

美债危机引发楼市抄底论

专家建议勿轻举妄动

近期沸沸扬扬的美债危机，在诱发全球股市跳水的同时，也引发了我国楼市新一波“抄底论”。在A股市场，已有主力资金盯上房地产板块，而在地产业界，一些开发商甚至扬言，年内楼市最好的入手时机恐怕就在当下。

一些分析人士则指出，在中央宏观政策依旧稳定的前提下，“限购、限贷”政策并未开闸，因此购房人对“抄底论”“要仔细甄别，切勿轻举妄动”。

A股地产板块成“抄底论”指针

记者调查发现，本轮所谓“抄底楼市”传闻出现的时间，正是标普公司下调美国信用等级后数日。相关统计显示，上周房地产板块是巨资流入的最大板块，净流入65867.13万元。有分析师认为，9日以来房地产板块出现的强势，主要是由于房地产板块长期被低估。

市场人士分析，经过长达两年的调整，地产股的估值吸引力已经凸显，目前地产板块的动态市盈率只有12倍，低于沪深300的13倍，已经处于历史的最低区域。其次是房地产股的业绩一直较好，预计中报的净利润同比仍会有一定的上升。

“都说股市是风向标，地产板块最近出现的强势让我们觉得可能是该买房的时候了。”在杭州一家科技公司上班的四川青年李鸣飞说。李鸣飞的话代表了不少现阶段看房户的心声。人们还发现，随着房地产调控的进一步深化，尤其是在“限购、限贷”的严格政策作用下，杭州一些中小房地产商半年来都明里暗里采取了降价等促销手段推销房产，似乎买房人正处于难得一见的优势地位。

杭州市房管局一名负责人也透露，当前杭州不少开发商正在积极打“提前量”，争取在传统售房旺季“金九银十”之前，通过优惠手段先圈住一批潜在客户，在此局面下，一直僵持的房价会出现松动。“美债危机算是一剂催化剂”。

“双限”紧箍咒会松绑吗？

“尽管中央调控政策控制了房价的过快上涨，但并没有彻底改变在普通民众眼中房产仍是最重要的消费品和投资品双重属性的看法。”杭州市民刘先生称，他在2009年前的5年时间转手过四五套房子，国家开始调控房地产后一



度“收手”，而如今他认为“即将迎来抄底期”。

但分析人士指出，中央和各地方政府在“限购”政策的执行力度上从未松口，目前最值得警惕的就是，在一线城市限购的情况下，开发商纷纷转战尚没有执行“双限政策”的二、三线城市，从而使二、三线城市房价出现异常上涨。

记者在浙江调查时发现，目前浙江一些二、三线城市的概念板块升温，投资性购房增加，呈现量增价涨的态势。统计显示，今年6月份全国房价涨幅居前的均为二、三线城市，且同比涨幅大都超过5%。针对这一情况，7月中旬召开的国务院常务会议明确提出，房价上涨过快的二、三线城市也要采取必要的限购措施。

就在决策层强调房地产调控决心、方向、力度“三个不变”，二、三线城市限购名单和限购具体措施尚未公布的情况下，美债危机出现，一些开发商和投资者认为，如果世界经济“二次探底”真的来临，各国救市将不可避免，在此情况下，我国拉动内需势在必行。如果要拉动内需，房地产市场肯定会借势上扬。

杭州我爱我家房产租赁公司市场研究中心经理周包军认为，严厉的房地产调控政策遏制了楼市的投资需求，而这一需求占了杭州楼市总需求的很大部分。投资客早已游移在二、三线城市。一旦看涨楼市，投资客将吃进部分上半年的库存，楼市调控将因此受到影响。

调控未松绑“抄底”宜缓行“财产保值需求加上房产打折，这两种因素一碰头，也许至少从成交量来说会有一个松动。”中国指数研究院杭州分院研究总监曹旭东预测。

而此前，多地楼市出现“量跌价滞”现象。据了解，2011年上半年，杭州楼市整体销售率均表现欠佳，销售率仅为30%，而2010年上半年

住宅新房源销售率为44%。照杭州楼市上半年的成交量，现有存量房要卖16个月。然而，上半年杭州房价却基本稳定，均价徘徊在每平方米20000元左右。

类似的情况在北京、上海、深圳等地同样存在。据北京市房地产交易管理网的数据，截至8月16日，北京有存量住宅36840套，而7月份的存量住宅签约是8579套，存量房数量有进一步攀升的趋势。

住房网首席评论员丁建刚分析说，美债危机下，保值需求和楼市打折、降价双双来袭。投资客早已觅得先机，无奈限购政策限制，只能继续在二、三线城市游移寻找机会。一线城市的刚需人群很可能发力，主动出手接盘。他同时认为，即使经济增长有所下滑，国家也不会再出台像应对国际金融危机那样的救市保增长措施。

各种因素都在促成楼市“买方市场”的到来，然而，专家提醒，现在还远不是“抄底”的时候。一方面，虽然美债危机会引发人们的保值需求，但房地产价格在经历严厉调控后，虽保持平稳，却仍在高位运行，现在“抄底”为时尚早。

另一方面，在调控政策尚未松动的情况下，一线城市刚需人群的购房机会十分珍贵，从个人角度讲，刚需人群要选择合适的楼盘，用好购房机会，宜多方考虑，谨慎置业。

(深圳商报)

绿地19周年庆
感恩中国 共创和谐
THANKSGIVING

绿地集团
中国驰名商标 | 中国百强企业

踴躍認購的購房者

購房者已在選房

現場認購座無虛席

应市加推 再度热销

全新房源应市加推 6000元/m²震撼起价

打造高铁新城价值新洼地

一站式全程教育，**幼儿园、小学、中学**近在楼下

成熟商业配套，**大型超市、社区综合市场、时尚商街**应有尽有

刘长山路即将开通，2分钟直达**二环西路**

规划中**BRT**与**地铁**，打造现代化立体**无阻交通网络**

配置升级，健康地暖、赠送太阳能热水器

接待热线 **8277 5678**

高铁站/大社区/公园边/靠学校/临商场
现场接待中心：党杨路与刘长山路路口向东1500米

国际花都 泉景园

克旭通達
西客站商園
党楊路
劉長山路
經十路
銀座超市
槐樹區政府
槐樹公園
本家
劉長山路
四號地鐵
克旭通達
市中心

注：●為規劃中

开发商：绿地地产（济南）腊山有限公司 投资商：济南绿地泉景地产股份有限公司 预售证：济建预许2011206号 营销顾问：[Logo] 本广告相关内容，图片是对项目所作的示意表现，仅供参考，最终解释权归开发商所有。