

黄金楼市

齐鲁晚报 2012.9.21 星期五

解析任氏预言:

明年3月房价会否大涨

A 任氏逻辑:明年3月房价暴涨

和以往一样,任志强对于“明年3月房价有可能暴涨”的推导背后,烙着鲜明的任氏逻辑及数据论证。

任志强认为,虽然目前楼市调控态度依旧,但土地市场已发生明显变化。“目前我们国家国土部门已经提出很多城市目前的土地供应上只完成了当年计划的10%,很多媒体也报道县级政府或地方政府的财政因为土地财政的原因大幅度下滑,有的是下滑了17%,有的是下滑了50%多。”

任志强担心的是,“按照现在的库存去化率和生产量,明年的生产量就没有了,投资系数下滑的同时却没有新增,开工指数也都是负的,即使按现有库存量计算的话,1年之后就消化得差不多了,到明年3月份消化得差不多的时候怎么办?”

因此,任志强推导出,前提条件是如果现有政策不变,明年3月份一定会暴涨,现有政策变了那就一定不会暴涨。

B 业内人士剖析任氏逻辑

中国房地产研究会副会长顾云昌善意地解释,任志强的预言更应看成是一种对政府的警示。他的言外之意或许是想说,“今年楼市调控不要过于严厉,如果过于严厉就会影响到明年的商品房供应”。

顾云昌的看法是,即便是在现有政策不变的情况下,预言明年3月房价暴涨也言过其实。

顾云昌称,今年以来,受货币政策影响,楼市保持了适度回暖的态势。但是,影响当前楼市需求的主体相比2007年、2010年已经发生变化。“以前楼市的购买主体还包括投资和投机性需求,他们的购买特性就是不问价格,只要涨就买。但现在已经大不相同,当前楼市购买的主体是刚性需求,而这部分人群的购买力是受限制的,房价的暴涨未必会带来需求。”

另外,顾云昌认为,当前楼市的库存量仍然很大,仍需要一定的消化时间。

中国房地产学会副会长、北京大学教授陈国强也不赞同任志强的观点。陈国强称:“尤其是一线城市,如北京,市场的供求结构已开始发生变化。二手房开始超越一手房成为市场供应主体,新房供应规模对市场的影响大为降低,过去多用库存去推导未来供应会不会断档,但如今市场已经发生变化了。在限购的背景下,供大于求仍是常态。”

C 房价趋稳是大概率事件

值得注意的是,在个别人士借“库存危机”炒作房价未来可能暴涨的同时,自6月开始,开发商拿地状态也发生大幅逆转。

另据国家统计局数据显示,1-8月份,全国房地产开发投资43688亿元,同比增长15.6%,增速比1-7月份提高0.2个百分点,为11个月来首次反弹。房屋新开工面积122940万平方米,下降6.8%,降幅比1-7月份缩小3个百分点,这是10个月来该数据首次收窄。



亿元,同比增长15.6%,增速比1-7月份提高0.2个百分点,为11个月来首次反弹。房屋新开工面积122940万平方米,下降6.8%,降幅比1-7月份缩小3个百分点,这是10个月来该数据首次收窄。

值得注意的是,8月份房屋新开工面积和住宅新开工面积环比分别增长65.5%、60.2%。这显示出,上半年销售资金的大量回笼,使开发商加快了开工速度。如果这一趋势能保持几个月,则将大为缓解明年商品房供应紧张的局面。

中国房地产研究会副会长顾云昌说,从目前整体经济形势看,稳增长是长期诉求,政府会令楼市保持适度回暖从而提高开发商拿地的积极性,进而把控好供应节奏。因此,未来房价趋稳是大概率事件。

本报综合

臻入住境·誉满盛放

——富庭大第一期

18#·19#大宅楼座加冕开盘仪式

9月16日,由成达地产倾情开发的寒亭区大型高端人文居住社区——富庭大第一期18#、19#大宅楼座正式开盘,成为金秋潍坊房产市场的一道靓丽风景。

富庭大第是成达地产在寒亭区强势打造的大型高端居住社区,项目紧邻寒亭新行政中心,占位未来城市新核心,周边行政、文化、教育、医疗等生活居住配套资源完善,区位优势明显。成达地产没有辜负这块新行政中心的宝地,在整个项目的开发中通过全方位的品质追求,致力于打造新行政中心区域兼具学区房特色的高端住宅项目,努力达成建筑、

人与环境三个层面的高度和谐,吸引了大批购房者把自己的新家安置在此。

据该项目负责人介绍,富庭大第总建筑面积18万m²,包括联排别墅、多层次洋房、小高层及高层大宅业态,户型区间从70-240m²,产品丰富多样。项目首创了潍坊市多层次全框架带电梯结构,全面提升了建筑安全及抗震等级;开辟了高层空中三合院,精巧地营造出巴比伦空中花园建筑风情。本次开盘的为项目一期18#、19#联排别墅、多层次洋房大宅楼座,是在项目持续热销的局面下应市场需求形势加推开盘的。

马凤丽

齐鲁晚报

全景·潍坊 [2012镜头里的经典楼盘]

摄影爱好者火热招募中

- 主办:齐鲁晚报·今日潍坊
- 新浪官方微博:“今日潍坊”
- 首期看房时间:2012年9月23日(星期日)

“金九”看房团火热报名中
“一惠到底”团购活动同步进行中

报名电话:18663667016

正式启动