

上接 A4 版



谢耀生
解读楼市

宁波楼市或触底 房企走出困境迎来朝阳



五星级百隆俱乐部

房价下跌,我认为暴跌的后果比暴涨更严重,因此政策方面已经触底。

引用谢总博文的原话,“总的来讲,2012 年房地产行业一定还是一个艰难之年, 因为要提振购房者的信心,起码需要半年时间,而且开发商还要推出能让刚需购房者接受的理性房价, 才会使楼市再次出现新的供需平衡,从而促使楼市慢慢进入恢复期。所以 2012 年楼市会比 2011 年更艰难,但楼市的曙光已经出现,随着金融政策开始松动,楼市的僵局也将逐渐打开,期待 2013 年中国的楼市能够再次走出萧条步入恢复通道。春天也就离我们不远啦!”

何时是最佳购房时机

被问及目前房价是否已经触底, 年底开发商为回笼资金,楼盘多会低价入市,此时是不是购房者最佳的买房时机? 对此,谢总说:“我认为购房无最佳时机这样一个说法。在市场淡季的时候,有购房需要的人可以活跃看房,但不一定要下手。房子不比其他商品,房子有独特的属性,比如地段与产品品质等因素。因此,一旦要下手买房,还得综合各种考虑,主要是自己住着舒适最重要。但是,如果是投资客,我劝其短期内不要下手。另外,我不主张为了买房欠银行或者亲戚朋友很多钱,这样会影响到生活质量。我认为起码要有足够的首付,另外就是,即使按揭利率上浮一倍也不会改变现有的生活,才可以考虑买房。”



百隆财富中心主楼



百隆诺丁山郡实景

从另一方面来分析,楼市低迷房源卖不动,开发商采取低价开盘也是情理之中的事情,但是对于购房者而言,何时买房,市场是一方面的因素,自身经济条件和居住环境、楼盘的选择其实才是最重要的。

谈到此, 谢总打趣道:“如果买一套房子已经严重影响到你家里的生活质量,那完全没必要。省吃俭用每个月还几千块钱的房贷,压力多大,买房子也是为了更好的生活。而对于有经济能力的购房者遇到合适、喜爱的项目该入手时就入手, 这正是所谓的千金难买心头好。再说了,房子不同于其他商品,比方说一个杯子,今天看上了没买,明天被别人买去了,不用担心,其他商场总会找到一样的杯子,但是如果你看上了一套房子,觉得无论是价格、地理位置、周边环境、户型等等都非常适合自己,而由于你的犹豫不决,你看上的那一套房子被别人买去了,那你无论去哪儿都找不到一样的房子了,这就是我要说的,购房时机还得综合自己各方面情况而定, 不是只看房价而定。”

关于房价触底看法, 谢总则表示目前的房价下降已经到了一个平台,他给记者算了一笔账,拿地价格也就是楼面价、建筑费、人工费等等。那目前市面上五六千元每平方米的均价,谢总认为房价难以再继续下跌,开发商成本存在,如果不是遇到企业资金紧张,一般的开发商不会选择这种方式推盘。

开发商拿地的最佳时机



谢耀生表示:“从 2009 年开始, 百隆已经觉得‘面粉’的价格太高了,因此暂停了拿地,开始耐心等待下一轮行情。”同时,他也透露作为房产企业的百隆自然不会停止拿地计划,他表示:“百隆企业一直以来随时关注市场变化,遇到价格合适、地段优越的地块,公司还是会考虑入手。但是,目前楼市政策并不明朗的情况下,以资金为主的房产企业并不会冒冒然地拿地,关于何时才是楼市好时机或者说是拿地时机, 我认为拿地要看市场,购房者信心重回的时候便是最佳市场时机;同时关注国家大政方针的走向。比如说,银行提息,就要慎重拿地;存款准备金率下调,市场开始活跃,开发商就可以考虑拿地了。”



百隆诺丁山郡实景

当被问及百隆房企未来拿地目标和方向时,谢总表示只要遇到好的地块就会果断下手,当然这里的好包括很多种含义,比如地段、环境、未来发展前景等等。除此之外,谢总还表示这几年宁波郊县发展迅速,慈溪、余姚这些地方也可以开始考虑,他举例说的二六市、三七市等,这片区域交通便捷,连接余姚和宁波大市。另外,关于楼盘开发的建议,谢总认为在这些宁波市区与郊县接壤处不要一上来就开发豪宅,应该尽量以刚需型的住宅房源为主,聚集人气带来商业之后,盘活这一地段城市发展,此后再考虑做高端豪宅产品。



室内恒温天幕游泳池