

疯狂的石头 砸向谁

□快报记者 倪宁宁

潘石屹和王石确实是地产界两块“疯狂的石头”，这不是指两人的性格有多张扬，多高调，从他们见诸媒体的言行来看，都是很“规矩”的人。说他们疯狂是因为他们都是特立独行的人，不按“理”出牌，不人云亦云。“拐点论”也好，“剧变论”也好，都是言他人所不能言，一语惊人。这个“惊”字就是对“疯狂”最适当的注解。发惊人之语是需要勇气的，说得不好，不对，自然遭人骂，就是说得对，也会遭人嫉恨。为什么“世界之大，利益无所不在，既然惊了别人，没准就触碰到人家的利益了。发惊人之语，还需要智慧，得“从实践中来，到实践中去”，经得起实践和时间的考验，否则就是疯言疯语。去年地价、房价一路高歌，万科也在冲动之下买了好几块地王，但是“房价的疯狂上涨让我心惊肉跳”。王石很快就冷静了下来，去年10月，他对媒体承认楼市的拐点确实已经出现。于是他成了业内第一个站出来公开指出楼市有“泡沫”的老总。2008年1月20日晚间10点至21日凌晨，王石连续写了7篇博客，详细解释了楼市的拐点论“拐点论”。春节期间，他做客央视新闻调查节目，再次重申自己的观点。而就在他“拐点论”出来几个月后，确实出现了楼市清淡，楼价降低的局面，哪怕说是区域性的。潘石屹的“剧变论”，期限是一百天，这才刚一个礼拜，我们还看不到结果，但是从对他的访谈来看，他自有他的逻辑：“国际资本市场与中国房地产市场之间的管道基本被堵死了，而国内在很高的通货膨胀压力下，政府一定会继续实行从紧的货币政策。人民银行又刚提高了银行存款准备金率，所以房地产行业承受的资金压力是两头受压。”由此可见，他们承认或者预见“果”，有着很充分的“因”支撑。从这点看，这两个人一点不疯狂，不仅不疯狂，而且异常理性和冷静，他们的企业作为更是跟热点疯狂不沾边——“拐点论”抛出后，万科率先降价，一路成交，资金在手，比什么都重要；“剧变论”出来之前，潘石屹已经把SOHO中国打得很安全，否则他不会自信地打包票：“在未来的危机中，SOHO中国不存在任何风险。”

说他们疯狂，是因为自去年年底以来，王石的“拐点论”席卷全国，骂也好赞也好，房地产业内人士为此争论不休；而一周内潘石屹道出的“百日剧变论”，更是让业内人士胆战心惊。这真的是两块疯狂的石头，但是他们“疯狂”的同时，非常冷静，他们知道自己手中的石头砸向了谁，他们也一定知道有更多的石头正握在同行们的手上。



快报记者 倪宁宁

房地产企业的调整不等于房价的下跌
星洲新闻周刊：2月初，你对王石的“拐点论”是不以为然的，可仅仅一个多月后，你就抛出了“百日剧变”，似乎这一个多月的时间，让你的观点接近了许多。现在你接受他的“拐点论”吗？
潘石屹：从去年12月底，万科的王石提出房地产市场出现“拐点”开始，到现在短短几个月时间，国际国内的都发生了很大的变化，今天房地产行业面临的资本市场与两三个月前已经完全不同了。我们的观点也是随着市场的变化在不断修正。
星洲新闻周刊：“百日剧变论”和“拐点论”有没有相似的地方？比如都承认地产业陷入了困境，或者两者指向了同一个结果：房价走弱。
潘石屹：房地产行业陷入资金市场的困难并不能跟房价的下跌直画上等号，而要看这一困难对市场供求关系发生怎样的影响。如果只是单纯地从房地产行业缺乏资金来看，就意味着市场上房子的供应量减少。但资本市场的紧缩，除了对房地产行业有影响外，另一方面对购买力和需求也会产生影响，所以不能简单地认为房地产企业的调整就一定等同于房价的下跌。
星洲新闻周刊：2007年，中国的地产业是疯狂的，房价、地价狂涨，为什么会造成这样的现象？
潘石屹：去年的确是土地市场非理性的、疯狂的一年，在2007年仅房地产公司交纳政府的出让金就超过了9000亿元人民币。这种现象导致的结果就是在2007年疯狂囤地的房地产企业2008

年资金更为紧张。
星洲新闻周刊：房地产行业是资金密集型行业，资金是企业的命脉之一，从这点出发，银行、证券等提供资金的金融和资本市场，是不是也有责任？
潘石屹：房地产行业是资金非常密集的行业，任何一个国家的房地产行业都离不开资本市场、银行以及基金的支持，这是由房地产行业的特点决定的，房地产行业要健康地发展，一定是需要资本市场和金融市场的积极配合。
星洲新闻周刊：政府有没有责任，特别是在控制土地价格方面？
潘石屹：土地价格疯狂上涨与政府土地供应减少有关系。但更重要的是股票市场在过去两年评价房地产公司价值的主要指标是土地储备，也就是媒体上说的“地价与股价对赌”，这也是造成土地价格快速上涨的重要原因。
糟糕的资金环境对房地产企业来说是种惩罚
星洲新闻周刊：现在对房地产行业来说，是不是已经算是最坏的资金环境了？
潘石屹：近期房地产企业面临的调整，一是源于国际资本市场的低迷；二是中国实施从紧的货币政策。当然恒大IPO的搁置事件不仅会影响恒大这一家房地产公司，它同时会影响今年想要在香港上市的40家房地产公司。
星洲新闻周刊：或者说这样的现象？
潘石屹：去年的确是土地市场非理性的、疯狂的一年，在2007年仅房地产公司交纳政府的出让金就超过了9000亿元人民币。这种现象导致的结果就是在2007年疯狂囤地的房地产企业2008

春天来临，一些城市的房市开始回暖，成交量和房价像气温一样日渐提高。就在这个时候，3月22日，SOHO中国的老总潘石屹，在接受上海证券报记者采访时，突然抛出了“房地产百日剧变论”——未来100天是很多房地产公司发生剧变的100天。上周末，快报《星洲新闻周刊》联系上潘石屹。3月28日，也就是股市大举反弹的那一天，记者收到了潘石屹发回的对《柒周刊》所提问题的回答。29日，我们又对他作了连线采访。

“百日剧变”变的不是房价

□快报记者 倪宁宁

本次调整对地产公司冲击有多大
星洲新闻周刊：剧变的后果是什么呢？最严重的前景会是什么样的？
潘石屹：如果国内的货币政策越来越从紧，剧变的结果就会越严重。最明显导致的是房地产行业的萎缩和成交量的降低。至于房价的变化趋势还有待于进一步观察。
星洲新闻周刊：剧变针对的是中小型企业，还是无一例外，大的、小的都受冲击？为什么？
潘石屹：这次调整并不是按照大型房地产公司、中小型房地产公司来划分的，主要是看它们的现金、存款能力和负债比例。有一些大公司资金链条安排得很紧，可能受到的冲击就很大。但一些中小型的公司，假如它们的资金安排很有计划性和弹性，就不会受到冲击。
星洲新闻周刊：今后一段时间，盖到一半便无力为继的烂尾楼，会不会成为城市的一景？
潘石屹：目前中国房地产市场的情况和当年海南岛存在大量烂尾楼的情况截然不同了，中国的经济实力得到了提高，开发商更有经验，所以我不认为未来会有大量的烂尾楼。但我们一定会看到有大量闲置的土地。
星洲新闻周刊：对购房者，特别是正在观望的购房者，你有什么建议？
潘石屹：与其说房地产市场出现拐点，倒不如说是出现了分化：对那些前年涨价幅度过快的城市面临着调整；前几年房价发展平稳的城市就不会调整。一些城市的住宅价格在过去两年上涨幅度的确很大，但企业、写字

楼委会拐，那么先会从土地市场出现拐点。按照他的观点，即使到2009年，北京楼市也不会出现大波动，不过，他也不会认为2008年开始，北京单价在8000元/平方米以下房子的价格可能会出现拐点”。
交锋观点 2
王石：部分城市楼价拐点已现
王石说：此轮宏观调控不同以往，不仅局限于房地产，而是对整个经济大环境的调整。一些城市的楼市已经开始出现“拐点”的迹象。
潘石屹：楼市要拐必须地价先拐
潘石屹说：如果2008年

“疯狂的石头”碰壁南京楼市

一向与王石“拐点论”针锋相对的潘石屹近日突然抛出了楼市“百日剧变论”，似乎与王石站在了同一条战线上。面对“二石”的唱衰言论，南京地产业界的权威人士们昨日抱着矛盾的心情告诉记者：南京楼市没有那么糟糕，实际上商品房销售本月已有反弹，但我们还是不说为好，甚至装可怜最好，因为再引来调控可就不妙了。



南京图书馆新馆

“我们不会通过降价来解决销售问题”
 作为南京乃至江苏房地产的龙头企业，南京某房地产上市公司的高层们已经很久没对南京楼市发表过什么看法了。昨日，该公司的老总依然谨慎地告诉记者：“作为上市公司，我不能随便讲话的，要对股民公开负责。”
 不过他巧妙地“引用”了自己不久前在股东大会上的讲话来表明立场：公司将致力于解决地产项目的品质、环境、诚信、服务等实际因素，不会通过降价的方式来解决销售问题。为什么？因为首先公司的现金流能保证；其次公司对楼市长期看好的观点一直都没有改变过；再次公司房地产各产品是成熟的，基本都是现房或准现房，成本综合一下都是实实在在的房价。
 那么股市从6000多点狂泻到3000多点，又出台规定不允许地产企业融资用于直接购地，此前储备了大量土地的开发商又该怎么渡过资金难关呢？他没有直接回答记者，只是让记者去看前两天的股市行情：上周四股市上证指数大跌近200点，可地产股却全线反弹，周五地产股更加强劲地反弹，万科等股价两天都反弹了近10%，难道这不足以说明问题吗？
 他承认目前南京楼市仍处于“博弈”期，购房人的心态随着楼市的风向很容易转变，因此“财富只属于有智慧、能果断判断的人”。他透露，从3月份起商品房的销量明显上升，虽然比不上去年同期，但去年同期是“疯狂”状态。从这一点来看，他觉得“4月、5月南京楼市销量即可恢复正常”。即使是处在现在的博弈期，除了江宁、江北等跨区域外，南京

区房源不多，因此主城区房价要保持稳定并不难。
“股市下跌地产缺钱只是暂时的”
 或许是因为江苏人一贯低调，仁恒置业(南京)副总经理房方宏作为南京业内颇具影响力的资深人士也表示：不想说，因为公司不允许我随意发表观点。但当记者感叹“股市亏钱，楼市也跟着倒霉不好投资”时，“钻研”这两个市场多年的房方宏还是忍不住反驳：谁讲股市不好楼市会跟着缺钱？我看股市的好机会就来了。别看现在股市经常大跌，可那都是“做的”，都是“在玩”，股市受政策影响大，绝对能收回来。
 对于潘石屹认为“百日内会有开发商破产”，房方宏不禁脱口而出：那恐怕是在装乖，想借机讨便宜，跟此前的王石等人一样。他告诉记者：此前南京是有个别楼盘降价，但不是多家楼盘；而且就以其幅度而

南京开发商不想太张扬

□快报记者 孙洁

快报便民网 庆祝8周年 2000.2.19 - 2008.2.19
 活动时间：3月1日-4月30日
 真情回报读者，预约服务享受折扣优惠：
 凡2006年元月1日起在便民网成功预约服务的老客户可享受**8.5折**优惠；新客户均可享受**9折**优惠（特色服务和材料费除外）。
新推服务项目
驾校培训 办公家具拆装
 质优价廉，值得信赖！

家电维修
 ●彩电: 21英寸以下(含21英寸) 150, 25-29英寸国产60元, 进口90元, 34英寸140元, 背投260元
 ●空调维修: 冰箱: 30-330元
 ●洗衣机维修: 60元起; 移机: 50元起; 充氟: 80元起; 清洗: 30元起
 ●一体机维修
 ●中央商用空调: 价格面议。
 ●VCD、DVD: 20-50元
 ●音响: 55元起
 ●洗衣机: 20元起

办公设备
 ●电脑维修: 软硬件30元起
 ●笔记本电脑维修: 70元起
 ●显示器维修: 55元起
 ●传真机维修: 60元起
 ●激光打印机维修: 85元起
 ●一体机维修
 ●现场晒鼓加粉
 ●复印机维修

家政服务
 ●电、燃气、太阳能热水器: 修20元
 ●家庭保洁: 1.5元/平米(建筑面积), 不足60平米按60平米计
 ●厂房清洗: 价格面议
 ●高空外墙清洗: 价格面议
 ●管道疏通: 马桶28元起, 次管道30元, 主管道40元起
 ●水工、电工: 30元起
 ●微波炉、消毒柜: 维修30元
 ●电饭煲维修: 15元
 ●饮水机: 维修15元
 ●灶具: 维修15-28元, 清洗20元

特色服务
 ●婚庆礼仪
 ●简餐宴、家庭装修
 ●室内环境检测
 ●旧家电回收(彩电、空调、电脑等)
 ●开、换、修锁20元起
 ●搬家、货运150元起
 ●灶具: 维修15-28元, 清洗20元
 ●全险灭鼠王灭鼠灭蟑

推荐服务
 ●医厨陪护
 ●名师家教、托管
 ●月嫂服务、家政服务
 ●法律事务
 ●专业催乳师
 ●钟点工、保姆、月嫂
 ●办公家具拆装维修
 ●驾校培训 价格优惠
 (所报价格均不含材料费, 详细价目表可向服务人员索取)
快报便民网请务必拨打快报预约电话—24小时热线96060预约登记。我们将在第一时间为您提供优质的服务, 服务完成后请致电96060反馈。

空调快修 50元修彩电 水电急修 房屋清洁 油烟机清洗
 (移机、充氟、维修、清洗)
 因为有快报监督, 所以家有难事找快报便民网让您更放心!
 快报便民网服务范围: 南京市、江宁、浦口、六合(大厂、雄州)
 投诉监督电话: 96060



拐还是不拐? 潘石屹 PK 王石

现代快报 便民网
 24小时服务热线 96060
 十分钟内回复
 约定时间上门
 现场回访反馈
 凭回单单保修

推荐服务
 ●医厨陪护
 ●名师家教、托管
 ●月嫂服务、家政服务
 ●法律事务
 ●专业催乳师
 ●钟点工、保姆、月嫂
 ●办公家具拆装维修
 ●驾校培训 价格优惠
 (所报价格均不含材料费, 详细价目表可向服务人员索取)
快报便民网请务必拨打快报预约电话—24小时热线96060预约登记。我们将在第一时间为您提供优质的服务, 服务完成后请致电96060反馈。

空调快修 50元修彩电 水电急修 房屋清洁 油烟机清洗
 (移机、充氟、维修、清洗)
 因为有快报监督, 所以家有难事找快报便民网让您更放心!
 快报便民网服务范围: 南京市、江宁、浦口、六合(大厂、雄州)
 投诉监督电话: 96060