

任志强： 听我说房地产“真相”



由于在“房价赌约”中胜出,任志强再次出尽风头,这回,“任大炮”被网友称为楼市“预言帝”。日前,任志强再次登“鹭”,出席了“2014 厦门财富精英活动”,演讲中他谈房价、谈“国五条”、谈房产税,依然不改犀利本色,力求告诉公众一个关于中国房地产的“真相”。



关于房价的打赌 任志强又赢了一次

最近,英联国际不动产董事长郭建波发微博称,3月中国平均房价同比上涨3.07%,的确属于任志强去年底放言的暴涨。为了不给平安北京添乱,他自贴媒体裸图践约。任志强转发了此微博,并称北京房价涨幅超过10%。
“我第一次说出今年3月房价会涨,就是去

年这个时候在厦门说的!”任志强说,他之所以敢说这样的话,也不是随便乱说的。随后,任志强用了众多数据、图表来证明,去年全国的房产投资、资金流动、成交数量,都处于一种压抑的状态,市场购买力从去年下半年开始爆发。
那么,对于今年房地产市场的总体运行趋

势,任志强又是怎么看的呢?“宏观经济温和回升将为房地产市场提供支持,城镇化发展战略会有利于扩大市场需求,就像在做爱的时候需要剥体实特一样在不断地扩大。而商品房新增供应增长仍可能处于下降,房价总体呈现稳中有升态势”。

谈“国五条”:对房地产市场没影响

“国五条”是近来的焦点,与以往的调控相比,它所造成的反响都要大得多。
不过,在任志强个人看来,“‘国五条’对房地产市场基本没影响。”他说,纵观整个“国五条”,只有两点新内容,其一就是中央政府发话,把调控与否的权力下发给地方政府,对于供过于求的城市不必搞一刀切,另外一个新的内容就是

地方政府可以约谈房企,价格涨太高就不给预售证。
至于20%计税的内容,任志强称“早在1999年的税法就有提出了,2006年再次重申,东莞实施20%个税5年多了,房价也是照样上涨。”台下有听众提问,这次调控对后续房地产市场会有什么影响吗?“要真有影响,一线城市

最近怎么还是照样儿出好几个地王呢?”任志强笑答。
他还称:“看看这几年房价为什么涨这么快?因为货币超发一定会引发通胀,所以价格涨到不行的时候政府要摁房价。中国超发货币之后,没有看到通胀,是因为政府有一个很高的手段,就是限价。”

谈房产税:一旦开征必会转嫁购房者

当前,社会上也有一些呼声,建议尽快开征房产税,寄望于用征税来降房价。
对此观点,任志强忍不住再次放“炮”：“没有历史经验表明,持续征税能抑制房地产价格增长。不要以为物业税能降房价,那些鼓吹用加税的办法把多余的房子腾到市场上的人,没有比他们更傻的了!”为了证明自己的观点,任志强用了较多的时间和例子,向公众揭示了“房产

税”的前世今生。
他说,按照国际惯例,房产税也称物业税或不动产税,既包括流通环节征收的税负也包括保有环节的税负,因此对房产保有环节征收的只是房产税的一部分。
中国针对流通环节的房产税比重较大,而对保有环节征税较少,因此流通环节房产税是重税,保有环节是轻税。当前国内保有环节房产

税只适用于商业办公用房,并且是无差别征收,因此不存在累进性质,也没有收入再分配作用。
而流转环节的税收种类较多,流转环节的房产税还包括交易税、营业税、所得税,针对赠与、继承的相关税收和房产登记时的印花税等。以上各类税收加总才是全部的房产税。而当前房产税试点城市的政府征税成本高昂,以重庆为例,其地方政府的税收成本甚至高于税收收益。

谈房地产投资:只要你需要,什么时候都可以买房

信志强,住洋房。在近期的“房价赌约”中胜出后,任志强被网友称为楼市“预言帝”。
对此称呼,任志强也毫不客气照单全收。“这十年来我有9次说过房价会涨,结果每次都涨,但大多数人还是不信,真信我话的那1%、2%,买了也确实都涨了、赚了。”
在对话环节,任志强还自己吐槽说,有一个问题他被无数个人、无数地地提问过,什么时候买房合适?“我就一个回答,只要你需要,什么时

候都可以买房。”
“厦门人太有钱了!”任志强当天不止一次发出这样的感叹。在与听众的互动、对话环节,抛给任志强的好几个问题都是与投资房产有关的,有人问房产投资的好日子还有几年?还有人问什么样的房子,是最具有投资价值的?
回答上述问题时,任志强“预言帝”的本色再次上身。“你什么时候买房,以后的房价都会比现在高。如果要投资,就随便买,比如在市中心

买一个破房,当投资就不要嫌破,不信你就试试。我去年两次重申今年房价要涨,别的城市不敢说,就是在厦门,我才敢提这个话。你们就别问我了。”
不过,任志强也指出,住宅投资的红利周期,也视城市化的比率而定,城市化比率较低的时候,居民进入城市,住房需求占主导地位;城市化比率较高的时候,商业地产占主导地位。
(据欧浦钢网)(本文仅代表作者个人观点)