

十问合肥楼市?



地/产/星/关/注



4问

目前,政策遏止投资需求目的初显,有观点提到,商业地产是另一个机会,这个现象是否会表现明显?

商业地产体量已“超标”?

商业地产的开发销售,关键是看后续服务。目前,合肥的商业地产项目,品牌公司开发的商业地产受到购房者青睐的较多,销售也相当稳定,如信地地产。李国昌说,根据国际的研究与统计,一个城市适宜的商业配套体量为人均商业面积1.5平方米。目前,合肥的常住人口约为300万,流动人口约为50万,按上述研究测算,现阶段合肥适宜的商业配套为500万平方米左右。根据相关统计,合肥大的超市、商场等商业配套已经达到这个体量。

在正常情况下,500万方的体量能够满足消费的需求。即使受到交通等因素的限制,人均2平方米的商业配套肯定能满足需要,合肥的商业配套总体量也只是700万平方米,但根据目前的规划,商业配套的面积已经达到900万平方米。即使有着良好的机遇,商业地产的竞争将会异常激烈。

李国昌说,2009年,就有开发商担心,合肥的商业项目过多,但政府在转让土地时,甚至要求开发商开发多少的商业配套。在去年的调研中,就有几家房产开发企业因合肥商业地产项目过多,而不愿意开发商业项目。未来商业地产的竞争,将是后续服务的竞争和品牌的竞争。在竞争激烈的商业地产领域,并非所有商业地产都会有好的销售业绩。

“以前有成功项目的房产企业开发的商业项目,将会赢得市场更多的关注和信任”,李国昌分析,由于商业地产竞争的日益激烈,有过成功的项目开发,可以让市场更直观地看到开发商市场运作能力和后续服务水平,因而更能转化为销售。如果定位不准,没有品牌支撑,即使机遇来临,也很难获得市场信任。



5问

目前,如何看待房地产市场的博弈结构,在这种胶着状态下,房地产市场会不会出现崩盘的危险?

楼市博弈上演“空城计”?

“对于目前的房产博弈结构能够用《三国演义》中的空城计来全面解析”,葛百会说,南朝名将檀道济将“空城计”这个故事总结为三十六计之一,论述为:虚者虚之,疑中生疑;刚柔之际,奇而复奇。

在葛百会的对比中,新政前房地产的发展汪洋恣肆,新政后交易惨淡,成交量缩减至四成而价格依然坚挺。政府调控房价的目的没有达到,开发商利润最大化不能实现了,多数购房者没有买到房子,地方政府希望扩大交易量以保证税收落空了,而市场的供需各方的需求都非常强烈,真可谓“奇而复奇”!房地产市场进入了比尔·盖茨典型的负螺旋结构进程了!

“房价‘下跌论’在中国二三线城市是一个‘伪命题’”,葛百会分析道,以2010年1~4月份平均成交量计算,新增房源的供应缺口很大;2009年第三季度以来开发企业拿地成本很高,现在的房价对于

这类项目下跌空间不大;二三线城市正处于城镇化加速阶段,有更多的刚性需求,且城市化推动产业化的转型阶段有合理需求的一面;2010年全国开发企业自由资金57万亿,是有史以来最有钱的年份,他们多数能扛到2010年第三季度末。

所谓“利空”是政策带来的利空预期,即“虚者虚之”也!而购房者在“疑中生疑”中推迟了购房时间,缓解了房地产市场短期内供需的严重失衡,保持了房地产健康发展。但房地产市场目前从根本上看是开发商想卖房,购房者想买房,“胶着”状态的出现是因为预期产生的价格分歧,但真实的供应需求依然存在,虽然交易量急剧下降,只要短期内土地不放量,中国多数城市的房地产市场不存在结构崩溃的危险,就如雷雨交加,声势吓人,但实际上并没有大的灾难,更不会出现房地产所谓的第二次探底,大雨过后,空气只会更加新鲜。

6问

有观点说,新国十条后政府是在用行政手段并非市场化手段来调控市场,这样的结果必然导致房地产在调控中迷失方向,怎么看待这个问题?

政策调控要否具有针对性?



在宁建华看来,关于这个问题可以从两个方面来阐述,一方面,政府采取行政手段对市场调控,这个在许多国家都有先例,不是我们一个国家。另一方面,我国地域广袤,区域与区域之间差异很大,一种政策对不同区域影响是不一样的。比如东部沿海城市房地产发展较早的地区,投资已开始出现较热的时候,中部地区房地产投资才刚刚兴起。

如果采取同一政策,调控了东部地区房地产市场,中部地区房地产市场就会受到打压。所以应对我国的一线城市、二线或三线城市,出台不同政策。通过这样的政策打压房地产投资行为的同时,实际上也会对改善型需求买家产生影响。

按照目前的政策,尤其是对于有着迫切改善需求的二套房买家,有一定的误伤,此前,国务院有规定要细分改善型需求和投资型需求,不然,会对改善型买家很不公平。从目前来看,政策刚公布,一些细则还没颁布,在市场上造成一定的影响。

据《上海证券报》一则消息称,日前召开的2010年第二季度货币政策委员会例会,会议指出,要实施适度宽松的货币政策,保持政策的连续性和稳定性,增强调控的针对性和灵活性,把握好政策实施的力度、节奏和重点。要密切关注经济金融形势的发展,灵活运用多种货币政策工具,保持货币信贷适度增长;继续落实“有保有控”的信贷政策,调整优化信贷结构;进一步完善人民币汇率形成机制,坚持以市场供求为基础,参考一揽子货币进行调节;加强系统性风险防范,保持金融体系健康稳定发展。 王伟伟 记者 陈亚林