2017房价展望：房价上涨是板上钉钉的事 如何挑选投资的城市

2017-01-10 [和讯读书](https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MjM5NzM3Mzg3Mg==&mid=2662578210&idx=1&sn=0b2d5a27b9e57d88594200a155b67291&chksm=bd9deafd8aea63eb2269580559c4733788c6590732b56db21c3f57eebc6f7065709cb105c047&scene=0&key=72fc4e6a3a1018dc59e425c0627dc43e816ede3c647488be7ac0a7ce2d2ddb7096b360c8f0e6718d850b0f4a81c8c16f64536e01d6998f1945e50147c6482e458eadddacd5931e688aec3df9752ec8bd&ascene=1&uin=Mjg1Mzg5MzU%3D&devicetype=Windows+7&version=6203005d&pass_ticket=D0Hq3wlafDRu9KLYCxi%2B93DSL%2BU%2BXmzJ0YSM3CMN0u0%3D&winzoom=1##)

　尽管2015年以来，官方一系列密集的“房产去库存”政策大都将京沪等大城市排除在外，但在监管层定调房地产去库存，以及随后的央行持续施行货币宽松的背景下，全国各地房价还是一个筋斗跳涨起来。而此前涨幅相对平缓的北京，也出现一轮“闻风上涨”的热潮。

　　据亚豪机构统计，2月北京仅有的3个新盘开盘量，开盘价出现1000元-2000元/平方米的上涨。然而这三个涨价楼盘一经入市却受到较大欢迎，其中恒华湖公馆1小时售罄，金融街(000402,股吧)（长安）中心也仅用了2小时即告售罄。这揭开了北京房价开始暴涨的序幕。

　　二手房方面，链家地产统计数据显示，1月北京二手房共成交26617套，环比上涨5.64%，同比去年上涨91.48%。而1月北京二手房的成交均价为40619元/平方米，环比上月上涨2.84%，同比去年出现17.52%的上涨。3月，北京二手房均价从二月的37655变成了三月的39286，环比再涨4.3%。

　　在年初暴涨后，之后连续数月间北京的房价都在高位运行，之后至2016年7月，北京房价又开始一轮新的，涨幅约略有30%的上涨，成交量的飙升直接带来了库存的骤减。

　　2016年8月的统计数据显示，北京新房价格环比上涨3.8%，二手房价格环比上涨3.9%。中原地产首席分析师张大伟表示，当月北京房价环比涨幅为5个月来新高。另外，当月北京二手房成交达到了25670套，环比、同比均出现了明显的上涨。

　　而与此同时，2016年前8月北京商品房住宅供应刷新历史最低，仅供应了18399套，同比减少37.2%，供应量与供应面积均刷新了历史最低纪录。同时成交量依然低于2015年，商品房住宅合计签约32964套，同比下降了10.7%，但成交面积达到了491万平米，是最近3年的最高点，大户型成交比例明显上涨。此外，成交均价达到了35424元/平米，这也创造了历史最高点。

　　而全国大中城市房价数度“亢奋”，受其影响，交易参与者也是备受煎熬——买方“抢房慌”，卖方“违约急”。

　　在受冲击最大的8月份，很多中介都会接到卖方电话，提出“我要毁约”、“来告我吧”的例子。而在房价相对平稳时这一现象很难出现。

　　“都是利益作怪。房价大涨后卖家想卖更高的价，所以出现了违约。”有业内人士评论说，在北京，一套房在8、9两个月内跳升百万，是很正常的现象。

　　除了货币宽松之外，在房价疯涨的理由中，股市不挣钱、期货不挣钱、炒金不挣钱，干什么都不挣钱，现在看来投资对象只有楼市了。

**未来还会涨**

　　自从知道我研究房地产问题，就不断遇到朋友询问我这样一个问题：未来中国城市的房价还会涨吗？能不能买房子？这可能也是现今中国人最为关心的问题之一。因为这事关他们的个人未来投资方向，以及是否下决心以自己更大的投入买房。

　　自从2005年以来，每次有朋友问我，我的回答都是，可以买，未来从大的概率，以及从一个长的时间区间看，中国的不少城市房价还会涨。

　　首先，这还是由于对中国经济的信心所致。而这份信心与我所写的一本书《了不起的中国人》中所提出观点有关。中国的经济发展是与中国人的民族性有很大关系——中国人特别勤劳，工作努力，崇尚知识，热爱学习，善于山寨，并且中国人还最爱发财，能钻营，心灵手巧，而且能人也多。这使得中国人总是可以快速学习最新的先进技术（山寨），制作出好的产品，占领世界市场。而经济发展就是能够生产出更多财富，财富的不断创造，就让中国的经济快速的增长。

　　虽然一直有很多唱衰中国经济的言论，甚至不断有人预言中国的经济会崩溃，完蛋，但这些言论从来都没有真的实现过。根据目前的趋势发展，我觉得中国快速经济增长的顶峰至少应该达到美国人均GDP的60-70%时才会出现——到那个时候，中国经济增长的大势才会放缓。也就是说，中国人的人均收入水平还有快速增长四倍的机遇。

　　经济向好，意味着中国人民的财富依旧在积累，房价怎么可能不进一步上涨？

　　目前，很多人总以日本的房价“崩盘”作为警示，暗示中国的房价也快“崩盘”。但日本房价“崩盘”时，日本经济已经到达其对比美国经济所能达到的顶峰，其人均GDP甚至超美国三成，之后众所周知日本陷入到了二十年的“停滞期”。而目前的中国距离这一时点还非常遥远。

　　并且，即便有所谓的日本房价“崩盘”，但日本首都东京等城市的房价跌幅也较小，与之前的巨大涨幅比简直可以忽略不计。这也足以暗示中国那些热门城市的前景。

　　其次，认为房价还会上涨，也由于相信中国依旧还会通货膨胀。通货膨胀其实也没那么可怕，世界上没有看到哪个国家不通货膨胀。也就是说，通货膨胀已经是常态，未来也不会改变。

　　从最保守的角度上说，从一个长的时段来看，中国那部分热点城市的房价涨幅至少不会低于通货膨胀。也就是说，仅仅有通货膨胀原因，就足以让房价自然上涨了，更何况还有其他。

　　未来中国的这部分热点城市房价很难下跌，原因还有：一是外来人口的移入导致需求旺盛；二是供给由于土地建设指标等一直受限，而且从一个长的时间来看，这种供给受限的形势看不到改变。必然导致中国的这部分热点城市的房价总是供不应求。所以，房价上涨不光是极大概率的事情，而且几乎是板上钉钉。

　　根据（万科高级副总裁）谭华杰提供的数据，2010年，北京、上海、广州、深圳的城乡建设用地总规模仅占城市土地面积的15%-39%，远低于新加坡(90%, 2000)等一些国际都市。甚至未达到东京(51%, 1972)、巴黎(50%,1970)、首尔(52%,1972)等城市1970年代的水平。（从2010年之后这个情形一直在加重，并未改善。）

　　相比纽约，北京、上海的财富总量更大、财富集中度更高，意味着这两个城市的房屋需求会比纽约更加旺盛，但北京、上海的房屋供应能力却比不上纽约——简单的供需分析可以预测，北京、上海的房价，超过纽约是大概率事件。

　　很多看衰中国城市房价的人，还由于中国目前已经显露出的人口增长的颓势。认为随着人口的下降，中国社会老龄化时代会到来，年轻人越来越少，未来将会呈现人口少，而住房多的情况。而这将让中国城市的房价没有了依凭。

　　这种情况的确是存在的，但这只是提出了一个总量的概念，而非所有城市。

　　举一个相似的例子，日本早就已经进入到老龄化社会了，但东京都市圈的人口依旧在增加。其住房需求依旧较为旺盛。东京的房价虽然已经基本停止上涨了，但其停止上涨的时期，是在整个日本经济到达高峰的时期出现的。相比之下，中国的经济还远未到达经济增长的高峰。

　　日本的前例很可能就是我国的未来。一定要看到这一趋势。

　　另外，为了抑制房价上涨，政府经常会采取限购等政策，但需指出的是，这类政策只能在短期内会有效，长期必定无效。

**如何挑选投资房产城市**

　　既然房价未来还会涨，那么投资房产就应是一般人所应该做的了。但应投资哪些城市的房产呢？

　　理解中国的房价问题，其实并不难，只要理解了基本的供求规律，然后再找寻到相关的供给需求状况，就足以大致看出中国的城市房价变动的大致脉络。

　　因此我的观点是，要投资到那些未来依旧热门，人口依旧在移入的城市。而如果一座城市一方面仍旧人口移入，一方面土地和住房供给未来又不太高，那么就是更好的投资对象了，很可能未来涨幅更可观。

　　这些城市包括，人们口中的数大一线城市，北上广深，然后是各省会级以上城市，还有部分沿海城市。

　　除了众所关注的北上广深这几个一线城市之外，还可以单独说几个特殊城市的情况。

　　比如，杭州和南京这两个超级富省的省会就堪称BUG级别的城市，其房价远远超越了其他省会城市。固然有这两省富人更多，购买力更旺盛的因素，但其房价远高于其他省会，其实还是有很大原因在土地供应量过少。事实上，类似北京上海深圳杭州厦门南京天津房价高涨，除了本身的城市吸引力，大量吸引了外来定居者，从而造成本市的住房需求旺盛之外，也与土地供给的低数量有很大关系。

　　在一个相当长的时间里，杭州每年的住房土地供给仅三四千亩，仅及广州一个大型楼盘的面积，说明杭州的土地供给量多么地小。而南京与杭州相仿。不过，随着两座城市土地、住房等供应量的扩大，未来房价的上涨很可能会受到一定的抑制。

　　厦门是另一个BUG级的城市。厦门的经济发展其实相对同级别的其他副省级城市，深圳、青岛、宁波，甚至大连并不更好，但厦门的房价却要远超宁波、青岛和大连，更是远超同为特区的汕头、珠海。虽然有其周边闽南富裕圈的优势。比如，闽南地区的富人几乎都会想办法在厦门买一套住房。但要知道，同样山东省的富人也都会想办法在青岛买一套住房，东北的富人也都会想办法在大连买一套住房，这方面厦门并不比它们占据更多优势。

　　厦门的房价能超过青岛、大连数倍，主要还是由于其受制于城市面积，总共只有1565平方公里，只有青岛、大连的十分之一，导致其建设土地供给极大受限而造成的。以2015年为例，青岛商品房销售面积达1418万平米，而厦门商品房销售面积仅为350.31万平方米，也就是说，仅有青岛商品房销售面积的四分之一还少。而与之相对的是，厦门基本可以看成是一座与青岛相同级别的城市。

　　如此低的商品房销售量，只能说明厦门住房供不应求的情况有多么严重。所以，厦门房价高，根本原因还是由于厦门商品房供给太少。不过，由于厦门房价高涨，让开发商拿地踊跃，导致厦门在2015年土地市场十分火爆，总共出让土地以建筑面积合计共602万平方米，同比大幅上涨171%。虽然，土地供给仍不太大，但比之前仍有较大提升，假如厦门能延续目前这种供给扩大的局面，可能会对其暴涨的房价有一定抑制作用。

　　相比厦门，长沙可以说是另一个很大异端。异端在于长沙与重庆一样，是座经济繁荣，而房价比较低迷的城市。

　　长沙的经济其实表现很好，近几年经济奋起直追，已经跻身中国经济最发达的十几个大城市之列，发展迅猛。长沙的文化传媒行业表现尤其突出，湖南卫视是除央视外最多金的电视台，每年可有近百亿的广告收入，创造了大量文艺富翁。同时，三一重工(600031,股吧)和中联重科(000157,股吧)是国内建筑重工行业的两大巨头，工业也有相当的成就。

　　但是，长沙的房价却极为低迷，比其经济落后很多的省会城市，如南昌、合肥都不如。这主要由于长沙巨量的土地和住房供给造成的。不过，近年来，“政府考虑到长沙楼市库存居高不下，试图通过对住宅、商业用地进行有效控制，积极引导，去库存，造成了长沙土地市场供应以工业用地为主的情形”。

　　2015年长沙土地整体市场受国土部“有供有限”的指导思想，长沙供地规模开始锐减。六区经营性用地供地总建面同比下跌75.5%，成交总金额同比下跌7.4%。事实上，自2014年开始，长沙土地成交规模就开始逐年下滑了。在缩减了土地供应，以去库存的情况下，由于长沙的旺盛需求，那么长沙的房价未来很有可能会出现较大幅度上涨，至少追赶上南昌，甚至合肥的房价。

　　相比以上这些不断有人口移入的城市，广大的内陆地级以下城市，很可能都会面临一个人口逐渐缩减的局面。前述所谈及的中国人口老龄化造成的人口减少，将更多地体现在这些城市。它们很可能会像美国的铁锈地带，或者日本的那些小城市那样，不断地败落，剩下老人，没有新的人进入，那么房价自然也就不会上升了。

　　实际上，这类情况在国内的一部分地方已经发生了。比如我有亲戚原本生活在黑龙江省鸡西市下面的一个矿区，他们上世纪由于受到国企改革冲击，工资发放困难，最终离开了那里，来到关内生活。前段时间，我的亲戚想回到家乡看一看，结果看到原先的居住区已接近于被废弃，很多院落围墙已倒塌，巷子里的道路已满是藤蔓野草，长得据说已有半人高。而他们家过去的旧宅，已不值一文钱。

　　类似这样的情况，未来将可能更多的出现。即使不是这么极端的情况，房价下滑也几乎是必然的。

　　这方面可以看看日本的前例。前面说到，虽然日本的老龄化趋势在加剧，但东京的人口依旧在增长。那么东京的人口增长来自哪里呢？

　　自然是无数的较为偏僻，人口在逐渐缩减的地区。

　　这方面可以参照日本一些小城市的现状，其衰败、失落特别令人感叹，很多地方的房价只与中国的内陆县城相仿了。而这些地方的一些宾馆居住一天的价格只有人民币一百余元。

**作者简介：**苏东，和讯专栏作者，财经作家，媒体人，已出版 《了不起的中国人》、《房地产真相》两本著作。