

# 专家说法:市场很难预测,房价很难大涨

2013年,对于中国楼市而言,充满了变数和惊心动魄。“国五条”横空出世,房产税摆上台面,成交量虽时有涨跌,但房价却一路飞涨。大多数城市房价都实现了“逐月上涨”,成为继2009年以来,楼市最为疯狂的一年。

时间已经进入2014年,这是全面深化改革的开局之年,也是楼市治理步入全新轨道的起始之年。春节刚过,中国楼市新一轮的博弈已经开始。有人看涨,有人看跌,也有人认为既不会大涨也不会大跌。 郑州晚报记者 范建春



河南财经政法大学教授 刘社

## 河南财经政法大学教授刘社: 房价上涨幅度放缓是大趋势

刘社认为,从去年前三个季度河南以及全国的数据来看,房地产开发投资额都降到15%或以下,说明房地产行业在经过这么多年的快速发展后,不论是河南还是全国,总

量上来看已无法继续保持前些年30%甚至40%的增长幅度,增速下降已是正常情况。

刘社表示,从宏观角度来看,随着QE退出、美元指数走强和今年中国经济的下行压

力,今年全年人民币波动幅度将加大,但对国内资产价格的支撑力将削弱。2014年,中国房地产的价格上涨放缓是大趋势。对于郑州楼市来说,2014年也是充满机会和挑战的一

年。随着郑州铁路东站投入使用,龙湖地区开始蓄水,对郑东新区房价有明显的带动作用。不过,整体来说,2014年郑州房价不具备明显上涨的势头,但是大跌的情况也不现实。



中国房地产经理人联盟秘书长 陈云峰

## 中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰: 调控思路转变利于市场发展

“中央定的调很好,市场归市场,保障归保障。”1月21日,陈云峰谈到,中央现在不提房价调控这个事情了,“不管也许就对了。”在谈到近期北京市场出现的高端盘取得预售证时,陈云

峰认为,这突破了“四万元限价令”的束缚,行政性手段对房地产市场的干预会减少。

陈云峰表示,中央定的调很好,市场归市场,保障归保障,这也是企业的梦想。

在这样的政策背景下,陈云峰仍然看好楼市市场,“北京推动房价的因素都在那儿,‘火不撤,锅里面自然沸腾’。”陈云峰甚至预言北京六环房价会在2014年破3万元。北京在基础设施例

如地铁方面的投入,会带动周边房价的上涨。

谈到土地市场,陈云峰认为政府对低价还是有一定控制力的,特别是一些地块采用招标的出让方式,会让地价稳定在一定范围内。



河南王牌企划有限公司董事长 上官同君

## 房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君: 限购、限贷政策马年将继续

2014年郑州楼市将是典型的“矛盾性恐慌”年,即政府在当前房地产市场调控面临房价上涨的压力仍然很大,与建立房地产调控长效机制需

要时间的矛盾;老百姓面临希望房价降同时又害怕房价降的购房心理矛盾;开发商面临传统地产向新型地产转型的房企运营大趋势和寡头地产

时代来临的矛盾。

受全国经济大气候的影响,当前郑州房价上涨的压力仍然很大,预计2014年限购、限贷的房地产调控政策会继

续实施。同时,会展开房产税实施前的政策调研工作,为建立符合郑州房地产市场实际情况的长效房地产调控机制作准备。

## 新一轮“钱荒”下,投资出路在哪儿?

热钱齐聚商业地产,万达新天地商街金铺备受投资者热捧



郑州万达中心效果图

2014年1月“钱荒”卷土重来,再次成为各方关注的焦点,资金价格水平飙升,债券大跌。金价下挫,股市沪指进入“1时代”,住宅限购、限贷政策依然持续,那么对于广大的投资者来说,“钱荒”之下,“钱途”在哪儿?这无疑是绝大多数投资者心中的疑问。 梁冰

### 投资新渠道,热钱齐聚商业地产

在刚刚过去的2013年,商业地产无疑是发展最快最好的行业。从数据上看,去年全年商业地产无论是一线城市还是二、三线城市,均保持着较快的投资增速。

某地产业内著名专家表示:“量价齐升的市场反馈,已经充分体现了对后市的良好预期,业内内外资本都十分看好商业地产。”2014年商业地

产投资增速会保持稳定增长的趋势,商业地产的价格将维持10%以上的增速,而投资增速仍保持30%的高水平,总体趋势稳中上涨,增速加快。

据业内人士介绍,全国普遍出现商业项目热销现象,尤其是万达商业地产项目,所到之处必定引起全城轰动,成为众多投资者追捧的最具价值投资品,开盘必热销。

据悉,2013年郑州万达中心新天地商业街区首批金铺上市2个月,吸引逾5000组意向客户。11月30日开盘当日,逾500组客户疯狂抢购,近300席金铺3小时内抢购一空,甚至出现10人争夺一铺的火爆场面,导致众多客户未能抢到投资先机,前所未有的热销盛况,成为郑州楼市热销佳话。

### 钱荒之下,钱途在哪儿?

2013年,从美联储开始酝酿QE缩减,到12月FOMC会议最终决定缩减,黄金(1223.70, 18.90, 1.57%)经历了“滑铁卢”、“中国大妈推升”、“避险功能弱化”之后,注定惨淡收场;2014年,黄金熊市延续,美联储QE退出、美国债务问题、欧元区危机、中国金融改革、地缘政治、黄金的实物需求将给黄金的熊市带来一丝曲折。黄金已经陷入长期熊市中,某国际知名投资分析师Jacobs表示,黄金未来3~5年将跌至700美元/盎司,金市情绪已经遭受猛烈的打击,黄金泡沫破裂,黄金下行时间

长达19年,这并非完全没有可能。

“钱荒”从结构性角度加剧,虽然银行间拆借利率已经有所回落,但是与A股关系更密切的交易所拆借利率却是再创新高,加上市场对银行股的忧虑,A股持续低迷。交易所回购利率飙升,意味着证券市场“钱荒”加剧,这自然会引发A股市场整体的抛压。而市场对于银行股经营风险的质疑,更是引发了银行股暴跌,进一步拖累了市场。钱荒来了,股市惨了,黄金再“熊”19年,投资资产型商业地产,将成为投资市场中最稳赚的渠道。

### 投资商业去哪儿?

#### 万达新天地,名流社交商业街

万达领军中国商业地产辉煌10余年,缔造了一个又一个财富神话,更成就了无数中国数以万计的千万富豪。作为全球第二大不动产运营商,2013年,各项事业高速发展,成为世界一流企业。该集团资产达到3800亿元,年收入1866亿元,净利润125亿元,创造了世界大型企业连续8年保持30%以上增速的发展奇迹。同时,2013年郑州万达中心项目取得了惊人的业绩,商铺开盘3小时热销10亿,SOHO短短2

个小时热销近200套连创热销传奇,令业界震惊。

据了解,万达新天地名流社交商业街以其强大的品牌号召力,占据花园路中心黄金地段,黄金交通枢纽42条公交线路,BRT、地铁2号线吸纳大量客流,周边30万人的高端消费客群支撑,亿万高端消费力,在超五星地标城市综合体之上,与超五星酒店为邻,分享稳定高端消费客群,以创新T型商业街区布局,在亚洲第一金牌商管高效运营

下,24小时全天候商业联动,强力吸聚鼎盛人气。万达新天地金铺集众多优势于一身,让众多投资客狂热追捧。

目前,万达新天地最后67席50~320平方米臻藏金铺新品上市,现正在火热登记中。据了解,此次推出的黄金旺铺,位于T型街区东入口的咽喉位置,坐享花园路双地铁口超高空流,是万达新天地名流商业街的臻品铺王,更是投资万达新天地金铺的最后良机,珍稀机会错过再无。