

年初预言家,年末大话王?

不是谁都能成为中国楼市的章鱼保罗

有人的地方就有江湖,何况是如此热闹的楼市!每个新年伊始,楼市专家们似乎都按捺不住,化身“玛雅人”,对中国楼市的走势进行判断,不同言论相互碰撞,渐成三派纷争。

2013年即将结束,不争的事实是,中国楼市再度大热,南京房价连涨17个月,地王纪录频频被刷新,数千亿土地款流入一二线城市……波谲云诡的楼市验证或嘲笑了今年的“预言家”们。

现代快报记者 胡海强



今年的年初预言大PK,任志强似乎又赢了

看涨派完胜

代表人物:任志强、余英
调控“抗药性”持续增加

这一次,任志强似乎又赢了。

任志强在2013年初曾经预言整体房地产价格将出现上升态势,其理由在于供需关系的失衡:“房子还没到真正贵的时候,现在不买,涨了以后就更买不起了,这是已经发生了几十年的现实。如果现行土地政策不发生变化,房价继续上涨的情况还会延续很长时间。”很快,任志强的言论在一季度的中国楼市得到了验证,一季度成交量同比增长超过20%,正是因为这样,任志强在年中的时候又放出了房价大涨的言论,而中房网数据则一路飙升,房价指数已经连续17个月上涨。

和任志强一样,保利地产董事长余英准确预言2013年楼市整体将好于2012年,“一线城市中心区域房价强劲上涨,长三角几大城市走出低谷,二三线城市筑底土地价格升10%-30%,二手房成交火爆,市场对调控政策已经产生‘抗药性’。”2013年楼市证明,这些余英都说对了,多城市房价持续上涨,各地“地王”频出。

著名经济学家李稻葵判断认为,2013年楼市增速将走高:“中央经济会议传达了比较明确的信号,2013年的增长速度会是比较高的,这个情况下房地产市场会出现一定的上涨,这几乎是不可避免的。”

看衰派悲剧了

代表人物:郁亮、牛刀
春天没到头,炎夏来了

这一次,郁亮站错了队伍。

万科地产总经理郁亮年初对2013年楼市表示了悲观,他表示:“我对2013年房地产政策和市场谨慎持悲观态度,房地产市场最大风险在于部分城市复苏过快,政府想调控房地产市场手段是无穷的,房地产市场最好不要有什么春天,如果出现春天,离死寂也就不远了,暖冬最好。”事实上,地王频出、房价飙升、供不应求的中国楼市现状已经表明市场已经超越了“暖冬”的概念,楼市的持续火热已是不争的事实,这一点,也让和郁亮抱同样观点的“看衰派”死忠——牛刀和谢国忠再次败北。独立经济学家谢国忠曾经在接受媒体采访时表示,中国房地产市场的拐点去年就已经过了,房地产泡沫已经到头了,玩不下去了。而谢国忠则称:“目前国内的房地产调控还是以宣传为主,一会说调控,一会说房价又涨了,实际上就是故意给老百姓制造房价‘暴涨’的错觉,以此吸引老百姓借钱去买房子,总之,楼市的春天到头了。”即使到了2013年上半年行将结束的时候,银行“钱荒”让牛刀再次死撑了一把:“这次中国房价泡沫一定破灭,必然是拉美式加日本式,可能后果更为严重!”不过这一次,他还是没判断得对。

维稳派又打酱油了

代表人物:王健林、朱中一
不涨不跌只是理想中的状态

在楼市预言家中,也有走稳重路线的。

维稳派基本上都是处于中立的态度,小心翼翼是他们的特质,既不断言房价会下跌,也不附和房价暴涨的言论。

新晋为中国内地首富的万达地产董事长王健林就是其中的一个。王健林年初发表了自己的判断:“房价出现大面积回弹没有任何可能性,房价不可能暴涨。”这一言论得到了住建部政策研究中心主任秦虹的认同:“2013年的房地产市场是处于相对较稳的状态,房价即使上涨,回升的幅度也是有限的。”

同样,中国房地产业协会朱中一认为:“总体判断,2013年的房地产市场会比2012年略有好转,总体仍趋平稳发展态势。”国家统计局原局长邱晓华年初则表示房地产行业的黄金期仍未结束,十年内不会逆转,只有等工业化和城市化基本完成后房价才会出现真正逆转。邱晓华透露:“政策性下行压力与市场需求导致的上行压力并存,2013年房价不会暴涨也不会暴跌。”

总之,“维稳派”是“稳”字当头,中庸的态度让他们的言论模棱两可。

记者手记

到底是专家还是砖家?

调控松或紧、房价涨或跌、楼市向左或向右……年年有预言,年年有失策,仅凭一家之言难以服众。所谓地产专家,既有为博关注而故作惊人之语之流,也有立足数据、把握规律、严谨论证房价涨跌和市场走势之辈。因而,虽然专家的预测比较权威性,但也不可全盘接受。毕竟楼市变数大,凡事三思而后行,至于这些预言靠不靠谱,我们大可通过时间来逐一验证。