

地产大腕 如何看待2013

总评榜

这是他们接受媒体采访或在公开场合表达的观点,谨供读者参考。这些言论不代表本报观点。



中国房地产研究会副会长顾云昌
**软着陆下
楼市稳中见涨**

由于外需的衰退和乏力,内需的动力不足,要保持经济不产生硬着陆,必须采取稳增长的措施。从今年的情况来看,两次降息,三次降低存款准备金率,就为经济的稳增长发挥了重要的作用。

房价是人们最为关心的问题。顾云昌指出,去年4月份至9月份,限购、限贷政策出台以后,交易量开始回落,全国的房价也开

始出现环比下降态势。直至今年6月,全国大中城市结束了连续9月下滑,房价又开始回升。顾云昌表示,中国的货币供应量,特别是11月份的贷款总量也在增加,这种态势也许还会延续下去。因此,有理由判断,下一步的房贷市场能保持目前这种态势,稳中有升,但是回升速度不可能想象的那么快,应该不会出现2009年快速增长的情况。



国家住建部政策研究中心王珏林
**房地产税
是最直接手段**

两年前,房产税以上海、重庆为试点进行实践,但并未对普通家庭造成太大影响。王珏林认为这次“浅试水”是一次比较成功的实验,也为未来的广泛推行提供依据。现在推行的房产税政策,范围扩大,程度加深,内容细化,但也需要更多的实践时间。所以房产税在全国全范围的推广不会短期内实现。从目前房产税运行情

况来看,影响最大的主要是预期。对于企业,房产税影响的是开发预期;对于购房者,会将房产税算入购房总成本中,从而影响最终的消费预期。

但是他表示,房产税是调整房地产市场的最直接手段。多做一些试点,看看如何发展市场,如何完善市场,对于楼市发展是种机遇。



清华大学研究中心主任李稻葵
**上涨
是不可避免的**

明年的经济增长速度为8%左右,在这样的增长情况下,除非出现重大的波动,否则明年的房地产市场肯定会出现一定的上涨,这是不可避免的。政府在房地产

方面不仅会延续过去的一些调控政策,比如限购,还会出台一些新的政策,比如房地产税,甚至在某些地区适当扩大土地供给,用扩大供给的方式来应对价格上涨。



民生证券首席经济学家邱晓华
房价难以下跌

原国家统计局局长、现任民生证券首席经济学家邱晓华在上海财经大学金融家俱乐部上表示,当前房地产调控政策存误区,或将带来更多的问

关注调控房地产利润率,而不削减相关税费,所以房价难以下跌。

“政府对房地产调控以及产能过剩调控的动机无可挑剔,但若打乱市场内在运行机制,将会带来很多问题。”邱晓华表示,对于调控政策的好坏,市场和历史会做出正确的判断,只有把市场机制和政府调节合理结合,按照客观规律办事,才能既治标又治本,才能解决这当前遇到的问题。

邱晓华认为,房地产限购政策,难以根本解决高房价的问题。他表示,房价高主要原因是由高昂的土地价格和繁杂的税费制度所导致,而房地产利润对房价的影响相对是次要的,目前政策只



房地产业协会市场委员会陈啸天
**2013年房价
攀升10%以上**

陈啸天在微博上做出“2013楼市预测”,其指出:一,2013年不会是一厢情愿的上行通道,继续抑扬震荡向上,企业仍只能做波段抓窗口;二,商品房成交量有望达到12亿平方米,均价继续攀升10%以上;三,限购不会退出,房产税试

点扩大;四,投资额增速回归到25%以上。

对此,有业内人士表示,陈啸天是2012年的“预言帝”,预言楼市次次中标。“大炮”任志强则认为陈啸天对2013年的楼市判断“很乐观”。



华远地产董事长任志强
**巨大需求导致
报复性高增长**

华远地产董事长任志强“语不惊人死不休”,在楼市大局被看作走势平稳,不会有太大变化的现在,任志强屡屡发言认为13年房价将暴

明年3月份后,巨大的需求会使得房价出现报复性高增长。

目前楼市土地增长和商品房库存种种迹象表明,任志强所说的预言并非只是空口无凭,目前一线城市房价确实有上涨趋势。不过用目前的发展形势去预言2013年的房价走势还是有争议的。

近期,任志强就言称,房价报复性上涨只是迟早的事。他认为近两年高库存不能正常消化,土地供应较低,新增供应减少,



SOHO中国总裁潘石屹
降价是迟早的事

似乎刻意与任志强死磕,在“明年房价暴涨”言论发布之后,SOHO中国总裁潘石屹表示,住宅的降价是迟早的事。他说,目前各个城市住宅的价格都太高了,反映市场有无泡沫的一个重要指标是租金回报率,但目前许多城市住宅的租金回报率仅有2%左右,与全世界任何一个城市相比都是

非常低的,换句通俗的话说就是:“买房不如租房”。

潘石屹称,也有人会说,我们不在乎这微不足道的租金收入,而看重未来房价的上涨带来的物业升值,但只要我们把土地计划好,安排好,未来的房价就不会有太大的上涨空间。



中国房地产学会副会长陈国强
就一个“涨”字

对于明年房地产市场的预期,就一个“涨”字。现在房地产行业基本面趋于好转,作为基本指

标,开发投资的增速下滑已经趋稳。我希望延续2011、2012年这种“温和的涨,7%-8%的涨”。

楼市关键词

降息

中国人民银行决定,自2012年6月8日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点,一年期贷款基准利率下调0.25个百分点;其他各档次存款基准利率及个人住房公积金贷款基准利率相应调整。这是自2008年12月23日以来近三年半时间内的首次降息,经过此次降息后,5年期以上贷款利率降至6.8%,恢复至去年4月份的水平。

央行降息和重提“七折”房贷的消息传出后,分化了购房者观望心态,6月成交量大涨,泰城新建商品住宅成交环比上涨77.7%。