

金楼市 周刊 Estate

◎ 最权威的财富地产杂志

钟伟:半年不买房,一年不买股

预计2009年底此轮调整结束,此前购房者可以慢慢选房

编者按

“博鳌房地产论坛”源于2001年,此为第八届。八年的坚持,让这个论坛成为“一个产生新观点的论坛”。

故此,每年夏天,海南博鳌总会聚集一拨人,其中有经济学家、开发商,以及各地闻风而来的媒体记者。三路人马各怀心思:经济学家重在发表新观点和新数据,开发商更务实,他们期望能通过论坛积累更多的资源和办法,而媒体在抓中国房地产最前沿的信息的同时,更乐意把一个中国房地产的百态图展现给公众:譬如,2005年的激辩,2006年的低迷,2007年的喜悦,2008年的困惑。

今年论坛,快报《金楼市》也没有空手而归。现身博鳌房地产论坛的北京师范大学金融研究中心主任钟伟以及国民经济研究所所长樊纲被逮得正着,接受了我们的专访。

遇见北京师范大学金融研究中心主任钟伟时,他也在现场仔细聆听专题演讲,“作为学者,我非常希望听到来自业界真实的声音,我也有很多困惑”。在多数观点认为开发商现在最缺的是钱,他认为开发商缺的是需求;有人担心从深圳开始的调整风暴波及全国,他坚持认为二三线城市很安全。他给记者亮出了鲜明观点:2009年底楼市调整有望结束,建议购房人“半年不买房,一年不买股”。

[乐观预计]

6个季度后楼市调整结束

房子卖不出去,开发商资金周转不灵,现在的楼市让人忧心忡忡。不过,钟伟认为,“这次调整周期不会很长,再过6个季度,预计明年年底全国楼市调整都会接近尾声,当然这主要是指住宅市场,写字楼市场可能会稍微晚一些。”

“与2005年相比,今年市场要温和一些。”他举例说,其实全国的土地价格并没有明显下跌,主要是结构在改变,东南沿海大量土地流标,深圳没人拿地。但1-4月数据显示地价上涨,主要是因为中西部地区的土地价格飞速上涨。

还有,他认为,全国不同市场的调整力度和表现

都有不同,主要是区域市场出现严重分化的结果。“指望全国房价都跌不现实,各个区域各个城市情况都不一样。”他坚持认为,“与2005年不同,今年楼市目前调整主要集中在东南沿海的一线城市,而二三线城市,比如刚由多层砖混结构为主转为高层建筑的城市,属于典型刚开始转型城市的调整就非常小。”

钟伟初步预测,深圳、广州房价调整幅度约在30%左右,而北京只有深圳、广州的一半,房价重新上涨有可能出现在2009年年底,但是,房价重新上涨的内涵将和过去有所不同,高端和低端产品之间将会拉开相当大距离。

[理性建议]

建议南京人——半年内不用急着去抢房

钟伟对于持币观望的购房人有何中肯建议?“很简单,半年不买房,一年不买股。”

他解释说,半年不买房的言下之意就是,从目前来看,至少半年之内房价不会再有大涨,这就意味着,普通百姓在这半年时间内可以不用抢着去买房,可以多看一看,多走一走,可以好好地选择,冷静地思考。

具体到南京市场,钟伟透露说,他分析后发现,目前南京楼市的销竣比仅为0.3,而全国多数城市也低于0.7,这个数字说明南京楼市潜在供应量非常大,开发商将在较长一段时间内承受较大的市场压力。

但是,他也观察到“真实需求可以通过很多迹象观察到”。一是购房和租房情况的对比,目前东南沿海地区在房价和交易量下跌的同时,租房价格却在快速上升;二是户型有逐渐偏小的趋势,北京等城市主力户型已低于90平方米;三是今年1-4月商品房空置率出现了下降。他认为,这表明目前中国房地产消费的主力仍然是消费者而不是投机者。对于南京来说,也同样如此。



钟伟接受《金楼市》独家专访

他还建议,未来一年内不要碰股市,因为股市现在也还没见底。现在的股民不仅要观察国内市场,还得比较周边股市的情况,横向纵向都得研究。“多数银行股不能碰,少量银行股可以,食品饮料销售消费等行业如苏宁电器,农药化肥等都是值得看好的潜力股。”

建议开发商——提升品质恢复市场信心

“房地产企业面临的并不是缺钱的问题,而是缺少人气和市场需求。”缺少市场需求的真实原因是什么?钟伟分析认为,开发商在2006年下半年至2007年上半年价格的大幅度提升是拉低市场需求的主因。另外,国家政策的调整及媒体铺

天盖地的“房价会跌”的报道等,这些因素都给市场带来了不确定性,同时影响了购买人群的心理。他认为还有一个很重要的出现观望的原因,那就是产品品质的提升与价格上涨不能同步,价格上涨过猛品质却仍然停留在最初阶段,让老百姓对楼市信心不足。

“开发商不如精心考虑下自己手中的哪些土地储备是值钱的,哪些项目的利润回报率是稳定的,怎么使自己的产品与其他开发商有差异,供应链的管理比其他开发商更合理,如何能够选到好的首席财务官,这些比盲目地到市场上抓钱要切实得多。等待品质和成本的提升以恢复市场需求和信心,这很有必要。” 快报记者 费婕文/摄

收官之作 大器今成

双地铁\巴厘豪宅 银河湾·福苑 NO.5号楼,即将尊荣面市!

Huaquang Real Estate
The Milky Way Easy Life In Sentosa Fantasy

全新全景臻品楼王 尊贵席位荣耀登场

109、118、128平米多重舒适3房 恭迎您的莅临。



银河湾·福苑

商业价值/新CBD商业中心,紧邻巨资打造的河西万达广场。地段价值/双地铁物业,20余条公交瞬间接驳繁华。品牌价值/银河湾,豪宅品质,连续三年蝉联联合国“全球国际花园社区”大奖。景观价值/坡地、珍贵树木、蜿蜒的水体、架空层园林,经典再现巴厘岛原风味情。



贵宾热线: 86508088 86508188

接待中心/江东南路2号石林家居广场 楼

开发商/ 华光地产