

“地产大佬”任志强：

开发商“不幸福”，是“夜壶”

昨现身滁州，称今年楼市不会出现“暴涨”

任志强这两天“很忙”：从韩国飞回国内，急匆匆地赶往江苏南京，在南京与一些房地产大腕“过招”后，晚上夜游总统府。昨日一早，又从南京赶到安徽滁州，参加滁州1912奠基活动，纵论天下房地产“大势”。

在发表演讲之前，昨日任志强在接受记者采访时，更是把开发商比做“夜壶”，引来哄笑一片。明年房价真的会涨？现在该不该出手买房？“任大炮”一一回应。

记者 宛月琴 胡昊/文
王家国/图



任志强
2012.10.16

► 犀论

明年3月房价可能会暴涨

在地产界，任志强一向以敢言著称。说话直率、犀利，素有“任大炮”之称。

在任志强看来，目前中国的楼市库存量太大，去库存的任务艰巨，总体来看，2012年楼市不会大涨。他还提到，中国的房地产由政策决定，如果今年的投资跟不上，会对明年的投资产生直接影响。

房地产单行业表现最好

对经济走势，任志强也阐述了自己的见解。他认为，今年经济整体有困难，预计GDP增长总体可能不到8，但也不会太低。随着未来市场化的放开，他对未来走势依然充满希望。

他还介绍，让人有些意外的是，今年都觉得房地产不行了，但到目前为止，房地产

买房投资的要看个人条件

那么，现在人们是否该出手买房了呢？任志强对此给出了精辟的回答：是否现在买房，取决于：一你是否买得起；二你是否需要买；三你买房干什么。是结婚用，还是投资用。

► 语录

1、泡沫是世界经济融入中国以后才出现的词语。只有将粉丝卖到鱼翅的价格才是泡沫。房地产就是“鱼翅”，而鱼翅贵也不是泡沫，粉丝也是粉丝的价格，也不是泡沫。

2、有所者不应买商品房，享受国家分配或限价、低价方式供给住房的不应购

此前，任志强曾在公开场合表示楼市会在明年年初有一次大涨，这是根据投资增长的下降和土地供应情况得出的结论。现有的库存大概也就在明年3月份以前基本上消化得差不多了，而新的供应没有看到，所以明年3月份以后可能会出现暴涨。

不过，昨日在面对记者提问时，他解释说，明年楼市上涨的前提是现行行政策

的增长是单行业中最大的、单行业中表现最好的，还维持15%以上的增长。主要原因是保障型住房在增加。而今年房地产价格变化不大。

此外，每个季度平均700多亿的房地产信托，迄今都没有出现问题。如果将近3千亿的房地产信托中，开发商都能还得上

“结婚的早该买了。你看人家买得早的，孩子都很大了。不早买，不就是你亏了这辈子还要亏下一辈子？”如果投资则要看个人条件，看是否受限购的限制，这个区别很大。”

买商品房。正是因为对“有所”的理解变成了要有产权的“有所”才产生了社会的争论和政策的动摇。

3、为什么中国30岁以下的买房占比高达30%以上？就是中国的房子太便宜了。事实上，在欧美、日本、韩国，30岁以

下年轻人是买不起房子的。中国的年轻人也应该是这样。而目前中国的年轻人，基本上是靠父母的支撑才能买得起房子，也就是典型的“啃老族”。

同时，他也表示，不是房价翻倍才叫暴涨。如果房价增长幅度大于收入增长的幅度，就变成房价收入比例的差距越来越大，这是不合理的，就叫暴涨。

的话，那意味着地方融资平台不会出太大问题。总体也不会出现金融危机，不会出现房地产资金链断裂的问题。同时，他还提出，经济走势的底可能要到明年一季度，在二季度向上回升。

而昨日，在谈到滁州这类三线城市时，任志强表示，期待有更多新鲜的事物，更多新型的生活方式和更多的投资方式来到滁州，让滁州在经济、思想上都取得很好的发展。

下的年轻人是买不起房子的。中国的年轻人也应该是这样。而目前中国的年轻人，基本上是靠父母的支撑才能买得起房子，也就是典型的“啃老族”。

4、没有巨大的利润支持，无法建设品牌，因此房产品牌就应该是具有暴利的。

► 对话

记者：您一直说房价会“暴涨”，甚至还给出了具体的时间，明年3月真的会涨吗？

任志强：“我还是坚持我以前的观点，甚至可能到不了明年的3月份，房价就会涨。因为目前市场上房价已经开始波动，上涨的迹象已经出现，他们一定会用强制性的手段来促使房价不要上涨，这我相信，但按下葫芦浮起瓢，这不是经济规律”。

根据“供求论”，市场上的猪少了，猪肉肯定上涨，养的牛少了，牛肉价格肯定上涨，这是基本规律。当前土地供应的减少，以及投资增长的下降，都改变了房地产的供求关系，肯定会促使新一轮的房价“暴涨”。

我也听到大家对房价“暴涨”预言的一些议论和担忧，那是你们理解错了！以后房价可能暴涨，恰恰我是在告诉政府要增加土地供应，不要让它出现因为供求关系的恶化，导致的房价上涨！我并不希望房价暴涨，所以你们理解错了。

记者：作为成功的地产大佬，套用最近流行的提问“你幸福吗”？

任志强：你想当中央电视台的记者！（把眼一瞪）

其实，是否幸福，是否拥有千万粉丝的任志强，幸福不幸福是每个人自我感觉的事情。我觉得我很幸福，你会不会说，你是有钱才觉得幸福。

但我觉得开发商不幸福，我认为它就是个“夜壶”，当政府需要时就把拉出来用用，不用时就把它一脚踢到床底下去了。

所以幸福不幸福，任何时候都在变化。像现在，我今天坐在这里，吃一顿1912的很好的饭，我觉得很幸福啊！所以，人们不同的理解方式会对生活有不同的追求，我可以告诉大家，我的钱虽然不多，没有陈总（指南京1912总裁陈俊）的钱多，但我过我这一辈子是够了，所以幸福有不同理解，你能坐在这里听我说话，也应该感觉很幸福！对吧？