

谢国忠：

房地产将入熊市 一线城市房价会大跌

- ◆中国房地产已经进入熊市，将持续五年时间
- ◆未来五年大城市房价平均跌一半
- ◆中国经济增速会放慢，但经济的增长将变好

——独立经济学家谢国忠语录
近日记者专访谢国忠，其从投资收益、市场泡沫、宏观经济等多个角度阐释近期的新政和房地产市场。

每平方米单价不超两月工资
记者：您预言未来5年大城市房价将下降一半，做出这个判断的依据是什么？

谢国忠：从信贷政策上看，政府仍然没有放宽二三套房的贷款限制，最有潜力的买房者受到了管制。这些买房者并没有足够的现金，主要依靠贷款买房，因此，房价已缺乏上涨的动力。另外，在人民币汇率的争论中，货币流动性也在收紧。中国已进入房地产熊市，将持续五年时间。

在这种情况下，就要看投资的现金回报，现在没有了涨价的预期，租金回报率和收入房价比，就变成了决定性因素。我认为每平方米的单价不应超过两月的平均工资。

楼市泡沫将慢慢破灭
记者：您一直认为中国房地产市场存在泡沫，这个泡沫是怎样形成的？

谢国忠：主要由于货币供应。从2002年开始，中国的货币供应就上升很快。其原因是：美元进入熊市，引发了人民币的升值预期，并引起货币的供应大幅上升，当时中国既能印大量钞票，又不升值，这又进一步加速了货币的供应。

货币供应的第一次传导是通过房地产市场：地方政府通过土地市场把钱截下来，做各种投资，还有很多变成灰色收入。过几年后，剩下的钱回到实体经济里面，并引发我们现在看到的通胀。这其中，房地产的通胀是最大的。

记者：这轮的房地产调控，能不能挤出泡沫，需要多长时间才能挤出？

谢国忠：如果一个泡沫大到没有钱去支撑它，它就会自己爆炸，就像1997年中国香港地区、2007年美国发生的一样。这一轮政策的针对性很强，可以把泡沫“最后的爆发”压住。

中小城市房价将如何走
记者：按照您的观点，在这轮调控过后，一线城市房价会大跌，那么中小城市的房地产市场将怎么走？
谢国忠：中小城市其实是在炒概念，就像蓝筹股炒完了去炒小股票一样。开发商买不起大城市的地，就转向中小城市，并通过买地把钱注入到这个地方，推动经济运转和房价上涨。

但长远来看，人都是向大城市走的，中小型城市的房地产是没有投资价值的。正常情况下，纽约市中心的房价与一小时车程的郊区相比，相差10倍。

加息应以实际情况作判断
记者：针对近期的经济形势，您在上个月接受采访时认为10月份会加息，现在您是否还持有这种观点？

谢国忠：实际上，银行间同业拆借市场的利息已经涨了很多；同时，包括公积金贷款在内的贷款利息也在涨；另外，由于老百姓存款意愿下

降，存款竞争激烈，存款利息也在上涨。我们的判断应该基于实际情况，而不是政府是否宣布。

记者：这一轮调控过后，对其他领域的投资和整个宏观经济会带来哪些影响？

谢国忠：中国经济增速会放慢，但经济的增长将变好。房地产的价格没那么高了，政府手里的钱就会少了，政府花钱就会得到限制。一些地方政府投资冲动的背后是收入，如果不解决这个问题，经济转型就会很困难。

（张敬）

公 告

郸城县光明天然气有限公司在特许经营期间严重违反国家规定和《特许经营天然气建设经营合同》，已严重影响到社会公共利益，郸城县住房和城乡建设局研究决定：依照中华人民共和国建设部126号令《市政公用事业特许经营管理办法》第十八条等规定，终止郸城县建设委员会与郸城县光明天然气有限公司于2004年1月12日签订的《特许经营天然气建设经营合同》，取消其特许经营权。

特此公告

郸城县建设委员会
2010年10月15日

成熟商业区成投资洼地

龙都国际广场一期开盘热销

本报讯（记者 李国阁 通讯员 李腾浩）盘鼓敲响周口铁路建材城大发展的号角，礼花放飞投资者购商铺做经营的希望。10月16日，龙都国际广场一期开盘，由于其商业地段优越，商铺建设规划科学，后期经营模式先进，加上这里已经成熟的商业区，所以开盘销售的房源很受市民追捧，当天上午63%的房源被购房者抢去。

地段优越 规划科学
龙都国际广场位于车站路东段北侧，大庆路南段西侧，是在原铁路建材城基础上，由河南漯阜铁路实业有限公司续建的大型商业综合项目。项目一期由01、02、03、04、05楼五部分组成，总建筑面积45679.83平方米。其中01楼共17层（含地下一层），建筑面积25781.19平方米，下层为大型商场，五至十六层为办公综合楼，地下停车场可作仓储使用，是该项目的地标性建筑；除02、03楼局部三层外，

均以两层中小型商铺为主体。

该项目致力于打造豫东南地区大型建材、家俱、家饰商业购物中心，整合了主题型综合商业、商业步行街、临街商铺等功能，与原建材商业街互为补充，形成一个特色鲜明、配套完善的商业聚集区。

龙都国际广场自去年底破土动工，目前02、03、04、05楼的主体已经竣工。记者了解到，这里的商铺层高明显高于平时常见的商铺，一楼层高6米，二楼层高4.2米；4栋商业楼分布错落有致，中间形成多条商业街，既有直的也有环形的，所有商铺达到“铺铺临路”的效果。河南漯阜铁路实业有限公司副总经理马海北介绍，一楼的商铺可以做“夹层”，能为商户提供“一层当两层用”的经营空间，直接为投资者降低了投资成本；4栋商业楼连成一体，以后来购建材的客户从一个地方进入市场，不用下楼，就可以看完所有店铺；4栋商业楼的建设规划能

达到交通顺畅又极具人气的效果。

降低风险 回报客户
买商铺存在投资风险，是众多投资者最关心的问题，也是困扰投资者投资积极性的主要因素。河南漯阜铁路实业有限公司为了有效解决这一问题，采取更大程度地让利购房者，承诺在前3年内帮助投资者经营，让投资者直接享受租金回报。”一位投资者高兴地说：“自己买了间商铺，担心有经营压力，现在甲方协助租赁经营，让前3年的投资回报率达到21%，降低了投资风险。”马海北透露，周口铁路建材城的商业圈已形成，作为其一部分的龙都国际广场被建材经营商普遍看好，招商工作比预计理想，现在一楼商铺的出租率达到70%，二楼达到了40%。

据了解，龙都国际广场当天开盘销售的商铺152套，成交95套，售房率达到63%。

遗失声明

李成英的周口师范学院生物教育专业专科毕业证丢失，证号：00295741，学校编号：9607205，声明作废。

2010年10月17日

思谋发展 拧成合力 共建精品

我市房地产业“群英会”

本报讯（记者 王永剑）日前，在我市住宅产业商会二次会议上，二十余位地产精英共话发展大计，号召企业依法经营，摆脱各自为战，加强沟通与认识，凝聚一心，共同促进周口房地产业健康有序稳定发展，为市民打造精品楼盘。

在会上，商会副会长李继东说，商会为众多房地产商搭建了一个很好的平台，汇聚主流开发企业，共商行业发展大计。大家通过沟通与交流，不但增加互信，增加商机，而

且相互借鉴学习，改进不足。安徽荣发地产公司的王学道说，通过商会，可以加强企业与政府的沟通，能帮助企业解决很少事情，让比较成熟的企业、大企业带动小企业、新企业，共同发展壮大。万顺达集团的张全红、建业集团周口分公司的马晓腾、周口龙润电力的王华周、河南翰宏地产的张松林等企业老总也纷纷在会上发言，他们说，周口现在总体上房源紧张，来自县、乡的购买力很大。作为千万人口的大市，房地产业

在周口前景很广，市场潜力巨大，大家一定珍惜发展机遇，在市委、市政府的领导下，共同规范经营行为，为周口发展贡献力量。

地产老总们还建议，商会要成为企业的维权代言平台，适时举办研讨地产形势讲座，引导开发商科学经营和消费者合理置业；加强媒体沟通，行业沟通，为企业做好人才储备工作，为企业更好地服务。另外他们还表示要做好联合拿地、集团采购和融资互助等工作。



《周口晚报》

—— 咱周口人自己的报纸！

2011年征订工作

权威、实用、快捷、厚重，市民需求第一

周五刊、4开16版、彩印，全年订价148元

全面启动

一、大征订期间，凡一次性订阅《周口晚报》5份以上者，免费赠送同等份额的国家AAA级景区旅游门票。

二、门店、个人订阅一份《周口晚报》，赠送栏花广告两次或升学、生日恭贺广告一次；也可使您的孩子加入“周口晚报小记者”阵营，以圆孩子的“记者梦”。

咨询热线：8234300 8284567

办市民喜爱的报纸 做市民有用的新闻

