

[新闻中心](#)[通知公告](#)[讲座活动](#)[教授观点](#)[下载中心](#)[院长信箱](#)[高端论坛](#)

院长成思危先生在2014牛津中国商业论坛上做主题演讲

发布时间: 2014/10/17

由牛津大学赛德商学院主办的牛津中国商业论坛2014年10月14日在北京举办。论坛邀请了全球经济界的学术思想领袖、有影响力的中外商界精英,以“中国的转型变革”为主题进行对话交流。

中国科学院大学管理学院院长成思危为论坛做了主题演讲,着重分析了当前中国的经济形势和发展走向,对地方债、房地产市场和股市这三个大众最为关心的问题进行了权威的解读,并对中国经济的未来给出了十分乐观的预测。

成思危预测,中国的房地产市场虽然目前被外界担忧,但预计在两年之内,中国的房地产市场将会恢复正常。“今年中国的楼市出了问题,房价下跌,只有四个城市的房价没有下跌。这意味着很多人在担心中国的金融系统将被住房体系伤害。我不这样认为。首先,中国的城镇化依然是未来的重要任务,目前中国有52%的城市化率。如果每年增长1%,每年需要把1100万人迁入城市。第二,中国每年有几百万高校毕业生,他们要工作、要结婚,住房是刚需,因为这是中国特色的‘丈母娘经济’。第三,城市人群有改善性住房需求。所以住房的需求依然持续旺盛。”

不过成思危也认为,房价下跌有两点需要注意:一线城市的住宅需求很旺盛,房价些微的下降会带来销量的大幅增长,限购依然需要。而对很多中小城市,确实存在住房存量供过于求,需要的是取消限购,鼓励人们搬迁至这些城市。“根据我的研究,20个月,最多2年,这些住房存量就可以被消化掉,中国的房地产市场将恢复正常。”成思危说。

成思危表示,在中国,房价的年均涨幅会超过美国(3%)。最近两年可能会有一些波动,而长期来看,中国的房地产市场将保持增长。从2000年至今,中国房价年均涨幅超过8%。

谈及住宅违约风险,成思危说:“在中国,大部分人买房是用来自住而不是投资,首付比美国高很多,大多数人都不愿意放弃住房,所以违约风险不会太大。”同时从房地产开发商的角度分析,“开发商30%资金来自银行,39%的资本都是自己出的,31%的资本来自各方投资者。所以房地产开发商破产的风险不大。”成思危说。

成思危认为,尽管中国经济近几年出现下滑趋势,外界无需为此而过分担忧。成思危表示,中国经济周期为十年。从2013至2022,中国经济年增长率将为7%至8%,CPI将会控制在4%以内。“预测永远都不准确,但是经济生活中又离不开预测。”成思危在主题演讲中说。(参考资料来源:人民网 经济观察网 中国新闻网)

