

房价看涨看跌?

《》乙方观点

代表人物——潘石屹

最好早点买房 房价还没到拐点

房价真的到拐点了吗?潘石屹坚持了他一贯的否定态度。

“我对未来中国经济、未来中国房地产市场的大势还是比较乐观的。中国人和中国市场抗风险能力、自我调节能力很强,尤其是中国的民营企业。虽然会受到一些国际经济萧条的影响,但不是致命的。”潘石屹认为,支撑中国经济和中国房地产发展的主导力量并没有改变。

对于王石“三四年之内不要买房”的观点,潘石屹向记者表述了自己的观点:如果经济上能够承担得起,最好是早点买房。“买不起大房子就买小房子,买不起新房子就买旧房子,有了自己的房子,就有了家的感觉,自己的心里踏实了,父母和长辈也放心了。这和投资没关系,这是中国人的文化。”

作为人大代表,潘石屹提交了“降低二手房税费、激活二手房市场”的议案。他认为,老百姓最需要、能消费得起的房子是那种处于市中心的小面积房,但这种房子因为产权关系、二手房税费过高等一系列问题没有被很好地利用起来。因此,他建议政府采取一定的措施降低二手房税费、激活二手房市场。

代表人物——任志强

政策有拐点 房价无拐点

北京华远集团总裁任志强一向对于房价的问题,有着别出心裁的观点,在博鳌也不例外。就在年会召开的前一天,任志强接受媒体采访时说:最近的房价看上去在打折,其实总体上都在玩虚的,并没有降。“昨天还有熟人打招呼要买华远的房,我回答说打折是不可能的了,因为你看上的这一期已经卖光了,要不你再看一下华远马上要推的新盘吧,但是我也只能保证给你拿到房,价格可真没谈的。”

对此,任志强很有信心地抛出他的新理论:政策有拐点,房价无拐点。他说,在经济学上,拐点是三角形,要么直线向下,要么直线向上,通常不会看一段曲线来说拐点。

现在拐点只出现在政府的房地产政策上,也就2007年出台的许多新规定,让政策拐了点。可是放到房价上,任志强就觉得没有拐点。他拿出了2008年全国35个大城市、70个大城市的数据,在1、2、3月份房价都是高速增长,且是两位数上涨。他表示,对于房价可能大家都有一个误解,认为局部房价跌了,整体房价就跌了。

任志强打了个比方,他说山东的萝卜便宜了可以拿到河北去卖,可是房地产产业是一个不可移动的产业。这个房子在山东比河北便宜一万块,也不能搬过去卖。

他对目前上海等地出现的打折房现象分析称:某些地区房价问题可能是供求关系发生了变化,或者短期政府政策导向造成一些变化,它不代表全国的情况。如果我们说房地产业出现拐点,应该是全国的情况、普遍性的情况。

任志强提醒说:在与房地产市场走势相关的众多指数里房价指数只是其中指数之一,而不是全部的指数。10余项指数中,现在看到更多其他指数是上升的,比如土地量、供应量,比如竣工量、生产和其他的一些因素。现在人们从数据中所看到的只是部分地区交易量下降和部分地区的房价略有下降。除了这两个指标,多数指标里其他指标都是继续上升的。事情总要看宏观,看主流,所以房地产市场持续走热,房价长期上涨的趋势是没有变化的。

房价究竟会涨还是会跌?

这是进入2008年以来,中国老百姓们最常提到的话题之一。

据媒体报道,深圳、广州等地的房价已经步入了下行通道,北京、深圳等地的新房、二手房交易量也明显进入了疲惫状态;

新盘降价打折、买房送车等招数层出不穷,中介门店关闭、降低中介费等屡见不鲜;

近日,众开发商更是在某高峰论坛上自比“猪坚强”,号称要挺住这场房地产“地震”;

而深圳房价持续下跌,房屋价值缩水已成负资产,一些房主则直接把房子扔给银行,选择“断供”;

种种迹象显示,房地产业似乎正在步入一个漫长的“冬季”,买主的观望和开发商的死抗,究竟谁会笑到最后,房价究竟是涨是跌,希望您能和我们一起来梳理出一条更为清晰的轨迹。

《》甲方观点

代表人物——冯仑:

房市今年将无人喝彩 明年下半年再度起飞

“2008年和明年上半年,房地产市场进入无人喝彩时期,整个市场会相对冷淡。到下半年随着房地产政策的逐渐明朗,市场将会趋于稳定,随即再度进入快速发展的轨道。”万通地产董事长冯仑5月17日在“卓越理财财富论坛”上表示。

他介绍,目前房地产市场的现状,就像剧场里放了一半的剧目,观众到了中场阶段突然听说要改剧目。所带来的结果是外资投资者离场,部分海外华人投资者在观望;25-35岁之间的年轻人因为刚性需求,会停留在市场里不会离开,但他们对价格的耐受力却较差;还有媒体和经济学家会进行质疑。

这种相对混乱的场面会持续多久?冯仑表示,对于剧场来说,下半场开始10分钟后,一切会趋于安静。房地产市场也一样,到明年上半年还会比较平淡,但到了下半年随着政策的逐渐明朗,市场会趋于稳定。

他表示,随着政策要求增加保障性住房供应比例,今后新建保障性住房与商品房的比例将分别占70%和30%。这时,开发商也走到一个路口,今后万通则准备专做30%的商品房市场。他称,在这段“无人喝彩期”万通也在观望,等所有规则被适应,一切稳定后,房地产市场将会重新进入快速发展的轨道。

代表人物——王石:

房价非理性 下跌是必然

万科集团董事长日前表示,房价调整甚至下跌是因为房价增长已经高出消费者收入太多,理性回归是必然趋势。他还建议,青年人在40岁之前没有必要急着买房。

王石认为,宏观调控加重后,疯狂上涨的房价得到了抑制。此轮宏观调控与以往不同,不仅局限于房地产,而且是对整个流动资金过剩、通货膨胀压力加大的经济大环境的调整,是货币政策从适度从紧到从紧的转变。

比照2004、2005年宏观调控之后房价继续上涨的情况,王石认为,当时房价继续上涨的根本原因在于市场的价格与消费者收入的增长是一种正向的关系,并非调控失效。然而,在本轮调控中,万科在广州、深圳等地的楼盘率先降价,市场反应不错,说明房价调整并非完全因为宏观调控,“房价已经跟收入增长脱钩太远,有些甚至出现地价比房价还高,‘面粉比面包还贵’的非理性现象。因此,即便没有宏观调控,价高量缩,房价也会下降,最后趋于理性。”

在房价理性回归过程中,有的地方房价会下降,有的微升,有的不升不降,但是总的趋势来讲,房价还是会往上升的。王石说,现在的关键是房价的上涨速度,家庭收入增长的速度快过房价上涨的速度,这才是合理的、理性的、可持续的。

王石进一步解释道,拐点有三个意思:一是从大涨到大跌,二是从牛市到熊市,三是价格的理性回归,而万科所指的拐点是指价格的理性回归。他认为,珠三角的房价下调已经形成拐点。

王石还建议,40岁之前可以先租房。“作为我的观点来讲,(个人)属于没有最后(发展)定型,最后还有抱负有理想,在40岁之前应该还是租房为好。”他说。



来源:《中国证券报》