

上接 A3 版



宁波楼市或触底

房企走出困境迎来朝阳

严冬的宁波冷得让人难受，室外寒风凛冽，走在路上只觉这风能吹到人的骨子里，由外入内层层渗入。采访当日，正值宁波气温骤降，寒风大作，记者一行3人抵达位于琴桥附近的江东百隆房地产有限公司时，虽正值中午，但是微弱的阳光“有气无力”，照在身上毫无暖意。一走进百隆房产所在的大楼，暖气便迎面而来，一扫寒风带来的不适感。采访在舒适欢快的气氛中平稳进行，谢总言谈轻松，适时调整谈话的气氛，在进行简短的寒暄之后，记者与谢总便开始对目前楼市进行交流。

目前楼市的处境就正如眼下寒冬腊月一般，怎一个“寒”字了得。对此，谢总表示，宁波乃至全国楼市在宏观调控政策的逐步出台和累积打压下，出现了前所未有的颓靡，2011年不论是一级销售市场还是二级的土地市场都表现出成交不济的现象，房子卖不动、房企资金链短缺以及大量土地流拍、流标等等。这一系列的市场反应与宏观政策有着直接的关系，谢总表示，楼市今年不同往日的市场情形是一种人为萧条现象，由此楼市进入另外一个发展阶段。

房地产市场回归常态

“过去房地产是太好了，只要拿到地就能赚钱。现在需要有智慧、有前瞻能力的人才能在房地产市场活跃。房地产市场是回归常态行业，而不是夕阳行业。”这是日前谢总在他的微博上发表的一段关于楼市现状的见地。确实如此，楼市发展不能说一蹶不振，从某种程度而言，只能说进入另一个调整阶段。

谢总谈及几年前的房地产行业，以2009年为例，楼市发展迅猛，房价上扬快速，从某种程度上来讲，楼市发展过于快速，其实现在发展状况才是理性、合理的。因此，对于未来楼市发展的前景谢总还是信心满满的，只能说是楼市发展的模式有所改变，以前是一条腿走路，现在的房地产行业逐渐发展成两条腿并行，房企怎么在这场大浪淘沙式的调控政策之中决战千里，就要看房产企业如何应对，调整自己的战略发展，以市场为王紧随市场变化。

谢总以自己的公司为例，他说：“市场有变化，百隆也做出一些战略调整。百隆现在兼顾高品质楼盘，也就是豪宅，同时也着眼保障房这一块。不过目前还没有接触合适的项目。2012年我们的目标是肯定要涉足保障房行业，但不一定是在宁波。”



百隆东外滩花园华灯初上

品质为王 紧随市场

房地产市场出现一些变化，在变化的市场中，房企必须做出一些战略调整以适应市场的需要。对于企业如何调整，谢总表示房地产企业要转变思路，也要转型升级，结合百隆公司操作的几个楼盘来讲，比如东外滩花园，现已交付，不过还有少量尾盘在售，特别是精装修小户型受限购影响最大，人家想买房，看看房子很好，考虑到限购因素，认为买一



百隆俱乐部迎宾大堂

套小房子把指标用掉了，不划算，就不买。所以我们这种户型的房子确实市场上人家是爱不释手，不是买不起而是买不了，针对这样的情况，我们公司出资把剩下的尾房家居配好，窗帘、灯具配好，然后出租。

百隆致力打造最顶级的楼盘，为小户型楼盘配备家具，这些小户型楼盘可卖也可租。开发商将尾盘装修好用于出租，租金起档就是3000元，最高可以租到8000元，这也是企业转型的一种方法。

另外一种，资源可以多得的，比如诺丁山郡，就跌价，因为我已经交付两年了，也没有人来砸楼盘，买现房，你有能力就来买，可以谈，以前不想卖的房子觉得价格低不走，现在也走，反正也有一点资金捞回来，有一个项目可以结束掉，就在楼市最冷的时候，我把诺丁山郡全部清盘清完了，这也是一种转型升级的做法。房地产企业也要针对每个企业各自特点，以及发展的战略定位，也要转变自己的一些方法。万科这样也对，要慎重拿地，要把房子都卖出去，在全国跌价30%，这样去面对这个市场，积极地应对，是应该的。

回顾2011年宁波楼市发展

正如阴冷的冬季一般，2011年楼市发展如坠寒冬，

今年可以说是中国房地产行业有史以来最为艰难的一年，在2010年10月实行限购、限贷“双限”政策的强劲作用下，中国楼市破灭了房价只涨不跌的神话。特别是今年2月份甬版限购令出台以来，一直高歌进发的房地产行业快速进入“人为的萧条期”。时至年底，多幅土地流拍，众多房企为年底回笼资金低开推盘。市场上演着纷繁复杂的楼市众生相，宁波百隆房产却走得相当稳健。

展望2012年楼市发展趋势：波浪式前进，螺旋式上升

2011年楼市虽不景气，房价也一路下滑，但要是问楼市是否探底，我认为还不确定，能确定的是调控从紧的政策已经基本触底，2012年应该不会出台新的调控措施了。另外，我认为一个房企要是能挺过目前冰封的状况，就一定能走出困境，迎来朝阳。我还是比较认同任



阳光威尼斯半岛瞰效果图

志强说的话，房价涨跌这方面，根据环比、同比来判断，是太过笼统了，因为不同的产品有不同的价格体系，根据别墅、高端住宅、中端住宅等细分产品来统计均价，这样的数据才有意义。

2012年无论从基本层面还是高端层面来说，房地产行业还是比较冷清，开发商明年将会很难过。明年的政策，我认为基本保持目前的方向不改变，但是会有一点从紧到松的微调。国家完全不调控不行，前两年房价涨幅过快，失去了供需平衡，需求量远远大于供应量，出现排队抢房、房价飙升的状态。但是目前政策大力调控，又出现了新的不平衡，也就是供应量远远大于需求量、

下转 A5 版