

700多位房地产专业人士齐聚博鳌,探讨楼市新政百日后下一轮走势 三问楼市:下半年将走向何方?

4月17日至今,楼市调控已满4个月。在经历了长达百日的观望、僵持、对峙后,中国楼市下半年将走向何方?接下来的调控政策会继续收紧还是有所放松?房价究竟是涨是跌?一连串问题的背后,中国楼市似乎被一层迷雾笼罩。

在这个敏感时期,700多位房地产专业人士于8月11日~14日齐聚海南博鳌,参加2010博鳌房地产论坛,探讨新政百日后中国房地产市场的下一轮走势。陈淮、樊纲、朱中一、陈启宗、任志强、施永青等专家学者与业内人士坐而论道,剖析楼市背后的各种角力因素。

似乎没有明确结论——房价背后,是中国经济增长方式转变、货币制度与财税制度改革、开发企业转型、中央与地方政府利益协调等各个方面矛盾与纠葛混合而成的难解谜题,任何一个变量都会影响楼市步调。企稳,至少是各方都希望出现的一种局面。

不管结论如何,这一场思想与观点的激烈碰撞,本身就很有意思。

问政策

“遏制”到“维稳”,怎么走

“钱多房少”是推高房价的根本原因。双管齐下,方能确保房价合理回落,市场健康发展。”

在博鳌房地产论坛上,经济学家和房地产界学者认为,不足的房源供应量和过大的货币供应量这组矛盾,是推高房价的根本原因。如何推动外汇制度改革,引导长期贸易顺差下的



(资料图片)

巨额资金向外流出,与增加住房有效供给及土地供应双管齐下,方能确保房价合理回落,市场健康发展。

松地根 怎样加强住房有效供给?中国房地产业协会副会长朱中一预计,政府有关部门将加强督察力度。

国土资源部公布的数据显示,上半年完成的土地供应量还不足供应计划的1/3。从土地购置面积看,40个重点城市中,同比下降的有8个城市。在土地开发方面,40个重点城市上半年平均同比下降14.6%。朱中一建议,政府有关部门应当调整土地出让底价,确保土地供应计划的完成。

紧银根 7月份我国贸易顺差是287亿美元。去年我国新增外汇储备高达4531亿美元。对此,北京大学国家发展研究院院长、央行货币政

策委员会委员周其仁解释说,国家外汇储备就是央行从市场上收回来的钱。简单地说,央行收回多少外汇就要向市场释放等量的人民币。“如此巨大的购买力在某一时期会集中在某些商品上,从而造成其价格出现大幅波动。”为此,应加紧外汇制度改革,拓展新的投资渠道,引导海量资金“走出去”,为楼市“降温”。

问市场

放量? 降价? 怎么选

“调控过百日,房价涨幅整体回落,一线城市成交量大幅下降。下半年,房价离‘心理价位’仍很远,但成交量可能触底反弹。”

眼下,房地产市场在严厉调控下已经出现了明显变化。下半年市场走

势如何,理所当然地成为博鳌房地产论坛的热点话题。业内大致认为,国家调控不会放松,成交量将从低位反弹。

以价换量未了局 “房价涨幅整体回落,调控初现成效。”中国房地产业协会副会长朱中一在论坛主题演讲中如是表示。

数据显示,7月份全国70个大中城市新建商品住房和二手房价格同比涨幅分别比6月份回落了1.2%、1%,已连续3个月回落。华远地产董事长任志强认为,从6、7月份统计数据的对比中,可以看到下降的幅度是巨大的。房地产投资下降接近30%,销售面积下降15.4%,销售额下降19.3%。

“很多人不愿承认新政已经发挥作用,是因为大家认为价格还没有跌到他们的‘心理价位’。”任志强表示。

金九银十仍可期待 尽管在价格走势上存在分歧,业内普遍看好下半年成交量的回升。

朱中一认为,随着房地产调控政策逐步落实,估计一些城市在房价回调后成交量将有一定上升。

“楼市短期将呈现价稳量升的走势。”北京师范大学金融研究中心主任钟伟如是说,在中原地产主席施永青看来,下半年可能出现量价齐升的局面。“民间有一部分被压制的购买力等不及了,‘金九银十’可以期待。”施永青表示。

问企业

消“民怨”拓“钱途”,怎么玩如经济学家樊纲所言,十年前

是一群春风得意的人相聚博鳌,畅谈房地产风云。十年后再相聚博鳌,那群春风得意的人开始为下一个周期做更多的风险思考。怎样减少经济周期的负面影响?怎样预防政策调控的严厉打击?商业地产和地产金融创新成为探讨最多的话题。

十年一觉,商业地产当道 商业地产缘何受到如此青睐?一个原因就是这么多次针对楼市的宏观调控,几乎每次都是针对住宅市场。住宅市场的风险较高。”平安物业管理投资有限公司董事长邹益民在论坛上透露,目前越来越多的房地产公司表现出对商业地产的

金地集团董事长凌克表示:“我们投资住宅的时候花了3年时间把它卖掉,投资回报在2倍左右。如果长期持有办公楼,包括租金回报,资产增值,这样算下来投资了6年,有4倍多回报。”“做商业地产可以分享到资产升值时段带来的丰厚利润。”邹益民表示,商业地产的高回报率有着巨大吸引力。

资金为王,加速金融创新 凌克表示,中国房地产的开发资金的来源主要有三个方面:自有资金、银行资金和私募资金。而来自银行的资金占比达到67%。

“房地产是十年九调控,我们发现房地产投资基金可能是解决这样一个怪圈的一条路。”盛世神州房地产投资基金(北京)管理有限公司董事长张民耕表示。

(据《上海证券报》)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(三)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
11742	葛新慧	洛阳市诚实人食品有限公司	鹏祥小区
	刘连勋	洛阳市诚实人食品有限公司	
11743	常艳霞	洛阳兰斯盾机电技术有限公司	鹏祥小区
	张建国	洛阳兰斯盾机电技术有限公司	
11744	史伟海		鹏祥小区
	石喜利		
11745	刘婉然	洛阳亚特速递公司	鹏祥小区
11746	黄小峰	河南三建设备安装有限公司	鹏祥小区
	李美华	无固定职业	
11747	黄爱玲	洛阳轴承集团	鹏祥小区
	张便利	洛阳轴承集团	
11748	雷万有	无	鹏祥小区
	左建花	无	
11749	成远鹏	洛阳LYC轴承集团公司	鹏祥小区
	邢小红	洛阳LYC轴承集团公司	
11750	卢姗姗	洛阳市城管监督管理局	鹏祥小区
	侯贤龙	无固定职业	
11751	邢伟鹏	无固定职业	鹏祥小区
11752	栾峰	无固定职业	鹏祥小区
11753	王思信	洛阳市第四十中学	鹏祥小区
	司芬菊	无固定职业	
11754	马森	河南储备物资管理局433处	鹏祥小区
	崔玉革	河南储备物资管理局178处	
11755	马群焱	洛阳市老城区天琪食品批发部	鹏祥小区
11756	秦大勇	河科大一附院	鹏祥小区
	曹冯敏	退休	
11757	马利华	洛阳豫煤是有化工有限公司	鹏祥小区
	毛新伟	洛阳亚洲啤酒有限公司	
11758	宋爱玲	无固定职业	鹏祥小区
11759	刘燕斌	洛阳弘升商贸有限公司	鹏祥小区
11778	杨根东	洛阳大华重型机械有限公司	鹏祥小区
	李静	无固定职业	
11779	乔智	洛阳市公共交通集团有限公司	鹏祥小区
	朱红伟	洛阳市德源工程有限责任公司	
11780	孙晓峰	洛阳成非商贸有限公司	鹏祥小区
	李江涛	洛阳成非商贸有限公司	
11781	贾正花	一拖股份有限公司铸造分公司	鹏祥小区
11782	史俊霞	无固定职业	鹏祥小区
	焦建青	无固定职业	
11783	樊旭海	一拖锻造公司	鹏祥小区
	姚艳芳	无固定职业	
11784	许强	洛阳LYC轴承有限公司钢厂	鹏祥小区
11785	高燕	洛阳金象旅行社有限公司	鹏祥小区
	田五好	洛阳金象旅行社有限公司	
11786	肖俊晓	洛阳市开心人医药有限公司	鹏祥小区
	孙怀宁	洛阳市开心人医药有限公司	
11787	王晓景	老城区腾房大酒店	鹏祥小区
11788	周保平	洛阳市LYC集团031轴承厂	鹏祥小区
	党惠清	无固定职业	
11789	王芳	西工区名优建材城	鹏祥小区
11790	梁海磊	洛阳市政建设集团有限公司第二分公司	鹏祥小区
	李润霞		
11791	陈超	洛阳市一运公司	鹏祥小区
	苗春雨	无固定职业	
11792	段宁	洛阳建材机械厂	鹏祥小区
	马红飞	洛阳理工学院卫生所	
11793	李社芳	洛阳白马集团	鹏祥小区
	董玉军	无固定职业	
11794	孙双霞	洛阳卓尔振动器有限公司	鹏祥小区
	柳社振	洛阳卓尔振动器有限公司	
11795	刘明	洛阳市涧西区长宝五金机电供应站	鹏祥小区
11796	张飞	无固定职业	鹏祥小区
11797	宋俊华	洛阳屹凯机械有限公司	鹏祥小区
11798	杜少礼	陕西一帆房地产开发有限公司	鹏祥小区
11798	顾贵珍	无固定职业	鹏祥小区
11799	赵志强	一拖齿轮厂	鹏祥小区
	岳丽群	退休	
11800	马照亮	中国石油河南洛阳销售分公司第十八加油站	鹏祥小区
	何兴娟	无固定职业	
11801	谭磊	河南省移动客服中心	鹏祥小区
11802	张延辉	洛阳泉鑫财务咨询有限公司	鹏祥小区
	王慧	洛阳新德亿装饰工程有限公司	
11803	李卫平	洛阳市涧西利凯印刷厂	鹏祥小区
	郭贵峰	洛阳万达广场商业管理有限公司	
11804	李铠	洛阳卓一重工设备制造有限公司	鹏祥小区
	张笑宇	洛阳卓一重工设备制造有限公司	
11805	杨扬	洛阳精诚房地产营销策划有限公司	鹏祥小区
	白洁	洛阳精诚房地产营销策划有限公司	
11806	周保君	洛阳LYC轴承有限公司东升轴承有限公司	鹏祥小区
	赵雪霞	洛阳博丰轴承有限公司	
11807	张富荣		鹏祥小区
11808	徐中州	河南三建集团	鹏祥小区
	张耐烦	无固定职业	
11809	张宝兰	无固定职业	鹏祥小区
	张春海	退休	
11810	徐卓然	洛阳鸿元轴承科技有限公司	鹏祥小区
	王辉	洛阳鸿元轴承科技有限公司	
11811	易淑峰	无固定职业	鹏祥小区
	贾桂典	无固定职业	
11812	王小玲	无固定职业	鹏祥小区
	孙世强	洛阳市路桥建设集团	
11813	姜静晓	无固定职业	鹏祥小区
	李辉	洛阳西车站	
11814	郑月花	退休	鹏祥小区
	方昌星	退休	
11815	尤小红	洛阳瑞平商贸有限公司	鹏祥小区
11816	柏年香	河南三建建设集团有限公司	鹏祥小区
11817	李永波	洛阳白马集团	鹏祥小区
	杨改娟	无固定职业	