候二手房可补充市场需求,希望拥有第二套或第三套新房的人,当市场供求关系不平衡的时候,会拿出多余的二手房出售。任志强指出,如果没有这部分二手房补充,房价会增长 20%,有二手房补充的话房价可能就增长 10%。

但这种状况只存在于理想,现实中我们看到,限购城市不准买第二套或者第三套房。打个比方,当国家粮食丰收的时候要储备一部分粮食。但市场限购第二套住房的政策会把储存的量冲掉了。

前期的供应是土地和新开工面积是指开发商手里有没有存量,后期二手房交易量是指二手房有没有存量。这就是为什么在研究市场的时候,先要讲一手房,同时要讲二手房。二手房的交易量告诉我们,第二套拥有住宅和第三套拥有住宅交换了,当这个交易量很大的时候就把余量交换掉了,我没有存量了,你也没有存量了。因此,当两者存量都没有了,明年 3 月份以后出现的可能性就是房价会被限购政策而导致不得不上升。因为限购政策导致的是开工下降、土地购置下降以及投资下降,目前,这三个数字都已得到证明,半年过去

了,统计数字并没有发生改变。明年 3 月份很可能就会出现房价暴涨这个情况。

当然,任志强也坦诚地说,“我们只能预测经济运行,经济运行是根据土地、开工、投资来运行的,但我们不能预测的是最后结果,最后结果就是当政府采取最后措施的时候可能房价没涨,不像我说的应该涨的它涨,没涨不等于我预测错了,因为前期这三个条件是正确的。换句话说,应该涨是你用行政措施或其他办法导致它没涨,但不表示它不应该涨。供求关系最后决定市场价格,这个经济规律是任何人也无法去扭转的。”



任志强语录
赚了钱还称自己为房奴
不是流氓吗?

任志强:每个人买房以后,亏了吗?年轻人把自己称为房奴。你在卖的时候,这个钱多了,你怎么是奴隶呢?没人奴隶你,没人剥削你,你是赚了钱的,你叫什么房奴?完全是一种流氓说法。赚了钱以后,还要称自己为奴隶,你不是流氓吗?一点道理都不讲。

(摘自《新华网》)



任志强: 房价必暴涨 限购令未限住需求

中国须去房地产化 房地产威胁制造业

国内 房价大幅上涨威胁制造业

7 月,运动服装巨头阿迪达斯宣布在今年晚些时候关闭在华的唯一一家自有工厂。尹中立分析,阿迪达斯撤离的原因是企业成本迅速增加,希望把生产线迁往成本更低的东南亚国家。

那么导致企业成本迅速增加的关键因素是什么?尹中立表示,是房地产价格的大幅度上涨。“房价的快速上涨,推动土地价格及租金上涨,更重要的是,房价上涨倒逼工资上涨。在中国东部很多城市,即使地方政府给予土地价格的优惠,工厂建起来了,工人也难以在城市生存和扎根。”

“除了成本上升之外,房价持续上涨的另外一个副作用是分流产业资本,导致企业家创新的动力下降。”尹中立说,自 2003 年以来,大量资本向房地产行业聚集。以 2011 年为例,房地产投资为 6.2 万亿元,占 GDP 的 14%;新房销售额达到 6.1 万亿元,占当年新增居民储蓄的 60%;新增增加的信贷中,按揭贷款和房地产开发贷款占 20%。无论国企还是民企,都热衷于搞房地产开发,科技进步、自主创新等被抛到遗忘的角落。

国际 美楼市复苏影响中国楼市

“美国楼市的复苏,其经济将逐步摆脱困境,美联储势必会采取紧缩货币的操作,利率将逐步走高。受此影响,美元走强,国际资本重新回流美国,这将影响我国的楼市。”尹中立说,事实上,自 2006 年之后,中国的房地产市场与美国的经济政策关系密切。中国房价两次上涨高潮(2007 年和 2009 年)都与美国的金融危机有关,其内在因素在于美元是国际货币,在人民币采取盯住美元政策的情况下,美联储的货币政策左右着中国的货币政策。

“不过,美国经济仍然存在挑战,失业率一直在 8%的高位徘徊,财政及贸易赤字居高不下,因此,美国推出 QE3。这对于中国的房地产市场来说是难得的缓冲期,我们可以通过调控使房价维持基本稳定,同时增加居民的收入水平,让时间化解房地产泡沫风险。”尹中立表示。

预测 中国房价不会大幅度上涨

尹中立还表示,中国经济要想在未来的几十年有所作为,一定要“去房地产化”,这是世界各国经济发展的经验总结,“去房地产化”已成为新的共识。他表示,日本之所以在二战后迅速崛起,得益于制造业的后来居上,但上世纪 80 年代后搞起了“泡沫经济”,在房地产泡沫破灭后,日本经济陷入了持续 20 年的衰退。欧洲各国在欧元出现后,出现了明显分化的走势,除德国以外,其他各国的房价都出现大幅度上涨,最典型的是西班牙和希腊,随后,这些国家陷入了严重的债务危机。德国在欧债危机中屹立不倒,最关键的原因是它的房地产价格连续几十年不涨,确保了德国制造业的强大优势一直存在。

在中国,房价归根结底是一种货币现象,当前的金融环境不支持楼市出现趋势性上涨。过去几年房价快速上涨的根本原因是货币的快速扩张。分阶段看,2007 年和 2009 年是我国货币扩张最快的时期,对应的房价上涨速度也最快。但从去年第三季度开始,受欧债危机的恶化以及国内工业出现产能过剩的影响,货币的增长速度大大放缓。在这样的背景下,包括楼市在内的资产价格或将下行,大幅上涨是不现实的。

(摘自《重庆商报》)

传递价值 成就你我

芙蓉王 文化头条新闻

湖南芙蓉王文化传播有限公司

西部当选 雄厚资金

成功千万里 融资零距离
雄厚资金支持各类项目融资借款,两百万起贷,可免抵押,个人、企业不限,地域不限,手续简单、审批快、利率低、放款迅速。

电话: 028-68000368