

在新征程上  
阔步前行——周口日报房地产工作部  
李国阁

伴着新年的钟声,我们送走了记忆犹新的2010年;和着周口经济快速发展的节拍,踏着周口房地产快速发展的舞步,我们走进了充满希望的2011年。从2011年元月起,《周口晚报·楼市周刊》正式创刊。在一元复始、万象更新之际,在《楼市周刊》正式创刊之时,我们恭祝房地产界的老朋友和广大读者新年愉快、阖家欢乐、万事如意。

2010年,周口的房地产业发展迅猛,硕果累累,成绩喜人。如今,站在高处鸟瞰三川大地,高楼鳞次栉比,市民为周口城市面貌的日新月异而欢欣鼓舞;走在周口的大街小巷,座座高楼拔地而起,现代化大都市的气息尽收眼底,市民为周口城市建设的快速发展而叫好。不同风格的楼盘在沙河两岸遍地开花,设计新颖、质量上乘的住宅让市民得到了实惠。从去年年初到岁尾,楼盘热销、清盘的消息时常萦耳。在此,我们对周口房地产企业取得的成绩表示衷心祝贺。

2010年,作为为房地产业直接服务的媒体人,我们栉风沐雨,勤奋笔耕,宣传国家的房地产政策,引导市民消费,下大力气为周口的房地产企业鼓与呼。一年来,我们除办好报纸外,还办了春秋两届房展会,出版了多次特刊,有力地树立了周口房地产企业的形象,促进了品质楼盘的开发,净化了房地产市场。回首过去,我们为所做的工作和取得的成绩感到欣慰。

展望2011年,我们豪情满怀,因为周口的房地产业有更大的文章可做,房地产企业已摩拳擦掌要在新的年里创造更大的业绩。2011年,老城区的楼盘将加大开发步伐;东新区的建业森林半岛已展露峥嵘,新年里开发建设要大提速,新盘景园盛世华府和奥兰家园已经奠基,蓄势多年的奥林匹克花园也将拉开建设大幕;南区数个楼盘开发建设齐头并进,万达熙龙湾、馨莲名苑、盛世家园等房产新秀要在新年里创造辉煌;位于川汇新区的楼盘——择邻名苑在虎年旗开得胜,还将带动其他几个楼盘在兔年大显身手。

周口有1100万人口,刚性需求极大,我们相信2011年周口的房地产市场肯定能续写新的辉煌。

“雄关漫道真如铁,而今迈步从头越”。2011年,我们将下最大的气力办好《周口晚报·楼市周刊》,以便回报广大读者,服务房地产企业。

## 2010年我市房价上涨51.4%

市区商品住宅均价已达2800多元

**本报讯** 随着新年的到来,又到了盘点的时刻。回眸2010年,房价是市民最为关心的话题之一。昨日,记者在周口市房地产交易管理处了解到,截至去年11月份,我市商品住宅年均价为2255元/平方米,上涨幅度达51.4%;去年11月份,商品住宅均价为2874元/平方米,创历史新高。房价上涨的同时,销售量和销售面积的上漲幅度却比2009年明显减少,市民也感受到了房价上涨的压力,购房行为更趋于理性。

据市房管部门权威数据显示,在商品房供应方面,2010年商品房批准预售项目35个,建筑面积74.1607万平方米,比2009年增长3.1%。其中商品住宅批准预售建筑面积68.9624万平方米,比2009年增长1.5%;非住宅批准预售建筑面积5.1982万平方米,比2009年同期增长38.6%。在新建商品房销售方面,2010年新建商品房销售1614套,销售面积16.6685

万平方米,分别比2009年同期下降19.5%、20.8%;销售额41252万元,比2009年同期增长22.4%。其中住宅1363套,销售面积15.2956万平方米,销售额34499万元,分别比2009年同期增长6.4%、2.9%、55.9%。

据不完全统计,2010年我市商品房销售均价为2474元/平方米,较2009年上涨了54.6%。住宅均价上涨的原因是因建业森林半岛、滨江国际星城和万达熙龙湾等高端楼盘的带动。在付款方面,57%的购房者选择了按揭贷款,购房人群主要以市区人群为主。在房屋面积上,90~144平方米的户型最受市民欢迎。

据市房地产交易管理处有关负责人介绍,2010年我市中心城区商品住宅销售量环比上涨6.4%,成交均价上涨了51.4%。可见,受国家政策宏观调控和地方政策影响,市中心城区商品住宅销售是稳中有升。(巩文 郭成军)



## 10大经济学家预测明年楼市

近日,由中国主流媒体房地产联盟主办的首届中国房地产传媒大会在南京举行。

2010年的房地产市场就像坐了“过山车”,“W”型的市场走势令购房者无所适从。何时买房?明年房价究竟是涨是跌?在首届中国房地产传媒大会上,十大经济学家对楼市走向以及房价走势进行了分析与预测。

**未来10年是黄金10年还是煎熬10年?**

**观点1:未来10年是“发展10年”**

10位专家几乎100%认可中长期房地产业仍有较大发展空间,是为“发展10年”。中国社会科学院学部委员刘树成研究员从经济周期波

动和房地产的关系角度分析,经历了2007年的峰值,2008、2009年的下跌,2010年GDP又恢复到10%左右,标志着经济进入新一轮周期开端,为房地产业的发展也打下了很好的基础。中央党校校务委员、组织部长赵长茂教授认为,未来市场持续稳定走强,因为刚性摆在这儿。

**观点2:未来依然是“黄金10年”**

南京大学不动产研究中心主任高波教授乐观估计:“未来10年还是房地产的黄金10年。”他认为未来10年、20年依然是房地产大规模开发阶段。

**观点3:“转型10年”,“成熟10年”、“煎熬10年”**

美国南加州大学经济学系终身

教授谭国富、浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授则认为,未来10年房地产市场和开发商势必面临“转型”。贾教授认为还将是“成熟10年”、“煎熬10年”。

**明年房价涨幅回落就达到目的?**

**观点1:是涨是跌看信贷与利率**  
上海财经大学副校长王洪卫教授认为,明年房地产市场到底是火还是冰,房价到底涨还是跌,关键看两个金融指标:一个是信贷指标,一个是会否加息。

他认为,银行的计划对房地产业影响很大。以2009年为例,信贷指标原来是5万亿,最后放了9.6万亿,当年房价飙涨。2011年,如果实施稳健货币政策,指标控制在7.5万亿以内,那么开发商日子难过,自然影响到房价。第二个指标是会否加息,利率涨不涨,这对消费者关系很大。他认为,是涨还是跌,看了这两指标才

能回答。

**观点2:市场稳定,涨幅回落**  
贾生华教授则认为,2011年政策会继续加码,房地产市场会保持稳定,房产价格涨幅会回落,不过全国不同地区不同项目会有差别。

他提醒投资者,不要总寄希望于房价降了10%、30%,认为这才是达到效果,这种情况他认为不会出现,“涨幅回落就达到目的了。”

**观点3:调控手段若无效,则还会涨**

浙江大学社会科学部主任史晋川教授认为,房地产市场是否从成长走向成熟,有一个非常重要的原因,就是土地关键性资源的配置。所以中央是否拿出有效手段降服地方,这是非常必要的。调控手段若无效,明年房价还可能涨。

(北晚)

## 我们何时能买得起房?

2011年的《经济蓝皮书》中说:85%需购买新住宅的城镇居民家庭无力买房,普通城镇居民家庭不吃不喝攒9年钱,方可买一套23平方米的房子。

中国社科院去年12月发布了2011年《经济蓝皮书》,对我国去年和今年两年的整体经济形势作出分析预测,其中特别提到房价的涨幅变化。

据预测,我国房价的涨幅可从2009年的25%左右下降到2010年的约15%,比2009年下降10个百分点。但2010年全国城镇居民的房价收入比是8.76,比2009年上升了0.46。

一个惊人的结论是:我国85%的需购买新住宅的城镇居民家庭都无力买房。

**一、房价收入比继续恶化**  
蓝皮书指出,房价涨幅从2009年的25%左右,预计可能下降到2010年的15%,比上年下降10个百分点。

“房价涨势虽然大大放慢,但

值得引起重视的是,房价收入比高位运行,而且略有恶化”,社科院专家指出。

社科院专家算了一笔账:2010年城镇居民人均可支配收入约为18900元,农民工年均工资为19200元。按城镇居民每人30平方米和农民工家庭人均20平方米,以及城镇居民和农民工家庭人均分别有3、3.5口人计算,其房价收入比分别为8.76、10.06。

其中,2010年城镇居民房价收入比由2009年的8.3上升了0.46。房价收入比一般保持在3~6较为合适。而按照目前的水平,直接后果就是85%的需购买新住宅的城镇居民家庭都无力买房。

**二、房价2011年拟报复性反弹**  
鉴于2010年是我国房地产的调控之年,一系列调控措施得到了《经济蓝皮书》的肯定。但蓝皮书还

特别强调指出,房地产宏观调控政策丝毫不能放松。2011年房地产经济及房价走势,主要取决于政府调控房价的决心、政策的组合方式,以及改革的力度。蓝皮书指出,如果调控放松,房价将会报复性反弹,价格可能上涨20%~25%。如果调控得当,另一种可能是房价略有下降或者温和上涨。

**三、2010年经济过热**  
《经济蓝皮书》指出,从季度经济运行情况看,2010年我国经济运行呈现“前高后低”的局面。预计去年GDP增长速度达到了9.9%的较高水平。

蓝皮书指出,2010年GDP有可能超过10%,那就会出现过热苗头,可能会对2011年的经济增长造成很大压力,增加宏观调控的难度。

2011年,影响我国经济运行

的基本因素没有发生明显变化,在保持宏观调控政策力度相对稳定的条件下,我国经济仍将保持高位平稳较快增长态势,与2010年增长速度基本持平,GDP增长率预计可达10%左右。

总体上看,我国经济内生驱动增长的模式正逐步形式,短期内仍将维持投资主导、消费支撑的动力格局。在未来一段时间内,我国经济将继续保持平稳、较快的增长速度,宏观经济运行的波动主要来自外部冲击以及宏观调控的力度。

**四、CPI2010年“破三”是共识**  
对于外界一直议论纷纷的通胀预期,蓝皮书明确认为的确存在这种压力。

2010年CPI(居民消费价格指数)在逐季上升,第一季度只有2.2%,第二季度上升到2.9%,第三季度上升到3.5%,全年CPI上涨3.2%。PPI(生产者价格指数)虽然还不高,但也存在上升的压力。

(王芳)

