

在物价上涨、银根收紧和土地出让金缴纳新政出台等利空因素下,房价已跌至理性水平——

# 房价连跌:最后投资机会显现

相关报道

## 7月将迎最后一轮低价推货潮

楼市低迷、房价连跌,对于投资者来说恰好意味着机会。

不少经济学者及房产专家认为,目前楼价已接近“低位水平”;同时,开发商迫于资金的压力,让利幅度较大,尤其是近期,涌现了一批性价比较高的楼盘;再加上房地产日益稀缺的特性,当前正是投资房地产的绝佳时机,也是最具保障的投资渠道。

### 投资理由1 楼价已接近低位水平

事实上,在银根紧缩、上市受阻等融资渠道日益收窄的现状下,开发商迫于回笼资金的压力,已开始大幅降低价格来推售产品。

在刚刚过去的6月,以广园东某楼盘为代表,广州全城已拉开一场“满城尽是低价盘”的促销战。业内专家认为,目前楼价已接近“低位水平”,而“低位买入”则是投资规律。

据记者了解,老城区及番禺楼价已下降20%~30%,花都、萝岗等周边区域的楼价下降幅度为50%。天河珠江新城某在售楼盘,销售价格已由原来的20000多元/平方米降至16000元/平方米;花都在售的天湖峰境,售价为4000多元/平方米,而年初销售价达8000多元/平方米;此外,广园东某大型楼盘,销售价格也已回落至3000多元/平方米。

资深专家吴定金认为,目前楼价已回落到去年年初的水平,尤其是在开发商集体低价促销的现状下,涌现了一批性价比较高的楼盘,这都是投资者淘金的好机会。

### 投资理由2 投资房产更安全易保值

不少业内专家认为,与股票等其他投资渠道相比,投资房产比较安全更易保值。房子

作为实体,只要宏观经济向好,不发生战争、地震等就不会有损失。而投资股票,一旦经济面不好、企业失去诚信、经营没有方等,几十万、几百万可能就成堆废纸。同时,房子还可用来居住、转让或出租,即使价格下跌还是属于自己的固定资产。

针对上半年楼价幅度回落的原因,有专家分析认为,一方面是国家的宏观调控所致,另一方面,今年上半年的各种灾害等利空因素也较多,如雪灾、地震、越南金融危机、美国次贷危机、水灾等。在下半年整体局势向好的前提下,广州楼市可能会反弹,楼价年底会有小幅回升。

吴定金认为,住房还可作为一种重要的财产,用作抵押、典当等,其再融资的功能十分强大。

### 投资理由3 房屋资源稀缺将看涨

据了解,在可开发住房用地有限的前提下,土地资源日益呈现稀缺性,“房子”本身就是稀缺产品。同时,国内经济的发展整体趋势是向好的,广州每年的GDP都以两位数增长。因此,不少专家认为,从长线来看,广州的房价一定是呈上升趋势的。

日前,在海南闭幕的博鳌房产论坛上,多名经济学家表示,中国的房地产业一直都是比较“热门”的行业,是国家税收的重要来源,也是国家重点支持发展的支柱产业。因此,政府不会一味打压房地产行业,目前只是为调整房价而采取的适当调整措施。

业内人士认为,7月将是今年最后一轮集中“低价”推货期,是投资者入市的绝佳时机,如果错过这个时机,以后投资的成本可能要高很多。

时报记者 徐凤



楼市低迷、房价连跌,对于投资者来说恰好意味着机会。时报记者 李东元 摄

## 楼市现状 1

## 楼价被“逼”回理性

受宏观经济影响最大的,无疑是在前一两年时间里扩张速度过快的开发商。在过去两年间,部分开发商在国内各地迅速扩张,不仅土地储备呈数十倍的增长,同时也在各地创下了多个天价级的“地王”。

业内人士分析,对于开发商来说,能否在市场上存活甚至做大做强,将取决于三大条件:一是土地储备

量;二是资金实力;三是销售速度。三者之间做到良性的相互循环,可使一个企业迅速壮大。然而,这只是在过去较容易取得银行贷款、市场销售又一片红火的几年时间里才适用的公式;当遇到市场低迷的时候,这些迅速扩张的企业将为其“疯狂”的行动付出代价。

拐点出现在去年10月初。自去年9月底推出“第二

套房房贷”新政后,作为购买主力的多次置业者态度转向观望,投资者由于成本加大也纷纷撤离……为保证资金链安全,开发商不得不降价促销。如万科的率先降价、碧桂园重新采用“薄利多销”策略等,为“过冬”做好充分准备。经历了近两年多时间的高速增长后,广州房价开始转入了下跌的周期,重新回归理性。

## 楼市现状 2

## 房企遭遇融资困难年

进入2008年,在国家出台“货币从紧”宏观政策后,银行也针对房地产开发性贷款进行了紧缩;与此同时,政府部门也针对土地出让金的缴纳作出相关的政策规定,这让开发商的资金更加紧张。

与此同时,在过去一两年中房企的另一最好的融资渠道——IPO也出现了变卦。在年初,仅广州市场就有恒大、星河湾、昌盛、方圆等多家企业传出要赴港上市的消息。但由于股票市场

的不景气,即便是勉强通过IPO,也难以获得投资者的追捧。如今年进入香港联交所挂牌交易的河南建业,虽然获得IPO成功,但其股价在上市当天就开始“插水”,跌破招股价。这让后面有意上市的企业信心产生动摇。3月底,受股票市场前景不明朗影响,恒大地产率先暂时搁置上市计划,而龙湖地产、星河湾地产等开发商也在近期传出要压后上市时间的消息。

广州知名房地产专家

韩世同表示,解决企业资金困难最好的方法,当然是以快速销售的方法来回笼资金。但在银行贷款、销售回笼和上市这三大传统的融资渠道受阻的情况下,“壮士断臂”或者是代价最小的一种方式。“把一些价值较为坚挺的未开发项目,采用等价交换的方式进行合作开发或出让,以内部挖潜的方式进行资金的运作,或许是现阶段一些过快扩张的企业解决资金链紧张问题的最好方法。”

## 楼市现状 3

## 国外基金“趁火打劫”

在中国房地产市场遭遇融资寒冬的时候,国外基金也在蠢蠢欲动。某地产研究中心近期发布的最新研究报告指出,人民币的不断增值和近期国内部分一线城市楼价、地价的双双下挫,正引发新一轮外资进入中国房地产市场的冲动。

据了解,花旗地产、ING地产、领盛投资管理,以及英国、中东等地基金,目前均纷纷准备大举进军包括中国在内的亚洲房地产市场。日前,恒大地产就以增资扩股的方式,成功获得来自德意志银行、美林银行、中东某国家投资局等国外

的6亿美元资金。据知情人士透露,目前国内还有更多开发商在谋求与国外基金合作,以缓解近期资金紧张的问题。

据内地某有意上市的房地产企业有关负责人表示,由于今年以来银行进一步紧缩了房地产开发贷款的发放,股票市场又不景气,导致不少房地产企业面临资金链紧张的局面。在这样的背景下,国外基金纷纷提高投入的门槛,以争取更大的回报率。

据了解,目前除上市、银行贷款和销售回笼外,开发商能获得的融资途径仅剩民间贷款和国外资金

两个渠道。而后两者的年利息高达20%以上,部分甚至高达60%。消息人士指出,广州某大开发商在近期取得的来自另一开发商的贷款,其所要付出的利息就高达40%,如果到期还不了钱,就只能拿一块地去抵偿这笔贷款。

“好死不如赖活!虽然高额利息几乎把项目的利润都夺走了。但在目前整个行业都处于低迷的情况下,只要能活下来,未来就有再翻身的机会。”一开发商内部人士如此表示。在这样的心理下,即时国外资本“趁火打劫”,一些急需资金的开发商也只能默默承受。

在物价上涨、通货膨胀越发紧张的情况下,各地房价近年来纷纷下跌。而银行贷款的收紧和土地出让金缴纳的新政策,更让开发商雪上加霜。可以说,2008年,开发商遭遇了融资的寒冬。



专家认为,目前广州楼价已基本恢复至理性水平。

时报记者 罗莎琳 摄