

## 业界大腕齐聚龙城论道

# 常州房价,沪宁线上的“洼地”

4月12日,“走进世博·长三角(常州)经济高峰论坛”在龙城上演。中国房地产研究会副会长顾云昌、国金证券首席经济学家金岩石、创业地产集团总裁许小平、中国房产信息集团联席董事会主席兼总裁周忻、易居中国常州公司总经理黄强以及《头脑风暴》主持人袁岳等众多专家、学者进行了一场关于经济和楼市的激烈论战,从这场高峰论坛中不难发现,到场专家们对常州等二三线城市的房价观点一致,那就是“涨”。



激烈论战

### 调控难抑房价狂飙

从去年至今,国家先后出台了一系列针对楼市的调控政策,但比较意外的是,房价依然一路狂奔,国家统计局近日公布的数据显示,3月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.7%,涨幅创下自2005年7月对房价实施月度统计以来的最高水平。对于政策难抑房价这一现象,周忻认为,今年房地产市场呈现的是一种焦灼的状态,其中有两股力量在进行博弈,一方面是购买力、刚性需求、通胀预期等因素促使了整个房地产市场的需求非常旺盛,另一方面是政府为了不让房价上涨过快会出台各种调控措施。

而中国房地产研究会副会长顾云昌则有另外的观点,他认为只

有“将保障房做大,切好蛋糕”,才能有效遏制房价过快上涨。国家对房地产市场的定位其实很清楚:对部分房价上涨过快的城市楼市进行遏制。但调控只是表层,只能在短期内解决目前的问题。在金融、土地、税收三个方面进行深层次的改革才能解决根本问题。

### 二三线城市被看好

虽然大环境并不乐观,但今年3月份常州的成交情况却胜似去年,在销售备案面积、成交均价和批准预售面积等方面均好于去年同期。而常州只是全国二三线城市的一个缩影。

周忻认为,只要经济基本面不发生变化,今年中国房地产市场没有向下的动力,只有向上的动力。

众所周知,常州房价在沪宁线

上属于“洼地”,主持人袁岳的比喻则很有意思,“常州是‘洼地’的‘洼地’,‘洼地’的平方。”不过,这块“洼地”房价的上涨势头却十分迅猛,大牌开发商纷纷进驻。对此,黄强表示,在二三线城市中,常州属于一个发展比较快的城市,“从2010年第一季度的情况来看,常州还处在一个上升通道当中。”

“未来常州虽然会面临非常激烈的竞争,但其房地产业发展的形势应该是持续上升。随着建设力度的加强,尤其是城际铁路的开通,常州早已是上海一小时经济圈的角色之一,常州将迎来新的历史发展机遇。”黄强表示,目前常州有很多开发商想走高端开发路线,越来越重视建筑的品质化和服务的专业化,这些都会带动房价继续上涨。

《金楼市》常州工作室 张晓燕

### 精彩观点

#### 楼市仍有向上动力

中国房产信息集团联席董事会主席兼总裁周忻

“从3月份就可以预测今年房地产市场是非常焦灼的市场。一方面购买力、刚性需求、通胀预期等一系列因素促使需求方非常旺盛,另外一方面,政府为了不让房屋价格上涨过快,一定会出台调控措施,所以今年的房地产市场一定是在这两股力量博弈的过程中发展。只要大的经济基本面不发生变化,中国房地产市场今年还是有向上的动力。”

#### 现在正是暴涨前夜

国金证券首席经济学家金岩石

股市暴涨三到六个月,传导到楼市,楼市暴涨三到六个月,传导到土地,地价、房价相互激励,这才能把虚拟财富通过五六十个相关联产业传导到实体经济,创造就业,推动增长。这就是我们化虚为实、化险为夷的方法。如今,市场正处在这样一个传导的顺序中,所以我去年敢讲上半年买房,下半年买房。我今天仍然敢讲,房价五年内再翻一番。

中国目前是处在日本1965到1980年的发展阶段,如果直接对比就可以得出结论,现在不是暴跌的前夜,而是暴涨的前夜,所以我们更应该注重的是如何遏制房价暴涨。

#### 楼市不会短期内崩盘

中国房地产研究会副会长顾云昌

中国国情不同于日本,不会在短期内瞬间崩盘,但这并不意味着我们对崩盘论不关注,我们反而更应该关注。应该找出是什么原因造成今天供求关系的紧张,这其中金融的问题,也有货币的问题,还有土地的问题。现在的房地产市场面临四个字:钱紧地紧。实际上,这几年的供应量增加速度远远比不上销售的速度,因而造成供求关系严重的矛盾。

两会期间,财政部提出对商业地产征收物业税,在“头脑风暴”现场,顾云昌透露,目前物业税的征收已成为必然趋势,相关部门已经在着手准备。“我一直主张征收住宅的物业税。如今买房的人太多,持有的人太多,物业税应该开始征收。”

#### 常州房价处于上升通道

易居中国常州公司总经理黄强

“常州楼市在2009年出现爆发性的增长,销量以及成交价都处在上升通道。而且近三年以来,随着一批大型品牌开发企业的进驻,常州房地产市场所面临的竞争也越来越激烈。”黄强表示,更多开发商注重打造高品质的项目,追求建筑的品质化、服务的专业化,相信这都会带动常州房价新一轮的增长。

《金楼市》常州工作室 黄亦琼

汤 / 泉 / 生 / 活 / 的 / 口 / 味

大吉 山水田园二期

## 香泉私墅 收官之作

4月仅奉珍稀12席

80平方公里老山森林公园大院落  
4万㎡江南园林温馨团舍  
前庭后院中井三重中式庭院居所  
空中庭院外千年禅院树影婆娑  
此处之外  
再无玩味无穷的院落生活

全球生态宜居国际社区最佳范例奖

千席珍稀2010.04.02.3

4.17-4.23, 山水田园限时特推7套庭院主题房源  
体验周内购买特选房源, 可享受10000元专享庭院打造基金

售楼中心: 浦口区汤泉镇银泉路88号 中山东路新街口新世纪广场A座41楼 5816 2666 / 5816 2777

环线: 80平方公里西山林公园无界豪宅, 5000年温泉原乡, 交通: 13个江浦通道, 4条过江地铁, 步行3分钟过江, 20分钟至河西新城中心, 30分钟至新街口, 配套: 5分钟步行至小悦中心, 15分钟步行至汤泉度假区, 共享2700亩汤泉东方和15平方公里长江国际温泉度假城, 温泉入户: 50-70℃恒温温泉入户, 真正私汤生活, 高附加值: 赠送380㎡景观庭院山景露台, 180万超豪华装修

开发商: 南京大吉地产开发有限公司 营销代理: 上海世联房地产经纪有限公司南京分公司