

# 《人民日报》刊文驳斥房价风险论,称房地产市场存在刚性需求—— 我国有条件避免房地产市场硬着陆

**据半岛都市报消息** 近期国家房地产调控政策效果开始显现,大多数城市房价止跌回稳,部分城市房价开始下调。由于房地产相关产业众多,与银行信贷、地方融资平台也有密切的关系,房价下跌开始引发社会和媒体关注,甚至认为房价即将崩盘并引发一系列系统风险。1月4日,《人民日报》刊登国务院发展研究中心金融研究所副所长张承惠、综合研究室主任陈道富的文章称,分析中国房地产市场,需要从中国的特殊国情出发。既不能忽视调整中的风险,也不宜过度夸大。坚持推动房地产的实质性调整,并不必然带来房地产市场硬着陆,我国也有条件避免硬着陆发生。

文章称,与西方国家房地产市场相比,中国房地产市场存在四个方面的差异,不能简单比照国外房地产市场波动的历史来推测中国房市走势:中国的房地产市场仍属发展中市场,存在刚性需求;中国的房地产市场结构尚不完善,存在调整空间;房地产杠杆率低,风险主要通过产业链传导;房价回落是政府主动调控所致,并非供求关系出现逆转。我国应适度调整房地产调控手段,如择机调整限购范围,重点限制投机性住房。

房地产市场调整,会否引发金融风险 and 宏观波动,关键是经济和房地产市场是否有内在增长动力、房地产市场杠杆率水平和整个经济体应对调整带来的短期流动性和偿付能力冲击

的能力。

文章分析称,从宏观上看,我国具备避免房地产市场硬着陆的有利条件:

首先,我国经济具有保持较高速度增长的潜力,作为发展中国家,我国由城镇化、工业化、市场化和全球化带来的增长动力尚未完全发挥,仍能支撑必要的经济增长。

其次,我国金融体系抗风险能力大幅提升。近些年,我国金融机构的风险管理、基础制度建设等方面已有长足进步。2011年三季度,中资银行加权资本充足率达12.3%,拨备覆盖率达270.7%,核心资本和拨备总额超过6万亿元。同10年前相比,我国商业银行的抗风险能力已大

幅提升,房价的适度波动不会影响金融体系的稳健运行。

第三,我国政府拥有充足的提供最终流动性的能力。我国目前拥有3万多亿美元的外汇储备,约16万亿元的存款准备,近2万亿元的央行票据。商业银行拥有超过4万亿元的国债。中央银行具备足够的政策调控能力和运作空间,应对房地产调整可能引发的流动性冲击。

第四,我国具有较充实的财政基础。随着经济的发展,我国财政收入总量连年增长,2011年将达到10万亿元。同时我国无论是赤字水平还是负债率,均远低于国际警戒线,财政安全性高于西方国家。

## 2011年鹤城楼市盘点——

# 定位准 优势大 鹤壁楼市逆市飘红

□晨报记者 陈海寅/文 王磊/图



新区一小区正在兴建的住宅楼。

国家调控接连加码,楼市行情空前严峻。购房者观望房价,银行捂紧“口袋”,开发企业在这样的背景下要想取得好的销售业绩,颇有难度。2011年即将过去,盘点我市这一年的楼盘销售情况,部分有特色的楼盘,凭着自身的优势,在当下的背景下依然受到了购房者的关注,销售业绩相当可观。

### ■找准定位,做刚需族需要的产品

在国家接连推出的限购限贷政策的情况下,对住房有刚性需求的人群成为买房大军中的主力。抓住这一契机,一些楼盘就打出了针对刚需族的销售活动。不管是价位还是户型,都以刚需族的需求为主。

在2011中国·鹤壁秋季住宅产业文化会上亮相的锦绣·巴黎华庭小区项目,就因独到的精准定位受到了购房者的关注,虽然还未开盘,已经被诸多年轻的购房者列为心目中最值得购买的楼盘。我市某事业单位的刘先生称,这个小区的主力房型是面积90㎡以下的两房和90㎡以上的三房,面积最大的也不超过125㎡,非常适合准备成家的年轻人。而房子的价位也很实惠,经济实力较弱的年轻人也可以承受。小区的规划设计也很好,虽然是中档楼盘,给业主的却是高档享受。

天馨·中央公园在去年也主推面向刚需族的销售理念。据了解,该小区三期的户型面积在80㎡~150㎡之间,等于是一期和二期的升级版。因为之前一期、二期的成功,小区的现房实景又已具规模,所以即使整个楼市不乐观,该小区依然取得了很好的销售业绩。

### ■打低价牌,以价优吸引客户

不管经济实力高低,购房者买房前最关注的就是房子的价格。动辄几十万元、上百万元的房子,对于普通的购房者来说,仅首付一项可能就要倾尽家当。国家政策接连发力,直逼房价松动,购房者观望的同时,也有了更多期待。

掌握购房者的这一心理,一些楼盘就在推

介和销售时亮出了低价牌,如新区北晨嘉园小区、中凯SOHU公寓和天泰·财富公寓等。

去年,在由政府多部门及鹤壁日报社共同举办的两次大型住宅产业文化节上,北晨嘉园都颇为高调地举起“低价牌”,买房最低日供只需10元,引得不少购房者为之心动。这也使其在销售方面取得了不俗的佳绩。

于去年11月中旬开盘的中凯SOHU公寓,面积均在38㎡~87㎡之间,低总价、低首付、低月供,宜办公、宜居住、宜投资,开盘仅两个小时小面积户型就销售一空,较大面积户型也成交了80%。

去年12月初才正式接受品鉴的天泰·财富公寓,对外开放首日就吸引了众多购房者前往咨询。之所以受到热捧,跟该项目的价格定位有很大关系。据了解,该项目的均价在2500元/㎡左右,最低首付只要5.9万元,贷款10年的日供只需24.5元。

### ■不限购、有前景,商业地产成投资新宠

住宅地产交易降温的同时,商业地产被推到了前台,吸引了投资者的目光。和住宅地产不同,目前还没有任何限购政策针对商业地产,它本身所具有的升值潜力和灵活性也为它成为投资项目的首选提供了有力保障。

但并不是所有的商业项目都可以拿来投资,选择商业项目时要考虑诸多综合因素,如商业位置、商业规模、规划管理、周边环境和发展前景等。去年,我市商业地产界崛起两支新秀,其项目一面世就成为商业地产的佼佼者,备受投资人士的关注。这就是位于我市唯一一市级商业中心圈内的银兴国际广场和中凯国际商业街。

总营业面积50000㎡的银兴国际广场规划了多个高标准的商业业态,自持80%以上物业的利益捆绑经营模式让投资人士更为放心,世界500强之首——沃尔玛的入驻,又为商铺的日后升值保驾护航。而以纯独立产权为特色的中凯国际商业街,也受到了投资者的青睐。这

两个商业项目的招商工作目前正如火如荼。伴随着知名商家的签约入驻,它们将与正阳家居广场、裕隆购物中心和苏宁电器一起,组成我市目前最大的商业圈。

### ■做好质量,以口碑吸引客户

不管购买什么商品,它的品质如何都是必须考虑的因素。能在接连发力的调控背景下依然以高姿态屹立,这样的楼盘靠的是过硬的品质和良好的口碑。

东方世纪城自2009年面世之后,便一跃步入新区的高档楼盘行列。五星级会所、北大附中双语幼儿园、微地形景观设计、八度抗震的剪力墙结构……都让小区业主们交口称赞,并让该小区受到越来越多购房者的关注。如今的东方世纪城,已经成为新区不少购房者心目中高档楼盘的代表之作。

与东方世纪城一路之隔的阳光·家天下小区,坐拥得天独厚的教育资源优势的同时,房子品质也堪称一流。记者在采访中曾无数次听到小区业主感叹在此买房是多么物有所值,同时业主们在这里也实实在在的享受到了高档楼盘的尊崇与舒适。

### ■绝无仅有,错过就不会再有

俗话说“物以稀为贵”,不管是什么物品,都是越稀有就越珍贵。有的房子就是因为拥有了绝无仅有的位置优势,错过就不会再有,而使得购房者高度关注,建业·森林半岛就是一个很好的例子。

建业·森林半岛位于新区鹤煤大道西端,紧依淇河,业主站在自家窗前,淇河美景便能尽收眼底。2011年下半年,建业·森林半岛推出了所剩不多的花园洋房房源,并打出了“错过再无森林半岛”的广告语,再次拨动一些对生活品质有较高追求的人士的心弦。事实上也确实如此,建业·森林半岛的位置优势得天独厚,综合高标准规划设计、高品质物业管理等优势,自然成为一些购房者的向往之地。

### ■住宅产业文化节,房地产发展“催化剂”

去年的春季和秋季,鹤壁日报社与我市相关政府职能部门共同举办了第二届住宅产业文化节,在社会上产生了深远的影响。在为购房者提供了看房买房的平台和为开发商提供展示自我、推介项目的平台之外,也为我市的房地产业发展注入了“催化剂”。原市委书记、市人大常委会主任郭迎光为此专门作了批示,同时,多位市领导也作出批示,称赞住宅产业文化节举办得好。

两次住宅产业文化节囊括了住宅、建材、家装领域,在吸引众多商家竞相参与的同时,也吸引了十余万名市民前往咨询参观。商家们在活动中推出了各项给力优惠措施,充分调动了购房者的买房情绪。两次文化节的成交金额分别达到了8077万元和8460万元。购房者享受到了实惠,开发商很好地回笼了资金,我市的房地产业发展也充满了活力,两次住宅产业文化节在当前的社会背景下适时举办,取得了一举三得的良好社会效益。

## 邀请郑州名医来鹤坐诊 东方世纪城 回馈业主送健康

晨报讯(鹤壁日报记者汪丽娜)“我们真没有想到,搬到小区还能享受免费问诊的‘福利’。”1月3日,东方世纪城的南会所里,业主们在医生裴瑞虎面前,等待号脉拿药方。他们高兴地告诉记者说:“自身的健康是我们非常关注的问题,非常感谢小区处处为我们着想。作为东方世纪城的业主,我们感到很开心。”

今年65岁的裴瑞虎出身于中医世家,早年毕业于河南省中医学院,从医已有42年了,现在是主治医师、河南省煤炭总医院中医科主任、北京同仁堂特聘坐诊医生,尤其擅长心脑血管、高血压的诊断和治疗。从2012年的第一天起,裴瑞虎就应鹤壁市东方置业有限公司的邀请,连续三天来东方世纪城南会所坐诊,为业主免费号脉开方,帮助业主治疗疾病,调养身体。

业主王大娘是得知消息后专门来会所检查身体的。只见裴瑞虎把左手三个指头搭在王大娘手腕上,仔细地从脉搏中追查蛛丝马迹,不时询问她有什么不舒服的地方。“你的面色发黄,脾虚,手脚发凉,有时会腰酸发困。这一次我先把你烧心的问题解决了。”开出药方后,裴大夫又叮嘱王大娘:“胃病三分治,七分养,你一定要保持心情舒畅,别急躁,平时多运动,最好多散散步。”裴大夫的话说得王大娘连连点头。记者看到,针对病人的身体状况,裴瑞虎大夫不仅为业主号脉开方,还教他们一些简单的健身动作,并提出有助于养生的建议。裴瑞虎的到来受到广大业主的欢迎,许多业主积极参与到活动中,主动来取号问诊,有的业主一连三天都来请教,有的业主一家三口都来请裴瑞虎号脉。

在鹤壁期间,裴瑞虎还为东方世纪城小区业主作了题为《中医养生与保健防病知识》的讲座。讲座深入浅出,切合实际,把人生哲理、治病、养生巧妙地结合在一起。裴大夫精彩的讲座获得了业主的广泛好评。