

2004:中国房地产仍会升温

作者: 发布时间: 2004-7-4 14:01:54

房地产一直牵动着中国人最敏感的神经。在经历了几年的持续高速增长之后,今年它是否还将继续走高?这是目前大家最关心的。

中国房地产业协会会长杨慎认为:我们的房地产业发展处在一个正常的空间,大体上是在20—30%速度的基础上快速发展。2004年能持续保持这样的势头。房价会在可控范围内上升。

原因是:第一,去年9月份国务院发了18号文件,这个文件已经对房地产业在国民生产总值中的地位作了肯定,房地产业是支柱产业,这个大的政策保持不变,就避免了今后的大起大落。第二,我们现在的土地政策,正在进行调控,在一定的时间限度以内,可能有一点影响,因为处在一个整改期,但总体来讲不会影响到我们房地产业用地每年大致270万平方公里,占全国耕地面积的15.8%,这几年大量的土地减少,第一是生态建设,第二个是农业建设,第三个是自然耕地,这三个加起来约占85%,其中住房建设用地每年只有270万平方公里。所以,它不会影响到我们全国的经济的发展,国家现在也没有说减少房地产用地的考虑。第三,金融政策的收紧可能对于某些项目、某些地区会产生一些影响,但是总体上影响不大,因为只有收紧1%,全国只有4000亿元贷款要收紧。我们每年房地产业的整个贷款额是2万多亿元,所以这个影响不会太大。杨慎把2004年房地产业的发展归纳为两句话,叫做“坚持发展,保持清醒”。

中国房地产及住宅研究会副会长兼秘书长张元端说:去年以来,在房地产开发项目的土地、资金、营销策划这三大要素中,我国相继出台了一些新政策,房地产业因此而面临新形势,甚至还将有一些房地产企业面临洗牌。然而,房地产业是个具有相当吸引力的投资行业,相信在今年以至于今后相当长一段时间,我国房地产仍会保持快速、持续发展。可以预料,在今后一段时期内,我国房地产在投资问题上,以及与投资紧密相关的融资渠道、股东结构问题上都会有不断的创新,从而使我国的房地产业更具活力,房地产市场更趋成熟。

北京城启投资常务副总经理刘金星认为,目前中国的房地产还会有一个稳步而协调的发展期,这给广大的发展商带来一个很好的信心。同时,随着整个宏观政策的调控以及一系列法规的健全,这将促进房地产业的发展。不管是对业主,还是对发展商来说,都会是一个很好的发展机遇。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为:2004年将是房地产投资年。实际上,随着市场的发展,房产开发本身也在向更加深入的领域发展。比如说,像我们沿海开放较早的地区,比较发达的地区,它的市场发展,应该是朝着一个更健康的方向前进。而现在中部地区,有很多城市实际上也出现了良好的机会。又如西部大开发,东北复兴计划,都给房地产开发投资带来了许多的机会。2004年更让我们关注的是,怎样把房地产资产作为一种投资对象,不仅仅是住房,还包括商用房地产的资产,这个市场应该是非常巨大的。随着我国金融体制改革的推进,金融环境的建设将有很大的希望,2004年让我们开始进入这个时代。

北京珠江房地产开发公司总经理程新华说:进入21世纪以后,从中国GDP的增长,到人民生活质量改善的要求,都提出了新的城市化的问题。进入新世纪后,应该说下一个房地产投资的热点,将是城市化进程带来的房地产投资,这对很多大城市来说将是一个很明显的转折。在这个过程中,房地产发展商还是有许多的事情可以做的,应该说,中国房地产投资的价值将有很大的潜力。

全国工商联住宅产业商会会长聂梅生对2004年中国房地产金融市场抱乐观态度。目前,房地产最大的两个因素一个是土地,一个是资本,而恰恰从去年开始到现在,有关这两方面的各种各样的政策在陆续出台,其目的就是要规范这个市场。所以,这就意味着中国的金融体制改革今年已经开始,金融工作会议刚刚开完,人大可能也会有很多这方面的信息,可以说目前是出现了一个拐点。这些改革,将会带来中国房地产的金融年。如果说中国房地产出现第二次提升,那么一定是中国的金融体制改革进程来推动的。

北京联办投资管理有限公司副总经理刘笑梅也认为:2004年不仅仅是房地产发展年,同样也是房地产金融年。因为这个行业同样是金融资本密集的行业。目前这个行业在融资渠道方面,显然非常不同,央行以及各级政府,近期在土地、贷款等方面相继出台各个文件,另外,以前房地产开发基本上由银行买单的局面有所转变。去年,信托产品开始活跃起来,但是,据统计,信托其实仅仅占到全国整个房地产投资的2%都不到。实际上,这一现象也导致了今年对房地产其他融资方式的呼声越来越高。

SOHO中国董事长潘石屹认为:北京的房价2004年至少涨10!他的理由是:由于新的土地政策的出台,所有经营性的土地都要公开交易,从而会形成2004年新增房地产专案的断档期。在需求量稳定增长的北京市场,供应量突然减少,价格势必会上涨。

文章来源:《中国经济时报》、《文汇报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

