“大炮”任志强接受快报记者独家专访,坦言房地产市场“很悲惨”——

收破烂的开始赚钱,楼市就好了!

任志强在房地产业内以敢说话著称,素有“任大炮”“任大嘴”之称。昨天现身南京,再度引起了各家媒体的追逐。在由中冶置业承办的“和谐的城市化与可承受的住房”主题论坛结束之后,为摆脱各路记者围攻的老任,连喊“吃不消”。不过,在贵宾休息室内,老任倒是饶有兴致地接受了快报记者的独家专访。

短短20分钟的采访,老任指点房地产的激情依旧,但对房地产的评论已经多次用了“很悲惨”的字眼。

■楼市何时才能摆脱低迷?

——“等到收破烂的开始赚钱!”

房地产何时能走出低迷?“那要看收破烂的什么时候能赚钱!”任志强的回答发挥了“任大炮”的本色。那么,收破烂的怎么和房地产联系上了呢?

任志强说,这是因为经济状况决定的,经济现在不好,“房地产现在和其他行业一样,也很悲惨,要摆脱低迷,只有等到经济复苏,那时收破烂的也开始赚钱了。”

■冬天到了,开发商或将出局死亡?

——“死不了,出局后,我们还有土地!”

都说现在开发商在“过冬”,这个冬天有多长?会不会有房地产企业遭遇“死亡”?“房地产企业是不可能死亡的,死的是一些工业企业。”任志强说,房地产企业不会过冬,因为还有土地等“原料”抓在手上呢!今后就可以转化为生产能力,而工业企业出局了,就难以东山再起。

那又如何解释现在很多房产企业背负贷款、资金紧张的现状?任志强说,最新统计,国内银行总共有1.9万亿的贷款,其中房地产贷款多少?才7000多亿在土地上,这个数目并不大啊。

■究竟出哪个政策能“救活”楼市?

——“涉及房产的税全部取消掉!”

“救市”救来救去,不是救开发商,那么究竟什么样的政策才能真正把楼市救活呢?对这一问题,任志强似乎准备好了,脱口而出:一是调整货币政策,二是减免税收。

怎么个调整和减免法?任志强说,调整货币政策就是放松贷款的政策,取消房地产业的贷款额度,这是针对买房人和开发企业的;而减税就是只要买房子的都要减税,比如二手房交易中,各种政策要收取的税费全部免掉,商品房也是如此,买房一律不要缴税。只有这样,才能逼着人去买房,不买房就享受不到免税政策。

任志强说

“媒体只报道了我上半句话”

“商品房是给富人盖的”,任志强曾因为这句话一度被称为“人民公敌”。昨天,老任不无委屈地说,“社会上比较流行的是我说的商品房只是给富人盖的,但是媒体从来不报道我下面说的一句话:穷人的房子应该由政府提供。”

任志强说,国际上廉租房不是免费分配解决的,而更多是依靠贴息贴租、减税方式解决的,我想今后我们国家也会过渡到这样。

南京“一房一价”早该取消

去年5月份南京“一房一价”政策出台后,任志强不止在一个场合对其猛烈“炮轰”。尽管该政策不久前已暂结束历史使命,且作用也得到绝大多数人的认同,但提及此事老任还是“不依不饶”继续“放炮”:“这项政策早就该取消了!政府的动作明摆着滞后了嘛,这连讨论都不用讨论……”

快报记者 尹晓波 郑春平

谈房论市

侯宝旭 中冶置业董事、法人代表,总经理
任志强 北京市华远集团总裁
张鸿雁 南京大学社会学系副主任、教授、博导
孙 飞 中国人民大学经济学博士

交锋1:房价

任志强:房价就像车价,有奔驰也有QQ

谈到房价,任志强说,商品房就像汽车,有奔驰车、劳斯莱斯,也有QQ,“支付能力强的人就可以买更好的车,支付能力差的人可以买相对价格比较低、速度比较慢、发动机排量比较小的小车,这就是一个差别。”

但是保障性住房应该是在政府的严格控制中,包括价格、利润、消费对象、供给对象等要严格限制,这一部分是要真正解决的。

张鸿雁:特高房价是“畸形”状态

“特高房价是商品中的一个畸形状态。”张鸿雁直言,房地产价格不能和奔驰比,因为它关系到社会公平,是特殊商品,房地产既有政治属性,又有社会属性。可以有高价房,但是占的比例要注意。

其次,一定要有足够量的经济适用房。

交锋2:地价

张鸿雁:土地不能成开发商赚钱机器

张鸿雁在谈到商品房特殊性时说,中国有一个最大的特色:土地是国有的,那就是说土地不能成为少数开发商手里赚钱的机器,特别高的房价就是占用了全民的资源,所以房地产也是资源性商品。

任志强:地价越高,对低收入家庭越有利

任志强则“反驳”道,开发商垄断不了土地资源,实际上是政府在垄断土地资源,“地价收益在房价里占的比例越来越高了,但是民众在评论房价时,并没有认识到它是还原于城市,或者还原于城市的公共基础设施了。最早提出要把土地收益的15%用于盖廉租房,但是实际上只批了5%,经过一段争议才提到了10%,假如这部分比例扩大,土地收益金越高的时候,廉租房、经济适用房的比例会更大。”

交锋3:经适房

任志强:廉租房总量供大于求

对现行的保障性住房,任志强算了笔账:“住房所有化率已经达到80%多,另外还有11%多的公有住房租赁,剩下这一部分住房条件比较差的,大概连5%都不到,这个比例非常低。”

孙飞:廉租房限价房远远不够

“目前经济适用房、廉租房、限价房还远远不够。”孙飞认为仍要大量供应,但是要灵活调度,要根据各个城市具体情况而定。

侯宝旭:南京正在尝试新的模式

作为保障性住房,中冶在探索并实施另一套模式,即政府、企业、金融机构“三足鼎立”:由政府主导实施拆迁,企业进行投资,后续资金由金融企业来弥补,目前这套模式正在进行实施。

快报记者 尹晓波 郑春平