

业内博客

# 反弹不是底,是底不反弹



南京工业大学天诚不动产研究所副所长 吴翔华博士

自去年下半年以来,房地产市场进入调整阶段,开发商谈起销售个个头痛,举个典型例子:某地段2006年初的楼面地价平均3300元/平方米,过了一年多开发商拿地时楼面地价接近4500元/平方米,周围房价当时卖8000元/平方米。与此同时,建筑安装成本比一年前上涨15%,规费上涨10%,贷款利率也上涨,开发商测算后发现只有卖9500元/平方米才能获得与一年前相同的利润率,但开发商担心价格太高没人买,只有提高开发档次,提高性价比,同时为规避政策,决定加上成本不超过每平方1000元的精装修,将售价提高至11000元/平方米,楼盘的主力户型总价约150万元/套,销售五个月,认购加成交不足35%。这是许多开发行为的缩影,其中有两个问题:开发商获得预期

利润率的做法有错吗?开发商选择开发高档房是主动的选择还是被动的选择?如果这个价格卖不动,开发商降价的余地有多少?

第一,不管价格的市场接受程度,按成本加成的方式,据预先确定的利润率进行定价,这种定价思维是垄断产品的典型特征,大家一致毫无怨言地接受垄断高价需要几个条件:一是确实需要同时没有其他替代选择;二是政府垄断土地供给,开发商垄断商品房供给的局面无法打破;三是消费者具备支付能力。这三个条件缺一不可。在这个问题上,开发商过于乐观,也过于相信某些地方政府,过于看好消费者支付能力和透支潜力。过于冒进的开发商得了“甲亢”。

第二,开发商选择建设高档房、精装修房貌似“成本决定”下的被动选择,但实际在高价拿地时便已形成了这样的路径依赖,放眼全城,“非高档房”越来越少。因此一边高调进行着“价高者得”的土地拍卖,一边在费力弥补前些年欠账下的政策性住房,一边还为拆迁成本不断提高而发愁的地方政府多少有点尴尬。这种香港模式之所以不适用于内地是因为其政策环境完全不同。更别提错把高房价导致的香港超小户型当成解救内地楼市高总价良药的“90/70”政策了,这些小户型酒店式公寓很快由低总价低

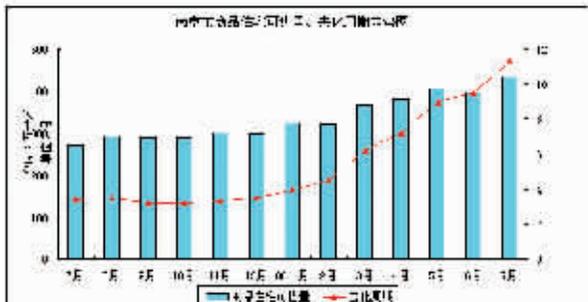
单价发展为低总价高单价,进而又发展为高总价高单价。

第三,通货膨胀、次贷危机、银根紧缩,甚至王石“拐点论”等,这些并不是造成此轮房地产市场大幅调整的根本原因,而仅是外因。一个人有了病不治,自己身体的抵抗力不断下降还浑然不知,偶遇风寒便必然大病不起。得了大病只好用猛药,希望价格的小幅下调恐怕很难渡过难关,但目前有项目的大多数开发商的成本颇高,就是想大幅下调也是心有余而“胆”不足,相信不久后被套、割肉的情况将陆续上演。当然,不排除出现这种情况,政府、开发商、一些所谓专家学者准备联合救市,房地产市场必然出现报复性反弹,成交量迅速增加,但别忘了“反弹不是底,是底不反弹”的道理,按市场规律,只有出现“超跌”和“地量”才能有见底的可能,典型的指标是土地的出让价格出现较大幅度的下降,现在还差得很远。一个人生病用猛药可以,但万万不能乱用补药,否则只能让“病”变得更重,发展成癌症就不好办了。

(此稿件为吴翔华博士供《金楼市》专稿,不代表本刊观点)

数字楼市

## 南京积压房源够卖11.4个月



易居中国最新调研显示,南京市场成交量的低迷和供应量的持续增加,导致市场可售房源量逐月上升,截至7月底,市场存量的累计去化周期已达到11.4个月。市场的整体去化速度继续减慢,销售不顺畅、房源积压,导致部分中小型企业资金链紧绷窘境。缺钱使开发商认识到与其一厢情愿地等国家或地方政府出来救市,不如身体力行地实行“自救”来得更现实。特别是那些同质化竞争激烈、市场供应量较大的区域,如江北、江宁将是短兵相接较为惨烈的板块。

负责人表示,凡是90平方米以下的经济适用房、保障性商品房等保障性住房,均可以享受商品房住房贷款基准利率基础上下调15%的优惠。保障性住房贷款人只需解决20%的首付,剩下的80%房款都可以通过银行按揭贷款解决,最长的贷款期限为20年。据新华网

## 厦门保障性住房最高可按揭8成

厦门市建设与管理局与建设银行厦门市分行近日共同签订了《社会保障性住房按揭贷款业务合作协议》,今后购买保障性住房的厦门市民,可以像普通商品房购房者一样在建设银行办理住房按揭贷款,最高可以从银行贷到八成购房款。

据新华网

## 济南商品房空置面积50多万m<sup>2</sup>

据济南市统计局调查,今年济南市商品房的销售情况不理想。今年前7个月,济南市商品房销售面积增幅仅0.6%。房屋空置面积达50多万平方米,同比增长30%多。其中,住宅空置面积近40万平方米,同比增幅高达55.9%。

159.7亿元,增长46.3%,高出全社会固定资产投资增速21.3个百分点。但由于多数消费者需要的是小户型、中低价位商品房,而市场供给多为每平方米5000元以上的中高档商品房,造成大量商品房空置,而中低价位、中小户型普通商品房住房市场供应仍然不足。据新华网

## 天华硅谷庄园明日震撼开盘

苏宁地产·天华硅谷庄园将于9月6日(周六)在江北泰山新村售楼处以隆重开盘。项目已于8月30日在广州路188号苏宁环球饭店28楼卢浮宫举办了一场产品推介会活动。目前庄园已具备销售条件,正式接受会员客户选房。

苏宁·天华硅谷庄园位于南京市浦口区泰山新村板块核心地段,东邻泰冯路,紧邻江北主干道(宁六公路),南接未来江北长途汽车站,项目中心有一条35米宽的规划中心路,北靠一天然山体。项目周边有10余条公交线路,规划的地铁三号线和轻轨与小区出入口咫尺之遥,苏宁·天华硅谷庄园总建筑面积约60万平方米,小区整体居住氛围较好。

项目在规划设计之初,着重增加小区科技智能环保的内容,强调西班牙式的建筑设计和景观设计。苏宁·天华硅谷庄园规划有62幢住宅建筑,户型以紧凑实用为基本原则,户型全明、干湿分离,户型50-133平方米,包括一房、两房、三房以及四房等多种形态,部分户型配备有洗衣间和储藏间以及270度超大观景阳台。62幢一梯两户纯板式结构的建筑模式,84-90平方米左右的两房两厅一卫、101-124平方米左右的三房两厅及133平方米左右四房两厅两卫等户型,适宜不同消费能力和需求的业主选择。目前办理会员有最高可获得10000元额外的买房优惠,另外一次性付款97折,按揭付款99折。



# 观城 MOVIE CITY

中华路壹号

## 1983年 金陵饭店

## 2008年 第壹私人酒店

◆精装样板 9月6日全城公开◆  
限量礼品,静候观城

豪华酒店精装大堂,700m<sup>2</sup>高端私人会所,每3层挑高9米空中龙网,第一太平戴维斯尊贵物业,夏普、西门子等高端品牌电器,内部精细到毛巾的贴心配置,扶着干生活用品不断超越的豪华配置,观城第壹私人酒店,以成为南京住宅地标的使命出现,主宰及完美南京住宅的形式及层次。

这不是豪宅,  
这是你在新街口的,终生的总统套房。

MOVE CITY MOVIE CITY  
中华路 2008100419



一切以您为中心,尊贵服务只为您而来

- + 近水楼台 / 中华路壹号,人文脉络,北接洪武路,东行随意,繁华宁静心到身
- + 美名传世 / 丁丑石材建筑立面,外圆内方,与世隔世,历久弥新,可堪传世
- + 兼收并蓄 / 第壹私人酒店,极景SOFT住宅,卷与风街街区,各有斯好,各具斯
- + 礼宾哲学 / 第一太平戴维斯,此时休人,彼时知己,兼尊体验尊贵身家

Vipline (0626) 52200111  
观城所在 中华路壹号  
NO.1 ZHONGHU ROAD

开发商:南京高新城建有限公司 | 物业公司:第一太平戴维斯 | 施工单位:天华集团 | 监理单位:南京高新城建有限公司 | 营销中心:苏宁中心 | 售楼中心:苏宁中心

