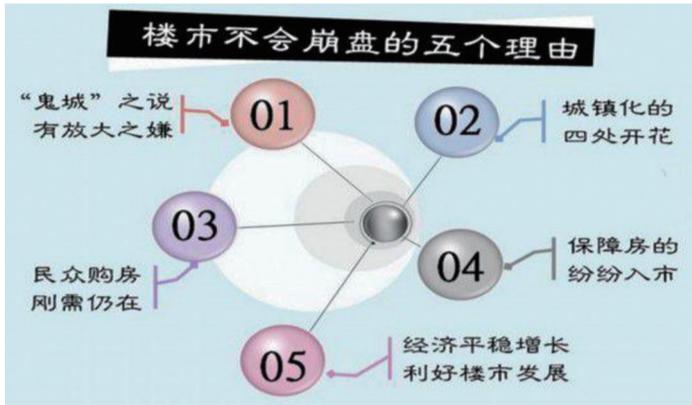


# 楼市挤泡沫“唱衰”终落空 楼市不会崩盘的五个理由



上至地产大佬,下至普通百姓,房价始终是一个牵动人的情绪和钱袋子的揪心话题。十年来,无论房价是涨是跌,都造就了无数专家说客。近日,随着不少地方楼市成交量的萎靡,一时间,中国房地产泡沫即将破裂的言论再度甚嚣尘上。

唱衰者以中国建造了大量空置无用的房屋作例子,来证明中国房地产正在出现严重泡沫。4年前,迈克尔·布郎的《现代鬼城鄂尔多斯》一文,让鄂尔多斯背上了“鬼城”的污名,成为房地产泡沫破裂的舆论标本。虽然这位记者事后辟谣了,但“鬼城”一说仍然困扰着鄂尔多斯。其实,“鬼城”之说有放大之嫌,“地下钱庄”也言过其实。始于十年前的资源富集地区产业转型升级的成功探索,使鄂尔多斯在房地产调控、经济下行等多重不利因素影响下,依然保持了平稳较快发展。

去年诺贝尔经济学奖得主罗伯

特·席勒称,中国房地产市场存在泡沫;另一位诺奖得主埃德蒙·菲尔普斯在近日召开的博鳌亚洲论坛上,也认为,中国的房地产存在过度投资现象。耶鲁大学管理学院金融经济学教授陈志武更直言,未来10年,中国地产泡沫破裂的概率至少为99%。还有一批经济学家天天预测中国房价何时崩盘,但中国房地产市场似乎具有中国特色,让这些经济学家们一次次失望。整个房地产业的大趋势并没有发生根本改变,更重要的是,价格出现局部波动是市场中再正常不过的现象,任何长期趋势的价格曲线都不可能是一成不变的。

中国房地产业关联着60多个产业、3000多个行业,每个房屋产品包含至少18000个子产品。一个繁荣的房地产市场的影响已经渗透到国民经济的骨子里。

因而,审视中国房地产业,一方

面需要正视其高房价存在的现实性;另一方面对于其风险也不能掉以轻心。现在,我们只能一点点地挤掉泡沫,抑制房价过快上涨,让房价更趋于理性。

市场总是按经济规律办事的。影响房价的因素虽然有很多,但归根结底都会通过供求关系来起作用。整个楼市能够支撑到现在,除了一些投机因素外,自身的刚性需求才是主旋律;父母购房、学区房、改善房等等各种名号的住房,才是支撑起中国购房的需求基础。

房地产问题是个大问题,它直接关系到居民的生活。让人民群众住有所居,一直是政府追求的目标。近年来,中央也一直努力使房价回归理性:根据不同人群的需求、不同城市的情况,分类施策、分城施策。除此之外,政府也在积极推进公租房等保障房建设。今年,政府还将继续加大棚户区改造的力度,至少再改造470万套以上。毋庸置疑,保障房、廉租房的纷纷入市,在一定程度上也能挤掉房地产市场的一部分泡沫。

我们知道,城镇化是未来十年中国发展的大势所趋。城镇化在全国各地的四处开花,其涉及到的3亿人口转移产生的住房需求也必将源源不断。随着购房需求在城镇化进程中被正确地引导和分配,房价趋于理性的白银时代,将会慢慢到来。

未来的房地产市场,随着“挤泡沫”的继续,整体房价增速将放缓,局部可能会出现下行。泡沫迅速破裂、产业轰然崩溃这种“唱衰”中国楼市的声音注定要再次落空。

## 加速跑量将成楼市主旋律

3月以来,包括北京在内的全国楼市没有迎来传统的小阳春,却有一丝“倒春寒”的凉意。以北京为例,北京住宅市场在“小阳春”这个传统楼市营销旺季中表现欠佳,一季度新建住宅及二手房市场成交同比下降幅度为6年来最低值。

随着去年天量土地在今年陆续入市,一季度各地楼市集中开盘的项目比较多,几乎都面临着销售压力,为能够迅速实现回款,多数都顺势调整了销售策略,以求快速跑量,导致不少项目出现最终成交价格低于先前预期的现象。

此外,在自住型商品房供应的叠加之下,供应放量将成为今年常态,近日,北京市住建委组织

开发商座谈,希望稳定市场和房价预期,督促房企加紧开工入市。相关统计数据显示,由于自住商品房大量入市,今年4月全市普通商品房也将迎来入市高峰,共有38个项目入市,供需比将明显优化。这也是2013年以来住宅项目供应量最多的一个月。

随着供应增加,去年严峻的供需矛盾开始迅速得到缓解。买卖双方的心态已悄然发生变化,供需格局正在不断调整。对此,北京中原地产统计显示,去年北京两万套左右的刚需新房项目供需比基本为1:4,但目前已逐渐降低到了1:2。

新的形势之下,以往高速增长房地产市场出现了一波“打

折促销”潮,甚至个别楼盘为购房者“垫起了首付”。与此同时,相比去年开发商单次往往仅推货数十套的惜售心态,今年春节之后,众多楼盘开足马力,大举推货,单次300、400套的供应量越来越趋向于常态化。数据显示,今年春节后开盘的29个项目中,推货量在300套以上的就有10个项目之多,占比超过三分之一;而去年同期的48个开盘项目中却仅有8个项目大批量推货,市场占比仅为六分之一。

在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下,供需双方的市场预期已出现转向。越来越多的项目都将改变推盘策略,平价甚至低价推盘,加速跑量将成楼市主旋律。

## 瑞嘉地产推出枣庄首家“品牌馆”

晚报讯(记者 丁玉萍)以最新奇、最“吸引”的形式展开营销攻略,一直是各地产商家努力的方向。据悉,来自杭州的瑞嘉地产下周即将推出枣庄首家楼盘“品牌馆”。在人流密集区展示高端、时尚的品牌形象,零距离与潜在客户沟通,“品牌馆”的营销模式将为枣庄楼市增添一抹亮色。

据了解,在人流密集的商超前设立楼盘“品牌馆”的营销模式,在北京、上海、杭州等地已十分流行,常为高端楼盘所

采用。瑞嘉地产“品牌馆”坐落于市中区人流密集的大润发超市前,内置小型沙盘和接待设施,旨在展示品牌形象、邀约潜在客户,把它比作楼盘的“形象馆”、“会客厅”更恰当。放下大地产商的架子,约市民进来歇歇脚、喝杯茶,这样的亲切温和的模式定会为楼盘营销赢得好口碑。

据悉,瑞嘉地产来自西子湖畔,是国内知名的高端房地产商,高端、时尚、品质是其立市根本。毗邻三中西校、东湖公园的

瑞嘉·容园总建筑面积为28万平方米,新古典风格、英式园林设计,是瑞嘉地产在枣庄开发的首个高端住宅小区,目前已被列入枣庄第一批生态示范小区。该项目拥有高层公寓、花园洋房、尊贵别墅等多种产品选择,低容积率、高绿化率的高品质定位,还未出场已先声夺人,“枣庄市绿色生态小区”、“枣庄市绿色建筑”等一项项荣誉早已揽入怀中。致力于缔造“枣庄生活标杆”的瑞嘉·容园,让枣庄市民充满了期待。

品质中安,幸福保障

中安·陈庄花苑给您幸福生活美丽的承诺



中安·陈庄花苑是由实力国企山东中安房地产集团扛鼎之作。中安集团秉承一贯追求卓越的作风,将集团先进经验及技术应用到本项目,将社会效益放在第一位,立志做放心工程,旨在为您建造枣庄园式高品质大盘。

中安·陈庄花苑于2014年3月8日盛大开盘。项目地处市中区繁华成熟地段,改造后的西沙河畔不但环境优美而且环抱着小区的东侧及南侧,形成了枣庄市中心少有的风水宝地。沿河路现已开通,贯穿东西胜利路、南临君山路,多路公交车站点就在小区门口。项目紧邻小学、中学、医院、超市等,生活居住十分便利。

中安·陈庄花苑共有18幢德式住宅组成,总建筑面积28万平方米,预计投资7.09亿元。小区共入住居民1962户,建有商业旺铺67套,是您居住和投资增值的最佳选择。小区加大绿化投入,塑造42%罕有精致绿化空间,36000平米超大中庭绿化及活动空间,东侧还有6000余平方米的小游园,给您奢华休闲享受。小区内配有幼儿园,投资建设面积1450平方米,让您的孩子足不出户即可享受高端幼儿教育,让孩子轻轻松松赢在成功的起跑线上。

买房子,牢固最重要。中安·陈庄花苑建筑结构采用钢筋混凝土抗震剪力墙建设;电梯采用全国知名品牌西继迅达(西继西门子)电梯;钢材采用大型上市国企济钢和莱钢总厂钢材;中安集团力求选择优质材料,精益求精,打造精品住宅,为您的生活保驾护航。

买得起,住得好。项目是由中安集团旗下物业公司管理,实行物业低收费高效服务,电梯及水加压费零利润。小区管理服务24小时保安巡逻、红外线监控,让您住得好无后顾之忧,更让您在完善的物业服务中安居乐业。

选择中安·陈庄花苑给您幸福生活一个美丽的承诺。

十年磨一剑,贵诚进新城

贵诚·元丰国际广场开启新城商业新时代

——新城CBD龙头商圈,首座地标级高端商业综合体



枣庄新城的商业刚刚起步,还处于一种以社区商业、中小型超市为主的业态之中,缺乏标志性的项目似乎成为业界共识。这样的背景下,2014年,作为枣庄本土最具品牌实力的商业运营商,贵诚集团进驻枣庄新城。

元丰国际广场项目位于枣庄新城光明大道与武夷山路交叉口,新城CBD核心板块,交通便捷,地理位置优越。元丰国际广场集合高端一站式商业广场、酒店公寓、顶级写字楼等多种业态于一体,树立枣庄新城商业商务核心风向标。一期2万平方米即将开业,二期强力推出4万平方米沿街商铺,总建筑面积约6万平方米,开启新城商业新时代。

本项目是贵诚集团进驻枣庄新城的第一个店面,也是最大的店。整体的规划设计由国内顶级的设计公司苏州设计院设计的。“建筑外观是非常艺术和现代化的造型,外立面由钢化玻璃和高档石材组成,独特的造型也成为枣庄首家超现代风格建筑,绝对是以后新城的标志性建筑物!”项目首席设计师自信表示。

在进军枣庄的商业巨擘中,贵诚集团无疑是对枣庄本土的把握最深的一家。至此,贵诚集团在枣庄的店面将覆盖东西南北各个商业区域。贵诚集团在枣庄独特的经营理念、经典一次又一次营销,深深扎进了消费者心中,对营销的精准把握,更意味着他们对消费者心理的精准掌控。20年的时间,贵诚集团已经成为枣庄商业的名片,先进的商业运营体系以及一流的管理团队,将是投资者最好的财富保障。