

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

《金楼市》独家专访易宪容—— 中国房地产将从暴利行业转向民生市场

[人物链接]

易宪容 1997年获得中国社会科学院研究生院经济学博士学位。从1998年起为国际新制度经济学学会会员。曾任中国社会科学院金融研究所金融发展室主任。



易宪容(左)接受《金楼市》记者专访

愿《现代快报》成为
读者信息交流的平台
易宪容 2008/4/3

4月3日,著名经济学家易宪容在无锡接受了《金楼市》专访,针对当前房地产市场传出的“百日剧变论”“房地产暴利”“股市大幅下挫”等一系列问题做了一一解答。易宪容认为,中国房地产市场实际上是政策市场,在政府的决心调整下,楼市将回归理性,由原来的暴利行业向民生市场转变。

关键词一 房地产暴利

《金楼市》:近期武汉一开发商将房价调低30%,自曝房地产业存在暴利。您认为房地产是暴利行业吗?

易宪容:开发商的这一行为恰好说明了房地产市场存在暴利,他把价格从8800元/平方米降到了6000元/平方米,仍然有15%的利润,难道还不是暴利吗?正因为国内各行各业看到这一市场的暴利,加上房地产市场的进入门槛低,生产的技术含量低,从而使国内各种各样的企业都进入房地产市场。

《金楼市》:对于开发商主动降价您怎么看?

易宪容:这是一种很聪明的做法,他通过降价把房子卖了以后,就可以把资金投入下一个项目中,在当前政策环境下对他今后发展很有利。在与同行的竞争中,可以说已经抢占了先机,领先一步。王石更聪明,万科早就开始降价了,王石对市场前景看得很清楚。

关键词二 百日剧变论

《金楼市》:您如何看待潘石屹前不久提出的“百日剧变论”?

易宪容:无论是从土地、资金还是从需求来看,中国房地产市场必然发生剧变。随着个人住房按揭贷款门槛的提高,购买住房的成本增加,房地产市场预期的改变,不仅房地产市场的投资者、炒作者会纷纷离场,而且消费者也会改变住房需求。在这种环境下,一大批不规范的小企业将被淘汰,规范实力强大的企业将越来越强大。

《金楼市》:剧变后会朝哪个方向发展呢?

易宪容:十七大报告、两会都把住房问题列为了最核心的问题。特别要注意的是一个过去从没提过的问题:抑制不合理需求。昨天国务院常务会议工作要点又明确提出严厉打击炒房炒地,这充分显示了政府解决住房问题的决心。中国房地产市场实际上是政策市场,今后中

国房地产行业将转向民生市场,中低档产品将是未来的关键,开发商还想一味谋求暴利是行不通的。实际上,北京已经有开发商转向经济适用房开发。

关键词三 股市与楼市

《金楼市》:今年以来股市连续大跌,这对楼市会有什么影响?

易宪容:房地产是资金密集型产业,股市大跌对房地产的影响很大。因为不论是开发商还是购房者,供给方和需求方都需要大量的资金支持。股市大跌后,必然导致开发商和购房者的资金不足,在这种情况下不仅房地产投资需求减少,而且房地产住房消费需求也减少。

《金楼市》:有人说,股市下跌以后,投资者会将钱投资于房地产,将增大楼市需求。您为什么否定了这个说法?

易宪容:这完全是有人出于某种目的故意煽动购房者。股市下跌后,不仅股市的财富效应严重弱化,而且进入股市

的投资者基本套牢。投资者无法通过赚钱效应从股市获得购买住房的按揭首付款,投资者更不可能把套牢的股票在严重亏损时退出股市而进入房地产市场。

关键词四 房价走势

《金楼市》:近期有媒体报道上海楼市出现回暖迹象,房价仍在上涨。上海是长三角的房价标杆,这是否意味着长三角房价将继续上扬?

易宪容:我所了解的情况是根本没有上涨,房价的计算方式有很多种,不同产品价格也不一样。上海、北京的房价之所以没有出现明显的下降,是银行在支撑。

《金楼市》:对于今年打算买房的购房者您有什么好建议?

易宪容:任何的数据经验还有别人说的话都只能作为参考,不同地区不同人遇到的情况都不一样,买房子一定要自己根据不同的情况多分析,自己来判断。

快报记者 文涛 殷玮

LANDSEER International Block

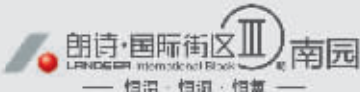
一等的舒适,经不起一等再等

朗诗国际街区,三期南园,封印一等舒适梦想,绝版稀缺不容错过。

家里的冬天,不再板起一张冰冷的脸;夏天,收起酷暑的咄咄逼人;黄钟声,一扫让人窒息的郁闷...
我们知道这是你所等待的梦想居境,但一等再等,一等的机会却一再错失
能成为一等的,数量始终有限,就象朗诗国际街区的三恒梦想生活,从一期到三期
我们能为您预留的席位,已为数不多,再一次背转身,这一等的席位,可能真的只能想象。

朗诗国际街区三期南园系统体验馆盛大公开

地铁1、2号线换乘点,东西南北自由出行 / 毗邻医院、中央公园、绿岛湖、市图书馆、南京金陵会议中心、奥体中心 / 分行网点 / CSC6006WLD—3C全面屏,工作生活在最高峰 / 星河湾V5双驱,多重科技成就“万龙筒” / 引领未来十大科技系统成就智慧生活的梦想 / 科勒、西门子、松下、三星品牌强强联手,常绿精雕,青花、青花、青花 / 朗诗置业,积极追求为朗诗物业提供最贴心的服务



项目地址:河西大街87号 | <http://www.landsea.cn> VIP: 025-86460666

