

楼市不会大幅降价、崩盘

“房地产大佬”任志强、冯仑等合肥论剑

“任大炮”微博反问记者：啥叫炮？

记者 沈娟娟 宛月琴/文 黄洋洋/图

房价真的会降吗？楼市会崩盘吗？到底今后的走势怎么样？昨日，城市运营和地产发展高峰论坛在合肥举办，国内“地产大佬”任志强、冯仑等及知名学者陈淮交锋观点，碰撞思想。

观点



任志强



陈淮



冯仑

交锋

论走势

芮成钢：大多数都认为和2008年一样糟

到底今后的走势怎么样？我自己在问最顶级的经济学家，世界出现了什么问题？情况怎么样？我得到的一些判断，大多数都认为和2008年一样糟糕。我想对于中国经济未来的发展，一方面保障房的建设是长期的，肯定不会到时间时候停止；另一方面中国的宏观政策要根据国内国外



大佬们合肥“论剑”，侃侃而谈

房价趋势：楼市不会面临大幅度降价或崩盘

任志强分析紧缩货币政策还将延迟很长一段时间

“紧缩的货币政策还可以继续，也许还会延迟到很长一段时间。”昨日，北京华远地产股份有限公司董事长任志强作出了预测，“所有人都在预测CPI下降以后我们会放松货币政策，或者说宏观经济不便的情况下会微观进行一部分调整，至少从目前来看，我们看不到调整的意向。”

对于房地产，任志强并不赞同“房地产市场面临着大幅度降价或者崩盘”的观点。他分析，

房地产市场承受着上涨的压力，因此可以继续实行严控的政策，“只有紧缩的政策一旦放开，才可以看到真正的原貌是什么样的。”

房地产调控调的是什么？任志强分析，调控市场的最终目的是让住房条件得以改善，而不仅仅为了价格，不是为了让大家少买房或者不买房子。在任志强看来，如果调控的最终结果是大家都买不了房子或者不买房子，那么调控政策一定是失败的。

市场空间：我们的房子还远远没有建够

陈淮认为中国完全不乏经济增长的内生动力和引擎

“发达国家，美国、欧洲，他们当前最大的问题是找不到内生的经济增长动力”，中国城乡建设经济研究所所长陈淮认为，当前中国经济形势并不像很多人认为的那样悲观，我国完全不乏经济增长的内生动力和引擎，这就是与欧美各国最大的区别。而这个内生动力和引擎有两个：一是中国的城镇化建设，二是中国老百姓消费结构的升级。

在陈淮看来，我国目前经济与社会发展中最大的制约是发展不平衡，一线城市和二线城市，城市和农村发展不平衡，穷和富不平衡，等等，诸

多的不平衡才会成为发展的瓶颈。“解决所有这些中国经济长期发展的内腹大患，只有一条道路可走，就是城市化、城镇化……而要使一个占世界人口1/4的国度的人，大多数人住到城里来，房子还远远没有建够，城市还没有建设够。”

对于保障房建设，陈淮认为，中国城镇住房建设取得的成就是历史上任何国家都没有过的。目前，我国已解决了“大多数人有房子住”这个问题，即将要解决的是在3~5年的周期内，实现“所有人都有房子住”。

创新逻辑：创新要从企业的“痛点”下手

冯仑布道企业创新的四个逻辑，应当“追求理想顺便赚钱”

乔布斯去世，是北京万通地产股份有限公司董事长冯仑演讲的由头。因为乔布斯，他想到创新，于是便在合肥分享了他关于创新的四个方面的逻辑。

冯仑认为，创新首先需要开放、自由、包容的环境，有时候模仿和复制也是一种创新。其次要想做到坚持使命的驱动而不是利益的驱动。“真正富有创新精神的企业，应该是追求理想顺便赚钱，而不是追求金钱顺便谈谈理想”。

他还谈到，创新还要在一个高效的市场当中进行，所谓的高效市场是指两个指标，交易速度和交易成本，没有一个好的市场效率，创新也很难实现。最后就是必须关注企业生存的外部环境，包括自然环境，也包括社会体制环境。

而创新从哪下手？冯仑支招，应该寻找企业的“痛点”，目前企业最难捱、最痛的是什么，就从哪里开始考虑创新。

的形势随时做微调。

陈淮：当前经济形势有那么悲观吗？

说很多经济学家都对当前的经济悲观，有那么悲观吗？发达国家，美国、欧洲，他们当前最大的问题是找不到内生的经济增长动力，中国最重要的是我们完全不乏经济增长的内生动力和引擎，这就是最大的区别。

谈调控

任志强：楼市泡沫可能会流向中小城市

楼市调控可能会出现的现象是，大城市限购，会直接导致中小城市房价上涨，中

辟论

陈淮军 安徽金大地集团董事长

合肥是一个比较健康的市场，不存在所谓的“泡沫”的问题，是可持续的。

陈淮 中国城乡建设经济研究所所长

至少在1~2年内不要猜什么时候放松限购、限贷政策，就像不要猜自己的老公什么时候出轨一样。

任志强 北京华远地产股份有限公司董事长

限购导致中小城市房价的飞快上涨，就像是堰塞湖，大城市的水满了，自然会流到中小城市。

冯仑 北京万通地产股份有限公司董事长

一个创新的企业，应该追求理想顺便赚钱，而不是追求金钱顺便谈谈理想。

花絮

芮成钢“找不到”老合肥了

“每一次回合肥都很骄傲，对于一个生在合肥长在合肥的人来说，合肥确实进步了。”昨日，在论坛现场，“合肥老乡”芮成钢一边感叹“不是以前我认识的合肥”，一边却显得有些失落：小时候的合肥很难找到，熟悉的小街道、梧桐树等都被高楼大厦取代了。

而昨日论坛的现场合肥大剧院，在芮成钢的眼中，只是小时候“离家出走”跑得很远才能跑到的地方，“那时候这里是农田，可以抓青蛙，可以钓龙虾，可见合肥城市化的进程，但是合肥的发展该保留自己的特色。”

任志强现场不忘“织围脖”

“论坛将要开始。都是达沃斯的格调。”“下一个该冯仑调侃市场与政策了。思想家总有新故事。”“陈主任压轴专题演讲。一会就都上台了。”

在现场，任志强可能是最忙的一个，不是在台上演讲，就是在台下“现场直播”，名副其实的“微博控”，记者注意到，关于此次论坛，任志强原创的微博有8条之多，而转发和评论的则更多，不少人都参与任志强的微博评论。而昨晚，记者也通过微博给任志强提问，大意为“任大炮”为何今天相当低调。任志强反问一句：“啥叫炮？”

小城市也会遭遇楼市泡沫，市场商品房销售出现非正常萎缩、库存加大，最严重的问题是保障房挤压了市场供给，结果是明年年底或后年初就会没房子卖了。

陈淮：城市化是“绕不开”的社会进程

一说要建设中小城镇就说是不是把泡沫引到中小城镇，好像建的房子越多，老百姓就越受害，建的少了房价反而可以下来了，我不知道怎么建立起来的？的确没有任何一个现代化的国家是仅仅依靠城市和形成城市城镇固定资产成了现代化的，但是也没有任何一个国家能绕开城镇化、城市化这个历史发展阶段而实现了现代化。