

市民何时抄底楼市最合适?

房地产何时回暖、房价是否还会下调,听听地产大腕怎么说

2007年到2008年,没有一种价格比房价更大地牵扯着市民的神经。它的一路看涨和现今的“过冬”,都刺激着人们对它走势的猜测欲望。明年的房价如何?需要自住的老百姓何时购房是最佳时机?想投资楼市的市民啥时候抄底才能赚钱?

昨日,建业地产股份有限公司董事局主席胡葆森、新田置业董事长田太广、招商银行郑州分行行长潘新民、广发银行郑州分行行长李兴智等上百名郑州地产界和金融界的大腕会聚一堂,他们所谈论的话题始终没有离开房地产业未来的走势,当然还有对市民何时购房的建议。 晚报记者 程国平 徐刚领文 晚报首席记者 贾俊生 晚报记者 马健/图

建业地产股份有限公司董事局主席胡葆森 未来日子,房地产一定是朝阳产业

胡葆森作了主题演讲,题目是《坚定信心,坚持方向,坚守阵地》。

城市化进程是房地产业树立信心的一个依据。在未来的10年也好,20年也好,一定是个朝阳产业。胡葆森给出了两个论据:第一是跳出经济学的观点,以社会学和政治的眼光看待金融危机和经济危机,延长80年的历史看美国政治经济发展。第二是城市化进程。

胡葆森认为,中国的城市化进程是不可估量的。据权威数据显示,中国每年房地产的增量是4000多万平方米,其中住宅有3000多万平方米,所以这个行业在未来10年也好,20年也好,一定是个朝阳产业。“我想中国城市化的进程是不会停止的,无非是快一点慢一点而已。所以我说,这个城市化的浪潮就是我们这个行业树立信心的一个依据。”

要想过好冬天,就得调整好心态。“坚持方向就是要坚持自己的战略,房产商一定要有自己清晰的战略。你的战略是什么呢?是坚守郑州,跻身到郑州的前20大呢?还是转移到二、三线城市?你是做综合体还是做休闲,总之你的战略要清晰,所

谓战略就是企业战略、产品战略、营销战略等,因为战略决定了方向。当你把战略弄清楚之后,就一定要坚守。”如何过冬?胡葆森认为过冬就是调整心态,因为在河南有很多东西一下子也甩不掉,走不快。“你要想在这儿发展,就别想着老过夏天,要把心态调整到深秋那个季节,太冷了也不好。行业真正低于这个温度的时候,你要有信心,要能看到未来,看到郑州5年、10年以后的样子。”

自住房啥时候买都是对的

胡葆森说:“现在总是有朋友问我,什么时候买房子最合适?我一直是这样一个观点,你买房子是投资还是自住?如果是自住,那就什么时候买都是对的,因为你买了以后没有打算马上卖出去。如果是投资房地产,无论什么时候都要谨慎,现在炒房赚钱的人已经很少了,你要是自住的,现在买,明年买,都是正确的,因为省了10%还是5%都没有什么大的区别。”

与胡葆森持同样观点的是郑州您好置业总裁曹天,他认为“购房和恋爱一样,在合适的时间遇上合适的人。”

河南宏益华集团董事总经理陈颀强

年前开发商会大力度促销,现在买房最合适

陈颀强认为现在就是购房的最佳时机,因为年底是开发商最需要资金的时候,所以大多数开发商都会有一系列优惠措施。

“但要想抄底楼市估计永远都抄不到,因

为要开发商亏钱卖给你,他是不会的,除非开发商遇到资金困境,而且什么价格是‘底’,开发商也不会告诉你,所以你永远也抄不到底,你能做到的是分析地段、房产品质、价格等。”陈颀强说。

2008中原地产暨金融发展年会



郑州金基置业执行总经理丰兰芳

过了春节,开发商就不会再大幅度下调价格

丰兰芳也建议市民应该在春节前购房,因为今年以来房地产业一直处于低谷,很多房产商都撑不住了,到了年底,贷款要还,农民工工资要付、员工回报要给,为资金回笼,房产商一

定会出台一系列优惠政策,保本就会出售,以解决燃眉之急。“而过了春节,开发商就度过了最艰难的阶段,所以不会大幅度下调价格。”丰兰芳说。

河南省社科院副院长刘道兴

房地产今后可能还会出台一些暖市政策

刘道兴称,房地产什么时候出现回暖,应该放在大的背景下,国家出台的4万亿投资,最近紧锣密鼓的大项目一个一个都开工了,而且强调出手一定要快。另外,国家4万亿的投资行动以后,全国各个省市都在开始大规模投资,省市这一级最近四五年内投资会超过20万亿,这些都是实实在在拉动我们经济的,高速铁路一万多亿投下,高速公路也是上万亿的投资。我们要和这个形势紧密结合起来,来预测明年或后年房地产的走势。“我想房地产今后还会出台一些暖市政策,比如降息,买第二套房会更宽松一些,税收也会更宽松一些。”刘道兴说。

“美国把实体经济拉到了很高的位置,现在烧起来的热气球破了,破了以后就落到地面上了。我们房地产的价格应该说受到了美国经济和我们的经济政策影响,在前几年有些虚高,但是一线、二线、三线的城市升高的程度不一样,所以下降的幅度也应该不一样,应该说大家都落到地面上了,要脚踏实地进行一些调整,房价在一定程度上作一些调整是合理的。”刘道兴分析称,“具体到郑州,应该说前几年也有一些虚高,但是比起上海、深圳、广州、北京来说,我们虚高的程度会小很多,所以我们下调的幅度应该也比较小。”

房地 产回 暖

对于房地产业什么时候会回暖,胡葆森的观点是,无论明年下半年或者后年上半年,总有一天会回暖。陈颀强认为现在已开始回暖,明年5月份可以见到明显效果。丰兰芳则预测接下来国家与政府还会出台政策支持房地产,所以明年下半年楼市会有一个大的启动,而上半年市民仍会观望。

我运动! 我健康! 我快乐!
东方保龄球馆
 定道包场电话: 63735599 13598882215

AOINN® 室内空气污染
奥因光触媒 治理专家
 国家“863”科技攻关项目产品
 热线: 67211610 网址: www.aoinn-hn.com.cn

美的尊享 明星名媛驻颜的秘密 世界顶尖抗衰老产品

Bluecell 植物细胞因子
 MF III VP 软胶囊 1780毫克
 瑞士政府注册准证
 :AN-03/20'004(REP.ET CANTON DE GENEVE)

MF III PE 软胶囊
 1740毫克
 瑞士政府注册准证
 :AN-03/20'003(REP.ET CANTON DE GENEVE)

拥有滑腻 富有弹性
青春靓丽肌肤不再只是幻想
全国统一售价: 2200/盒

MF III OF SWITZERLAND
 Laboratoires Dom AvMM AG
 瑞士原产 品质保证

如要知道更多有关MF III产品信息,请致电0371-67211630
 抗衰老细胞疗法和恢复年轻活力及增强体魄的程序请浏览www.mf3china.com.cn