

任志强:谁在忽悠北京房价



北京华远集团总裁任志强

“科学研究不像拉抬房价造势，不能忽悠人。”面对房地产商任志强的质疑，北京市社科院迅速作出了回应。

3月31日，北京市社科院发布《北京蓝皮书》系列四个发展报告，认为北京市目前的房价仍在上涨，到2010年大量保障性住房上市后，房地产市场才会出现真正的降价（本报4月2日财经头版有相关报道）。

就在《北京蓝皮书》发布之后两天，华远集团总裁任志强就在其博客发表一篇近5000字的文章，从四个方面质疑了《北京蓝皮书》的观点。文章写道，“颇让人怀疑北京市社科院的研究能力、方法与水平，也不能让人怀疑报告出笼的用心是为了北京市的城建与发展，还是为了创造社会矛盾，更有损于‘专家’的称号。”

之后，作为回应，《北京蓝皮书》系列之一、《北京社会发展报告(2008-2009)》的主编、北京市社科院社会学研究所副所长戴建中也迅速撰写了一篇文章，反击任志强的质疑。

任志强的四点质疑

住房是否是刚性需求?怎么计算房价的可支付能力?依据什么来计算房价收入比?能否仅用一手房价平均值来代替房价平均值?在任志强的博客文章中,对《北京蓝皮书》中关于房地产的内容做出了上述四点质疑。任志强的理由如下:

住房是天然的刚性需求,不然国家不需要建设保障性住房。

考察购房的可支付能力,国际上通用的数据是家庭收入中位数(中位数是指处在最中间的数值)。家庭收入与可支配收入之间并不一致,职工的住房公积金就没有计入可支配收入部分。

应该用国际惯用的住房面积中位数来计算房价收入比。2007年,中国住房面积中位数只有68平方米/户,而《北京蓝皮书》却用了100平方米/户来计算房价收入比。

不能仅用一手市场的房价平均值来取代房价平均值,而应该用所有可交易的住房的价格中位数作为计算依据,包括二手房。

“房价是由供求关系决定的,而这个供求关系并非只计算北京市的户籍人口。

供求关系的支付能力也要加上外来需求的条件,包括需求的数量和支付的能力。”任志强说,而这些外来家庭的支付能力大约也远远高于北京市户籍家庭的收入统计。这样市场所面对的消费群就发生了变化。家庭资产、大家庭的资助、外来购买能力等等就都成为了房价收入比中的一部分,也成为推高北京房价的重要原因。

任志强认为,北京、上海等城市外来人口的收入形成了特殊的无法计算的购买力。房子不仅仅是为北京的供求对象准备的,也完全不受北京户籍家庭收入购买能力的约束。

“中国刚性需求不但存在且购买能力也具备条件。”任志强说,否则二月份的住宅销量为什么会暴增呢?

任志强表示,不要将政府政策调控的错误推给市场,更不要都推给开发商,刚性需求靠开发商去吹是吹不出来的,开发商也不会买那么多的房子结婚用或改善居住用。住房市场销售的增长已经用事实给了《北京蓝皮书》一个嘴巴,这些所谓的“专家”该清醒清醒了。

住房算不算刚性需求

“我连续两年在《社会发展报告》中指出,在买房问题上不存在‘刚性需求’”。戴建中表示,如果需求是在一段时间里可满足也可不满足的,那还叫什么“刚性”?

从戴建中提供的数字看,2008年北京有近12万户新人,但一共只卖出94200套住宅,卖出的这些住宅也并不是全部卖给新婚夫妇。

“住房需求相对而言是弹性的。买不起大房子可以买小房子,买不起房子可以租房。”戴建中说,去年以来很多消费者对楼市观望,但没有谁

不买食品。

戴建中表示,在住房问题上,每个人都需要住房,这是住房消费需要,但需求是相对价格而言,并且一定是有限的,面对高价商品房,中低收入者的需求受到极大限制。

在人均住宅面积上,任志强的数字与《北京蓝皮书》差距很大。任志强提供的数据显示,中国的住房面积中位数2007年只有68平方米/户。戴建中对这个数据表示了怀疑。

按照《中国统计年鉴2008》,2006年城市人均住宅建筑面积27.1平方米(2007年

数据尚未公布),农村人均住房面积30.7平方米,2007年每个家庭户平均3.17人。这么算来,2006年我国城市住宅建筑面积约为85.907平方米/户,农村住房面积为97.319平方米/户。

“房地产商照政府规定执行90/70政策了吗?”戴建中说,2007年连竣工的经济适用房平均每套都有106平方米,任先生能晒晒自己盖的商品房又是多少平方米一套?

在戴建中看来,房价收入比反映的是当下市场供给的有效性,拿100平方米为标准比任志强说的68平方米更有代表性。

北京的房价收入比真是23:1吗?

“房价收入比是有关住房市场和住房购买能力最全面的指标。”戴建中说,按照联合国人居署的有关文件,在房价收入比定义中使用的是“中位数”。但人居署也指出,在得不到中等价格的时候,解决方法就是使用平均价格。

由于中国统计部门一般不使用“中位数”而使用“平均数”的概念,因此联合国人居署在中国项目中,是用“平均数”来定义房价收入比的。

《北京蓝皮书》显示,2007年北京市城镇居民人均可支配收入为65967元,当年年底平均房价是每平方米15162元,按照人均100平方米计算,则房价与收入之比为23:1。

戴建中表示,几年前就有

人研究,如果真的用可支配收入“中位数”来做房价收入比的分母,由于中国贫富收入的极大差异,“中位数”会远远小于“平均数”,得出的房价收入比将更高。

对于任志强质疑的“可支配收入”,戴建中认为,一户人家在没有买房时,计算可支配收入要从总收入中减去每月缴纳的住房公积金;在这户人家买房时个人与单位的住房公积金又要发还给他,成为他可支配收入的一部分。

在《北京蓝皮书》的文章里,戴建中认为作者的计算既包括了第一种情况,也已包括了第二种情况中的住房公积金,而不是任志强所说“每个职工还有24%的住房公积金等收

入未计入可支配收入部分”。

数据显示,2007年北京城镇从业人口745.4万人,而截至2008年年底,北京地区建立住房公积金单位的职工为429.24万人,没有住房公积金的至少占从业人员的40%。“即便按任先生的说法,房价收入比由此从23:1降到18.5:1,离‘人人买得起住房’也是相差太远了。”戴建中说。

“任志强先生‘只为富人盖房’,但几年下来,北京的富人市场也逐步饱和了。”戴建中说,北京市统计局2007年9月底的抽样调查中,被调查户未来五年有购房需求的为18.3%,仅有2.1%户拟购房价在100万元以上。

据《中国青年报》

清明小长假:京沪楼市一热一冷

北京: 新盘卖出千余套 同比涨323%

清明小长假,京城楼市销量不仅是去年同期的三倍,而且也创下了自去年开始的北京小长假销量的最高峰。

今年清明期间,京城五个新盘先后上市,而最受追捧的远洋·沁山水甚至上演了5000人等待摇号的楼市盛况。记者从北京房地产交易管理

网上看到,清明三天,京城新盘销量1470套,销售面积165203平方米,相比去年清明的347套和43735平方米分别上涨了323%以及277%。

上海: 楼市突“变脸”,成交量遭腰斩

相比3月底动辄上千套的日成交量,上海楼市近期有重陷低迷的嫌疑。来自“网上房地产”的数据显示,4月6日上

海一手房签约486套,但就在3月底,每天还有动辄上千套的成交量。不到10天的时间,楼市日成交量已遭“腰斩”。

针对近期日成交量大幅下滑,中房指数研究院副院长陈晟认为,上海商品房2007年高峰时最高日成交量不过1200套左右,正常的日成交量在五六百套才是合理的水平,前几周上千套的日成交量很不正常,近期回落才是正常的。

代码	名称	收盘	涨跌	(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌	(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌	(%)	成交量
600629	株冶集团	14.77	0.93	10.442		600727	北方化工	6.08	2.36	65.838		600001	浦发银行	7.19	-1.64	-29.942	
600630	老舍股份	9.53	2.17	14.4106		600728	S*ST新材	7.84	-4.97	-26.714		600002	深发展A	7.59	3.55	101521	
600631	ST白猫	6.24	1.13	22.578		600729	ST华新	12.21	0.51	4.252		600003	浦发银行	3.81	1.33	43791	
600633	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600730	中南高科	5.22	3.16	71.427		600004	ST深泰	3.18	0.95	51138	
600634	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600731	中南高科	5.4	7.36	225170		600005	ST科健	4.13	1.23	30395	
600635	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600732	ST华新	6.04	0.47	7.792		600006	ST科健	4.13	1.23	30395	
600636	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600733	ST华新	18.9	5	22445		600007	ST科健	4.13	1.23	30395	
600637	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600734	ST华新	7.23	5.86	169475		600008	ST科健	4.13	1.23	30395	
600638	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600735	ST华新	4.97	0.2	202446		600009	ST科健	4.13	1.23	30395	
600639	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600736	ST华新	6.92	0.38	236868		600010	ST科健	4.13	1.23	30395	
600640	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600737	ST华新	6.6	0.6	521995		600011	ST科健	4.13	1.23	30395	
600641	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600738	ST华新	23.01	-7.29	-290955		600012	ST科健	4.13	1.23	30395	
600642	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600739	ST华新	6.32	2.51	114383		600013	ST科健	4.13	1.23	30395	
600643	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600740	ST华新	12.38	-2.21	-73571		600014	ST科健	4.13	1.23	30395	
600644	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600741	ST华新	4.85	0.62	181750		600015	ST科健	4.13	1.23	30395	
600645	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600742	ST华新	7.11	5.02	58943		600016	ST科健	4.13	1.23	30395	
600646	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600743	ST华新	4.85	0.62	181750		600017	ST科健	4.13	1.23	30395	
600647	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600744	ST华新	5.68	0.18	46116		600018	ST科健	4.13	1.23	30395	
600648	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600745	ST华新	4.47	-2.61	-383178		600019	ST科健	4.13	1.23	30395	
600649	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600746	ST华新	11.52	0.22	155284		600020	ST科健	4.13	1.23	30395	
600650	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600747	ST华新	6.29	4.66	118260		600021	ST科健	4.13	1.23	30395	
600651	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600748	ST华新	13.37	-0.37	-51666		600022	ST科健	4.13	1.23	30395	
600652	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600749	ST华新	5.74	1.27	40737		600023	ST科健	4.13	1.23	30395	
600653	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600750	ST华新	13.74	1.63	31293		600024	ST科健	4.13	1.23	30395	
600654	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600751	ST华新	13.41	0.37	84853		600025	ST科健	4.13	1.23	30395	
600655	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600752	ST华新	8.93	9.98	242765		600026	ST科健	4.13	1.23	30395	
600656	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600753	ST华新	3.75	2.18	51622		600027	ST科健	4.13	1.23	30395	
600657	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600754	ST华新	4.19	1.17	69578		600028	ST科健	4.13	1.23	30395	
600658	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600755	ST华新	1.17	1.27	11927		600029	ST科健	4.13	1.23	30395	
600659	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600756	ST华新	10.48	-2.51	-30383		600030	ST科健	4.13	1.23	30395	
600660	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600757	ST华新	8.01	0.63	81098		600031	ST科健	4.13	1.23	30395	
600661	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600758	ST华新	14.12	0.16	21100		600032	ST科健	4.13	1.23	30395	
600662	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600759	ST华新	4.98	0.2	23758		600033	ST科健	4.13	1.23	30395	
600663	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600760	ST华新	5.08	0.79	20951		600034	ST科健	4.13	1.23	30395	
600664	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600761	ST华新	3.96	1.0	237957		600035	ST科健	4.13	1.23	30395	
600665	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600762	ST华新	12.84	0.98	123718		600036	ST科健	4.13	1.23	30395	
600666	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600763	ST华新	5.31	4.94	57703		600037	ST科健	4.13	1.23	30395	
600667	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600764	ST华新	4.78	3.91	41525		600038	ST科健	4.13	1.23	30395	
600668	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600765	ST华新	5.97	1.83	89520		600039	ST科健	4.13	1.23	30395	
600669	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600766	ST华新	5.21	1.17	23887		600040	ST科健	4.13	1.23	30395	
600670	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600767	ST华新	14.28	0.21	155284		600041	ST科健	4.13	1.23	30395	
600671	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600768	ST华新	5.08	0.79	20951		600042	ST科健	4.13	1.23	30395	
600672	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600769	ST华新	3.96	1.0	237957		600043	ST科健	4.13	1.23	30395	
600673	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600770	ST华新	12.84	0.98	123718		600044	ST科健	4.13	1.23	30395	
600674	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600771	ST华新	5.31	4.94	57703		600045	ST科健	4.13	1.23	30395	
600675	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600772	ST华新	4.78	3.91	41525		600046	ST科健	4.13	1.23	30395	
600676	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600773	ST华新	5.97	1.83	89520		600047	ST科健	4.13	1.23	30395	
600677	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600774	ST华新	5.21	1.17	23887		600048	ST科健	4.13	1.23	30395	
600678	ST白猫	6.64	2.79	42.816		600775	ST华新	14.28	0.21	155284		600049	ST科健</				