

# 顾云昌、易宪容、肖勇观点激情碰撞

## 国内知名专家参与本报楼市大调查

### A: 身份确认

1. 被访者姓名: 顾云昌
2. 职务: 中国房地产及住宅研究会副会长、建设部住房政策专家委员会副主任



自上月开始启动的2009中原楼市大调查,至今已遍访郑州的主流开发商和业内专家,他们各自发表了对楼市发展的观点和建议,客观再现了楼市现状。为了该调查能够更为准确地测量楼市体温,本期,我们电话连线了全国知名的地产专家参与调查。

晚报记者 王亚平



### A: 身份确认

1. 被访者姓名: 易宪容
2. 职务: 中国社科院金融研究所研究员

### B: 请说明您对全国房地产市场的看法

#### 1. 对2008年全国房地产市场状况的综合评价:

楼市整体回调,因为2007年的过快发展透支了以后的发展空间,受行业自身发展规律左右和全球经济大环境的影响,全国楼市步入深度调整期,消费者持币待购现象严重。

#### 2. 对2009年全国的楼市发展,您认为将会:

近来,各地反映商品房销售量有所回升,出现了“小阳春”现象,但这只能说是出现了回暖迹象,不能就此说楼市已经回暖。

#### 3. 对于2009年全国的房价,您认为将会:

从数据上看,房价还处于下行通道,不过各地情况不一样,有的项目销售价格呈现低开高走的趋势,开盘价较低,逐步有所提升,这也是可以理解的。不过楼市刚有所反弹,若盲目提价,不是很明智的。

#### 4. 对于国家和银行针对楼市出台的相应政策,您认为今年对楼市发展起到怎样的作用?

现在楼市出现的回暖迹象,有很大一部分是政策的推动作用。

#### 5. 您认为2009年全国房地产市场发展较快的城市会是:

去年开始,各地房地产行业均有所回调,不过情况各不相同,如一线城市就回调得比较多。今年各地的楼市发展整体还不能太乐观,若出现有城市房价上涨,而有的价格下跌也是正常现象。

#### 6. 您认为郑州房地产市场发展会怎样:

对郑州市场了解不是太多,只是从目前的市场表现看,刚性需求有所释放,不过调整还会持续,即便现在在交易量回升,上半年也不能盲目乐观。

### 调查手记

#### 地产有回暖迹象,但不可盲目乐观

由于本次是长途连线采访,记者从调查问卷中只挑选了几个人们最关心的焦点问题对三位专家进行了采访,包括房价及地产业走势。

“最近,从成交量上看,地产业有回暖迹象,刚性需求有所释放,不过不可盲目乐观,调整还在继续,而且会持续较长时间。”在分析地产业当下发展时,三位专家表示了较为相近的观点。

他们认为,房地产开发最应该关注的就是供需双方的平衡,开发出适销对路,迎合市场需求的产品是市场健康发展的重要条件。

近来,郑州楼市潜藏涨价玄机,也有个别楼盘已经涨价,在顾云昌看来,无论涨与跌都是项目的营销策略,特别是有的项目直接压低开盘价,然后在销售过程中不断提价,呈现低开高走的趋势,这都不能说明整个市场的发展态势,而且在楼市刚刚出现反弹的现在,盲目提价也是一种不理智的举动。

在此次采访中,易宪容观点鲜明,他表示,商品房的价格依旧过高,市场要实现真正的回暖,必须以降价为先决条件,让老百姓能买得起房,从而使刚性需求尽可能地释放。

### B: 请说明您对全国房地产市场的看法

#### 1. 对2008年全国房地产市场状况的综合评价:

处于全面调整期。

#### 2. 对2009年全国的楼市发展,您认为将会:

调整会趋缓。因降价促销的楼盘比较多,局部地区也可能会回暖,但后市不可太过乐观。按照行业发展规律,一般是涨多久,就会调整多久,因此,目前的调整幅度和长度都还不是很多,未来两三年还会处于调整之中。二三线城市的地产业也会持续调整较长时间。

#### 3. 对于2009年全国的房价,您认为将会:

在调整中趋稳,调整空间不大,大幅下降的可能性也很小。

#### 4. 对于国家和银行针对楼市出台的相应政策,您认为会在今年对楼市发展起到怎样的作用?

目前,从成交量上看,全国大多数城市均有回暖迹象,这其中有很大一部分原因就是政策起到了有效推动作用。

#### 5. 在2009年对于房地产市场的经营状况,您认为首要考虑的因素是:

房地产开发最应该关注的就是供需双方的平衡,开发出适销对路、迎合市场需求的产品是市场健康发展的重要条件,比如中小户型、中低价位的高性价比产品就适合有刚性需求的购房者。其实,只要性价比高,楼市还是有相当多的需求量。

#### 6. 您认为2009年全国房地产市场发展较快的城市会是:

应该是一线城市,因为一线城市调整幅度比较大,可能会率先企稳,但期望值也不可太高,毕竟行业的调整会持续较长时间。

#### 7. 您认为郑州房地产市场发展会怎样:

从长远来看,郑州楼市的发展潜力较大,中原城市群拥有相当大的置业需求,而且郑州有明显的优势吸引周边区域的消费者,消费力很可观。房价的涨跌都很正常,个别楼盘热销不代表在售的所有项目都好卖,而个别项目的涨价也不能说明整个市场已经回暖。总之,像前几年出现的房价疯涨现象,今后是不大可能再出现的,毕竟蜜月不会太长。

### A: 身份确认

1. 被访者姓名: 肖勇
2. 职务: 中国地产门户网站房网 CEO



### B: 请说明您对全国房地产市场的看法

#### 1. 对2008年全国房地产市场状况的综合评价:

深度调整,楼市价格往下降

#### 2. 对2009年全国的楼市发展,您认为将会:

调整会进一步加深,回暖不可能。

#### 3. 对于2009年全国的房价,您认为将会:

这是房地产的全面周期性调整,又是全球金融危机,房地产开发商要认清当前房地产市场的形势与政府的房地产政策。如果房地产开发商能够顺应全球经济的周期性调整,降低房地产企业利润预期,让房价降低到绝大多数住房消费者有支付能力的价格水平上,那么房地产市场的需求就能够释放出来。而且房地产需求释放的大小,要看房地产企业房价调整的幅度。

#### 4. 对于国家和银行针对楼市出台的相应政策,您认为会在今年对楼市发展起到怎样的作用?

在一个发达的市场体制下,政府完全可以通过房地产市场发展模式的界定、信贷政策调整、消费政策、房地产产业政策及住房税收政策来调整,来达到政府的住房政策的目标。目前,我国一些房地产市场发展模式、信贷政策以及一些税收政策还有些不太合理。

#### 5. 2009年对于房地产市场的经营状况,您认为首要考虑的因素是:

房价最关键,市场不是没有需求,市场的刚性需求很多,只是房价太高,难以释放。

#### 6. 您认为2009年全国房地产市场发展较快的城市会是:

全国价格都会处于下调当中。

#### 7. 您认为郑州房地产市场发展会怎样:

相对而言,郑州楼市的泡沫不大,下调空间也不大。

## 下周,2009中原楼市大调查白皮书发布

历时一个多月,在本报楼市记者对郑州房地产专家、业内人士、消费者就当前楼市现状进行了全面走访、了解后,2009中原楼市大调查白皮书将于下周发布。

作为“春语行动”的重要组成部分,本报于年后推出了“中原楼市消费者满意度主流调查问卷”与“中原房地产市场景气状况主流调查问卷”,每天记者都会在街头巷尾和

各大社区做数百份问卷调查,市民参与热情较高,同时也对郑州房地产业内的专家、主流开发商就市场发展的各项指标做了深入的调查。

在采样调查时,该活动负责人多次强调,“我们要用务实的态度采集真实的市场数据,给企业和消费者呈现一个客观的楼市现状,帮助企业把握真实向上的市场脉搏,引导老百姓理

性消费,推动行业和谐发展。”

随着调查的不断深入,郑州楼市的发展脉络也逐渐清晰。近两周,“中原楼市消费者满意度主流调查问卷”的阶段性结果已经相继刊登在本专刊上,而“中原房地产市场景气状况主流调查问卷”不仅有本地的开发商、专家参与,北京的行业权威专家也有所参与,他们旗帜鲜明的观点使调查结果更为

鲜活与公正。

如今,2009中原楼市大调查已接近尾声,所有调查均交由相关机构进行专业数据分析。消费者对在售项目有怎样的认知?今年的中原楼市究竟面临着怎样的发展契机?未来又会呈现怎样的发展态势?3月26日,2009中原楼市大调查白皮书上见分晓。

晚报记者 王亚平