

中国房地产研究会副会长兼秘书长顾云昌泉城论房市

“明年房价还会涨,但有波动”

本报记者 葛亮

20日上午,中国房地产研究会副会长兼秘书长顾云昌做客泉城。在讲座上,顾云昌说,房价高企主要是由于供需失衡造成的,而投资投机性购房也是其中的重要原因。他分析说,明年房价仍将处在上升通道中,不过会有波动。

房地产是“重磅棋子”

顾云昌的讲座从9点开始,一直到12点半结束,其间没有人退场,这在讲座中是很少见的,可见市民对房地产市场的高关注度。

顾云昌说,国家统计局的数据显示,1到11月份,房屋销售额达到了3.6万亿,如果加上12月份的话,超过4万亿是没有问题的。“二手房没有统一的数据,估计为2万亿多,这相当于中国城市居民花了6万亿来买房子。”

记者了解到,截至目前,社会消费品零售总额是12万亿,这其中居民消费占了近四分之三,为8万亿左右。“老百姓花了6万亿买房子,8万亿买房子以外的东西,可以看出,房地产拉动内需发挥了重要的作用。”

目前,中国经济被房地产“绑架”的言论时有出现,不过顾云昌认为,“这要看怎么理解,我倒是认为房地产是中国经济一枚重要的棋子。”

投资投机越来越占主导

“买股票有套牢的时候,



顾云昌纵论房市。(资料片)

“年中以来,房价上涨很快,特别是一线城市,超过了历史峰值。”顾云昌借用数据说,今年房地产出现了爆发性增长,“中国经济最困难的一年恰恰是房地产最火爆的一年。”

“3、4月份还在呼吁要放开二套房,5月份我就不敢说了。”顾云昌说,到了5、6月份,楼市开始“不差钱”了,投资者迅速进入楼市,特别是在上海、深圳等城市。

买古董有假的,买黄金波动性太大,实践证明,买房不会亏。房地产最大的特性就是兼具消费品和投资品的属性,这是唯一的。”

顾云昌认为,财富阶层的敏感性特别强。“在宽松的货币政策下,流动性是过剩的,预期通货膨胀,怎么办,买房子。中小企业主在买,他们是一栋一栋地买。大企业也在买,他们买的是地,大家都在搞房地产。”

导地位,中小城市没那么严重,但也有这种势头。”顾云昌特别指出。

供需失衡导致高房价

对于近期热议的“遏制”,顾云昌说,政府从来没有说过要打压房地产,也没有说要打压房价,打压的只是房价上涨过快。

他说,1到11月份房地产销售面积达7.5亿平方米,可竣工面积才4.4亿平方米。“房价上涨的原因是什么?供不应求。历史统计数据显示,从2004年到现在,除了2008年,每年都是供不应求,供应只占需求的60%,最多70%。100套房子,有时候1000多个人去排队。”

“供应为什么不足,我认为土地供应量不足造成的。从2004年到现在,没有一年能满足需求。我最近发现一个现象,土地中的一部分是卖给了非开发商,也就是政府和个人。”

顾云昌说,第二个原因是流动性过剩,再加上热钱进入,资产价格早已涨了起来,所以楼市和股市才火爆。另外一方面是贫富差距的扩大。一方面感叹房价高,一方

面高端房热卖。

要解决这些问题,涉及到土地市场、金融市场、分配市场,调控不容易操作。顾云昌说,“存量土地的盘活肯定要加大,政府处理囤地的调控也会加强。”

明年房价还会涨但有波动

“土地供应不足产生的是新房总量供应不足,保障房太少是结构性不足。”顾云昌说,住房改革中存在的问题是,房价高,保障性房不足。“商品化快了,保障房少了。这导致了现在的社会问题。”

对于明年的房地产趋势,顾云昌认为,明年房地产投资有望实现平稳增长20%以上。“但在销售增长方面我不是很乐观。今年已是历史高峰,已没那么大的势头,能实现平稳增长已不错了,有可能是平稳下降。”

“现在老百姓恐慌性买房,开发商是恐慌性买地。”顾云昌说,“一是大家预期好,二是开发商有钱。”

他同时指出,上涨势头正在减弱。“高价位再加上调控,都会影响到销售,下半年会走稳。2010年将会是稳中有升,但有波动,是最复杂的一年。”

链接

房地产“大鳄”任志强:

明年上半年房地产市场更加供不应求

20日下午,任志强也来到济南,不过讲座中他并没有惊人之语。

任志强说,在世界房地产市场普遍下跌的大形势下,中国房地产一路上升,销售面积和销售额都大幅增长。但他话锋一转说:“投资总额却增长很慢,开发商手里捏着大把的钱不花,为什么呢?没地。”

任志强认为,土地购置的下降,导致施工面积和开工面积虽然在11月份后增长很快,由负转正,但开工面积增长仍然很低。“现在新开工的面积到明年下半年才能形成有效供给,经过2009年的热销,明年上半年市场供不应求的局面会继续恶化。”

协和学院杯
创新新闻大赛
 齐鲁晚报 生活日报 山东协和职业技术学院联合主办
 电话: 0531-88795666 88795777
 读者评报专线96706

GOME 国美电器

有国美·生活美

全城特惠价

国美新年购物狂欢节

2009年12月26日全面启动

和全世界一起high

12月24日、25日晚17:00-21:00

全场7折起

价保过元旦!

活动期间来国美齐鲁国际店,品开心食品、赏精彩表演。

购物可获: 价值188元 CLUB1+1圣诞入场券, 价值380元 CLUB1+1红酒券, 价值1000元 CLUB1+1充值卡

凭CLUB圣诞入场券可参加平安夜“CLUB1+1国美之夜”狂欢Party活动,有机会现场赢取: 42寸液晶, 21寸液晶, 空调扇

国美北园店12月26日7周年庆

满1000元返400

预交定金 获赠大礼

自即日起至2009年12月30日,在国美门店预交10-50元定金,即可获赠额外大礼。

购单品满2000元
购单品满4000元
购单品满6000元
购单品满10000元

2010年全年报纸
2010年全年报纸+名牌电饭煲
2010年全年报纸+名牌电压力锅
2010年全年报纸+21寸彩电