房价涨跌众口纷纭

关于房价，预测多半靠运气？

声音篇

核心提示

当前，房子已经成为大家谈论的话题，所以言论多得数不胜数，本质意义上，人们更愿意相信眼睛看到的现状，而不是耳朵听到的政策。买与不买，只是一个时间点的问题。在这个专家遍布的年代，房价二字，是看得，说不得。楼市从来不缺话题，唱空的、力挺的，让购房者一头雾水，左右为难。房价涨跌，到底听谁的？

□记者 **李飞**

看涨派

华远集团董事长任志强：下一轮房价上涨将很快出现

任志强认为，2006年以前的土地是低增长、负增长，2007年房价一定是高增长，到2009年土地是低增长、负增长时，2010年房价一定是高增长。现在，我们依存的是2010年土地低增长，导致2011-2012年有大量的库存。当这种库存不能正常消化和运行的时候，就变成了低的土地供给，而这将形成的是下一轮土地的高增长和房价的高增长。下一轮，一定是房价的高增长。

亚太城市发展研究会房地产分会会长陈宝存：五年内地价房价翻番

“从现在到2015年，至少三年内，控房价的压力都很大！土地不被追捧的直接后果是土地整理的速度下降。这样的话，地方政府土储部门压力增大，主城区土地稀缺越演越烈，一二线城市是最要命的！马上要出台集体土地拆迁安置补偿条例，土地上市速度全面下降，土地成本全面推高！地价房价翻番有望在五年内实现！”

万科副总裁周卫军：回暖只是暂时现象

周卫军预测，从短期来看，政策调整只是暂时现象。国家统计局1~6月份的统计数据显示，全国住宅销售面积到6月底时同比下降了11.2%，大部分城市的房价低于去年同期；70个大中城市中价格同比下降的有57个，持平的有2个，上涨的有11个。所以，回暖应该是暂时的，或者说是局部的。周卫军认为，明年3月份之后房价将有上涨的可能性。

看跌派

独立经济学家谢国忠：千万别买房，有空房赶快卖掉

谢国忠认为，2020年已经不远了，2015年中国社会将进入老龄化阶段，到2020年人口将会下降，人口下降，那么房地产一去不复返，房价永远是下降的。现在没有必要去买房子冒险，不要做发财的梦，现在把房子卖了一辈子开心。他号召有房者赶紧卖房。

牛刀：除非再来20万亿救市 否则房价将断崖式下跌。

8月7日，著名地产评论员吴其伦在微博上表示，市场上出现三大现象逼中央出台调控新政。对此，央视财经评论员牛刀回应：“什么调控新政，根本不用出。投机资金很快枯竭，除非再来20万亿救市，否则，房价的结局就是出现断崖式下跌。”

瑞士信贷董事总经理、亚洲区首席经济分析师陶冬：低点会出现在三四年后

陶冬认为，长远来看，中国房价必有一跌。如今上海的房价已经到了东京房价的水平，而上海人的收入只有东京人的1/5；如果海南岛的房地产存量和开发商们囤积的18万亩地都能建成房子，按照今天的价钱卖出去，收上来的钱足以买下曼哈顿。陶冬认为，中国房地产下一个低点将在三四年之后发生。

稳定派

远洋地产控股有限公司副总裁陈润福：市场回暖是一个平稳现象

陈润福认为，调控进行了很长时间，如果从4~7月的销售业绩来看，确实是销售量在上升，把它放到长一点的周期来看，其实是平稳的。陈润福表示，市场回暖是一个平稳的现象，并不会出现拐点，也不会出现类似于2009年那种反转式的强烈增长。

金地（集团）股份有限公司总裁黄俊灿：目前房地产市场算不上回暖

黄俊灿认为，目前的市场应该说不叫回暖，而是恢复正常，或者是局部地方恢复得过头了一点，“不要认为中国经济下来了，我们就得救了，不是这么回事。因为，四五月份确确实实有需求了，与前几个月相比量上来了，但与往年相比是正常的。所以，开发商还是要在产品结构上下工夫，政府对投机需求的打压会持续比较长的时间”。

住建部政策研究中心主任秦虹：三五年内房价是稳定的

秦虹认为，中国的房地产市场不可能靠投资性需求来支撑，自住性需求在三五年内应该是主流。这不像投资性、投机性需求可以买四五套，也可以买四五十套，那是没法估计的。所以，市场在三五年的周期中大致是稳定的，没必要为成交量短期内的上升下降而担忧。