

观点之一

蓝皮书站在开发商的立场

需求方才是真正的市场决定因素。由于没顾及到对需求方的研究,蓝皮书所作的预测大多迎合了开发商的意愿,如市场回暖、政策救市等。

观点之二

房地产行业暴利不容置疑

蓝皮书对房地产行业的界定仅包括房地产开发商,未包括政府福利开发、单位自建等。与工业平均利润率相比较,其利润高10倍都不止,显然是暴利行业。

观点之三

2012年房价将滑入谷底

要想借助城乡居民对住房的消费需求拉动经济增长,必须实施低房价的政策。中国城市房价将在两年后滑入谷底,跌幅可能达到现价的一半。

社科院内部人士自批 楼市蓝皮书年年预测年年错



曹建海 中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任、研究员,经济学博士。近年来在楼市舆论中旗帜鲜明的他,因发表观点认为中国房价未来两年将大跌50%而一度成为焦点人物。

象征着专业与权威的社科院“蓝皮书”,正在受到越来越多的质疑。继北京市社科院发布的《北京蓝皮书》受到华远集团总裁任志强的炮轰后,中国社科院发布的《房地产蓝皮书》(以下简称蓝皮书)也听到了来自社科院内部的批评声。

近日,社科院经济研究员曹建海在博客中撰文批评中国社科院城市发展与环境研究中心发表的《房地产蓝皮书》,认为其站在了开发商的立场上,称2004年以来,每册蓝皮书对市场的分析和预测都是错误的。他认为房价将在2012年滑入谷底,跌幅可能达到现价的一半。

楼市的两种立场

问:社会上关于房地产市场的预测报告已经近乎泛滥,观点也不尽相同,您为什么选择评点自己所在的中国社科院的这个报告?

曹建海:仅社科院系统本身,就出现了中国社科院和北京社科院的两种截然不同的判断,肯定有一种是错误的。我对《房地产蓝皮书》的批评,主要是认为其研究方法不当,预测水平较低,导致公众和媒体对社科院整体产生误会。我认为,学术研究观点可以有千万种,但真理却只能有一个。在真理得到验证之前,争鸣是非常重要的学术环节。

问:点评这个报告时,为什么选择用“立场”作为关键词?这可能是一个偏主观性的字眼。

曹建海:一般的行业研究,立足企业层面基本上能反映行业发展状况。但房地产业是一个特例,不能因循这种方法。因为政府与开发商共同垄断经营的房地产开发业,与被禁绝自主开发的公众之间,存在矛盾。由此,在房地产领域,形成了鲜明的两种观点,即偏向既得利益集团的观点和偏向公众的观点,他们分别代表着完全不同的立场。

问:预测总会有偏差,翻看过去众多关于楼市预测和分析的报告,能够最终被事实验证的并不多,那我们应该如何看待这些报告的权威性?

曹建海:我在2006年预测了北京房价将在奥运会后回落。事实证明房价在奥运会之前就回落了。我预测房价将在后奥运时期,即2009~2012年形成一个回

用低房价拉动住房消费

问:目前,房地产业投资占全国固定资产投资超过四分之一,并且已经被中央调为重要的支柱产业,被寄望于能够在这轮经济复苏过程中起到拉动作用,如果未来两年房价大跌楼市不稳,会不会对房地产业的引领作用造成冲击?

曹建海:这是一个重大的认识误区。过去,房地产开发投资可以由暴利机制拉动,但高房价限制了绝大多数城市居民的消费需求,房地产市场被迫进入“滞涨”局面,这已经成为一个僵局。打开此僵局的一个新思路就是用居民获得住房的数量来拉动房地产投资和国民经济增长,而不是依赖房地产业的获利机制。所以,眼下中国需要贯彻的,是一个低房价拉动居民住房消费的国家战略而不是高房价战略。

问:在国内,住房问题不可能仅仅是个经济问题,由于强调其对民生诉求的功能,很多方面开始干预,房价上涨时政府要调控,房价下跌时政府还是要调控,可能决策层也并不愿看到房价大跌的局面出现?

曹建海:事实证明,经济不能脱离政治,因为经济中的产权,均来自政治程序的决定,而在市场化历史较短的当前中国尤其如此。既然高层追求和谐社会,一定不会允许高房价持续激化社会矛盾;至于房价大跌,如果能合理控制银行体系风险,反而在拯救中国经济、提高城乡居民物质文化水平的必由之路,这是中国未来一段时期最大的政治之一。

问:但现实情况来看,房地产市场区域化特色明显,一线城市可能和三线城市的现状千差万别,如果用一估算的降价比例来描绘未来的楼市前景,会不会有民众因此受到误导?

曹建海:去年以来全国城镇房价回落,但三线城市及县城以下房价还在上涨。这其中有启动周期的原因。但县城以下平均房价都达到了2000元以上,这个价格与需要城镇化的农民收入差距过大,注定是不可持续的。但是,考虑到农村地区的价格已经达到较高水平,三线城市及以外城市房价回落较一、二线城市,幅度应该小一

博文摘要

房地产蓝皮书站在了开发商的立场

站在市场供给者——企业的立场编写行业研究报告,由于忽略了产业生存环境的变化,特别是忽略了对市场需求的深入研究,这样的报告存在致命硬伤,其判断很难符合实际。

拿社科院的房地产蓝皮书来说,对照历年来的核心观点与实际的发生,会发现很少有符合实际的情况。从房地产蓝皮书的一贯观点看,他们是房地产开发商为主体的房地产业的积极拥护者,甚至不排除一些学者被利益集团所收买。

以近三年为例,按照2006年的蓝皮书预测,中国房价将长期持续上涨。然而房价在2008年初出现了拐点并持续下跌将近1年。2007年的蓝皮书预计,当年中国整体房价涨幅有望回落到5%以下。但实际上那年却是我国房价有史以来最疯狂的一年。2008年的蓝皮书指出,当年出现房价拐点的概率性不大。事实上从2008年3月开始,楼市正式进入降价通道。

今年蓝皮书认为中国楼市将在下半年回暖,房价深幅大调可能性较小。而截止到5月11日的新浪网网络调查,显示这个观点不符合绝大多数消费者的预期。我想,第六期蓝皮书的错误将会很快验证。我认为高房价不能获得成交量的支撑;要想借助城乡居民对住房的消费需求拉动经济增长,必须实施低房价的政策。无论如何,在经济规律的大势压迫下,中国城市房价将在两年后,具体说应在2012年滑入谷底,跌幅可能达到现价的一半。

回应

对于曹建海的批驳,蓝皮书主编、社科院城市发展与环境研究中心研究员牛凤瑞也在第一时间做出回应:蓝皮书的研究站在学者良心和对客观规律认识的立场上,没有以偏概全;降价只是某些人的一厢情愿。

他表示,蓝皮书不代表任何人的利益,站在学者良心和对客观规律正确认识的立场上。对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

对于未来房价走势,牛凤瑞则说,尽管中间可能有波动,但从长远看,房价上涨是必然趋势。“由于建设成本在不断提高,因此至少3年以后,房价肯定会涨。”

而低房价只是某些人的一厢情愿。房价不是政府、专家说了算,而是市场供求关系说了算。房价下降只能迫使开发商减少供给,从而减少政府在土地出让中的收入,这是地方政府不愿看到的。

对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

对于未来房价走势,牛凤瑞则说,尽管中间可能有波动,但从长远看,房价上涨是必然趋势。

回应

对于曹建海的批驳,蓝皮书主编、社科院城市发展与环境研究中心研究员牛凤瑞也在第一时间做出回应:蓝皮书的研究站在学者良心和对客观规律认识的立场上,没有以偏概全;降价只是某些人的一厢情愿。

他表示,蓝皮书不代表任何人的利益,站在学者良心和对客观规律正确认识的立场上。对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

对于未来房价走势,牛凤瑞则说,尽管中间可能有波动,但从长远看,房价上涨是必然趋势。

而低房价只是某些人的一厢情愿。房价不是政府、专家说了算,而是市场供求关系说了算。房价下降只能迫使开发商减少供给,从而减少政府在土地出让中的收入,这是地方政府不愿看到的。

对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

回应

对于曹建海的批驳,蓝皮书主编、社科院城市发展与环境研究中心研究员牛凤瑞也在第一时间做出回应:蓝皮书的研究站在学者良心和对客观规律认识的立场上,没有以偏概全;降价只是某些人的一厢情愿。

他表示,蓝皮书不代表任何人的利益,站在学者良心和对客观规律正确认识的立场上。对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

对于未来房价走势,牛凤瑞则说,尽管中间可能有波动,但从长远看,房价上涨是必然趋势。

而低房价只是某些人的一厢情愿。房价不是政府、专家说了算,而是市场供求关系说了算。房价下降只能迫使开发商减少供给,从而减少政府在土地出让中的收入,这是地方政府不愿看到的。

对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

对于未来房价走势,牛凤瑞则说,尽管中间可能有波动,但从长远看,房价上涨是必然趋势。

博文摘要

房地产蓝皮书站在了开发商的立场

站在市场供给者——企业的立场编写行业研究报告,由于忽略了产业生存环境的变化,特别是忽略了对市场需求的深入研究,这样的报告存在致命硬伤,其判断很难符合实际。

拿社科院的房地产蓝皮书来说,对照历年来的核心观点与实际的发生,会发现很少有符合实际的情况。从房地产蓝皮书的一贯观点看,他们是房地产开发商为主体的房地产业的积极拥护者,甚至不排除一些学者被利益集团所收买。

以近三年为例,按照2006年的蓝皮书预测,中国房价将长期持续上涨。然而房价在2008年初出现了拐点并持续下跌将近1年。2007年的蓝皮书预计,当年中国整体房价涨幅有望回落到5%以下。但实际上那年却是我国房价有史以来最疯狂的一年。2008年的蓝皮书指出,当年出现房价拐点的概率性不大。事实上从2008年3月开始,楼市正式进入降价通道。

今年蓝皮书认为中国楼市将在下半年回暖,房价深幅大调可能性较小。而截止到5月11日的新浪网网络调查,显示这个观点不符合绝大多数消费者的预期。我想,第六期蓝皮书的错误将会很快验证。我认为高房价不能获得成交量的支撑;要想借助城乡居民对住房的消费需求拉动经济增长,必须实施低房价的政策。无论如何,在经济规律的大势压迫下,中国城市房价将在两年后,具体说应在2012年滑入谷底,跌幅可能达到现价的一半。

回应

对于曹建海的批驳,蓝皮书主编、社科院城市发展与环境研究中心研究员牛凤瑞也在第一时间做出回应:蓝皮书的研究站在学者良心和对客观规律认识的立场上,没有以偏概全;降价只是某些人的一厢情愿。

他表示,蓝皮书不代表任何人的利益,站在学者良心和对客观规律正确认识的立场上。对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

对于未来房价走势,牛凤瑞则说,尽管中间可能有波动,但从长远看,房价上涨是必然趋势。

而低房价只是某些人的一厢情愿。房价不是政府、专家说了算,而是市场供求关系说了算。房价下降只能迫使开发商减少供给,从而减少政府在土地出让中的收入,这是地方政府不愿看到的。

对于蓝皮书中的观点,希望学界有反驳的声音,来促进业内的讨论和交流。他同时也很自信地表示,在目前社会上的各种批评中,没有一个能站得住脚。

对于未来房价走势,牛凤瑞则说,尽管中间可能有波动,但从长远看,房价上涨是必然趋势。

Table with 4 columns: 2009年5月15日沪深A股行情, 代码, 名称, 收盘, 简评. It lists various stocks and their performance on May 15, 2009.