

<<< 上接 A3 版

追求建筑艺术的自身品格;绿城的项目不囿于一金一银的资源整合成本,而是最大限度地追求完美的精神享受空间;平心而论,我觉得绿城不仅是浙江,甚至是全国房地产行业里的一面鲜明旗帜。这次无论是谣言还是真有其事,我都相信绿城会度过难关,我会力挺绿城。”绿城,可以名副其实地称作为浙江房地产的“领军人”,甚至在全国范围内都有强大的影响力,绿城十几年,从造屋、造园到造城,努力打造让人们生活更美好、更舒适、更便捷的城市空间。



李总与友人合影

房产时局

多方力量博弈

地方政府——对房地产市场有期盼

绿城事件无论是真是假,这后面都潜伏着一个大的背景,那就是今年政策调控,楼市已经开始走下坡路。一方面政策这双“有形手”不见松,另一方面市场这双“无形手”推不起,购房者跟开发商玩起了“走着瞧”的游戏,看谁等得起的市场氛围可急坏了开发商。近日爆出了由万科等“老大哥”带头大降价的事件,被很多业界人士以及广大网友认为是楼市拐点的信号,当问及李总对此有何看法时,李总认真地说:“万科降价并不能说明房地产就不行了,万科的降价行为虽然能够体现楼市某些现状,但是就整个大的楼市而言,它并不具备完全的代表性,况且每个房地产企业的经营模式也不尽相同。”

在谈到今年楼市不温不火的状态时,李总表示:“确实,今年的房地产不如往年那般红火,当前的困局,体现在三个方面。商品房销售面积增速出现拐点、保障房的对冲效果减弱、土地市场的疲软,这些都会拖累房地产的投资速度。”李总顿了顿接着刚才的话:“大家都知道,卖地的钱占地方财政的很大部分,房地产投资下滑会对地方财政收入产生一定的负面影响。根据我们各区域调研的情况,地方资金压力明显增加,地方的政策微调欲望也不断增强。除去到期债务等压力,一方面是土地市场持续冷清,使得平均达财政收入75%的土地收入迅速下滑;另外,地

铁等大量基础设施建设的高额投入、保障房的建设也给政府明显压力;从调研情况看,地方对于房地产市场的依赖度和期盼度仍相当高。”说到这里,李总笑了笑,看着窗外,语气缓慢地说:“其实呢,房地产行业就是各种力量的‘拔河比赛’,绳头并不只是在购房者和开放商的两端,地方政府、中央、社会各界手中都有一根绳头,所以说房价要想被拉到哪一端都不大可能。就比方说,购房者希望房价越低越好,铆足了干劲拉绳子,但是购房者未必都心往一处想、力往一处使,很多等着买房的人,甚至是已经买了房子的人,特别是投资客等到了适宜的价格区间,认为可以出手的时候,依旧会毫不犹豫地下单,反而成为稳定房价的助推手——毕竟在中国,适宜的投资渠道单一、太狭窄。”

广大购房者——复杂矛盾的综合体

据媒体报道,在全国楼市一片限购之下,开发商通向购房者的惟一渠道终端——售楼处,在降价后遭遇到了老业主空前“围攻”。除了北京、上海,深圳最近也出现了业主围攻售楼中心事件。这些事件表明在民众中也存在很大一部分不希望房价下降的人。房价下行的同时在另一方面就宣示着老业主的财产直接性缩水,短短数日个人财富大幅度的“瘦身”想来是谁也不能接受的。另一方面来看,开发商不要说不愿意降价,就算想降价恐怕也是“前怕狼后怕虎”吧。这样看来,房价大幅度下降实在不具备天时地利人和,因此,多数业内人士认为房价止步上涨、小幅度下行是时下必经之路,但并不意味着房价会狂跌至谷底,如果股市从6000点狂泻到2000点,伤害的是各方利益,因此,出现房价打折的情况,于经济于制度于房地产行业而言都是不合理的,甚至对于“维稳”都是有伤害的。

国家调控——维护房地产健康发展

说到多方力量的较量和博弈,在中国现行制度下,宏观调控也是一股很强大的力量。李总谈到:“历史上每一轮宏观调控的代价都是经济下滑,当前我们面临的不确定性也是经济下行的风险。政府显然了解,一旦政策松动,房价将会报复性上涨,仅有的一点调控成果将会前功尽弃,并且为下一轮的调控增加更大的成本。另一方面,本轮调控和以往调控的不同之处在于,政府已经预估到了商品房投资下滑的风险,并尽力用保障房来进行对冲。另外,中央货币政策可能的预调微调,将给目前资金来源匮乏、资金成本高昂的房地产行业带来较大契机。三季度GDP增幅降至9.1%表明减速趋势已形成,而通胀也出现加速回落的趋势。预计政策预调微调可能是逐渐将目标由防通胀转向保增长,与之对应的是货币政策由偏紧转向中性。从大的层面来说,近期政策面出现缓和迹象,中长期政策导向基本明确,我们认为中央、地方都有动力维持一个稳定的房地产市场,房价调整将是软着陆,中长期政策底已经逐步确立。一旦中央与地方在调控政策修正上达成一致,房价将会走出底部。”

购房建议

楼市U型底 该出手时就出手

说到“底部”,记者继续问李总:“目前房价有所松动,现在的价格是不是开发商的底线?如果不是,您认为房价在什么区域浮动比较合理?”

“今年下半年到明年上半年,房价处于U型底部。”李总回答得简洁而肯定。看到记者有所疑虑,李总继续解释道:“目前房价已经开始逐渐进入中长期的价值底部区间(除非你对国内经济的持续发展严重不看好),今后将会逐步出现政策放松、行业出现触底趋势,由于行业的U形慢调整,政策转向的慢节奏,此次房价调整将是时间换空间,中央政策出现明显放松可能需要看到行业投资、销售出现快速下滑或者地方政府四季度土地出让大幅低于预期时才会出现。预计2012年一季度前后将实现调控目标,届时行业调控将趋缓,2012年下半年行业将进入恢复性增长。”

具体到宁波这个市场,李总给出了如下回答。他说:“具体到宁波来说,预计供应量仍将增加,11月至12月也将继续是推盘高峰,判断整体销售去化速度将继续下降、新开工增速将继续下滑。打折、优惠、促销并伴随着一定幅度的降价会在