

# 楼市是否会成下一个股市?

## 四位业内专家分析市场

### 连玉明

#### 2025年会有5.4亿人购房

作为北京国际城市发展研究院院长和教授，连玉明更愿意通过城市化进程的角度，来分析中国楼市的未来走向。在他看来，目前中国城市化已经进入了加速期。“2006年年底，中国的城市化率达到了44%。按照现在十三亿人口计算，这44%就意味着目前我们有非农人口5.7亿，如果按照城市化平均年增长率1%来计算，到2020年我国城市化率将达到60%左右，也就意味着中国将有3亿农民要变成城市人口。”

连玉明认为，流动人口也是城市集聚的主流。“按照目前的趋势，到2025年大概有10亿中国人居住在城市，流动人口将超过2.4亿人，而这部分人口主要集中在大中城市，租房和就业成为他们生活需求，那么流动人口必将成为推动城市化进程的主要驱动力。”

“2.4亿人的住房需求再加上3亿的非农人口的住房需求，这就是未来中国房地产的新增消费需求。”连玉明据此预测，这种消费需求，必将拉动房地产成为未来中国经济持续增长的重要途径。

对于房价和市场的关系，连玉明认为，高收入、中等收入和低收入(者)对房价有不同影响。高收入(者)无论房价多高，他们都买得起；低收入(者)，无论房价多低他们都买不起，所以低收入者必须政府调控；中等收入(者)需要政府宏观调控的措施解决。

### 易小迪

#### 地价恢复理性是积极因素

“地价下降比房价快，地价恢复理性的价位，这是非常积极的因素。”阳光100置业

集团董事长易小迪认为，前几年特别是2007年房地产市场的疯狂，主要是由于受到地价的影响和制约造成的。“地价既是迫在开发商后面的一条狼，也是房价后面的一条狼。”在这样的情况下，谈论房地产市场健康发展，完全是无稽之谈。

转眼间到了今年，易小迪发现了变化：“这次地价的调整，在2007年疯狂上升之后陡然回到理性，同时也结束了1998年以来地价只升不跌的局面。”回顾去年土地市场，“在土地竞标现场，我发现大概有一半竞拍人都不是房地产商，因为他们不仅有钱，还知道买地是只赚不赔的生意，只要转手卖地就能赚钱。”“其实地价下降对楼市的健康发展，尤其未来三五年的健康发展，是很好的保证和前提条件。”

### 陈劲松

#### 房地产恐吓式营销终结

深圳世联地产顾问股份有限公司董事长陈劲松认为，在当前的市场形势下，营销的好坏事关房地产企业的生死存亡，房地产业已经进入营销时代。大小房地产企业只有充分挖掘和发挥营销的价值，才能渡过难关发展壮大。

“你不买别人买，你不买后天就涨价”。陈劲松说，在过去的五六年里，业界通常采取的都是这种“恐吓式营销”，这种营销方式没有技术含量，也没有体现出营销的价值。主要在于市场非常的火爆。处于上升期尤其是疯狂上涨时期，这个时期刚性需求逐渐退出主流市场，购房被长期投资者、短期投资者占据。对于长期投资者和短期投资者而言，只要知道房价会上涨就足够了。所谓产品、生活方式、口号、案名、活动、宣传的营销

可能需要，也可能不需要。

中国房地产起步以来一直比较顺，房产商卖的基本上都是“顺风房”，房产商不重视营销。但是，随着调整期的到来，房地产营销的价值才渐渐得以体现。调整期的最主要的特征是短期投资者退出市场，长期投资者不多，刚性需求者重新成为市场消费者主流。这个时候营销要解决的问题是，在同样价格的情况下把房子卖出去，解决消费者的犹豫不决和提供有益的产品反馈，营销的价值会实实在在地得到体现。

### 郑国臣

#### 房子能不能卖出去关键是产品品质

中国别墅协会会长助理、海南万泉河·温泉小镇开发商郑国臣表示，社会平均财富大幅度增加之后，作为个人投资的主要渠道主要是股市和房地产。中国整体经济没有下滑的巨大风险，有理由相信中国股市将来会继续向好。

展望明后两年，明年有建国六十周年大庆，后年则有上海世博会，这两大盛事对经济的贡献和拉动作用更为明显。从其他一些二三线城市来看，中国房地产没有向全方位恶化的转移，而只是深圳、上海等一些以往过度炒作地区所进行的局部调整。

海南作为中国的热带海岛，房地产产品拥有不可替代的资源。目前富裕起来的一代正在寻找一个休闲度假的地方，并且全球人类有向阳光带迁移的趋势。

海南房地产属于资源类休闲房地产，不是生活的必需品，而是自己今后寻找养老度假天堂。从海南琼海万泉河·温泉小镇的购房客户来分析，百分之九十五的客户选择一次性付款，而不是通过银行按揭的



财务杆杠来购买。从点到面，说明海南楼市从根本上还没有太大恶化的趋向，如果有危险的话，他们不会选择一次性付款来投资。

“没有卖不动的房子，只是卖多少钱，怎么卖的问题。”郑国臣说，“要把人们对于价格的敏感转变为对产品本身价值的敏感上。”一个楼盘能不能卖出去，关键是看产品品质，是看建筑空间与自然空间有没有自己的特点，是否具有不可替代性的价值。



### 海口商品房上半个月交易平淡

本报讯 自7月销售状况下滑以来，海口商品房交易在本月上旬依然表现平淡。根据海口房产部门的销售备案数据显示，8月前三天，海口商品房销售备案数字为78套。8月4日销售备案数字有所回升，备案78套。8月5日海口商品房备案为63套，但均价有所回落，仅3990.75元/平方米。8月6日均价回升，5677.06元/平方米。上半个月的销售最低价出现在8月7日，商品房销售均价仅为3385.73元/平方米。8月12日销售数字回升，达到79套，均价4650.58元/平方米。8月13日为58套，均价4728.3元/平方米。8月15日，海口商品房销售量继续下滑，签约仅为33套。紧接着的8月16日和8月17日，备案数据低迷，两天海口商品房销售仅为13套。15、16、17日三天的销售均价均不太高，分别为：4989.21元/平方米、4636.02元/平方米、3173元/平方米。19日商品房销售迎来一个小高潮，当日销售备案数据达到110套。

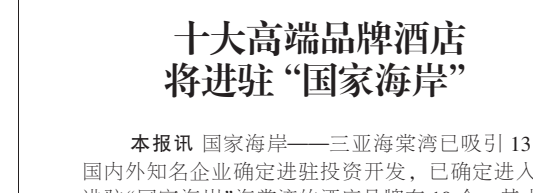


### 国房景气指数仍处景气空间

本报讯 国家统计局近日发布的数据显示，7月份国房景气指数为102.36，比6月份回落0.72点，同时这一刻度相对去年同期也回落1.64点。虽然目前国房景气指数环比、同比均有所回落，但仍处于景气空间。

纵观统计局发布的国房景气指数趋势图可以看到，国房景气指数从2007年3月起开始连续8个月环比上升，而从2007年12月开始又出现环比连续回落。截至今年7月已连续8个月回落，形成一条比较明显的倒“U”形曲线。业内人士表示，这恰好切合了房地产行业的景气周期，从去年10月到现在，整个行业渐入低迷期，其市场趋势由国房景气指数滞后一个月表现，而在目前的市况下，年内景气指数仍可能保持回落。

统计显示，从细分的国房景气指数数据来看，持续调整仍是房地产行业的主旋律。与经济适用房投资回落相对应的是，全国商品房空置面积连续3个月同比上升。数据显示，截至7月底全国商品房空置面积为1.29亿平方米，同比增长6.1%，而此一个月对应数据分别为1.27亿平方米和2.2%。其中，空置商品住宅6538万平方米，增长4.6%；空置办公楼814万平方米，增长7.7%；空置商业营业用房3990万平方米，增长3.6%。



### 十大高端品牌酒店将进驻“国家海岸”

本报讯 国家海岸——三亚海棠湾已吸引13家国内外知名企业确定进驻投资开发，已确定进入将进驻“国家海岸”海棠湾的酒店品牌有10个，其中2家已开始动工建设。

据介绍，已确定进入海棠湾的开发企业包括海南开维集团有限公司、香港中升有限公司、大连万达集团、北京今典集团、香港长龙企业有限公司、中国希格玛有限公司、嘉里集团(中国)有限公司、哈萨克斯坦共和国阿尔迪克发展有限责任公司、深圳新鼎投资有限公司、新加坡星狮集团、中国国电集团、海南翰星实业投资有限公司等在内的13家国内外知名企业。

已确定进入海棠湾的酒店品牌有10个，分别是开维丽笙酒店、港丽、逸林希尔顿、菲尔蒙、威斯汀、喜来登、豪华精选、香格里拉酒店、Fontainebleau、万丽度假酒店等。丽笙酒店和万丽酒店已动工建设。

### 楼市看台

在世人的焦点中，成为焦距  
置身于世界的焦点地段，自然一身聚光

世界向东，海岸向东，生活向东  
比肩全球的东海岸，以惊美世人的姿态演绎蓝调生活

#### 政府规划，未来东海岸炙手可热

在南中国最适宜人居的滨海旅游城市——海口，东海岸已成海口市规划中的重点区域，东海岸片区整体控规的通过，引发新一轮的投资热潮，沉睡的东海岸开始焕发出蓬勃生机。

鲁能地产以城市运营者的高度责任和使命，投入到这场气势恢宏的海岸崛起运动中，率先拿下近2000亩磅礴版图，打

## 世界看遍，终回东海岸

### ——鲁能·海蓝椰风二期亲海别墅倾城热销

巨著正向世界翻开一页。阅历世界后，让生活荣归，让时光流转于悠扬，这是智者的默契，是海洋的呼唤。

#### 零距离海岸，蔚蓝生活画卷展开

一次嗅觉沿着海岸探寻生命真味的原生之旅，一场心灵踏着沙滩回归生活原意的动情发现，一段私藏1300米海岸线奢华荣耀的人生体验，一种凝聚了细腻优雅并壮阔着的海滨情怀……24小时挥霍海洋的波澜壮阔，每天零距离阳光、沙滩、海浪……在伸手可及的尺度独揽一片蔚蓝入怀，推门即可徜徉在细白的沙滩上，感受徐徐海风拂面的温柔，巡游私家海岸的气度，体味对海岸的私享。

#### 面朝大海，露台·庭院心情盛开

一生中只想要有这样一个下午，回到简单的宁静时刻，深陷于露台或庭院的一隅，让华美至浪漫，高扬至缱绻的旋律伴着海浪跟轻柔或热烈的心灵互相倾诉，任自由舒缓的情绪蔓延。楼梯尽头，通往上世纪的闲情，心情的长句，在海风的逗点下，生动起来。生活把情趣融了进来，慢慢品尝。庭院，躺椅上，将自己放倒在上面。绿荫下，看看书，阳光和叶影在书页上静静晃动……一本好书，一段似水流年的往事，一个发呆的午后，一些静静流淌的时光，许多失散已久的美好感觉就这样不由分说一一涌来。

鲁能·海蓝椰风二期亲海独栋采用前庭后院设计，多露台，多重视野，有天有地，独有的温泉设计，平淡有奇，像一只清风袖口，闲逸尽收，让人陶醉于风轻云淡的悠然之境。

鉴赏热线：0898-65968888

预售证：(2008)海房预字第(0932)号

蔚蓝海岸  
BLUEVALE YORKSH HALECOM

隆重推出特价别墅

花公寓的钱买西海岸独立温泉别墅

赠送130—338平米私人会所

同期带泳池的高级精装公寓开始预定

0898-68703666/999

地址：海口市滨海大道245号（新国宾馆斜对面）

欢迎建筑工程师、装修工程师、销售精英加盟（0898-68512650）