

赵晓(北京科技大学经管学院教授、博士生导师)

论坛主题

金融危机与房地产:挑战和展望

哈继铭(中国国际金融有限公司首席经济学家)

2008年10月,哈继铭在宁建议老百姓“半年不炒股、一年不买房”;同年12月,赵晓抛出“买房就是爱国”的观点。两人的观点都在业界引发了一场“口水仗”,一时间被媒体炒得沸沸扬扬。

昨天,两位经济学家在宁同台交锋,出现在南京春季房地产商品交易会的论坛上。对于现在能否买房的问题,两人给出了统一看法:现在可以买房!

# 专家口径一致:现在可以买房

## 两位经济学家在南京春季房地产商品交易会上论道



## “经济冬天”要鼓励买房

对于当今房地产市场走向,赵晓开门见山给出了一个总体判断:市场有所回暖,但形势依然严峻。网络曾批判过他“买房就是爱国”的言论,赵晓平静回应“我的这个观点前面还有‘现在’两个字”。在经济遭遇冬天的时候,就是要鼓励大家去买房,包括二套房甚至是投资房。

### “楼市真的回暖了”

“去年3月份,潘石屹说了‘百日剧变’,现在过去多少百天了?我看没有剧变啊!”赵晓将矛头直指房产界大腕潘石屹。他说,现在看,并没有看到房地产企业破产、大幅倒闭的情况出现,大变没有、中变也没有,顶多是小变。在房地产市场回暖的事实下,房产开发企业不可能再出现资金链断裂的危险了。

赵晓认为,楼市真的回暖了。他用北京、上海、深圳、广州等城市近期的楼市成交数据予以证明。比如上海3月份的商品住房成交面积环比上涨了98%,深圳一季度成交商品住房169万平方米、同比上涨184%。

赵晓表示,在政府的政策效应下,中国经济已经走过了危险时期,而房地产市场也“的确在回暖”。“从以上几个典型城市来看,房地产市场已经从回暖开始滑向回转过度的边缘”。他说。

### 房地产投资进入“冰点”

赵晓还认为,“即便房地产市场出现回暖,但形势并不乐观。”

赵晓说,现在的房地产投资已经进入“冰点”。有观点说要加息了、有观点认为经济已经回转过,正是这多种不同声音,使政府下一步是否出台政策具备了不确定性。但是赵晓认为,“如果现在宽松的政策往回撤的话,经济乃至房地产有可能出现二次触底。”

他认为,中国的房地产现在还存在产能过剩的问题、为彻底救活经济,“债市、股市、楼市三把火必须同时燃烧”。现在,政府应该继续扩大内需,确保经济也能由回暖向回转过度的转变,要警惕中国经济“由强变弱”后再“由弱变强”。

### 用收入消减房价泡沫

那么,房地产市场有没有泡沫呢?赵晓认为,肯定有泡沫,但是这个泡沫有多大,是有争议的。那怎么来消减泡沫呢?他打了个比方,“比如这里有一杯水,这杯水卖3块钱,但是你看杯子里只有半杯水,那就有泡沫。”怎么消减呢?第一个办法是以1.5元的价格卖给别人;另一个办法是“我把水装满然后再卖3块钱”,这就是用发展来消减泡沫的办法。

他说,中国是个发展中

国家,有很大的发展空间,百姓的收入可以不断增长,城镇居民收入和农村居民收入如果连续三年增长都超过10%,那么我们的收入增长就会超过30%,假如房价不变,那么这个泡沫就消减掉了。因为房地产泡沫是以房价收入比来衡量的。

### 房价一年内上涨可能性不大

现在有一种观点认为,包括南京在内的国内多个城市,2008年的土地出让数量都大幅缩减。在如今楼市回暖的情况下,下一步房地产市场将遭遇供需失衡的现象,而供应量的减少必然导致房价的新一轮报复性上涨。对于这一观点,赵晓认为“房价一年内上涨的可能性不大”。

他分析说,各地城市包括南京在内,土地的库存量和可售房源量还比较大,现在的楼市反弹,仅仅是依靠政府政策“救市”,唱的是独角戏,回转过度的房地产市场力量还远远不够,而开发商也吸取了上一轮的教训,在开发上“维稳”主义第一。

赵晓判断:“未来一年内,房价将呈现稳定的态势,有些地方会跌、有些地方会涨,但从全国情况看,房价在

一年内基本上走低,继续一个止跌企稳的过程。”

### 银行降息才能降房价

在外界对银行利息“是升还是降”的猜测中,究竟今年还会不会出台降息政策来刺激经济呢?赵晓直截了当地表示“一定要降息”,因为利率是跟着物价跑的,物价在涨,但利息目前只下降了2个百分点。

他说,现在很多人买房子是借助于银行按揭的,所以能不能买得起房,银行起到的作用是至关重要的。如果银行利息降30%,也就是70%的贷款降了30%,等于成本降了50%。房地产很大一部分是政府的交易成本以及银行的融资成本,融资成本的下降对房价的影响会非常大。

“我们现在的问题在哪里呢?你会发现银行利率不愿意往下降,为什么不愿意往下降?他们是既得利益集团。中国的银行是最赚钱的,光利差就能赚很多钱,这在发达国家是不可能的。英国利率已经调到了300年来的最低,为什么中国银行的利率只调了5%?如果我们一直主张降息,那就是一直主张降房价。”

## 我劝大家要买大房子

去年10月份,哈继铭在南京抛出了“半年不炒股、一年不买房”的观点。昨天在论坛上,他却一改往日论调,表示现在可以买房子。并且,他从中国人口结构方面分析,认为“现在要买就要买大房子”。

### 买房可规避通胀风险

对于目前中国经济的状况,哈继铭昨天作了一份题为“关注宏观新动向”的演讲。他认为,国家四万亿的刺激,一部分是来自于财政赤字的扩大,是积极的财政政策,“财政赤字从去年占GDP的0.4%上升到(今年根据国家预算的测算)要达到GDP的3%左右,上升幅度差不多是2.5个百分点”。

未来会不会出现通胀呢?他说,在分析货币增速时,不能看绝对的货币增速,还要看货币增速与实体经济活动之间的差异。如果差异很大,那么通胀的压力就会

比较高。今年一季度GDP的增长速度是6.1%,但名义GDP增长可能就在5%左右,而货币增速达到25%,也就是说这两者之差达到20个百分点,这20个百分点过去中国是从来没有过的,“显然未来的通胀压力是不能低估的”。

他说,在这种情况下,人们为了规避未来的通胀风险,最好的去处就是房地产,房地产是一种规避通货膨胀风险的工具,“当然关键还是要看老百姓的买房承受能力”。

### 任何人都抄不到房价的底

之前,哈继铭曾说“半

年不炒股、一年不买房”。那么,他现在是否继续坚持这一观点呢?哈继铭笑着说,“我也没说半年之后一定能炒股、一年以后一定能买房”。对于买房人而言,“如果他有自住需求,而且他所买的房子是在他收入的可承受范围之内,那就应该买”。

哈继铭说,房地产不能以它的短期波动来判断什么时点进去最好,“任何人都抄不到底”。目前来看,中国房价已经跌了一段时间,你现在明摆着有结婚成家的需求,可以考虑买房。但是,如果你现在已经有房子了,而你如果觉得现在房地产还不是底,那么再等一段

时间也未尝不可。

另外,哈继铭还从中国目前的人口结构出发,给出了“买房要买大房子”的建议。他认为,中国现在面临一个年轻人多、儿童和老年人偏少的时期,人口结构是摇摆式的“鱼肚型”。中间部分大,年轻人的住房需求大,类似于上世纪七八十年代的日本。一对年轻人结婚,自己一套房子、双方父母又各有一套房子,这三套房子等到二三十年之后,租也租不掉了,“所以现在买房的话,我劝大家买个房子”,省得又要把三套房子卖掉换大房子。

快报记者 尹晓波 文/摄

### [赵晓现场语录]

- 未来一年内,房价将呈现稳定的态势,有些地方会跌、有些地方会涨。
- 我发现很多网友给我拍砖头,但是他们连我的文章都没有看过,看了标题就骂我了。



### [哈继铭现场语录]

- 父债子还子难还,父亲越来越多,子女越来越少,怎么还?
- 老人怕通胀,小孩怕收税,将来政策最好是一半通胀一半收税,各打五十大板,来偿还我们这一代欠下的债。