

“对于中国房企而言，必须转变发展模式，学会造‘消费型’的房子”

仲量联行昨日发布《成都城市白皮书》，将成都在内的9座城市定义为1.5线城市，这些城市房价与一线城市之间尚有较大差距

今年是否是购房的好时机呢？叶檀认为，“如果是刚性需求的购房者，就可以出手了”

叩问楼市大变局

对话数十位经济学权威

华西都市报今起推出《大变局——叩问楼市未来》系列报道

2012年，注定将是房地产业的大变局之年。
“房价远远没有回到合理价位……”在今年的全国两会上，温家宝总理关于房价的明确回答，将地产商预期的调控松绑无限期“冻结”。
面对国家坚定的调控政策，“炒房”会成为历史名词吗？房企之间会出现洗牌和兼并吗？被列为1.5线城市的成都，房价与一线城市之间尚有较大差距，是否又面临某种机遇？……历时30天，华西都市报深度采访国内数十位权威经济学家、房企专家，重磅推出《大变局——叩问楼市未来》大型系列报道，聚焦十字路口的中国房地产。
今日起，你将看到银河证券首席经济学家左小蕾，华人著名经济学家、耶鲁大学管理学院金融经济学教授陈志武，经济学家谢国忠，知名财经评论员叶檀等经济权威以及中国最著名的房地产企业掌门人对于未来房价、房地产业发展模式、路径的思考和预判。

银河证券首席经济学家左小蕾：

调控的终极目标再清楚不过，就是要让房地产回归其以居住为主的属性，未来房地产主要是“消费品”而非“投资品”。



属性之变 从投资品回归“消费品”

银河证券首席经济学家左小蕾认为，房地产属性回归消费品是未来中国房地产市场的最大变化。她分析说，既然要房价合理回归，而且要回归到与居民收入相适应，那也就是说，房价回归后还必须稳定。那么调控的终极目标就再清楚不过，就是要让房地产回归

其以居住为主的属性，未来房地产主要是“消费品”而非“投资品”。
左小蕾说，在这样的背景下，寄望政策放松、价格反弹不具现实意义。对于中国房企而言，必须转变发展模式，学会造“消费型”的房子，从购房者真实的居住需求出发，设计产品、户型并合理定价。

目前，中国房地产企业龙头万科提出“过冬策略”，谨慎拿地、积极定价等都反映了房企对于政策宏观面和市场的准确理解和把握。过于悲观和盲目乐观，都不应该是中国房企当下的应有状态，毕竟中国房地产需求未来依然强劲，重要的是辨明方向，顺势前行。

仲量联行亚太区研究部成都总监谢凌：

随着我国城镇化进程与城乡一体化的加速，房地产市场的需求将不断增长。



定位之变 成都等9城成1.5线城市

3月8日，在全国两会上，住建部副部长姜伟新说，全国七个大城市的房价如果按照现在每年十几甚至二十几个百分点的增长速度发展下去，将来一旦泡沫破裂，后果不堪设想。“现在下定决心，至少这七八个大城市的价格一定得降下来。”这是否意味着，北上、广、深等一线城市将是未来调控房价的重点？在这样的背景下，如何看待成都面临的机遇与选择？

定义1.5线城市，这些城市房价与一线城市之间尚有较大差距，但经济活跃度领跑于全国新兴城市50强，介于一线城市与二线城市之间。

速度将更加迅猛，发展潜力更为引人瞩目。

仲量联行亚太区研究部负责成都区的总监、战略顾问谢凌认为，随着我国城镇化进程与城乡一体化的加速，房地产市场的需求将不断增长。但同时，市场需求因为构成人群不同而呈现更加明显的差异化态势。新流入人群的低价格、刚需型置业需求及日益富裕的城市人群的改善型、休闲型需求将被不断涌现。建议房地产企业做出前瞻性的物业规划。

知名财经评论员叶檀：

希望房地产失速下滑，让钢铁、水泥等企业全部去养猪、承顶市政工程，是一厢情愿。



经营之变 保障房建设是一个方向

公开的数据显示，近期房地产成交量出现大幅下滑。那么，房价会不会大幅下滑呢？知名财经评论员叶檀表示，这种情况难以出现，“希望房地产失速下滑，让钢铁、水泥等企业全部去养猪、承顶市政工程，是一厢情愿。”叶檀说，“大家想像一下，如果中国房价下跌

50%，中国市场已出现什么情况？化工产品不行，铜的价格不行，铝的价格不行，钢铁产量不行，大部分跟房产有关的产业都在停产。”

突破困局，叶檀也给出了意见。“一方面，二三线城市无疑是一个很好的选择。这个其实不用说，去年很多有条件的开发商都已经深入到了各个二三线城市。另一方面，在政府鼓励刚性需求的导向已经十分明显的情况下，争取保障房建设将会是另一个方向。”

经济学家谢国忠：

如果政府不干预，房价的确可以继续上涨，但只要是泡沫，就会有破裂的那一天。



思路之变 大幅降价才是唯一出路

经济学家谢国忠认为，中国的房地产市场正在经历一场价格泡沫，价格调整是必要的。

府不干预，房价的确可以继续上涨，但只要是泡沫，就会有破裂的那一天。

而泡沫爆掉的这一天，谢国忠认为已经到来了。

如今，很多开发商已经开始利用建筑公司、材料供应商帮忙融资。其实就是变相地在借钱撑楼盘。“现在我看到的是他们的供应的资金都已经绷得很紧了，有些资金链已经断了，所以有些开发商如果不卖房的话是活不下去了，只有大幅度地降价，增加销售才是唯一的出路。”谢国忠说。



成都今年实施650个重点项目

华西都市报讯(记者王丹实习生丁斌)昨日，成都市发改委表示，今年成都市将实施重点项目650个，总投资10740.86亿元，今年的年度计划投资1818.36亿元。其中，91个项目已列入四川省重点项目，年度计划投资574.11亿元。这批重点项目主要分为重大产业化、基础设施和民生社会事业三大类。

在650个重点项目中，重大产业化项目有511个，年度计划投资数量占全年计划投资总额六成以上；基础设施项目59项，年度计划投资598.37亿元；民生社会事业项目80个，年度计划投资127.07亿元。今年将有96个项目竣工投产，331个项目将加快建设步伐，促进193个项目开工，还有30个项目进入前期筹备阶段。

重大产业化项目今年将重点实施一汽-大众三期扩能、高新区戴尔(成都)全球运营基地、中铁路交通高科技产业园等。重大基础设施项目包括第二绕城高速、地铁工程、“两快两射两环”工程、成绵高速、祥福环保发电厂、新建污水处理厂等。重大民生社会事业项目包括大邑中国博物馆小镇建设、成都博物馆、青白江四川建院成都校区迁建等。

四川交警发放春运违法举报奖金

华西都市报讯(卢学民记者付真卿)昨日，华西都市报记者从省公安厅交警总队获悉，今年春运期间举报公路客运车辆严重违法交通违法行为的群众举报人受到奖励，省交警总队已向12个市州交警支队发放奖金42700元，再由当地交警发放给举报人。今年春运期间群众举报客车超员等严重违法行为比2011年春运举报多8起。

经核实，今年春运期间，全省共有117起公路客运车辆严重违法交通违法行为的群众举报人受到奖励，省交警总队已向12个市州交警支队发放奖金42700元，再由当地交警发放给举报人。今年春运期间群众举报客车超员等严重违法行为比2011年春运举报多8起。

自贡启动国家高新区建设

华西都市报讯(记者罗晓邓宇)今天上午，四川省将在自贡市召开大会，正式宣布启动自贡国家高新技术产业开发区建设，并总结部署全省高新技术产业及园区(基地)发展工作，进一步推动全省自主创新，促进成果转化，加快高新技术产业发展。

2011年6月15日，经国务院批准，自贡市高新技术产业开发区晋升国家级高新区。这也是我省继成都高新区、绵阳高新区后的第3个国家级高新技术产业开发区。

到梨花溪赏花 建议走新津南出口

华西都市报讯(记者赖芳杰)本周，新津梨花溪的梨花全线开放。明日又是周末，梨花节组委会提醒广大市民，从成都出发，选择成雅高速新津南(邓双)出口，直达梨花溪。

昨日，记者在梨花溪看到，沿山的农家院里，游客们坐在梨花树下喝茶打牌。梨花溪山势起伏，沿途穿插着金油菜、粉红桃花和雪白梨花，甚为壮观。而在紧邻梨花溪的花舞人间、海棠、桃花、梨花、茶花、杏花也迎来了盛花期。



LOUIS VUITTON