

中国楼市 2005 及 2006 年楼市之展望

<http://bbs.tianya.cn/m/post-house-18179-1.shtml>

声明: 本人仅整理帖子内容, 帖子中的内容、观点仅代表原作者、与本人无关。

[0 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 16:08]

本人曾在 2004 年十月份发帖预言: 加息政策将会促使房价加速上涨 (见《加息是 ZF 拉抬房价的又一手段》)。当时引来骂声一片, 但后来发生的事情证实本人判断正确: 全国各地的房价在加息后加速上涨, 尤其是上海的房价更如火箭般疯狂飙升。

2005 年 3 月, 央行悍然出击, 在全国范围内, 对所有住房贷款者提高贷款利率, 财政部更声称“征收房产税 (即物业税) 已成定局”, 其理由是“打击投机、抑制需求”, 声称这样做可以降低房价。本人经深入研究和独立思考得出结论, 加息加税根本不可能降低房价, 只会给普通百姓带来更重的负担 (见《加息和开征房产税将彻底断绝普通民众的买房梦》、《忽然发现降低房价的最好办法--涨价》等文), 部分地区的房价表面上可能会有所降低, 但那只是特例, 并非加息加税的作用。文章出笼后, 引来板砖无数, 骂声不绝。但本人坚信自己是正确的, 相信时间会证明一切。

2005 年 6 月, 以开征二手房营业税、交易税、个人所得税为核心内容的房产“新政”和“组合拳”出台, 无数人欢欣鼓舞, 认为房价将会大降特降, 更有人言之凿凿地声称房价在两三个月之内降到百分之几十, “关键的 N 个月”等等。但本人坚定地认为, 对二手房征税的措施只会进一步增加成本, 减少二手房供给, 从而拉抬新房的价格, 房价不可能因此而降低 (见《为什么说新政“二手房征收营业税”目的在于拉抬房价?》)。

在当时“空”声一片的背景下, 此言论尤其显得刺耳, 本人也被人误解, 被当成“房托”而饱受攻击。但本人立场坚定, 7 月份有人指名要就房价涨跌问题和我打赌, 我欣然接受挑战。结果如何, 相信大家有目共睹 (见《和孤独的思想打赌, 欢迎天涯的朋友捧场》作者: 沧浪亭外)。

后来房价的发展趋势几乎和我的预言毫无二致: 除上海等极少数特殊地区据说房价有所下跌外, 全国绝大多数城市房价仍继续上涨, 部分地区甚至出现了多年未见的加速上涨的态势。

所有这些事实都证明了我的基本观点: 中国房价问题从根本上看是土地垄断、官商一体、高价卖地等原因造成的, 所谓“炒房团”不过是表面现象, 是房价上涨的结果而非原因 (见《“炒房团”, 或许只是虚构的假想敌》)。

另外, 由于住房需求是刚性的, 这是不容否认的客观存在, 不买房就得租房, 而租房行为实际上也是在刺激其他有实际购买力者 (如房东) 的购房需求 (见《我们不买房并不意味着真

实购房需求会减少》)。因此，总体购房需求不可能被长期大幅度压缩，任何以“抑制需求”为思路来“降低房价”的政策最终都不可能获得成功。

降低房价的根本办法是“增加供给、破除垄断、降低成本、鼓励竞争”(见《全面阐述降低房价的四项基本原则》)。而那些以“打击投机”为名的加息加税政策，其最终的受害者其实是最广大的无辜百姓(包括已购房者和待购房者)，其唯一的获益者是税局和银行(见《我无房，但我坚决反对针对有房者的所谓“房产新政”》、《重炮轰击央行与财政部的荒谬政策》)。

总而言之，2005年的中国楼市总体上在一片看空声中继续上涨。我的预言虽然应验了，但我并不开心，因为我同样希望房价下跌。这是我个人的悲哀，也是全体无房者的悲哀。

在此期间，曾经出现过究竟是地价决定房价还是房价决定地价的大辩论，我的观点很鲜明：《一个真实的“谎言”——地价飙升正是房价上涨的主因！》

在此期间，央行及其代言人还曾以“保护消费者利益”的名义大力鼓吹“取消预售”。但经过分析，我发现“取消预售”必然会进一步减少供给，拉升房价，对消费者来说弊大于利，其最大受益者还是银行，因为此举将迫使开发商向银行高息贷款，银行便可获得丰厚收益(见《房价、垄断、油荒及央行的取消预售建议》)。很不幸，由于这个观点，我再次被扣上“房托”的大帽子。

与此同时，央行代言人仍在不遗余力地鼓吹“提高贷款利率”，将其包装成“降低房价”的灵丹妙药，企图以此蛊惑大众，赢得人们盲目的支持。而实际上，在中国的现实国情下，提高贷款利率除了能为银行带来巨额收益，同时加重人民负担外，别无任何益处(见《美国加息我们就该加？——论与“国际接轨”和“中国国情”》、《彻底戳穿“加息加税可以降低房价”的谎言》《关于“加息降房价”的奇怪悖论》)。

另外，还有一派在大力鼓吹“开征物业税”，据说也是为了降房价。但实际上，开征物业税同样不能降低房价，反而会进一步增加大众负担。(见《“开征物业税降房价”是彻头彻尾的谎言！》)《物业税增加谁的利润？加重谁的负担？》)

凡此种种，无一不是以“降低房价”为名，行“聚敛民财”之实，都不可能从根本上降低房价。因此，对未来房价的走势，我并不乐观。不过快到年末，某些地区出现了一股退房风潮，让我们终于看到了一丝亮光，但遗憾的是，“接上级部门通知”，这股风潮还没正式开始，就已被彻底消灭了。

所以，我预计：2006年中国房价总体仍将继续上涨。

上海等少数地区持平或微升，个别楼盘存在降价出售的可能，但总体绝对不会大幅大跌。

原因在于：一旦房价大幅下跌，那么开征物业税和提高贷款利率就失去了借口。为了给开征物业税、提高贷款利率及征收各种杂税提供足够的口实，房价必须上涨。

虽然我本人一百个不愿意让这最终成为事实，但形势的发展不是我一介小小布衣所能决定的，

我仅仅是预言，我能做的也只能是预言。

[4 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 16:23] [400940]

是啊，昨晚看到招聘启事，今天中午 2 点 3 0 开写，4 点 0 8 分写毕。

[6 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 16:24] [400942]

“是啊”是针对一剑飞仙的说法，不是针对“用刀的小七”的说法，特此声明。

另：跟贴好快啊。

[9 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 16:42] [400945]

作者：inthefield 回复日期：2005-12-31 16:34:20

能出 2000 元租房子的人不会付不起首付吧

=====

我是付得起首付，但也仅仅是付首付。我买房只能贷款，现在贷款利率涨了，这比涨房价还要恐怖的多！几十年还贷，一辈子的事儿啊！据“专家”声称要涨到 1 0 %呢，我能买得起吗？

我要是有足够多的现金，不用贷款买房。那我还操心贷款利率干吗呀？您说是不是这个理儿？

[11 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 16:46] [400947]

作者：飞天郎 回复日期：2005-12-31 16:43:00

楼主，“预言”两个字太对自己自信了，你什么时候预言对了？

我哪次预言错了？

[14 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 17:04] [400950]

作者：飞天郎 回复日期：2005-12-31 16:59:52

你那次又对了？要不你把你以前预言的都列出来，让下面的兄弟们见证下？

不胜枚举，不胜枚举。

不过为了谦虚起见，我就不一一罗列了，有兴趣的朋友可以看看我以前的帖子。

[16 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 17:33] [400952]

作者：inthefield 回复日期：2005-12-31 17:25:32

孤独原来是怕这个啊，那我劝你还是赶紧买吧，

我要是由足够多的现金，我绝对买房子。其他理由说的太多，另有一点我还没说过：那就是超大规模的通货膨胀即将到来，人民币会大幅度贬值，就这几年内的事情。在这种情况下，买房其实是规避风险的唯一途径，但不断的加息加税却把这条老百姓唯一保命的通路给彻底堵死了。

我又预言了，信不信由你。你可以做个记号，免得以后又有人说我预言错了。

[17 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 17:37] [400953]

最新消息：央行可能将取消活期存款利率。一方面提高贷款利率，一面取消存款利率，央行的真实用心昭然若揭：就是要实现银行利益的最大化，当然这是建立在全体百姓利益受损的基础之上的。

[20 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-12-31 18:01] [400956]

有时市井村妇的直觉和常识可能比那些所谓的经济学家的判断还要准呢！：)

祝大家元旦快乐！

[166 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-01-07 19:45] [401102]

多谢楼上诸位的支持！

[206 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-01-11 18:48] [401142]

yjhchen

你好！对于你所提出的事情，其前因后果，我其实和你一样也是不明就里，对于自己不了解的事情，我一般不会随意发表评论。

不过既然你问到了，我就大致说一下自己的看法。

我认为，作为斑竹，当然是有一定的权力的，包括邀请新斑竹、删贴、封杀 ID 等权力，如果没有这些权力，斑竹和普通网友也就没有什么区别了。

但拥有权力的同时，就意味着需要接受更多的监督。甚至权力拥有者本身，也是必须通过民主选举产生的。在健全的民主社会里，这种政治生活是天经地义的事情。

不过在目前的现实国情下，真正的民主和监督其实并不常见，在现实的社会生活中，我们触目可及、司空见惯的是不容任何辩驳和质疑的绝对权力。某些官员的任免、重大行政命令、政策的出台，往往是没有任何民众参与的机会的。

据我所知，即便是在虚拟社区里，在各大论坛中，象斑竹任免这样的事情，也绝少是通过投票表决来进行的。

然而，在这种背景下，房产观澜却有不少的创新，大胆进行民主尝试，如投票选举斑竹等，我认为这本身就是非常难能可贵的，我也非常支持进行这样的民主实践，因为这对于论坛的健康发展，对于保障我们每一个人正当的发言权，保护我们每一个人的权力不受侵害，都是至关重要的。

但从另一方面，作为一个企业的内部管理来说，对于其管理者的任命却是来源于上级，企业并不需要通过民主选举来决定谁当总经理。天涯作为一个网络企业，它虽然为我们提供了一个这么好的畅所欲言的平台，虽然它为我们提供了一个虚拟的社区，但它本身依然是企业，它的各个论坛的斑竹，从一开始就不是选举产生的，这是我们必须承认的客观现实。

企业有自身的组织架构和选拔、任命权，它本身并不是一个社会。当然，我们希望在虚拟社区里更多的民主实践，希望引入更多的民主元素，这本身无可厚非，企业如果愿意进行这样的尝试，我们当然会热烈欢迎。但另一方面，我们是否也应该尊重作为企业自身的一点权力呢？权力的尊重是相互的，这本身也是民主的内涵之一。

说到这里，我不免想入非非：如果在真正的现实生活中，我们大家都有这种较真的劲头，坚决捍卫自己的民主权力，坚决反对一切侵害民主的行为！-----那该有多好啊！

[261 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-03-25 20:54] [401197]

时间和事实最终会完全证实我的判断和预言。

[265 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-03-25 23:35] [401201]

作者：gududesixiang 回复日期：2006-3-25 21:26:16

孤独的思想有多大的能耐 我大概还是有数的 你还没有能力对超过一个月的事情 进行预测

何出此言？

我一年的的事情都预测对了，怎么叫“没能力对超过一个月的事情预测”呢？

[348 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-05-02 16:28] [401284]

作者: 888qmx888 回复日期: 2006-4-30 14:06:50

楼主。我佩服你啊!~

你的预言很准确!~

你能预言下房价什么时候跌啊?

多谢夸奖!

我的看法很明确:以加息加税为核心内容的所谓“宏观调控”一日不停,房价一日不跌。

说白了,这种所谓的“调控”打的是抑制房价的旗号,但其真实效果恰恰却是在不断地拉升房价!

为了配合政策的出台,为了迷惑大众,在短期内,局部地区不排除可能会有“政策一出,应声而跌”的假象,但请记住,那仅仅是做秀而已,短暂的、象征性的回落后将是更为强劲的上漲。

总之,错误的加息加税政策如不能被彻底纠正,房价除了继续上漲外别无他途。