



# 房价暴跌是个伪命题

□赵鲁梁

山雨已来,风声很紧,这是当前房地产市场的真实写照。好多人已经开始到处打听消息,就是要问明白,房价降不降,何时该买房。

其实,就济南而言,降价是完全可以的,但问题在于降多少。最近面市的项目大多在2009年上半年拿地,那时地价差不多处于最高点,有的项目合地价就在四千多一平方,加上建筑安装和税费及财务成本,再加上至少百分之十五的毛利润,怎么也得过七千了,这样的地方降价空间很小。一般来说能降价和敢降价的都是大片拿

地,提前几年拿地的大开发商,一方面成本便宜,另一方面有很好的融资平台,降价之后不影响公司持续运转,这样的公司就完全可以开打价格战,下调一下,以便更好的周转资金,或者保证手里的现金流。

市场永远不一样,各家公司的家底也不相同,门对门的两家公司,两个项目也会因为成本和操作风格的不同而采取完全不同的策略,所以永远不要期待房价一刀切的跌下来,然后像白菜萝卜一样买回家。

对本地市场而言,不要期望所有项目同时降价,也不要期望一下子降很多,但

人挺不住了,其实后面的事实证明,在中国,无论机构大资金个人投资者,房地产投资仍旧是主流,因为没有其他的更好的渠道。

坚定看好房价并从中得益的人,信心来自于人口红利,房子不简单是房子的问题,应该是特殊阶段特有的社会问题的表现之一,这个时间确实特殊,多少年来,机会也许就这么一次,等到三五十一年之后,人口出生率下降,一个孩子可以继承五套房子,房子就成灾难,那时房地产特别是住宅开发就转变为以修缮为主的最普通的行业了。就中国的实际来看,现在乃至以后的三十年内还是中国房地产的好时间, GDP、城市化、人口红利、以居住为主的生活质量大改善、商业大爆发等等都在推动房子的需求,有需求就有大市场,这是规律。尽管现在政府为了稳定,为了打压通胀,对房地产进行了种种限制,但是这种政策和人为限制是有限的,特别是在房地产已经充分市场化的今天,限制是阶段性的,而压抑之后的反弹已经在2009年得到证实。此时的房价下探,只是因为需求受到抑制,若某一天政策放松,房价失控的危险也是致命的。所以,历次调控都是以遏制过快上涨和上涨为题,而非房价暴跌。

始于去年的房地产调控,给了无数首次购房者房价下降的信心。

从去年看到今年,从上半年看到下半年,眼瞅着已进入了第四季度,房价仍未见明显下行,眼巴巴的却等来了首套房贷款利率上调的消息。从七折到一点零五倍甚至一点二倍、一点三倍,首套房贷相当于上调了百分之三十四,购房成本无形中提高了很多,这让刚需客户情何以堪?

## 信心,在逐渐风干

□陶晓智

在这个艳阳高照的秋季,本希望能有一场政策的及时雨,以便种植收获的希望,没成想,秋雨尚未形成,就被秋风给无情风干。

佛山拟放松的限购令,虽24小时之内即被叫停,可三亚等很多城市据闻已悄悄地放松了。而南京,低迷的土地市场,已开始向品牌房企开闸。也许,没有秋雨,只有一阵秋风在一点点风干等待房价下降的信心。

那一次次等待后的无助和无奈,真的能与风干的雨水一样,消失得无影无踪?哪怕还残留着一点点痕迹,就足以穿透十年房改的时空,将传说中美丽的降价,撕成条条缕缕。

## 微地产

贾卧龙香港太平洋:

就在几个月前,房地产市场还存在“涨”“跌”两种截然不同的声音,而形势发展至今,已然愈发明朗,包括各种喉舌舆论,都纷纷站到同一战线共唱楼市衰曲。似乎该为一直以来的预言得到逐步验证而喜悦,似乎该为楼市调控的继续深入而欣慰,但现实依然很严峻。

微博新人1507595:

林子大了什么鸟都有,人分三六九等,脑袋是人家的钱是人家的,爱怎么别人管不了,以前说房价一定跌,人家不信坚决买房,结果套住了砸售楼处。现在说房价一定跌50%左右,仍然有人不信,急急忙忙抄底,生怕错过机会,永远是这样,世界上如果聪明人太多骗人的游戏就没法玩了。

口袋故事:

什么样的的房价是较为合适的?有专家参照国际惯例认为:对于大中城市,房价和收入之比一般在10-12左右,且还贷时间在10-15年之宜,每月房贷还款占月收入不超过30%为妥。

张定元:

人口红利是30年来经济增长的根本原因,也是房价坚挺的重要因素,7亿农民还没有进城,所以“泡”而不破,即使破的话,降个50%就不错了……

限购、限价预期来袭

## 珠海楼市何去何从?

悬浮在珠海上空传说已久的“限购令”最终尘埃落定。说是突然,却也在市场的预料中;说不突然,也不尽然,毕竟出台和执行的时间同步没有间隔,完全没有给市场喘息的机会。

10月31日晚,珠海市政府发布通知称,将于11月1日正式在全市执行限购、限价政策。据了解,珠海此次限购的范围主要是在主城区。具体内容为本市居民、在珠海缴纳了一年以上社保的非本地居民,只能在本市主城区新增一套住宅,外地居民无购买社保和纳税的不能在香洲区买房。

传言到落实的“限购”

同时,珠海市的房地产企业要按照《广东省物价局关于商品房销售明码标价的规定》,将商品房预售价格报价格主管部门备案,持同意备案的文件向商品房预售管理部门申请预售。如果报备项目的住房平

均价格超过珠海市2011年度房价控制目标(11285元/平方米建筑面积),价格主管部门将暂停备案,商品房预售管理部也将暂停核发商品房预售许可证。

算起来,珠海将成为继广州、深圳、佛山之后,广东省第四个施行限购令的城市,同时也与深圳一样:“限价尾随其后”。

对于珠海的“双限”措施,据珠海市住建局对外表示,出台这样的政策组合核心调控措施是根据国家相关政策与珠海市目前房地产市场的状况来确定的,措施首要目的就是要确保珠海能完成今年价格调控的目标。

珠海市住建局还称,“限购调控的时间可能更长,产生作用的过程可能更慢;限价产生作用的措施更快,这个更加倾向作为临时性的措施。因此,限购持续的时间可能会长,限价可能更短。这2个措施都是经过深入研究的,只要国家要求调控,珠海就会一直调控下去。”

关于限价11285元/平方米的制定依据,住建局指出,11285元/平方米是根据年度房价调控目标,即去年基数上增长11%计算。根据国家和省有关房地产调控政策制定的,与GDP发展挂钩,今年珠海的GDP预定指标是增长11%。

事实上,珠海限购的传言由来已久。早在7月12日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议上,就明确指出,对于房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。该表态一出,市场人士纷纷预计,珠海也在限购名单之列。

因为今年以来,珠海的房价涨幅已然超过了11%的增长指标。据珠海住建局数据显示,珠海1-9月新房住宅成交均价11967元/平方米,比去年全年均价上涨17.7%,约高于当地GDP增长幅度5-7个百分点;并且从8月开始,价格同比涨幅由1-7月的8.8%迅速提升至17.3%。

然而,一等再等的限购传言仿佛石沉大海,在逐渐被人遗忘之际,又骤然而出,再度引发市场热议。

“双限”打击下的楼市

观点地产新媒体第一时间联系了珠海某大型上市房企相关负责人,该人士表示,珠海限购、限价的出台对于公司来说有点突然,自己也是今天早上才刚刚得到消息,之前政府并没有提前进行告知,因此,公司今天也马上开会进行商讨,讨论的内容主要是政策方面的解读,以及公司可能采取的应对措施。

该人士还称,珠海房价涨幅过快,很大一部分原因是因为投资客的拉动。珠海的地理位置决定了会吸引港澳居民的投资热情,而出台双限调控,可见力度确实很大,公司也理解政府的不得已做法,因此将采取积极措施应对。

(观点地产网)

●一周数字

177家

“链家地产”昨天发布研究统计称,今年以来北京二手房中介共关闭门店约1000家左右,为三年来最

多,其中10月关闭门店177家,已连续多月单月关闭中介门店超过100家,其中约73%为中小经纪机构。

点评:地产调控已波及二手房中介。

2030套

济南市目前共筹集廉租住房房源2030套,其中一室户有979套,二室户有1051套,以期房为主。经过4个多月的申请受理和资格审核,截至7月底,济南市取得2011年度廉租住房实物配

租资格证的家庭共计2866户。10月26日至28日,济南市就上述取得资格证的家庭相关信息和分组情况及今年筹集实物配租房源向社会进行了公示。截至确认期限,共有2654户家庭确定参加今年廉租住房实物配租摇号。

点评:2030套房源也不是一个小数字。

55个亿

浙江丽水银泰房地产集团有限公司季文华等6人集资诈骗、非法吸收公众存款、抽逃出资一案,涉案金

额逾55亿元,11月7日被浙江省丽水市中级人民法院一审判决,主犯被处执行死刑。

点评:盖房卖房从来都是开发商的主业,不务正业就得受惩罚。

\*—————\*

●异地传真

上海:现首个承诺“差价赔付”楼盘

房企普遍打折促销掀起全国性降价潮后,开发商再出新招。近日,上海某楼盘宣布“单价直降7000元”,而且

承诺房价如果继续下降开发商将赔付差价。业界普遍认为,这是此番宏观调控下首个承诺“差价赔付”的项目。

北京:保障房用地超50%

近日公布的《北京市“十二五”时期土地资源保护与开发利用规划》显示,“十二五”期间,住宅用地供应站土地供应的比例,将从“十一五”期间的26%提高到32%。据介绍,“十一五”期间,北京全

市土地供应总量为30045公顷,年均6000公顷左右。其中住宅用地供应7922公顷,其中保障房用地占3603公顷。住宅用地供应中,保障房用供应比例逐年提高,由2006年40%提高到目前50%以上。

## 国土部:小产权房将不被登记发证

为推动目前农村集体土地确权登记发证顺利进行,国土部近日与中央农村领导工作小组、财政部、农业部近日联合下发《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》。《意见》中明确提出要严格规范农村集体土地确权登记发证行为,严格禁止搞虚假土地登记,严格禁止对违法用地未经依法处理就登记发证。

“对于借户籍制度改革

或者擅自通过‘村改居’等方式非法定征收程序将农民集体土地转为国有土地、农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农业建设、城镇居民在农村购置宅基地、农民住宅或‘小产权房’等违法用地,不得登记发证。对于不依法依规进行土地确权登记发证或登记簿规范造成严重后果的,严肃追究有关人员责任。”

随着我国城市化进程的

加快,城市建设对土地的需求日益增大,在城乡结合部的土地矛盾日益突出。国土部地籍管理司司长朱留华称,目前在全国范围来看,城乡结合部的土地登记确权发证工作做的很好。他同时还称,登记是根本,将为农民合法维权提供依据,也有利于日后城市建设加快征地。

《意见》还规定,对于“撤村建居”后,未征

收的原集体土地,只调查统计,不登记发证。调查统计时在新建单位名称后载明原农民集体名称,以给下一步国家出台相关法律政策后妥善处理该问题提供依据。朱留华表示,关于未征收的原集体土地,如何经过依法征收的程序转为国有,是一个重大的法律政策问题,还须留待有关方面下一步研究解决。

(人民网)