



地·产·星·关·注

# 十问合肥楼市?



1 问

新政实施至今,市场一直处于多空博弈阶段,7月房地产市场会不会有明显变化?市场一直渴望的“大拐点”会不会出现?

## 房价何时出现拐点?



“合肥的房地产价格7月份不会有太明显的变化”。李国昌在接受记者采访时开门见山地道出自己的判断。李国昌分析,从2009年到2010年年初,合肥房地产市场比较火爆,不仅价格一路攀升,成交量也很大,开发商资金充裕。而新政策的实施,基本在6个月左右时间,效应才会显现出来。目前来看,尽管成交量大幅萎缩,但价格并没有明显的变化,至7月份,这种格局将会继续。价格明显变化将很难在这个月出现。

到目前为止,新政的影响主要体现在对市场心理的影响上,对于新开的楼盘,在参照周边楼盘的价格后,定价都不是很高。而大型的房产企业,由于资金流需求大,率先降了一点价,但大多数楼盘价格还是很坚挺。

对于新政对市场的最终影响,关键在于政策能够坚持多久,如果政府担心经济衰退,终止政策执行,调控也就随之结束。目前也有很多人担心政策会终止,如同2008年。但此次新政,国务院已经表态,将一直持续到房价平稳。同时,2008年调控政策终止,是由于经济危机才改变的,如果今年的GDP增长符合国家的预期,在房价平稳之前,应该没有理由调整。

李国昌说,从全国看,下半年房地产市场可能会有一些改变,一线城市的个别楼盘,由于定价过高,有可能会大幅下调。从合肥市场看,由于整体房价不高,也将会出现上述情况。出现大拐点可能性不大,常见的将是房价缓慢增长,打折扣一点,定价低一点。至于出现大幅降价的楼盘,不排除是因为定价过高,营销策划层面出现了一些问题。目前,由于城市化率继续上升,根据规划,到2015年,中国将有7亿人居住在城市,这对住房的需求量将会非常大,从长期看,房价大幅度下降也不会出现。



2 问

从房价走势看,2008年合肥房价经过短暂的调整后,迅速反弹,合肥房价也在短期内上升到一个新的水平,今年这种情况会不会出现?同时,有观点认为,由于地价的上升,导致成本大幅攀升,地价能否成为目前高房价的理由?

## 投资渠道少催热楼市?

李国昌分析,2008年的反弹,是政府政策出台之初,调整幅度较大,但由于遭遇经济危机,出现方向调整。从抑制转为刺激,很多投资者看到了其中的机遇,迅速跟进,大量资金进入楼市,才出现了反弹现象。中国百姓手上闲散的资金量很大,但一直没有很好的投资渠道,近几年楼市的迅猛发展,让这些资金找到了一个出口。

同时,反弹也是由于政策的转向过猛。政策调控时,对楼市下猛药,但当政策一下子放松时,从一个极端走向另一个极端,反弹将不可避免。政府在进行政策调控时,方向转变不能过大,需要循序渐进,

反弹会得到有效遏止。此次政策调控,综合各方面的信息,如果经济发展符合国家预期,政策不会大幅度调整,即使反弹,也不会太明显。

对于市场上与“拐点论”同样流行的“成本论”,李国昌说,房价的上涨受到了成本的影响,尤其是地价的影响。但是很多人在进行地价成本测算时有一个误区,即是拿现在的地价来测算成本,并对应现在的房价。

目前在售或开盘的很多楼盘,都是在1-2年前取得的土地。如果说,以前的楼面地价是2000元,而现在的楼面地价是4000元,测算现在房价的成本时,将4000

元计入地价成本,结果将是天差地别。在土地部门的统计数据中,地价占房价的25%左右,而其他部门的统计则是40%-50%之间。而这些统计,土地部门的统计更准确一些。地价是房价上涨的一个原因,但不应该成为目前高房价的全部理由。

宁建华表示,决定一个城市的房价有很多因素,其中城市价值和人均收入两项,我个人认为是极为重要的两个因素。2008年以后合肥房价的上升在很大程度上是由于合肥城市价值整体提升所造成的。

3 问

如何看待目前楼市出现的如土地流拍、部分楼盘降价等现象?

## “逆市旺盘”原因何在?

葛百会分析,由于政策的调整,形成了下跌的预期,其对人的心理影响更重,导致了目前楼市一些现象的出现。对于目前土地市场有部分土地流拍,其与新政有关,但不是最相关的,2009年年初,土地价格多在100万到200万一亩,而综观今年的流拍的土地,其价格多在300万-400万一亩,不良预期加上土地价格过高,导致了土地的流拍。

目前,交易量下跌,主要受心理预期的影响,但是市场的刚需是可以释放出来的,只要开发商有良好的产品以及正确的策略,完全可以做到“逆市旺盘”。对于市场出现的降价现象,需要分析开发企业的类型。从整个市场看,开发企业有速度型

企业、利润型企业和微利型企业,速度型企业在这一阶段,往往会采取一些策略,加快促销,如恒大;利润型企业此时不会采取相关策略进行促销,如绿地,甚至该类的部分企业会出现捂盘等候等现象;微利型企业,此阶段将根据企业自身资金链的状况,调整项目收益预期,在销售上,进行相关价格调整,不排除高利贷的开发企业短期出现崩盘、项目转手等情况。

对于市场普遍关注的新政策是否会出现松动,葛百会说,其主要取决于GDP的增长,在10月份之前,如果GDP的增速低于8%,CPI出现负增长,政策可能会出现松动,房地产市场将会回暖。对于未来的判断,目前正是买房的最佳时机,如果交易量



幅上升,消费者的预期成为开发商的预期,价格会提前上涨。但如果开发商价格上涨过快,还将引来新一轮的调控,但今年将很难看到。

王伟伟 记者 陈亚林