

楼市非常道



近日,地产大炮任志强再度发炮,宣称明年3月份起房价将再次暴涨。于是,许多地产大佬开始跟风附和,诸如“房价要上升,买房要趁早”之类的言论此起彼伏。而此时,楼市也不乏理性的声音,专家指出,楼市黄金时代已过去,房价大幅上升的时代一去不复返。

楼市气象站



阴

标普:中国下半年房价将下跌5%

国际三大评级机构之一的标准普尔亚太区企业评级董事符蓓24日在京召开发布会时表示,中国房地产行业状况比年初已有所改善,伴随着一些开发商对开发户型作出调整,下半年房价可能出现大约5%的下降幅度。虽然标普对房地产行业仍持负面展望,但是现在比起一年前有了一定的改善。

点评:楼市下半场,房企抢收或会推出诸多幅度较大的优惠举措。



阴

香港住宅炒风降温 炒家转战商铺车位

香港特区政府在上周推出楼市调控新措施为火热的楼市降温,而香港财政司司长曾俊华赴京前有关“港府将密切留意商业铺位租金高企情况,有需要时不排除会有相应措施出台”的言论余音未落,有迹象表明,部分炒楼热钱正悄悄转向车位、商铺市场。

点评:目前就资金热炒车位、商铺下结论或许为时尚早,但据报道,香港政府推出楼市新政后内地资金依然活跃。



多云

房地产税猜想引发购房心理变化

据媒体报道,有国税总局官员表示,下一步房产税将扩大试点范围,并逐步建立房产税制度。此消息一出,不少购房者为了规避税改来临后房价的进一步上扬,决定提前置业。

“我们公司使用58同城房产网邻居,具有精品店铺、排序优先、诚信房源、刷新置顶等功能,在房源信息的点击浏览反馈方面比较敏感,所以也观察到近期不少刚需客户主动性的探询、了解,购房意向也有所增加。可以预见,未来二手房市场将出现一个刚需集中释放的小高潮。”一房产中介公司经理表示。

点评:关于房地产税推行的消息一直是业内关注的焦点,也让购房者的心理产生波动。



雷雨

南京32家楼盘土地年限缩水最高20年

目前住宅用地的土地使用年限为70年,日前,南京新浪乐居对南京全市在售楼盘土地使用年限情况进行了一番摸底调查,发布的调查结果十分惊人:所调查的100多家楼盘中,土地年限“缩水”10年以上的楼盘竟达32家,更有个别楼盘土地使用年限已少了20年,堪称“短命盘”,而其主要原因则是开工一再推迟,比如资金紧张、人为捂盘待房价上涨获利,甚至转手地块,这也会造成土地使用年限打折。

点评:这就提醒购房者在置业时要擦亮眼睛,从多方面严加甄选。

“房价暴涨”预期只是一厢情愿

近日,地产大炮任志强再度发炮,宣称明年3月份起房价将再次暴涨,其依据就是2011年起开工下降、土地购置下降、投资下降三个数据。

于是,许多鼎鼎有名的大佬们开始跟风附和,诸如“房价要上升,买房要趁早”之类的言论此起彼伏。以任大炮为首的“看涨团”言辞凿凿,以两次土地供应短缺,分别是2003年“8·31大限”土地供应迅速下降促成了2007年的房价暴涨,土地供应的负增长导致2009年和2010年房价的高增长为依据,直指2011年“限购令”后导致土地供应大幅下滑,2013年楼市又将迎来新的爆发期。

事实证明,一旦房价有所松动,大量前几年囤积起来的投资或投机住房,就会逼迫走

向市场,将会对市场形成巨大的冲击;同时,房地产商们目前的库存创出了历史新高,也将形成巨大的向下压力。

而此时,市场也不乏理性的声音,有些专家直言:现在市场和媒体都在造一个神话,明年房价会暴涨,这些都是骗人的。近日,经济学家谢国忠表示,中国房地产是史无前例的大泡沫,房地产市场的黄金时代已过去,房价再大幅度上升的时代一去不复返。

此种言论的理论也很明确,核心问题是经济高速增长没有了。因为劳动力市场的问题、独生子女的问题、人口老化问题……诚然,地方政府希望放开调控,因为他们是房价上涨的最大受益者。而房地产商和商业银行也希望如此,原因不言而喻。但是,眼下对房

地产的宏观调控已经政治化、长期化。一个国家面临中等收入陷阱挑战时,居民社会矛盾会越来越多,政治上就需要抚平社会矛盾,缩小贫富差距;而中国的房价一涨再涨,老百姓可谓怨声载道,控制房价就成了政府的一个非常重要的政策目标,甚至是一个非常重要的政治目标。

由此可见,“房价暴涨”的预期也是一厢情愿,不足以改变中央政府的决策,因为只有就业受到影响的情况下,调控政策才会真正改变。从最近的数据来看,9月份出口增长率回到9%以上,M2回到了7.3%,经济数据正在好转。从外部环境看,美国的复苏也是可以持续的。所以,放松调控的条件并不存在。

王磊



“针对省会非住宅类地产库存首次超过住宅类的现象,建议政府科学推地,强力推进住宅禁商,出台政策,消化库存,保持楼市健康发展。”这是10月24日河南省房地产业商会今年第三季度房地产市场分析会上,与会专家学者达成的共识。

本期主持 梁冰

强力推进住宅禁商 保持楼市健康发展

唱作人

王牌企划董事长 上官同君
省地产商会常务副会长兼秘书长 赵进京
郑州大学旅游管理学院院长 杜书云
河南财经政法大学教授 刘社



刘社:年底之前,房价不会大涨或大降

刘社认为,国家的调控行之有效,对于限购城市和非限购城市都产生了明显的影响。对于未来房地产市场的走向,她表示,年底之前,房价不具备明显上涨的条件,但是也不会大幅降价,总的态势是窄幅浮动,价格趋于平稳。

刘社指出,有关部门今后在规划写字楼时要做好交通流量的规划,不能一个地方写字楼扎堆。同时,对住宅禁商要做好分类引导,比如公司成立几年、营业额达到多少的要禁止其在住宅里从事商业活动等。



杜书云:旅游地产、养老地产是未来热点

杜书云认为,随着郑州城市框架的进一步拉大和新型农村社区、城中村改造的逐步推进,房地产的开发急需转型,应尝试开辟新的领域,比如旅游地产和养老地产等。

对于未来走势,杜书云表示,无需恐慌,但求稳健,建议开发商少一些盲目,多一些理性分析。



赵进京:强力推进住宅禁商,消化库存

数据显示,郑州市第三季度非住宅投放量迅速提升,市区非住宅投放面积达到136.47万平方米。尤其是9月份郑东新区大量商业地产项目集中入市,使当月市区非住宅的投放量达到85.69万平方米,创下单月非住宅投放量的最高值,非住宅类地产库存首次超过住宅类库存,去库存化压力较大。

随着郑州新客运东站投入运营,郑东新区的写字楼和商铺继CBD内外环之后,进入了又一个集中上市期。对此,赵进京建议政府科学推地,强力推进住宅禁商,出台政策,消化库存,保持楼市健康发展。



上官同君:“龙湖时代”是3~5年内关键词

在上官同君看来,随着郑东新区龙湖蓄水,未来三至五年,郑州房地产市场或将迎来龙湖时代,“龙湖时代”将是郑州3到5年内的核心关键词。

对于当前过热的非住宅产品开发,他表示,应对郑州写字楼市场的软件进行预警,市场存在过度包装、崇洋化的现象。作为房地产营销公司,现在应该“回归本位,踩在地上”,与开发商一起进行反思。