



房价会否涨到每平 80 万 一切皆有可能

京城有位房地产专家，姓董名藩，北师大教授、房地产研究中心主任。在一次房地产论坛上，董教授预言，再过 25 年，全国房产均价将达每平方米 9 万元、北京 80 万元！

专家一发声，全场都震惊了！好家伙，80 万元！岂不是一平方米房价就可以买两辆奥迪吗？岂不是一家人拥有 100 多平方米房产就成亿万富翁了吗？岂不是租一套两居室每月得花七八万元吗？果真如此，无房户在京城还怎能待得下去？这世界还是普通百姓能居住的世界吗？！

各位且慢，不必惊叹。董教授口出此言，有其充分根据。根据之一，是京城房地产价格多年来平均走势。董教授分析，1987 年，京城平均房价约为 500 元。2012 年，上涨至均价 2 万元。上涨约 40 倍，平均涨幅为 15%。按此趋势再涨 25 年，2 万元乘以 40 倍，可不正好是每平方米 80 万元吗？

董教授根据之二，是推动全国房价上升的十大因素：1. 大拆大建；2. 人

口增长；3. 城市化，进城农民要逐步租房买房；4. 家庭裂变；5. 生活方式演化，养老不是接到家而是给父母再买一套，高收入阶层郊区有别墅、城里有豪宅；6. 区际人口整合；7. 经济高速增长；8. 城乡收入差异；9. 城乡阶层意识；10. 群居意识。

董教授根据之三，是推动北京商品房需求的七大因素：1. 北京拥有全国平均层次最高的官员阶层；2. 北京拥有规模庞大的国内驻京办事机构；3. 北京拥有规模庞大的涉外机构；4. 北京拥有平均层次最高的白领阶层；5. 北京拥有平均层次最高的科教卫队伍；6. 北京拥有数量最多的文艺从业人员；7. 北京拥有购买力强大的外来退休人员。

听完教授以上分析，不少人表示坚决支持。但反对董教授论点者亦有不少，其论据有三：其一，推动全国房价上升，确有各种因素，但抑制房价上升，亦有多种因素，比如，对于大多数居民，住房满足率已经越来越高，

其需求强度必然逐渐降低。总体而言，这十多年，中国居民住房需求趋势是越来越弱，并非越来越强。

其二，京城住房需求，亦是同样道理，到了一定时期，需求必然递减。董教授将“国内驻京办事机构”亦算一大需求，其实这些人户口大都还在原地，驻京不过出差而已，很少会在京城购买住房。专家做分析，不能只找于己有利的证据，置基本事实于不顾。

其三，做任何走势分析，切不能以过去百分比按算术方式往前无限推演，倘如此，专家实在好当，走势也太好预测。况且，算术推演，往往经不起推敲。比如，照此推算，25 年后再过 5 年，京城房价岂不要涨到 160 万元！又过 5 年，竟会达到 320 万元！又如，照此推算，短跑运动员去跑马拉松，岂不要跑进一小时大关？不过，京城房价到底会否涨到每平方米 80 万元？只有让历史下结论了。如今不是流行一句话吗：一切皆有可能。

王健林：多地项目都卖不动 最多两年就无须调控

10 月 26 日，万达集团董事长王健林在接受记者专访时表示，文化产业是没有天花板的行业，文化产业不意味着低回报率。他表示，中国消费者已经升级到需要文化旅游的程度，当前的文化旅游市场不缺需求供给，万达对做文化旅游产业充满信心。“我的目标是奔着迪士尼去的，我不迷信洋品牌，我要用事实证明，中国人做的旅游项目，和美国所谓的知名品牌可以一起竞争。”

目标是迪士尼

做商业地产一直顺风顺水的万达集团开始转型进入文化产业，作为万达集团的领头羊，王健林的目标是做全球最大的文化企业之一。从商业地产到文化旅游产业，王健林正在通过全球并购、项目建设等一步步完成他的文化帝国的目标。

实际上，从 2010 年开始，万达就已开始进入文化旅游行业，3 年来累计投资文化旅游地产高达 2300 亿元。如此大规模的投资，在外界看来，万达的脚步有点快，而脚步快就会带来风险。

王健林表示，现在很多学者分析文化旅游产业回报率低，这是不对的，不能用文化事业的眼光来分析文化产业，“我说过 2017、2018 中国市场

会超过北美，2022、2023 会是北美的两倍，我们就是基于这个增长。简单说，万达院线税后回报率为百分之十几，如果我判断文化旅游业是回报率非常低的行业，那么我就不会做了。”

王健林表示，美国有 3 亿人口，现在有 270 多个主题公园，中国是可以支撑至少一百个，甚至数百个主题公园这种旅游规模的，“要生存，就要做到差异化，不要完全一样。我的目标就是奔着迪士尼去的，我想用万达的事实来证明，中国人做的旅游项目，和美国所谓的知名品牌可以一起竞争。”

非核心城市楼市两年后无须调控

今年以来，房价快速上涨超出预期，有业内人士分析，接下来的四季度可能引发新的调控政策出台。

对此，王健林表示，按照目前中国房地产市场现状，除了热点城市之外，其他城市两年后就没有必要再进行调控，“两年以后无须调控的是非核心城市，北上广这些城市可能还要有相当长时间的坚持。除此之外的很多城市，我觉得无须限购，现在房子卖的（价格）都比较低了。”

“现有的土地供应量和存量房，已经导致了很多地方的项目都卖不动，再加上这两年地方债务持续增长的情况下，有些地方主要靠卖地来还债。在这种情况下，土地和房地产供应进一步被放大，别说三、四线城市房地产滞销，现在就连有些二线城市的房子都卖不动。”王健林指出，这两个因素导致了市场供过于求，最多只要两年就不需要调控了。每日经济新闻

王洪福：调控的效力在于长久 全会不是拐点是起点

京七条的出现更加增添了市场上关于新“国五条”“失灵”之说，然而，北京石龙经济开区开发有限公司总监王洪福却明确表示，“任何一个政策的出台都不是看眼前的，它的效力不是在一时，而在于一个长效。”

10 月 24 日，在出席新华网举办的“深度解读‘京七条’议供需失衡下的北京楼市”的活动论坛中，王洪福对房地产调控持看好态度。他表示，三中全会不会是政策拐点，而是新的起点。

国家统计局发布的 9 月份的 70 城房价数据显示，一线城市同比涨幅都在 20% 以上。因此，包括不少专家都对长时间以来的调控产生了悲观情绪。王洪福却认为，任何一个政策的出台都不是看到眼前的，它的效力不是在一时，而在于一个长效。

王洪福称，“经济的快速增长给人的信心增加了，老百姓的收入增加了，收入增加的同时，通货膨胀也来到了，那大家保值心态就增强了。”同时，生活方式的改变也增加不少需求。

北京、上海、广州、深圳这几个一线城市，房屋快速上涨和城市经济发展是有关联的。房价的上涨和经济的快速增长是密不可分的，也和“人心

所向”，大家都拥挤在北上广深是密不可分。同时北上广深的劳动效率、实现自我价值这些有利于人力资源的开发、人力资源的有序利用等都是其他城市所无法相比的，他们聚集到一线城市，自然对住房的需求增大。

“当人的需求层次上升以后，可能很多人需要换房子。”王洪福表示，“这样，旧的矛盾解决了，新的矛盾还会出现，而正是由于这种供需的矛盾，才推动着我们的房地产市场向健康方向发展。这个问题是‘与时俱进’，政府需要未雨绸缪。”

高涨的房价、失衡的供需，无疑都在挑动着很多人的神经。因此，三中全会承载了很多人的期望。长期以来，推动房价猛涨的土地因素被认为是此次会议关于房地产方面的重要环节。

王洪福认为，土地供给方式的改变，包括限价竞价地、小产权的流转、集体土地的流转、宅基地的使用方式和流通方式、集体土地的产权明晰化等都是房地产市场发展的基础因素。十八届三中全会以后，如果把这些都解决了，那离老百姓的梦想实现就不远了。

房产税不能抑制投机 房价调控重在挤压泡沫

10 年来，中国房价高，而屡次调控均无效甚微。如何能够挤碎泡沫，平抑价格，舆论重点聚焦于“房产税”。

房产税在许多发达国家都有，在中国也有一段时间的试行。房产税与其他财产税一样，主要是社会财富的再分配作用。但事实上，现在的关注点在于，房产税能否用来控制房价？是否应该出台更为猛烈的政策，用更重的税负，遏制房价上升？

出台房产税的主要目的是挤出泡沫，将房地产价格拉到正常运行轨道上来。那怎么算“正常”？一是房地产市场交易良性，即交易主要以自住为主；二是市场供求趋于平衡，即居民居住需求能够得到合理满足。仅靠房产税，仍不能抑制投机。比如，一个中高收入家庭，拥有一套原有住房、一套学区房和一套父母住房。但均为自用，不出售也不出租，却必须缴纳相当数额的税负，并可能因此不堪负担而卖房。相反，有些不折不扣的炒房客因为其房产总在不断购进卖出过程中，有些房产甚至在还没有正式过户的情况下就已经卖出，其实际持有房产量很小，所交房产税额也因此很小。那么，这样的房产税不仅遏制了真实需求，而且对投机不具备杀伤力。

所谓泡沫指的是由于投机需求使资产的市场价格脱离资产内在价值的部分。这种投机需求是一种虚假

需求，所产生的泡沫，实质是与经济基础条件相背离的资产价格膨胀。如果单纯将房产税作为调节房价的工具，主要是遏制需求，却也暂时遏制了真实需求。一些调控政策乏力，主要就是未能有效打击虚假需求，反而引发真实需求者的市场恐慌，造成进一步上涨预期和投机活跃。

因此，调控的重点应当是挤压泡沫，从虚假需求的根本上进行打击，即对房产发生的盈利用途进行限制，使房产没有变现投机盈利的可能。进行交易等盈利环节税费的征收，将是调控的关键。如可大大延长交易免税的房屋持有时间；把持有房产的时间进行更细的划分，根据持有时间进行交易时的盈利交税，逐层加大短期交易的税费力度；在每段时间内，综合房产交易整体数量和金额进行累进税率的税收。同时规范房屋出租。这样不仅能打击投机，也能使买房人因商品长期不能变现而缓解对升值所带来的收入预期。

房价过快过高地上升，其害处昭然：一是对实体经济的伤害，二是对普通民众消费能力的抑制，三是造成国家经济金融的潜在危机。调控要“下决心、下狠心”，但更重要的是找到问题的根源，有可靠的调研做基础，拿出对症的政策，这样才能为经济良性发展奠定基础。人民日报

