

价值决定影响力

著名房地产专家董藩合肥论道楼市大势  
“房地产业仍然是较好产业！”

近日,随着楼市成交量的回升,以及各种关于政策松绑的消息传出,楼市调控进入新的十字路口。北京师范大学管理学院教授、北京师范大学房地产研究中心主任董藩认为,“房地产的底部或许正在过去。”这一观点是他在昨日在省城合肥举办的山水集团成立仪式上发表的最新见解。

董藩还认为,迄今为止房地产基本上可以看做是没有替代品的商品,房地产业仍然是较好的产业。

记者 何曙光 文/图

火热的季节 火爆的活动  
市场星报六月房产活动季回眸

六月,是火热的季节,更是星报活动精彩纷呈的季节。又是一个“高温”六月过去,市场星报人再次以振奋开局、激情演绎、完美收官,驰骋在这个精彩活动不断的时光跑道上。

如今,燃烧的七月已向我们招手,站在新的起跑线上,让我们再次点燃火热的激情……

田杨杨 朱丹丹 记者 何曙光

## 《星地产》延续你的居家梦想

在《市场星报》社庆20周年之际,《青春志——居有其屋》主题特刊华丽问世。

回首20年星报发展,我们祝福那些为安徽城市建设、居家梦想做出贡献的人们和房产企业,城市的丰碑上会记录你们的点滴汗水。

20年弹指一挥间,作为老房地产人的合肥市房地产业协会常务副秘书长方新东对合肥地产业的发展进行了详尽分析。他是见证者、参与者、谋划者。他见证了房地产业由稳步发展到快步发展再到突破性的发展。如今,中国的地产行业正在顺势中扩大,在危机中成长。20年来的发

展成就,为房地产业奠定了坚实的基础,积蓄雄厚的力量。2012年,中国的房地产行业正在为下一个10年健康发展寻找升级之路。

星地产,立足地产行业,致力于为消费者提供行业内最为丰富翔实、专业到位的楼市资讯报道。在当前经济文化和政策地域的大背景下,深度解读行业背后隐藏的发展脉络与发展趋势。星地产,以热点、市场、焦点,向您解读房地产业的的市场内外。星地产,引领主流房产信息,创造媒体行业价值。给你一个不一样的视角,打造一个永不落幕的房产盛宴!

## 华邦建筑时尚生活摄影大赛圆满落幕

万元重奖求好照片,摄影发烧友早已心动!由华邦地产、市场星报、合肥365地产家居网等联合主办的“华邦12年建筑时尚生活摄影大赛”自5月10日启动以来,历经2个月,取得了很好的效果。最终,颁奖仪式在华邦世贸城如期举行。

据主办方介绍,本次大赛

参赛对象为市场星报读者群以及华邦光明世家、华邦世贸城、华邦世家新老业主。大赛评选出非业主类一等奖1名、奖金3000元,二等奖5名、奖金1000元,三等奖10名、奖金500元,以及鼓励奖若干名;业主类一、二、三等奖和鼓励奖若干名。

置地·栢悦公馆杯  
暑期少儿讲故事大赛正在火热进行中!

为提高小朋友的阅读兴趣,增强语言表达能力,丰富少年儿童的暑期生活,引导少年儿童健康、快乐地生活,远离电脑游戏和电子图书等不良生活习惯,回归到纸质图书的阅读时代。目前,由安徽出版集团、安徽置地投资(合肥)有限公司和市场星报社联合策划主办的“置地·栢悦公馆——暑期读书会”系列活动正在火热进行中。

本次活动,置地·栢悦公馆特别设置讲故事比赛环

节。整个读书会活动已经在7月8日正式启动,家长陪同少儿前往置地广场售楼处除了免费阅读图书外,还有精美点心享用。

此外,记者了解到,本次读书会还涵盖了不同的活动形式,包括“少儿讲故事大赛”、“图书随意装”、“分享爱心——图书公益捐赠”等。

本次“少儿讲故事大赛”将选出一、二、三等奖,奖品丰厚。

(注:初赛第三、第四场比赛本周末即将启动)

## 房地产业仍然是较好的产业

近期,房地产行业受国家调控政策影响,房地产市场经受着前所未有的压力,许多购房者甚至部分地产商对楼市发展前景持悲观态度。

但在昨日,董藩却提出了截然不同的观点。

“房地产业仍然是较好的

产业!”董藩语出惊人。随后,他“一口气”解释说:“房地产是资本密集型行业,房地产业仍处于上升期,房地产业控制了整个产业链,房地产业是天然的资本运作行业,房地产供应弹性小、需求弹性大。房地产没有替代品。”

谈到中国房地产业的发

展趋势,董藩预测,中国房地产至少有10-15年的上升期。对此他建议消费者应尽早买房:“越早出手购房,越能把握好时机。未来比现有房价更难找到的是地段,如果越晚买房,将会面临住得越远的情况,那将会大大增加生活成本。”

## 阶段性购房时机或已到来

日前,央行连续降息。对此,董藩认为,央行连续两次降息,从表面上看是为了振兴经济,但是房地产开发企业必定能从中获得收益。

“前两年在严厉的限购限贷政策下,许多开发商出现了资金的短缺。而现在的降息,特别是贷款利率降低,使得开发商贷款变得更加容易,从而缓解了产业链之前所面临的压力。”董藩解释说,对于购房者而言,这其实

也是一个信号,还贷压力的减轻必然会刺激购房者出手买房。

昨日,董藩表示目前房地产市场底部或许正在过去,阶段性购房时机或已到来。“当钢铁都销售困难,价格下滑的时候;当煤炭价格下跌15%的时候,政府肯定会加以关注,而这些行业在房地产的带动下会实现反转。”

董藩表示,虽然市场上还是有一些楼盘在降价,但是可以发

现,许多楼盘在今年6、7月份,已经开始取消原有的优惠了,除了基本优惠外,再没有用更多的降价方式去吸引购房者。

“近一两个月,部分位置好的楼盘价格开始往回调,而这便是构筑房地产市场底部已经渐渐过去的一个很典型信号。”不过董藩也表示,这次价格往回调不会像以往,或像2009年,毕竟市场压力很大,而限购限贷政策也将对此产生调控。

## “限购”、“限贷”政策目前不可能取消

目前,降息刺激楼市,是否意味着对房地产市场的调控即将放松?“限购”、“限贷”政策将会松绑?昨日,董藩在接受本报记者采访时对该观点予以否认。“调控很可能将成为常态,‘限购’、‘限贷’政策目前取消

不太可能。”

董藩说,由于政府对房地产市场一直在进行调控,因此一旦“限购令”解除,很可能出现房价暴涨,调控一年多来的效果将会白费:“所以在目前的形势下,‘限购’、‘限贷’政策不可能取消。”

不过他也表示,未来不排除监管放松,出现缓和的可能:“各地政府会根据市场变化,进行适时调整。”

昨日,他还幽默地自我评价说:听“董”一席话,胜“藩”十年书。

## 对合肥房地产市场充满信心

合肥房地产未来前景如何?董藩告诉记者,作为省会城市,合肥的房地产供应量和需求量都将会持续加大,同时,在不久的将来,合肥城市人口数量也会持续膨胀,因此,他对合肥房地产市场看好。

“对合肥的市场很有信心啊!三线城市4000元每平方的房子是无法移到合肥的,而从农村来到合肥的人,基本上也不会回去了。”

谈及公众关注的房产税问题,董藩认为,开征房产税的很多条件并不具备,其中最重要的是土地没有私有化,将会遭到全面拒交。“征收房产税必须理清产权关系,但现在的产权系统根本不支持,现在大部分城市2006年才有完善的电子管理系统。房地产有26类房产,有别墅、平房、小产权房、军产权房等,各种工作没做好,怎么去征税?”

董藩,北京师范大学管理学院教授、北京师范大学房地产研究中心主任,土地资源管理、政府经济管理两个专业博士生导师,兼任民革中央委员、国家审计署特约审计员、建设部专家委员会委员。2011年4月4日因“当你40岁时,没有4千万身价不要来见我,也别说是我学生。”的微博言论引起热议。董藩后来回应说,此话纯属鼓励学生的励志之言。