**马光远：如何解读最近惊人的房价表现及趋势**

2017年03月16日 08:01

来源：光远看经济

编辑：[东方财富网](http://www.eastmoney.com/)

分享到：

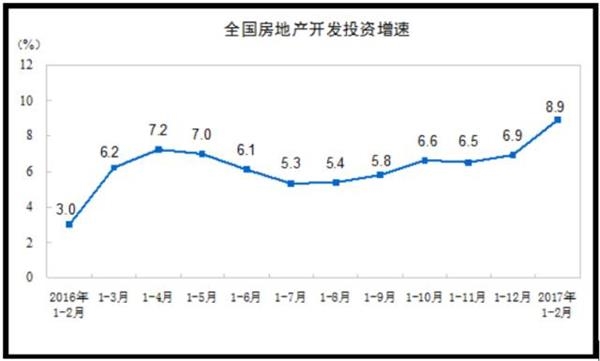
[**36**人评论**8388**人参与讨论](http://guba.eastmoney.com/news,cjpl,617721787.html)[我来说两句](http://finance.eastmoney.com/news/1370,20170316720562780.html#newsComment)[手机免费看新闻](http://acttg.eastmoney.com/pub/web_app_zwy_zwwzl_01_01_01_1)

摘要

热点城市的房价到了今天这个疯狂程度，再奋不顾身杀入，除非你是真正需要住房的人，除非你买的是必须买的学区房，除非你买的是北上广深的核心地段的房子，除非我们用一次通胀把泡沫做实，否则，在这个时候，杀入市场，追高，都很危险。

　　2017年开年前两个月的经济数据超乎预期的强劲。**无论是**[**进出口**](http://data.eastmoney.com/cjsj/hgjck.html)**，投资，还是**[**房地产**](http://fund.eastmoney.com/160628.html)**，数据大多高于预期。**

　　前2个月进出口总值3.89万亿元人民币，比去年同期增长20.6%。其中2月份进出口总值增长21.9%。出口增长4.2%；进口增速高达44.7%；前两个月[固定资产投资](http://data.eastmoney.com/cjsj/gdzctz.html)同比增速为8.9%，高于去年平均增速8.1%；[房地产](http://stock.eastmoney.com/hangye/hy451.html)开发投资前两个月同比名义增长8.9%，增速比去年全年提高2个百分点。



　　具体来看房地产的表现，自去年“9.30”调控以来，热点城市的销量迅速降温，但今年年后，本属淡季和已经基本冷静的房地产市场再燃战火，房地产的各项数据好于预期。**除了开发投资反弹至8.9%的近两年高位。房地产销售数据并没有出现断崖式的下滑。**前两个月，商品房销售面积14054万平方米，同比增长25.1%，增速比去年全年提高2.6个百分点。商品房销售额10806亿元，增长26.0%。

　　其他房地产的数据也不错，**房屋新开工面积17238万平方米，增长10.4%，增速提高2.3个百分点。**其中，住宅新开工面积12410万平方米，增长14.8%。房屋竣工面积16141万平方米，增长15.8%，前两个月房地产开发企业土地购置面积2374万平方米，同比增长6.2%，而去年全年为下降3.4%。

　　相对于这些统计数据，更惊人的是一些去年本来趋稳的热点城市再次疯涨，同时，**一些和热点核心城市有紧密关系的三线城市，启动涨价热销模式：**

**其一，一线城市仍然疯狂。**

　　比如，北京，统计数据显示，前两个月，四个一线城市中，除了广州仍然上涨之外，北京、上海、深圳的新房环比都停涨。

　　但事实的情况是，**北京以及环北京地带二手房涨幅非常吓人，几乎是一天一个价。**

　　网上流传的一个段子是：北京一个房子卖家报价728万，买家砍价到夜里11点745万成交。恐慌和抢房的狂热让我想起了2010年在四万亿的刺激下北京楼市的盛况。

**事实上，北京和环北京地带去年11月以来一直没有降温，仍然在涨。**

　　统计数据统计的新房“不涨”了，原因在于有关部门不给价格高的楼盘发预售许可了而已。而环北京地带，不管有没有紧密联系及实质性的利好，可谓鸡犬升天，加之两会前领导重视，导致京津冀概念再次升温，武清、固安、香河、涿州等楼市一片火爆，到处都是投资客。

　　一线城市里，去年涨幅一般的广州开始补涨，**深圳在经历短期的调整之后，大家又开始高度关注楼市，市场的情绪明显升温**。

**其二，多年没涨的海南楼市，自去年年底以来终于扬眉吐气，涨势如潮。**

　　三亚多年来没有出现的抢房局面再现江湖。春节过后，笔者受朋友之邀去海口、三亚考察楼市，近距离感受到海南楼市实质性的反弹，很多售楼处挤满了看房的，好的楼盘稍微犹豫可能房子就没了。

　　海南省公布的数据显示，2016年全年，海口市房屋累计销售面积432.65万平方米，同比增长15.9%；三亚市房屋累计销售面积151.53万平方米，同比增长35.7%。2017年前两个月，三亚楼市延续了去年年底火爆的行情，其中1月份网签备案4298套，同比上涨24.29%；2份网签备案6865套，同比上涨173.17%，三亚的成交均价超过了2万元的大关。国家统计局发布的1月70城市数据显示，1月份涨幅最高的城市为三亚，环比涨幅1.7%。

**第三，一些热点城市周围的三线城市。**

　　这些三线城市的特点一是在热点城市的周边，受热点城市限购和去年暴涨的影响，使得资金向他们流动，二是去年涨幅不明显，价值洼地凸显，导致[资金流](http://data.eastmoney.com/zjlx/)入，三是一些诸如京津冀都市圈概念的卫星城。

　　对于最近惊人的房地产市场，究竟怎么看，根据笔者最近一段时间的观察，**“两会”前后，房地产市场在调控的大背景下逆势再涨，原因和逻辑都很复杂。**大致有这么几条：

**第一，房地产政策的“塔西陀陷阱”，**经过多年的调控之后，民众对于政策的执行力和效果已经不抱希望，市场一旦有风吹草动，立即就会奋不顾身的杀入；

**第二，房地产市场的很多玩法，大家已经比较熟悉。**比如，**北京今年的供地计划比去年砍掉了一半，直接导致未来供给短缺的预期，这是最近北京房价上涨的重要原因，而统计数据所谓的“停涨”连普通**[**老百姓**](http://quote.eastmoney.com/SH603883.html)**都知道是不让卖高价盘的结果，而不是真的不涨了**；

**第三，政策前后表述不同导致市场预期的逆转。**从去年“9.30”到年底的[中央经济工作会议](http://topic.eastmoney.com/zyjjhy2015/)，对房地产的调控调子极为严厉，但**“两会”发布的政府工作报告，调子突然极为温和，既没有提“房子是用来住的，不是用来炒的”，更没有提遏制热点城市房价过快上涨**，给外界的解读是，为了稳增长，政策会对房地产展示跟温柔的一面；

**第四，在很多资金没有其它投资渠道，**去海外投资被严格限制的情况下，重回中国内地房地产，大家在限购以及去年暴涨之后的城市里继续寻找投资机会；

**第五，有些地方，房子仍然是炒的，比如环北京地带，“京津冀”这三个字基本被炒糊了，**在产业、人口、公共政策还远远没有到位的情况下，甚至交通仍然在规划中，房价已经提前暴涨到位，满眼都是投资客。如果一体化一旦不能兑现，可以想象，这些地方的楼市将面临一场如何吓人的惨剧。

　　但是，从市场的基本面看，无论是一线的再次升温，还是三线的热炒，都不可能持久。热点城市的房价到了今天这个疯狂程度，再奋不顾身杀入，**除非你是真正需要住房的人，除非你买的是必须买的学区房，除非你买的是北上广深的核心地段的房子，除非我们用一次通胀把泡沫做实，否则，在这个时候，杀入市场，追高，都很危险。尽管房价一再嘲笑经济学的基本原理，但原理最终一定会起作用。就目前全国的房价而言，除了少数城市，除了海南还能炒一阵子，除了10个左右的核心城市，能够投资的地方越来越少**。

　　在政策上，就目前的房地产焦虑的表现提几点建议：

**第一，一定要尽快放弃错误的“去库存”政策，**“库存”不是中国房地产的真问题，**中国房地产的真问题是资源错配**，是热点城市的上涨预期难以逆转，而不是三四线的库存，在政策层面必须改弦更张；

**第二，政策一定要统一，**[中央经济工作会议](http://topic.eastmoney.com/zyjjhy2016/)的调子，一定要在政府工作报告中同样体现；

**第三，一定要认真对待目前的非理性的看涨预期，**一定不能被统计局不靠谱的数据迷惑，在政策上动摇；

**第四，对于热点城市，一定要督促土地供应计划，增加住房用地，计划要有约束力，不能搞饥饿营销；**

**第五，一定要抓紧搞一次中国住房状况普查，**搞清楚中国，每个城市究竟有多少房子，避免恐慌性的抢购。

　　最后，说个最近在朋友圈热转的段子：一对北大清华毕业的年轻父母问孔子，买不起学区房，怎么办？孔子曰：如果北大清华毕业都买不起房，还买学区房做啥。。。。。。