

《金楼市》独家专访樊纲—— 适时调整避免泡沫更大

“《华盛顿邮报》后面厚厚的一沓都是拍卖房产的公告。从姓氏分辨,前几个月还主要集中在黑人区,但现在已出现了白人区房产被拍卖的公告。这意味着,美国的次级贷款危机已经波及到了‘好级贷款’。”

6月14日,现身2008博鳌房地产论坛的央行货币政策委员会委员、国民经济研究所所长樊纲指出,美国的次级贷款危机是因为房地产泡沫的破裂,而时下,这种破裂仍在继续中,次贷危机、房产泡沫破裂的危害还没有完全表现出来。由此反观国内,楼市调整相对及时,避免了楼市奔向一个更大的泡沫。



避免美国悲剧

次贷危机以来,美国房价已下降了30%,但樊纲认为美次贷的危害远没有完全体现,如果今年夏天美国商品住宅的销售量仍没有上涨迹象,那么2008年美国楼市、整体经济的日子会更难。实际上,伴随着美国次级贷款危机向“好级”贷款的波及,美国信贷萎缩仍一路加剧,信用卡的呆账坏账也越来越多。

美国信贷信托的发达源于美国经济学家们的创造,他们通过一种债务重组的模式,能让市民直接提取现金进行消费,这也刺激了美国房价的一路上涨。在1995年到2005年的房地产高涨时期,房产信贷金额相当于美国每年10%

樊纲认为,本轮调整非常及时的GDP,这即意味着,美国70%由信贷产生的房地产销售中,是用提前预支的10%的GDP来实现的。

这种模式刺激着美国市民对房产的消费,而对房地产价格只涨不跌的预期也使美国房价泡沫越来越大。当泡沫破灭时,次贷危机就一发不可收拾。按照美国房地产市场的习惯,每年夏天是销售量最旺盛的季节,如果这个夏天房子的销售量仍没有回升,那么今年一年的销售都将非常困难。按照樊纲的判断,美国次贷危机、房地产泡沫破裂的危害远远没有终止,而另一个不确定性因素是,美国次贷危机及整个世界经济下滑都将或多或少影响到中国市场。

楼市调整及时

目前楼市、股市的调整有效避免了美国式由房价泡沫引发的经济危机。樊纲指出,比起在泡沫变得更大时调整,相对及时的调整是好事。

据统计,今年1—4月,全国房地产市场出现了明显销售萎缩。前四月全国商品住房竣工面积8448万平方米,同比增长20.2%,增幅同比提高10.3个百分点,而销售总面积仅为13664万平方米,同比下降4.0%。事实上,深圳、广州等珠三角部分城市的房价自去年底以来已缩水30%以上,如果国内其他城市销售困境状况继续延续,则价格上的深度调整将从深圳向全国其他区域蔓延。樊纲表示,他依然相信有些区域的房价不会跌,因为当地的收入支撑了当地的房价,但有些收入与房价不成比、房价畸高的城市就一定要调整。

“正如股市一样,当股市60、70倍市盈率不调什么时候调?六千点不调还要等到八千点、九千点?”樊纲指出,楼市与股市是同样的道理,矫枉过正的调整将非常可怕,而适时调整后的市场则是健康的。

同时,樊纲建议,在保证18亿亩耕地的前提下,房地产市场重要的是思考如何增加供给,怎样在有限的土地上增加供给,是房地产健康发展的关键。快报记者 费婕/摄

■新盘报告

山居十六院:山林·鸟语·现房

6月15日上午9点18分。细雨蒙蒙洗山青。山居十六院首次开盘。这是一家位于仙林大学城入口处的花园洋房产品,具有南京影视外景基地的特殊背景。开盘均价9300元/平方米,开盘优惠50元/平方米。

产品观察 现房是最大的特征。历经三年的开发历程后,除会所部分未装修以外,全部洋房已完工。

所谓山居十六院,是指位于杨梅山脚的16幢2—3层别墅式建筑,每幢为四户或六户人家不等,共计108套房。每户建筑面积约125—250平方米不等,均为三室两厅两卫,总价约在108万—209万元。

样板房没有装修,与交付状态并无二致。户内没有经过分隔,可以直观地看出三角形屋顶在室内划分出的奇趣空间,估计此处会深得艺术工作者的喜爱。正逢阴雨,窗缝等处没有任何渗水痕迹。因为是凿山为居,打桩方式与土壤或河滩筑屋不同,基础分外牢固,此外据介绍,该建筑每平方米使用钢筋分量很足。

小院前后绿意浓浓,微雨雀双飞,屋后的杨梅山上更是郁郁葱葱。雨中开盘深得山居生活之

妙处。 区位优势 项目位于仙林大学城入口处,公交尧胜村一站,312国道收费站前(不过收费站),国道对面有一个装饰城,一个加油站,此外皆是丘陵。离城不离尘。步行5分钟内公交站台:70路、71路、97路、107路、108路、130路、139路、146路、165路,及南汤线。分别通达城北墨香路居住区以及仙林大学城核心居住区。

置业分析 距离最近的在售住宅项目为聚宝山庄,在售公寓均价6500元/平方米,聚宝山庄花园洋房产品尚未披露,因此无法比较价格。距离最近的二手住宅为雁鸣山庄等,雁鸣山庄140平方米“别墅”现报价每平方米万元左右。因此,山居十六院现房具备一定优势。

前景分析 与徐庄软件园仅一站之隔。徐庄软件园占地4000亩,其中研发用房60%,公共配套20%,软件公寓20%。规划到2010年,基地软件从业人员有望超过5万人。显然,软件园居住及生活配套将成规模效应,未来可期。目前,软件园第一座配套住宅项目已开始宣传,名为翠屏紫气钟山,容积率低至1.0,都为六层以下多层建筑。快报记者 刘欣

合家春天·上景稀缺两房登场

位于江宁百家湖南,九龙湖板块的合家春天,即将推出的四期产品,为3幢高层,共560套房源,其中21栋16层,22、23栋为18层。从户型上看,主要以74—103平方米为主,其中74平方米与76平方米的两房占到总体量的70%以

上。由于是高层产品,2梯4户,舒适性非常好,既可远眺方山的巍巍俊秀,又可近览秦淮河的碧波荡漾。在价格方面,预计5700元/平方米左右,以上市量最多的76平方米户型来看,总价不到43万元,首付8万—9万元。

Golden Wheel International Plaza 金轮国际广场

其实,很多投资客户,都需要一间

保值性更强、租赁市场增长更快的优质物业

新街口绝版核心 酒店式商务套房51-60平米臻品景观单位加推中!

极度的资源稀缺性,决定了新街口物业的保值性及增值空间

极度挑剔的高端商务租赁群体,决定了物业的排他性,创造涨幅更快的租赁价值,驱动提升物业的增值能力



地铁枢纽上盖物业 / 超五星豪华精装,家具家电顶级配置 / 提供后续租赁服务,投资轻松更稳定

Hotline: 86/25-84704018 84719008 项目地址: 中国南京新街口汉中门8号(金陵饭店旁,金鹰国际商城对面)

黄日华