

# “城市观点论坛中国行 2008 年度论坛”今日举行 大腕齐聚广州问策楼市 2009

2008年即将过去,楼市和当前总体经济形势依然是众多媒体关注的重点。12月17日—18日,观点地产机构联合全国百家媒体、数十家金融机构在中国房地产的领军之地——广州举办“城市观点论坛中国行 2008 年度论坛”,主办机构邀请到著名的经济学家、政府官员、房地产及金融行业精英齐聚一堂,深度剖析当前中国宏观经济及房地产行业面临的重大危机及挑战,详细解读最新经济与行业政策,解读金融多样化后的本质,化危

机为生机,迎接熊市后的牛市。据介绍,主办机构已组织到全国各地及广州、深圳、香港上百家一流开发企业领军人物出席。预计到12月17日,将有超过200家顶尖企业参与论坛,论坛将是对2008年中国房地产坎坷起伏历程的一次总结,也将是迎接2009年的一个全新开始。据会议主办方观点地产机构相关负责人透露,结合宏观经济探讨当前房地产行业形势成为本次论坛的一大亮点,多位国内著名经济学家及房地产开发商将亲赴广

州为中国地产献策。据悉,此次论坛主题为“熊市中的中国房地产”。“城市观点论坛中国行年度论坛”是观点继博鳌房地产论坛之后打造的又一精品论坛,主旨在于为中国房地产行业过冬提供更多可行的建议,并希望中国房地产业的同仁能够在共渡难关的主旨之下与相关产业的同仁及学者进行更深入的沟通。非常时刻必行非常之举,我们必须寻找最合理的熊市生存法则,发现最合适的模式与对策及足以重振行业的可持续发展的商业价

值。将此次论坛放在广州举办,主要因为广州曾是中国房地产行业突围的发源地,上世纪90年代中后期,华南地产企业遭遇过中国房地产行业第一轮调整,并在此基础上掀起了中国地产业的革新浪潮。同样的熊市调整,以广深为基础的华南市场又是此次房地产行业率先调整的市场,华南地产界人士的意见对于整个行业来说显得尤为重要。”观点地产机构的相关负责人介绍说,观点地产机构将联合全国百家媒体共同推出“中国建设者大奖”。

## 各地动态

### 北京 | 外地企业进京抄底二手地

“眼下,我们正帮一家东北公司在北京找项目。”北京高峰宏道投资顾问有限公司董事长曹晓东说,“这家公司在某个行业做得相当出色,实力较为雄厚。”

近来,一些外地资本雄厚的企业频频现身北京二手土地市场,而他们抄底的土地,大多来自一些资金紧张的大开发商。在曹晓东的客户中,除了来自东北的公司外,山西资金亦是分享北京地产蛋糕的重要力量。基于“做矿风险大”等诸多因素,山西煤

老板更愿意把钱转到地产上来。相比以往的高调买房,如今他们更倾向于买土地。

“此外,我们最近也在为来自福建、湖南、安徽的客户寻找北京的合适项目。”曹晓东说。

曹晓东表示,上述东北公司原本有些地产项目,规模都不大。这次在北京找地,打算做有标志性、有影响力的中高档住宅项目,预计几十亿元的资金投入,位置好、规模大、投资前景好这些条件自然必不可少。

据《中国房地产报》

### 上海 | 外籍业主抛盘高档房价

部分二手高档公寓“一降到底”,一些原本以供应稀缺、价格抗跌为特点的高档房,出现10%—20%的降幅。

上海中原地产研究咨询部经理马冀表示,一方面出于销售压力,手头资金比较吃紧的业主选择降价放盘;另一方面,不少外企裁员力度加大,担任中高层的外籍人士会在明年回国,急于将现有的自住或投资房源出手,因此价格调整幅度较大。

11月下旬,在古北、联洋等韩国业主聚居的板块内,高档公寓集中降价幅度普遍达10%—15%左右。至11月底,板块内有降价意向的业主都已完成了价格调整,但成交依旧没有太大的回暖征兆。由于受韩国国内经济危机影响,在沪韩企纷纷裁员缩



汤臣一品是上海知名高档楼盘

编,影响到在沪韩籍人士今后的收入预期,不少韩国人计划在明年回国,因此急于抛盘套现。

此次业主降价目的不是对市场的试探,而是“一降到底”,希望尽快出货,因此价格已近底部,继续下行空间有限。中原地产认为,由于高档物业本身具备良好的稀缺性、抗跌性,投资性强,明年上半年一轮交投之后,价格依旧会有所回升。

据东方网



## 地产声音

不仅仅是北京、上海这几个大城市,许多二线城市都出现了成交量的较大反弹。这说明房市新政效应开始显现。

——中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌如此看待近期楼市普遍出现的成交量上升

楼市剧痛可能还在后面,现有政策下,当前市场囤积的房子两年内也消化不了。今年很多人还没感觉到剧痛,只是钱紧张了,明年或后年没钱花了,可能就开始破产了。

——华远集团总裁任志强相对比较悲观

预计到明年下半年,一系列宏观政策的刺激效果将显现,中国经济有望率先走出衰退。这其中,稳定房地产投资将

是经济企稳的关键,预计政府还将采取更多措施刺激房地产投资,但目前房价相对居民的购买力而言过高,将导致住房交易量过低,因此房价不会回升。

——瑞银证券首席经济学家汪涛预计还有政策刺激楼市

过去两年来,房地产价格是泡沫高涨,所以,现在的市场调整是应该的,我觉得调整还没有到位。

——王石表示没有想到会出现现在的市场局面,万科现在也有困难

最根本的就是要让房子流通起来:取消第二套房限制,减少二手房税费,建立二手房交易平台,建立租赁市场,目前对房地产市场的限制太多,房子

并没有顺畅地流通起来。

——潘石屹认为房地产市场真正回暖有赖于整体经济的复苏,要启动房地产市场必须想办法让房子流通起来

2007年,中国房地产实际完成销售收入2.9万亿元,而争做地王、疯狂拿地的资金就高达3万亿元。

——著名房地产评论人牛刀认为2009年是中国房地产业并购、重组、清盘、烂尾的一年,建议房地产商尽快和一些国际知名的管理咨询公司合作,尽量减少经济损失

我看剧痛还没来,因为西方经济的余波刚刚到太平洋西岸,还有一段日子才能影响到中国。

——香港恒隆地产主席陈

启宗称楼市的调整期还将很长

降价的幅度远远大于政策的力度。即使是上海的新政,相当于房价优惠10%,对于观望者来说,远不如等房价降15%。

——相对于新政对楼市的拉动,中原地产华北区董事总经理李文杰认为降价会来得有效果

开发商资金流的最坏时间已经过去,但是在整体经济没有出现比较大的复苏之前,在金融资产价格没有调整之前。我相信,一轮新的牛市也没有办法产生。

——瑞士信贷集团亚洲区首席经济分析师陶冬表示,对房地产来说,可能最坏的时候已经过去,但好时候还没有到来

马群地铁站东 | 百万平米大型社区 025 / 84191888

社区巴士20分钟直通中山门至09年底 ● 南师大幼儿园09年开学 ● 苏果便利落户小镇 ● 第一街区商业街现已开业 ● 2万平方邻里中心启用在即 ● 社区医疗中心即将启用 ● 马群二号线地铁工程即将使用 ● 宁杭公路拓宽在即 ● 100万平方超级大盘

总价 **22** 万多起,

住精装修·楼上楼下·2房2厅

四街区小小家7号楼公开热销中

### 年轻就做有产者

137m<sup>2</sup>、154m<sup>2</sup>四房联排别墅 / 多层精装修81m<sup>2</sup>二房两厅 / 89m<sup>2</sup>三房两厅 / 103m<sup>2</sup>三房两厅 / 同层热卖  
开发商: 万科地产 | 全案代理: nian@sun 孙海斌 | 案名管理: 金润城 | 工程监督: 江苏万科 | 销售中心: 南京马群地铁站东 | 售楼处: 2008-20140