



全国工商联房地产商会会长聂梅生昨在苏州表示:

房价不可能深度下跌

“通过8年的调查发现,全国的房价总体还没有跑过人均收入和GDP的增幅,目前降下来的价格基本是去年猛涨的幅度,未来价格如何走,还是要看具体交易量说话,现在的房价并不真实。”昨日,在2008中国·苏州太湖现代养生与人居发展论坛上,全国工商联房地产商会会长聂梅生这样表示。



聂梅生昨天在苏州对当前楼市发表了自己的观点

观点一

宏观上房价涨幅没有跑过收入和GDP增长

聂梅生在演讲中提到,今年全国的房价确实是个大调整,而且是没有料到的大调整,不过房地产行业目前的状况,还不会影响到中国的经济,“通过我从2000年到2007年的调查发现,全国人均收入的增幅基本上在6%~7%,GDP增幅也在8%~9%,而全国房地产的价格增幅基本上是在6%左右。去年全国房地产的价格从6月份开始猛涨12%左右,全年的增幅也就是在7.6%到7.8%的样子,并没有像一些媒体说的涨了40%左右。”因此,从宏观经济角度看,中国的房价从没有跑过人均收入和GDP增长。今年的情况比较特殊,今年城镇人均收入增幅下降了不少,这是从来没有过的情况,肯定会对房地产

发展有所影响。

她指出,房产中有投资价值、使用价值,更有金融价值。都说银根、地根是房地产根本,银根指的是房地产金融属性,在发达国家,房地产从根本上列入了第三产业的金融类,金融属性很强。全国房地产市场都跟金融紧密相关,房价受金融左右的佐证很多。

聂梅生认为,2007年房价的大幅度上升背离了调控的目标,而2008年房地产调控在决策上也不想把交易量压到现在这种程度,使期房的交易量下降很大。调控的预期是让房地产市场健康稳定发展,现在的交易量大幅度下挫,“有价无市”这恐怕也不是调控的目标。

关于美国政府出手接管“两房”的事情,在国内房地产界也引起了很大关注,聂梅生认为美国和中国房地产运行的机制是不一样的,所以中国不太可能出现“两房”这类事情。而美国的房价在折腾这么长时间后也不过是下降了20%左

右,因此中国的房价不可能会出现深度下降。

观点二

救市不等于救开发商

对于各地方政府陆续出台房地产“救市”措施,聂梅生表示,她不太同意关于“救市”的提法,作为政府本来就应该对经济情况进行必要的调控。现在房地产还没有到最危险的时候,中国的宏观经济不像美国,不需要救市,救市和稳定市场是两种概念,中央政策的适时微调和地方政府因地制宜的调整,完全有必要。“很多人认为,救市就是救开发商,好像得救的只有开发商,让房价继续上涨,这并不正确。实际上是要这些调控政策发挥效应恢复成交量,只有成交量才能正确反映房价高低。”

聂梅生表示,中国的开发商基本都是在自有资金3成的情况下进行开发项目的,有三分之二来自融资贷款,“现在我走一圈下来看,最紧张不是小开发商,而是大的开发商,因为他们不少

家都拿了地,甚至拿到了地王,资金压力很大,因为交易量回不来,就算再降价也没有用。”

在很多地方政府新出台的“松绑”政策中,都是冲着恢复交易量的,这是促进良性发展的必然措施。去年政府为了防止通货膨胀出台了一些调控政策其实不是冲着开发商,现在“暖市”更不是。现在的状况已经不只是开发商的事情了,不少开发商已经明确不再买地了,钢材、水泥没有定单,煤炭能源过剩,下游的还有装饰装修、家具、建材、中介等等,都会遭受重大损害,大家都知道房地产在整体经济发展中占有20%的份额,因此谁还能说,作为负责政府的政府出台一系列政策是为了开发商的利益呢?

观点三

房价是否降到位,要看交易量是否恢复

昨日,当记者问及未来

房价走势时,聂梅生表示,现在没有交易量的情况下的房价是不真实的,就如同菜市场里的蔬菜一样,大家都在购买,这样的价格就是真实的,如果没有人买,说明定价是不真实的,从现在趋势来看,房价下降是肯定的,但是下降多少呢,每个开发商都不敢说,也不会轻易下降。因此,只能先恢复交易量了,才能看价格高低。

她还指出,去年有传闻说房地产价格上涨了50%,实际上只是深圳个别地方出现了这样的情况,也不能因为那里上涨了50%,今年就要全国的房价下降50%。房价需要的是稳定,不能作为调控的目标。

聂梅生认为,去年房价上涨得厉害大家都该反思。开发商去年如果不那么冲动,去买地去涨价,今年没有那么痛苦,今年注定要吃苦的。购房者有没有责任?当然有责任,去年投机太多,尤其是深圳,股市套钱买楼,楼市套钱去换股票,认为这两个联动像发财的机器。去年股市大火,谁也没有想到会引起地价飙升。这一点政府部门也该反思,去年房地产调控误区是土地失控,地价飙升超过房价,为什么出现这种情况?是资本市场和土地市场联动产生了漏洞。

对于现在的房价,聂梅生认为,经过这段时间的调整,可以说已经把去年过高的涨幅基本上降了回去,而通过各地的陆续“暖市”,交易量也一定会恢复起来,现在国家相关部门也基本认可了一些地方政府调控政策,当然各地的宏观调控要充分考虑地区差异,“只要市场回到理性状态,房地产春天也就来了。”

快报记者 王彪 文/摄

相关新闻

中房协副会长:楼市步入调整转型期

新华社10月17日电 中国房地产业协会副会长朱中一17日在杭州出席浙江省房地产高峰论坛时表示,今年下半年以来,在国内国际因素共同作用下,除少数起步较晚的地区仍然保持稳定外,我国大部分地区房地产市场已先后步入调整与转型期。

朱中一说,从去年9月份开始到今年上半年,随着国家一系列宏观调控措施开始显效,我国房地产市场已逐步由狂热转向理性,宏观调控控制房价过快上涨的目标已取得明显成效。

不过进入下半年以来,在美国次贷危机等因素影响下,国内房地产市场呈现出较快下行趋势,市场信心明显不足,市场不确定性增加,稳定房地产市场的压力陡增。

朱中一认为,眼下及今后一段时期内,国内楼市值得关注的问题有以下四个方面,一是商品房销售面积持续下降;二是房地产开发投资、土地购置面积、完成土地开发面积及住宅新开工面积等先行指标明显下降;三是全国70个大中城市商品房售价由涨幅趋缓到下降;四是房地产企业资金链日趋紧张。

对于当前楼市出现的调整行为,朱中一认为应该理性和辩证地看待。“从房地产市场本身规律来分析,一些地方经过多年快速发展后,自身也进入了调整期。同时过高的房价在超出购房者的承受能力后,必然使购房者观望,有泡沫的地方迟早要挤掉泡沫。不过一些起步较晚和涨幅不大的地区,调整会相对平稳。”

全国商品房空置面积已达13亿平方米

新华社10月17日电 中国房地产业协会副会长朱中一17日在杭州出席浙江省房地产高峰论坛时透露,截至8月底,全国商品房空置面积已达13亿平方米。

朱中一透露,今年以来,浓厚的观望氛围让我国商品房销售面积持续下降。2~8月,同比下降的幅度分别为3.6%、0.3%、4.0%、6.5%、6.9%、10.8%和14.9%。下降的省市也由1~6月的16个,1~7月的17个,增加到1~8月的20个。

1~8月,北京、上海、浙江、广东、福建、天津、江苏等经济发达省市的商品住宅成交量下降都在20%以上。其中北京、上海、浙江的同比下降幅度分别为55.5%、38.5%和32.5%。“上述省市住宅销售量占全国总量的三分之一,这些省市销售量的下降对全国影响很大。”朱中一说,市场成交的低迷也导致了商品房空置面积的快速增加,截至8月底,全国商品房空置面积已达13亿平方米,同比增长了8.7%。

河西6188元/m²的房子,退;江宁3683元/m²的房子,退

本月南京退房量仍在涨

在开发商降价打折的“自救”、政府新政的“援救”之后,近期的南京楼市出现了明显反弹迹象,认购量的上升让开发商“窃喜不已”。不过,一些买房人并没有因此放弃退房,最新的10月份退房公告显示(9月16日~10月15日),当月新增商品房退房达到34套,比9月又多出5套,加上之前退房未售出的140套房源(之前三个月退房未能再销售的),累计退房量达到了174套。

河西毛坯价6188元/m²“叫退”

10月份的南京退房公告显示,河西西堤国际楼盘第五区7幢2单元306室的一套退房,建筑面积155.84平方米,毛坯单价为6188元/平方米。河西的房价便宜到6000多元一平方米也会退?是不是房屋质量有问题?该楼盘一名工作人员解释说,房子质量没问题,是买房人自己资金出现了问题,而这套房子是全装修住宅,包含2800元/平方米的装修费,是不分拆销售的,加上房价要8988元/平方米了。

记者发现,本期退房中,另一套也位于河西的房源,是银河湾福苑楼盘的04幢1单元的一套房子,面积为116.44平方米,毛坯的单价达到了10549.14元/

平方米。

有买房人认为,相比银河湾福苑的房价,西堤国际退房的毛坯房单价只要6188元/平方米,肯定是很便宜了,如果开发商能用足2800元/平方米的装修款,等于精装修房卖不到9000元/平方米,这个价格对目前河西毛坯房售价在8000—9000元/平方米的市场而言,是非常便宜的。

江宁退房最多,单价3683元也要退

“9月份的退房量为29套,原本以为10月份的退房会减少,谁知道比9月份还多出5套。”一家民间房地产研究机构专家表示,虽然新增的退房中有部分是商业写字楼等用房,但10月份的退房量没有减少,说明开发商在淡季推行

的降价打折策略“反而加重了买房人对楼市的信心缺乏”。

该人士表示,退房的多少最能表明的是买房人对市场的信心问题,这个信心不足呢?现在累计的退房量“滚积”到了174套,达到今年单月退房总量的最高点,足以说明买房人依然对楼市看空较多。

另外,在10月份新增的34套退房中,江宁占据了16套之多,江宁依然是个退房“大户区”,9月份的29套新增退房中,就有13套来自于江宁。10月份新增退房中,江宁印湖山庄楼盘达到了6套之多,最便宜的只要3683元/平方米,这个价格并不贵,自住型的买房人一般不会选择退房损失认购金,这很有可能是“投资客”受到自身资金吃紧以及对楼市缺乏信心所致。

南京房价还有进一步下降空间

“退房中价格较低的毕竟是个别房源,南京总体的房价实际并没有跌多少。”南京中原地产市场研究中心人士分析说,从他们中心监测的房价水平来看,今年前9个月的南京商品住房销售均价,每个月都比去年的月份要高。“去年1月份均价为4753元/平方米,今年1月份是6802元/平方米;去年9月份是5765元/平方米,今年9月份是6498元/平方米”,这明显可以看出,南京房价的上涨幅度放缓了步伐,同比房价增幅从1月份的43.11%回落到9月份的12.71%。

但环比出现了下跌趋势,该人士表示,“今年8月份环比7月份下跌3.39%,9

月份环比8月份微跌了0.38%”。在这样的楼市气候下,她认为“消费者信心严重受挫,买卖双方处于胶着状态”,在投资者离场的情况下,市场购买热情短期内难以激活,资金紧缺的开发商采取“舍价取量”是最好的方法。

而一名不愿透露姓名的楼市专家则认为,在开发商对政府救市政策的期盼之后,楼市并没有瞬间“反转”,南京的房价依然处于波动状态,现在房价下跌成交上升,主要是由于部分楼盘的优惠、打折、促销形成的,其成交量又主要集中在江北、江宁板块。因此,从国际国内大环境来看,南京房价现在的降价改变不了楼市的“下行轨道”,房价还有进一步下跌的空间。

快报记者 尹晓波