

# 分析称未来房价涨幅放缓趋于稳定

近日,杭州等地楼盘大幅降价引发舆论对楼市“崩盘论”的探讨。在房地产市场城市间分化愈发明显的时局下,部分城市的房价走低是否会引发连锁反应?为此,有专家分析认为,“房价暴跌”、“楼市崩盘”的说法不现实,近期部分城市的表现是楼市进一步分化的结果,未来房价走势预计会趋于稳定。

## “崩盘论”引发热议 专家称仅是楼市分化表现

中国楼市是否即将迎来又一轮房价下跌?近日,杭州、苏州等地陆续传来部分楼盘大幅降价的消息。有媒体报道,杭州天鸿香榭里每平方米降价超过3000元,德信北海公园每平方米降价4000元,更有甚者,有楼盘降价幅度高达5000元/平米。

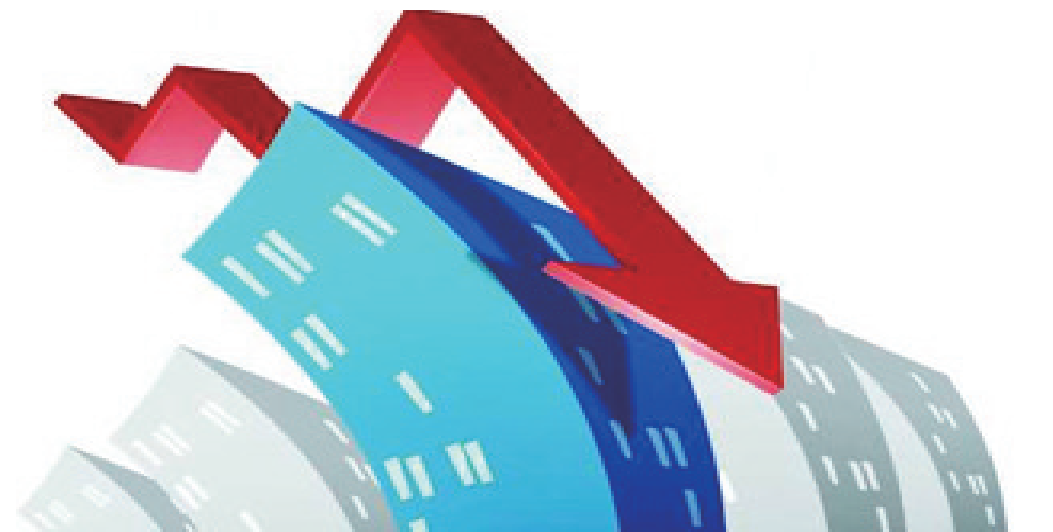
新年刚过,杭州楼市便遭遇房价“第一跳”。同时,以长江实业和新鸿基为代表的部分香港大型地产商开始大幅降价的消息不断传来,于是,房价或将“暴跌”、楼市“崩盘”的猜疑在业界盛传。

为此,北京理工大学房地产研究所所长周毕文在接受中新网房产频道采访时表示,房价“暴跌”的观点推断并不现实。中原地产首席分析师张大伟认为,杭州降

价等新闻的确存在夸张成分,这类新闻有误导市场、耸人听闻的嫌疑。但随着房价的持续暴涨,类似的市场崩盘警告信号可能会愈加频繁,也会对购房者心理造成非常大的影响。

“由于宏观经济层面的减速,加上社会上很多人唱衰中国的经济和房地产,很容易出现楼市‘崩盘’的舆论。几年前就有关于楼市崩盘的说法,但到现在还没有崩盘。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说。

那么,类似杭州等地的房价大幅调整又说明了什么?对此,顾云昌认为,不能把局部的现象说成是整个楼市的现象。一些城市的房价调整,并非舆论反映的崩盘,而是楼市分化局面的进一步显现。



## 房价涨幅放缓 房价预期趋于稳定

然而,从近期楼市的一系列表现,以及行业巨头的各种分析预判来看,对楼市的担忧似乎不是空穴来风。

近日,华远集团董事长任志强在公开场合表示,2014年中国房价涨幅将出现回落。万科董事会主席王石更是直言2014年楼市“非常不妙”。另外,银行信贷收紧的消息也不断传来。近日有报道称兴业银行暂停了部分房地产融资业务。

“降价”与“收紧房贷”,恰好触及了楼市两根最为敏感的神经。从地产大佬们对未来楼市的“走低”预测,再到银行不断收紧的信贷政策,中国楼市是否真的走到了一个转折点?

目前市场在过度炒作杭州等城市的价格下调,兴业银行的信贷收紧也并非针对按揭房贷等内容。但需要注意的是房地产持续的暴涨,依赖的是信心,在持续的类似信号传出的时候,黄金般重要的信心已经开始动摇。

同时,顾云昌分析认为,由于中国整个经济增速放缓,人们预测2014年房地产市场的发展势头也会

放慢。因此,“我们要警惕楼市的表现,防止出现崩盘,防止出现硬着陆。”

值得注意的是,专家们分析的房价暴跌不会马上到来,但是房价在持续上涨过程中,已经出现涨幅趋缓的现象。国家统计局70城市房价变动数据可以看到,1月份多数城市房价仍然表现上涨,但是同比和环比涨幅在收窄。

数据显示,有25个城市新建商品住宅价格环比涨幅比去年12月份有所回落。其中,北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅价格环比平均涨幅比去年12月份回落0.1个百分点,同比分别回落1.8、1.0、1.5和2.1个百分点。

对于未来的房价走势,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,一方面是货币政策的持续从紧;另一方面是过往几年自住型购房需求,尤其是首次置业购房需求,在很大程度上已经被市场所消化,随着供应量的增加,从目前大的宏观环境来看,房价将整体趋于稳定。



什么是豪宅?从字面上来解释的话,豪宅就是“富人居住的豪华住宅。”但在现实生活中,我们却非常惊奇地发现,富人的居所尽管装修豪奢,设施齐全,但有时我们却很难称之为豪宅。这是因为对于豪宅的定位,不同的人会给出不同的标准。同时,不同的地域和不同的经济发展水平以及不同的文化背景,往往更使得豪宅的定位呈现差异化。千人一面的所谓标准早已不适应富豪们求新求特、惟我独有的心态。但能位列“豪宅”之尊的,却仍然有些基本准则必须遵循。就让我们抽丝剥茧、去粗存精,发现豪宅投资的普遍真理。而这些标准则可以作为豪宅置业者的参考。

# 购置豪宅,置业者应该从哪些方面考虑?

### 不可替代地段地段还是地段

聚集了人们生活所需要各种资源的城市中心以及背山面水的自然资源,是当今城市豪宅最理想的载体,也是基础要素。

城市豪宅之所以能称之为城市的最稀缺资源,其最核心价值支撑就是地段。其不可复制的稀缺性价值,不仅提供了高品质的生活基础,也为豪宅奠定了十分广阔的升值前景和家族传承可能。“地段,地段,还是地段”——华人首富李嘉诚的观念依然鲜明。豪宅的建造地点要么在最繁华的城市中心,要么就在风景绝佳、脱俗的自然风景胜地。

### 品位高端完备生活配套圈

城市豪宅的高端居住人群,决定了他们追求更高水平的生活方式和生活理念。因此,真正城市豪宅的生活配套,绝对应当是满足高端人群高品位生活需求的高端配套,体现居者身份与品位的配套设施。

在生活配套方面,豪宅要拥有全面的国际化生活配套:即大型购物中心、休闲场所及酒店、娱乐场所。在世界名人豪宅名单中,通常会看见一国的首都或一级都市的名人生活聚集区。对这些已经无法对自己的财富进行估算的生活家来说,他们宁愿躲开核心商务区的尘嚣繁忙,选择紧邻商务核心的区域。在享有商务便利的同时,他们更希望坐拥悠

闲景致,感受国际生活氛围,所以剧院、博物馆应运而生,更造就了围绕名人豪宅、深具艺术气息的文化街区。

### 系出名门开发商一流出身

真正的城市豪宅背后,必定是开发商实力超强的支撑。不仅能让开发商在拿地时取得好的地段,也能保证后续开发、居住品质和格调。知名品牌的服务理念和服务标准是一流的,能够让高端人群享受到高质量、高标准的后续服务。顶级开发商在业界的影响力,也能提升城市豪宅多元价值。

### 高端圈层聚拢社会精英

生活圈子决定身份地位,以及资源的最大化利用。买城市豪宅,并不仅仅是买一套房子,而是对一种生活方式、生活模式的选择,是一种进入高端社交圈层以及精华生活圈的象征。选择顶尖的城市豪宅,而在这种豪宅里所聚拢的都是来自各个领域的社会精英。高端的社交圈层成为各种商业信息和业务洽谈的集散地,成为聚财创富的绝佳之所。

### 绝对安全安全感私密感兼具

出于中国传统的怕露富怕张扬心态,更多开发商会将整个开发项目隐藏得越来越深。同时,由于购买城市豪宅的富豪们往往内敛,不喜张扬,行事低调,也就决定他们对

城市豪宅的私密性和安全性有更高的要求。因此,顶级城市豪宅的安防、智能化控制、信息传递、物业管理、小区各种增值服务的品质,就相当重要。安全性和私密性正日益成为富豪们极为重视的购房因素。

### 独一无二设计风格匠心独运

顶级城市豪宅在拥有豪宅的一般属性之

余,如能在建筑人文性、居住的人性化、生活细节等方面辅以精心而独到的设计,以人性的尺度和生活舒适为准绳,让居住者感受到灵魂的安顿,必将更能俘获置业者的心。匠心独运的设计风格是城市豪宅赋予这个城市价值的最佳载体。

