

纵论大势 思想交锋

第六期《博谈房策》成功举办

本刊记者 黄萍



香逸中央、越秀地产等就2010年的地产政策、市场情况、城市建设以及来年的趋势做了总结和预测，大家各抒己见、畅所欲言，主题明确的指出了烟台房产在未来市场的整体走势。会议结束后，每个与会代表都参与了新年祝福语的拍摄，元旦期间将通过大幕播出，为烟台市民送上新年祝福。

12月22日，由烟台广视文化艺术传播有限公司发起第六期《博谈房策》隆重举行。本次论坛吸引了十几家地产商以及诸多媒体的积极参与，以“盘点总结2010和展望预测2011”为主题进行了激烈的思想碰撞。

本期论坛上，深远国际、万科地产、永弘置业、银河怡海、万泰置业、经典伟业、金桥澎湖湾、

精彩观点

深远国际副总经理 江宁：市场面临洗牌

2010年，地产调控的目的并非是“打压”房价，而是保持政府对房价的可控性才是真实目的。经历了2008年的金融危机，地产业经过了短暂的寒冬，2009年中期市场回暖，出现了量价齐升的局面。受政策冲击，全年的房价的涨幅在上个月有一个微小的停歇之后开始出现了一个比较大的增幅的一个空间。随着一线地产产品的进驻，有实力的地产商将占据巨大的市场份额，国企、央企要侵占市场，民营地产企业将出现洗牌的局面，一些非专业从事地产开发的小型企业将彻底退出历史舞台。

万科地产销售经理 薄云飞：明年成交趋于平淡

2010年，国内对于价格的上下浮动充满许多不确定的观点和声音。从三季度的房地产宏观的数据来看，未来一年房价有下调的趋势但是不可能大幅度的下调，据内部监控资料显示，明年全国的开工量将上升，房屋的库存量将逐步上升，但总体处于一个上升的状态。2011年可能出现供应不及需求的趋势。目前我们面临着全球经济复苏困难，通货膨胀逾期较浓，股票市场动荡幅度较大，受政策调控和供求关系的双重影响，房地产市场投资性需求受到抑制，明年成交量将趋于平淡。

永弘置业副总经理 李贵江：品质为王

许多国内的大牌地产都进入烟台，证实了烟台城市以及产业的发展有很大的突破。烟台的房地产随着城市产业化的发展，城市的规模不断的扩大，城市的经济总量不断增加，城市的人口不断上升，会给房地产拉出一个很大的空间，从房地产自身来讲，将来对于产品的选择性及定位会更加一些，所以对于开发商来讲要花很大的功夫在产品的定位上、把握上、配置上。

银河怡海副总经理 纪传成：2010是积蓄能量的一年

2010年是高速发展的一年，也是调控力度最大的一年。2010年是烟台的房地产市场积蓄能量的一年，一流开发商的大盘今年大部分都没有推出，在积蓄能量，明年，后年大部分就会释放出来。由于今年调控力度很大，并且房价上涨还在持续加上通货膨胀，2011年国家可能会出台新的、更加严厉的政策。预期房价总体平稳，可能有个别在去年，今年房价上涨过快的城市也许会向下微调，但是不会有大幅度的下跌，还有就是保障性用房将会大量增加，这会对普通商品房有所冲击，对高端房子可能影响不大，普通住房与高端住房的价格差异会逐渐拉大。

万泰置业策划部长 武俊：开发商遭遇拿地难

万泰登州府今年9月份开始内部认购，价格在5300元左右，别墅能达到8000元左右的价格，形势很出乎意料，不仅价格高而且销售的还特别快。今年楼市一个现象是普遍卖的很好，第二个现象是今年拿地非常困难，第三种现象就是政策调控。政策在9月份之后连续发了三波，现在银行可以办理贷款手续，但是贷款已经压着不放了，包括房管局在合同的收放上管的也是越来越严格。所以明年的走势一定是很平稳的，不会像今年这么高涨。

经典伟业总经理 赵晶：烟台房价是价格洼地

对于普通住宅来说，明年的一线城市房价上涨的会平稳一些，二、三线城市要快。这个可能是明年发展的一个趋势。沿海城市有一个比较特殊的现象，烟台在沿海城市里面是一个价格洼地，可能都赶不上威海的价格。再加上有很多有实力，价格又比较实惠的房地产公司来到烟台，楼盘的格局好，质量又有保证，老百姓都比较喜欢，这样就加剧了竞争的格局。

金桥澎湖湾营销总监 吴海波：外来人员“给力”楼市

我觉得市场虽然是有竞争但是还是总体向好的，通货膨胀对房价的上涨起到了一个推动作用，建材价格上涨，劳动力价格上涨，现在很多一线城市招工都不好招，很多工人的工资都超过了管理阶层的工资但还是招不到人。还有就是国家的城市化进程，大批的外来人员到城市里定居，必然会扩大对房地产方面的需求。国家的一些限购政策也会推动一些二、三线城市房价的上升。

香逸中央营销经理 李中阳：需求是根本

作为房地产开发商一个就是要看战略，根据公司的一些战略来进攻市场，另一方面就是，我们有很多的代理公司，要看数据研究的很清楚，产品定位很精准，我们就按照需求来做市场。不管国家如何让调控，政府如何扶持，没有需求一切都是空。



