

您的位置: 首页 - 财经动态

2004 年房价是涨还是跌?

作者: 发布时间: 2004-7-4 10:20:01

关于 2004年的房价, 业内人士有三种不同的观点。第一种认为, 今年房价肯定会涨; 第二种认为, 不会有变化; 第三种认为, 房价会降下去。

潘石屹认为今年房价肯定会涨, 导致房价上涨有三个原因。北京的土地成本上升拉动房价上涨; 公房理顺关系后大量上市, 带动中高档住宅导致房价上升; 去年下半年以来建筑材料价格上涨导致房价上涨。

冯仑也认为, 高档房房价会略有上涨。目前的北京房价是合理的, 这个房价体系已经维持十年了, 没有理由说在市场中维持了十年的房价至今还不合理。

针对房价肯定会涨的观点, 高广垣认为, 这种说法是缺乏依据的。因为房价上涨的关键是二手房市场的繁荣, 现在上海的二手房已经占到整个房地产市场交易的 50%, 而北京的二手房交易量还不足市场的10%。

还有专家认为 2004年的房价不会有太大变化。首先, 2004年会迎来房地产的一个鼎盛之年。据统计, 2004年北京的开复工面积同整个欧洲的开复工面积是一样的, 如此大的一个量, 必然会让房价不可能出现太大的涨幅。其次, 还有经济适用房会对房价起到一个比较大的牵制作用, 不会让房价疯涨。2004年的房价应该在各种力量的一个合力作用下, 各个方向的力都有, 这就让价格趋于比较合理的水平。也就是房子的品质会跟价格渐成正比, 这也是房地产市场逐渐走向成熟的标志之一。

珠江地产的总经理陈长缨也认为今年房价不会有大的波动。因为总体来说目前北京的楼价已经处于理性层面, 现在的市场竞争已日趋激烈, 开发商都以增强产品竞争力为目标, 在努力打造性价比比较高的产品。从供应量上看, 2004年北京楼市的供应量应该还会增长, 但需求量也会增长, 供求关系不会发生大转折。因此房价也不会有大的变化。

全国工商联住宅产业商会香港分会主席高广垣认为, 2004年北京的房价会略有下调。之所以这样预测, 是基于这样几个理由。首先, 从市场供求关系来说, 供应量大于需求量, 使得原来的价格会维持一段时间。其次, 北京在短期之内不可能像上海等地一样形成炒楼的现象, 所以价格不可能在短期内炒高。而炒楼现象的形成, 至少应该具备几个条件, 即供应量相对较少, 外来资金大规模进入本地市场, 以及本地人对于地产形成市场预期, 认为今天不买明天就可能升的购房心理。在北京的市场来看, 这三个条件都还没有形成。第三, 北京还没有大量的外地投资人进京买房。尽管有一些外地人进京买商铺, 但是由于商铺在整个房地产市场的比例还非常小, 还不足以对整体房价形成影响。第四, 北京的新房供应和期房供应量很大, 市场短期内吸收不了, 所以会导致房价下调。

总体来说, 2004年的北京楼市肯定是很红火的。

文章出处: [北京现代商报](#)

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

版权所有: 中国社会科学院人口与劳动经济研究所

您是第位访客