

北京师范大学金融中心主任钟伟教授接受《金楼市》独家专访——

“面包涨价,不是因为面粉比面包贵”

2007年末,应《金楼市》邀请来苏州参加“2007中国姑苏房地产高层论坛”的北京师范大学金融中心主任钟伟教授接受了《金楼市》记者的独家专访。针对目前房价是否偏高、影响房价的真正原因、未来房地产走势等焦点问题,钟伟进行了详细分析和预测。同时,他还对囤地现象发表了自己独到的观点和见解。



针对有关房地产的热点焦点问题,钟伟进行了精彩演讲

助推房价上升的三大因素

“房价偏高,究竟什么是推高房价的真实的最大因素?”这是很多人迫切想知道的答案。

钟伟认为有三大因素:第一个原因就是目前的土地供应量过少,土地供不应求比较严重;第二,公众和开发商对房价判断的预期完全逆转;对于第三个原因,钟伟则归结于项目开发成本的上升。其中,项目开发成本的上升不仅意味资金成本的上升,还包括建造质量的提升,配套设施的提升等。

对于房价上涨的原因,钟伟一直打这样的比方:“面包涨价,不是因为面粉比面包贵。是因为面粉少,有

面粉的人又不愿意做面包,而做面包的地方买面包的人又特别多。”如何才能有效平抑房价的飙升,钟伟表示,对现有土地供应政策作相应的改变是一条有效捷径。

开发商囤地 10 亿平方米

近日,由北京师范大学金融中心撰写的《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》刚出炉。在采访中,钟伟也向记者透露了其中的一些研究结论。

据调查了解,预计到今年年底,开发商通过规范渠道的囤地规模约为 8 亿平方米,规范和非规范囤地共约 10 亿平方米。但钟伟同时也强调了这一观点:囤地 10 亿平方米并不是一个可怕的数

量。因为,开发商目前的囤地规模大约也只是可以支持静态开发 4 年或动态开发 3 年。值得注意的是,这一问题关键并不在于囤地数量,而是囤地所需的资金。综合各种估算,截至 2006 年底,估计沉淀在土地上的资金约为 2.4 万亿元,几乎相当于目前商品房的年销售额。在全部囤地导致的资金沉淀中,来自银行信贷的资金可能高达 1.32 万亿元,差不多银行体系每向房地产行业注入 4 元资金,就有 1 元被沉淀在土地上。

对于开发商所持的“地价使房价上涨”观点,钟伟特别提出了批驳,因为通过多种渠道估测,地价对房价的占比仅在 20%—30% 之

间,因此地价对房价的决定性因素并不明显。

未来三年房价还将上涨

根据已有的数据来推测,钟伟预计未来三年房价还会有 12%—15% 的增速。而在东南沿海,不排除个别城市房价翻一番。

作出这样的判断,钟伟主要基于他对中国经济总体的判断。他解释说,“我们从现在看到 2020 年能看到什么呢?第一个就是全国 GDP,很有可能达到 5000 亿美元,而东南沿海一带人均 GDP 甚至可能超过 1 万美元,这与发达国家基本没有差别;第二,我们的资本市场容量将变得更大,到 2020 年,我们的 A 股很有可能排在全球第二,甚至是第一;第三,那时候中国的贸易能力和工业市场能力将会排到全球第一,而且要比第二、第三、第四位加起来的能力都要强很多。”

在发达国家,没有增速和中国可以相抗衡的国家,在发展中国家,包括巴西、印度、俄罗斯和中国发展差距不是在缩小而是在拉大。“中国经济的兴起,充分市场化以后决定了东南沿海这一带房价将和国际至少和东亚国家的房价相抗衡。由此看来,房地产这个产业才刚开始,会发展到什么程度我们很难估量。”

快报记者 谊磊/文 路军/摄

精彩观点

思想的盛宴,言论的天堂

眼下房子、票子、儿子是我们挂在嘴边的热门话题,这三个中,票子和儿子我们都能够看得清,只有房子是比较难看得懂的。最近两年国家接二连三、三番五次出台一个又一个政策,但仍然有很多看不明白的地方,老百姓看不懂,地产商也困惑,政府有时候也很头疼。

现代快报作为一家由中央新闻单位主办的报纸,一直致力于以关注民生为己任,所以本次论坛我们希望跟在座的一起来探讨这些问题。

我们请来了钟伟教授,他对前几年市场的对一些热点问题,对今年的市场走势以及未来的发展趋势都有很精确的数据和观点。我们也邀请到了江



苏省银监局的副局长李玉华,金融行业的管理者来给我们梳理梳理目前国际国内金融形势对于未来地产走势的影响,希望借我们的论坛能够成为思想的盛宴,言论的天堂。

——现代快报副总编辑 袁海兴

本地企业要有危机意识

2005 年苏州评选房地产 20 强,当时苏州的本地企业和外地企业的占比是三七比,而今年的数据则发生了变化,外地开发商和本土开发商的比例是四比一,变化非常惊人。

吴中地产作为本土开发商体会到竞争的压力,在几年前我们有本土优势,资源优势,先

发优势,可是现在这个优势在逐步弱化,从我们的角度来讲,有强烈的危机意识。我们要做温州人的美特斯邦威,不走寻常路。2007 年是吴中地产实施品牌的第三年,我们作为本土企业也在发出自己的声音,我们左右山水观的提法,也是在发挥我们的自己的必然优势。

——吴中地产集团总经理助理、营销企划总监 周晓峰

C E O L I V I N G

金轮国际广场 GOLDEN WHEEL INTERNATIONAL PLAZA

酒店式商务套房 最后一期 48 套



形象代言人 黄日华 张妍

新街口CBD核心绝版房源 18500 元/m²起售 (51-115m²)

☆酒店式景观商务套房 ☆超五星级豪华精装 ☆高档精品家俱全套配置 ☆世界名品家电全套配置 ☆国际精品卫浴 ☆24小时管家服务 ☆全天中央热水供应系统 ☆5A智能化集成系统 ☆地铁上盖建筑 ☆世邦魏理仕富豪式物业管理

贵宾专线: 025 84704018 84719008 项目地址: 中国·南京新街口汉中路(金陵饭店旁 金鹰对面)

