

未来6个月楼市 何去何从?

业界
将从价格、
政策、成交
量、土地供
应等六大
关键词深
入剖析并
提出对策
和建议



虽然业内对下半年楼市不太看好,但十一黄金周还是让人们看到了希望,因为7天假期他们可慢慢看,慢慢选心仪的楼盘。时报记者 徐凤 摄

□时报记者 罗莎琳

满以为新政只是过眼云烟,却不料楼市为此一转大好势头;满以今年五一小长假能来个大翻身,却不料最终的结果仍只是旺丁不旺财。在下半年楼市拉开序幕的7月,价格战仍然是硝烟四起。那么,未来6个月的广州楼市何去何从?是出乎人们预料的向好,还是维持从去年底至今的“冷淡”,市场仍笼罩在一片观望中。本期时报记者将从价格、政策、成交量、土地供应等六大方面,全方位采访业内知名人士,透过他们的视角,对下半年广州楼市进行深入剖析和探秘。针对目前楼市销售不佳、房企融资不畅的问题,专家提出相应的对策和建议。

关键词 1 价格

下半年广州楼价或仍走低

“下半年楼价还会跌吗?”、“什么时候买房最合适?”进入7月以来,关于下半年楼价走势问题再度引起了广泛关注,持续了半年之久的跌势下半年将会是何种情形。从日前的权威机构报告以及市场情况来看,在刚刚进入7月的楼市,价格下降幅度依然不小,因此有专家表示,下半年广州楼价的主旋律为跌。

研究报告: 投资及价格双双下滑

日前有媒体报道,中国人民大学经济研究所发布最新一期研究报告指出,今年下半年和明年将迎来房地产投资和价格双双下滑的局面。

报告说,当前的房地

产开发投资资金紧张及房地产销售面积不断下滑的环境中进行,这意味着房地产市场可能出现深度反向调整。报告认为,上述数据集中反映出以下几方面信息:房地产捂地牟利模式被资金链过紧打破;房地产在需求下滑情况下供给大幅度增长,预示房地产价格将面临整体下滑的可能,房地产企业的投资收益将进一步下滑,资金链将进一步收紧。

7月广州: 新一轮价格竞争开始

日前记者从市场中了解到,在刚刚过去的6月,广州楼市已掀起了新一轮的降价风潮。这一次,降价的范围已由以珠江新城为代表的市中心转移到近郊

的楼盘中。

早在今年初开始,一直是广州楼价标杆的珠江新城掀起了一波波降价风潮,目前该区域的大部分楼价都出现了不同程度的回落。而近期,以广园东为代表的近郊楼盘价格拼杀又引起了新的关注。首先挑起战事的是XX城,每平方米从之前的4800元回落到最近的4000元,不少单位3600元/平方米左右也有成交,一度引起周边楼盘的恐慌。紧接着,湖山国际新推的维也纳山林全新二期组团“纯坡地御山珍品华府”价格也明显回落,目前销售均价为5000元/平方米,此外还有一些折扣,这就是说,在去年还卖超过6000元/平方米的湖山国际,日前价格直跌到“4”字头。

专家观点: 下半年广州楼价看跌

在经历了雪灾、地震等自然灾害后,专家预测,下半年广州楼价继续下跌的可能性很大。

地产专家韩世同表示,下半年广州的整体价格趋降,主要原因是在目前价格下的有效购买力不够。现在一些区域出现了部分楼盘销售效果不错,但这也不能说明楼价已经到底。只能说是一些有效的促销,激活了每平方米7000元~8000元、13000元~18000元这个区间的购买力,这个区间的供应量充足且降价到位。从整体看还是有下降的压力,如一些远郊的楼盘,如花都等地,即便降价了40%

~50%,但是这个区间自住需求和投资需求比重都不大,难以被激活。另外,广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理赵卓文也认为,下半年房价仍会以跌价为主,这种跌势会处在很明显的下行通道,而且这种态势会延续至2009年。

尽管业内专家普遍认为下半年价格会以跌为主,但十一黄金周还是让不少人看到了希望。中原地产项目总经理黄韬认为,今年下半年的楼价以走低为主,其中7、8、9月份以走低为主,而10月~12月房价趋于平稳,有轻微向上的可能性。预计全年均价比去年下降10%以上。

时报记者 罗莎琳
实习生 胡慧君

关键词 2 政策

宏观调控政策下半年或放松

富力(北京)地产开发有限公司副董事长兼总经理张辉在日前召开的博鳌——21世纪房地产论坛上明确表示,“现在感觉到国家在政策上的调控,误伤了部分有效需求,作为房地产企业来说,也给我们造成了困难,尤其是有效需求被打击的情况下。”对于连续多年的宏观调控,去年政策风刮得最猛,广州自去年11月起一

路高涨的楼价紧急刹车,直到目前仍然没有任何回暖的迹象。业内人士分析,下半年政策放松的可能性比较大。

中原地产项目总经理黄韬表示,下半年不会出台更多更严厉的政策,即便要出台政策的话也是比较温和的政策,因为目前的政策属于偏紧状态。满堂红研究部总监龙斌也表达了相同观点,他认为,下

半年政策以偏稳为主。目前经济存在一些不明朗的因素,经济有大幅度减速的风险。国际经济形势不是很好,影响到中国的出口,导致出口降低,而出口是拉动经济的主要因素之一。同时,收入增长也并不快,在这样的背景下,再出台紧的政策,更严厉的调控,造成的负面影响可能会较大。如果要出台新的政策,则可能与抑制通胀

有关。所以说,下半年的政策以稳为主,但不排除个别领域有松动可能,如果下半年房地产销售还是那样难,则可能会在房地产领域有松动的可能性。

地产专家韩世同也分析,下半年的宏观调控有所改变,从前不久召开的中央特别会议来看已有迹象。他进一步认为,一些部门对经济过热和通胀的原因和现状缺乏认真分

析,对股市、楼市价格失控的后果缺乏认识和有效调控措施与手段。建设部90/70的调控措施、央行对二次房贷的限制、央行对加息和调整准备金率举措、税局对土地增值税的清算等等,似乎都缺乏系统全面的研判和考量,存在一定的决策失误和不当。

时报记者 罗莎琳
(下转 D02 版)