

房地产周刊

REAL ESTATE WEEKLY 每周四出版

房地产工作室主编 值班主任/张维勤 主编/邓建华 美编/张昕 专刊热线/13907684111 电子邮箱/dengjh2008@163.com

2008海南博鳌房地产论坛观点

秦朔《第一财经日报》总编辑 我们需要有更大的远见,胸怀,责任,此时此刻我们在财富比较昌盛的行业才可以达到平静,也只有平静我们才可以得到未来的认同。
樊纲 著名经济学家、央行货币政策委员会委员、中国改革基金会国民经济研究所所长
中国是一个大国,土地是比较多,但是有限的土地,等于有限的土地供给,我们可以通过土地的政策,通过房地产的政策来增加供给,来平抑楼价,在楼市需求的同时有效控制供给,这样会比较好的。

陈启宗 恒隆地产有限公司、恒隆集团有限公司董事长
不能在大条件下致胜,就会在大市场下被淘汰。
孟晓苏 中房集团理事长
我们房地产企业需要经历道德的检验,事实上我们已经经历了,需要经历的只是个别的房地产企业家。
时寒冰 南京大学客座教授、中国传媒人联盟特约观察员、上海证券报评论主编
有一个美国的开发商说他们利润有5%已经满足了,在我们国内是达到20%

才满足,我觉得这个是值得我們思考的问题。
钟伟 经济学家、北京师范大学金融研究中心主任
到2009年底调整可能会结束,各个区域的调整的深度会有所区别。
陈淮 建设部政策研究中心主任
当你发现证券报不报道股票了,开始关心房价了,股票就到底了;当你发现售楼处没人时,房价就到底了。
乔志杰 永安信金融服务机构 董事长
现在开发商最缺的是钱;2008年赔钱的都是2007年买地的;新一轮的调整可能在2009年底到2010年初结束。

观望乌云渐罩海口六月楼市 逆市飘红能否长久持续?

6月11日,风头正盛的海口新港地块,在挂牌出让中只有一家企业报名参加竞买,仅以高于挂牌起始价每平方米1元的价格“折桂”,没有出现原来预想的争抢景象。

房地产的“面粉”争抢之势有所回落,而房地产“面包”的销售情况如何?笔者从各方情况获悉,进入本月之后,各楼盘的销售量普遍呈现急剧下挫的景象。“看的多,成交的少”。端午小长假过后,西海岸某楼盘的营销负责人感叹。

多数楼盘六月份“噩耗”连连,更有一些楼盘反映最近客户退订数量增多。这一现象不仅在海口楼市上演,其他一些市县的楼市销售也正在趋淡。

创造了一天预订100多套的骄人纪录。但五月底公布价格时,立即有30%退订或更名。特别是客户在支付房款时采取了能拖则拖的态度。甚至有的客户犹豫了几天后,最后选择退房。曾经一房难求,客户来不及犹豫就纷纷下定单,可如今,不断上涨的价格,让客户的购买兴趣明显下降。

各种不利消息接踵而至,让原本一派叫好的海口楼市上空笼罩了观望的乌云,而仅以淡季将至为理由无法让多数人信服。

美国次贷风波、原油期货价升至140美元附近、全球通货膨胀、越南金融危机等不断恶化的外部环境,A股跌破2900点,CPI居高不下、一系列的自然灾难等国内因素,让投资者陷入了空前的迷茫。特别是5·12汶川大地震也一定程度上打击了全国购房热情。

海口新建楼盘多数突破5000元/平方米大关,高档楼盘直逼7000元/平方米的价格也让岛内外客户望而却步。

楼市的可能。

海口玉沙村地块、新港地块被炒热,近200万平米的新项目即将上马,二手房中介公司雨后春笋般相继成立,似乎海口房地产迎来了空前盛世。而此时,岛内外财富精英中的投资热情被点燃,如果与游资入市的迫切欲念交互作用,一股波峰再次冲上高处。当人们发现这场游戏与被游资攻陷的深圳、广州楼市有惊人相似之处时,资本是否有可能抽离转而奔袭新的战场。海口能否延续价格高歌猛进的神话,不免令人疑惑。

海口房价持续上涨 本地百姓民怨涌现

过于乐观情绪的潜滋暗长,海口房价不断被推高,本地百姓的抱怨声也在持续加大。世界银行副行长兼首席经济学家林毅夫曾指出,联合国关于合理房价与城市居民的家庭年收入指导线,大约是家庭年收入的3-5倍,世界银行的上限是不到6倍。2007年,海口城镇在岗职工年平均工资25723元/人,城市居民人均可支配收入12289元。假定一家三口,家庭可支配收入为3.69万,购买100平米的商品房。按世行的标准,海口合理的房价应在3000元/平方米以内。但现在海口位置好的房子都在5000元/平方米以上,已远远超出当地人的购买能力。

目前,海口本地的购房群体主要有两部分,一部分是看好海口房价上涨的本地投资者,有能力的已在海口拥有多套住房。对目前的高房价也颇有微词,担心非理性增长导致资金被套。还有另一部分便是本土自住需求型,他们对目前海口房价的抱怨也是最大的。在一些主流网站上,海口的网友纷纷留言:过高的房价已经影响到了他们正常的生活。(特约撰稿 张青土)

大中城市房价普跌 海口能否独善其身

自央行与银监会去年9月底联合下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》以来,全国各大中城市的成交量及价格出现跳水,降价声此起彼伏。根据国家发展改革委、国家统计局6月13日公布的最新数据显示:与今年4月份同比上涨10.1%相比,国内房价5月份涨幅明显放缓,但海口的房价涨幅居全国第二。持续涌入的投资者和丝毫不减的购买热情有将海口房价再次推高的趋势。相比深圳、上海等地楼盘成交量下降,发展商通过促销、降价来快速回笼资金以度过难关的形势来看,海口似乎继续长袖善舞。有发展商认为,大中城市的房价下跌,投资风险加大,资金有流向海口



楼市

动态

银行贷款开始严堵不良记录者 三成购房者未获批

本报讯 自今年5月银监会发布《中国银监会办公厅关于加强银行卡发卡业务风险管理的通知》以来,建设银行、中国银行、北京银行等十几家国有银行都已经全面停止对信用卡使用有不良记录者批贷。伟嘉安捷、凯盛经略、华融通宝等多家贷款机构数据信息显示,已经有三成购房者被拒之门外。

据悉,银行此前对贷人进行个人征信审核时,对于信用卡使用记录并不是很严格。而今年5月,银监会下发通知后,到6月中旬,已经有三成购房者因此而不能获得房贷。对于已经被拒贷的消费者来说只能通过其他的贷款渠道获贷,如公积金贷款等。同时对目前持有信用卡的消费者来说一定要视自己的偿还能力刷卡消费,如果偶尔有逾期不还的情况,时间则不能超过七天,否则也被视为恶意拖欠。(张媛)

深圳房价跌回去年年初水平

本报讯 目前,深圳房价经过较大幅度的调整后,基本回落到去年年初的水平。”日前,深圳市房地产研究中心发布的《2008年1-5月深圳房地产市场发展分析报告》如此评述深圳楼市现状。

报告显示,5月深圳新建商品住宅销售均价为11014.14元/平方米,环比4月的11962.08元/平方米下降7.92%,而这已经是深圳房价今年3月以来连续第3个月出现回落。

自去年10月后,随着市场交易量的大幅减少,深圳住宅价格出现调整。此外,深圳住宅的交易量随着价格的回调逐步上升。今年5月环比增长了15.31%。同样,在二手住宅交易方面,5月环比增长了13.38%。但是,由于市场总体交投萎靡,今年1-5月深圳新建商品住宅销售面积123.79万平方米,同比下降55.64%;自去年8月以来出现较大幅度下降的二手住宅交易规模也依然较小。并且,今年1-5月深圳住宅空置面积达67.18万平方米,同比增长了82.26%。

私享,一片原生海

4.2公里私属海岸

离开都市的喧嚣繁杂,抛弃旅游区的人声鼎沸

2008年,富力在海南发现珍珠海岸

一片被珍藏了亿万年的极致风景,一片浩瀚无际的海阔天空

在这里! 这一片海只为你私属存在

2500亩,原生山海间呈现的极品度假胜地

即将登场



Pearl Coast Hainan China 中国·海南·珍珠海岸

世界连线: 0898 8333 3777



广告位有限,欲购从速,对本项目及环境、交通、公共设施的说明,旨在提供更多信息,并不表示发展商对此作任何承诺。

广告推广: 深圳博思堂