

2005年会

房地产大腕首次博鳌论剑

房价将呈缓慢上升趋势

Housing Price on a Slow Rise

民生话题



作为高官巨商云集的博鳌亚洲论坛,在2005年开始尝试走向百姓,探讨百姓关心的问题。本届年会设置专门的房地产和汽车分会,讨论有关汽车和住房的价格问题,解答相关政策性问题。其中最引人关注的是“中国房地产发展前景”分会。



2005年4月23日晚,博鳌亚洲论坛2005年年会“中国房地产发展前景”会场。



万通集团董事长冯仑

冯仑建言 海南房地产业

海南房地产业要走出一条适合自己的发展之路,关键有两点,一是海南本地市场十分狭小,房地产业的发展必然要有面向全国市场的发展思路。二是海南产品之所以能够发展,主要和当地特殊的地理环境和旅游资源有关。因此,海南房地产又必须依托于以上两个条件。由此也带来一个问题,那就是旅游度假产品面向全国市场,对于产品的设计、研发、管理、销售也提出较高要求,也会带动投资的多元化。

2005年4月23日,在博鳌金海岸温泉大酒店,与会代表以轻松的气氛,讨论老百姓关心的房价、经济适用房等话题。

博鳌亚洲论坛秘书长龙永图、SOHO中国有限公司董事长潘石屹担任主持人,华远集团董事长任志强、万通集团董事长冯仑、首创置业股份有限公司董事长刘晓光和融创集团董事长孙宏斌分别发表了自己的观点。

孙宏斌:关于房地产的那些观点已经说不出什么新鲜感了,业界也都达成了共识。我要讲的是房价还会涨,这是供求关系在起作用。

任志强:中国未来20—30年房地产是经济发展的引擎,而满足老百姓的需求就是房地产需要完成的任务。中国到2020年人均住宅面积要达到35平方米的小康标准,现在还有200亿平方米的缺口。中国房地产就是年增长30%也满足不了这个要求。

老说要压房价下去,不要误导老百姓持币待购。房价不会垮下去,政府文件中一再强调,要防止房价大起大落。

刘晓光:住房消费是最实在的消费,对拉动内需非常关键,如果要硬性打压,可能会出现出问题。国家也想让房地产行业健康发展。出现泡沫有两个标志,即空置率和过度的投机行为,应该说北京就没有出现泡沫。

冯仑:整个房地产市场现在处于健康、持续、增长阶段。从政策面看,1998年—2002年出台的都是促进房地产的政策,如房改、按揭。2002年后进入调整;从舆论看,学者、舆论、民众的观点是从社会公平角度出发,而央行的政策主要着眼货币供应量的调

控,国务院政策则是结合各方意见,商人、房地产业则是高歌猛进,对泡沫一说尤其不以为然。这表明了市场的成熟。

现在政府过分干预了微观的具体操作,这方面主要还是要由市场来调控。

在现场,与会嘉宾及记者踊跃提问,台上台下融成一体。

问:房地产商是否能为穷人多造一些房子?

任志强:应该为低收入者开发经济适用房,这属于社会保障体系。

刘晓光:要现实,现在拿地、拆迁、拍卖的价格已经到了一定水平,房地产商只能根据成本条件决定价格。

问:怎么评价温州炒房团?温州炒房团与炒股有什么差别?

潘石屹:在市场经济条件下,拿钱买东西是不用问身份的。温州人只要是遵纪守法购买房产,就没什么可奇怪的,这是天经地义的事,硬要称为温州炒房团其实是一种歧视。

问:今后房价是涨还是跌?房价是由需求决定还是成本决定的?

孙宏斌:房价是涨的。而且房价是由需求决定的,房价贵了地价就贵了,如北京房地产如果卖3000元/平方米,地价就不可能是500万/亩。

刘晓光:还有成本问题,过去拆迁补偿成本2000多元/平方米,现在甚至高达25000元/平方米。

任志强:由需求决定。如果地价高了,那就只能是建高档住宅。如果房子没人买,我们就不会标那么高的价。

问:楼市为什么老那么火?而IT等行业则总是以技术进步来降低价格?

冯仑:是因为这两个消费品不同。电子类消费品现在可以说是大众消费品,要靠规模来取胜。而房地产具有唯一性,房地产基本上与宏观经济面一致。只要宏观经济增长,房价会缓慢上升,不可能像股市那样大起大落。

高盛(亚洲)公司董事总经理胡祖六:现在中国的房地产业是乐观的,在目前工业化、城市化和中产阶级兴起的时候,会使物业、不动产特别是住宅升值。但我们看到,在已经经过了工业化、城市化的发达国家,房价也出现过大大起大落,如美国上世纪70—80年代中期房价就出现下降。而香港在1991—1997年期间,房地产业也非常乐观,但在1997年很快就跌了下来。

任志强:中国有十几亿人,这是一个非常巨大的市场容量,与任何国家和地区都是不可比的,而且这个进程才刚刚开始。日本即使在房地产下滑时,房地产对国民经济的贡献也超过了12%,中国远远没有达到这个水平。现在主要是供给不足,差距还远。

孙宏斌:大家都在小心地判断供求关系,其实最大的风险在于房价过低时,大资金进入房地产市场,抬升房价。

冯仑:房地产市场存在着不同的大小周期,如海南的房地产第一轮泡沫已破灭,现在正在恢复之中,而上海、北京还未出现泡沫。

龙永图:参加过很多会议,从未感受过像今天这样活泼和互动。今天的讨论很有激情,观点对不对是一回事。今天的讨论安排在晚上,就是准备让大家神侃胡聊,相信带给大家的欢乐比刚才的晚会还要更多一点。