

解“U”

中国楼市拐点已现？之预测

多数房商看好后市

□本报地产评论员 房蓁 李真 整理

图解“U”型走势

上升

股市

调整

楼市

此阵营观点：
“U”型左端的股市将继续之前的牛市，一路高走；“U”型右端的楼市，则出现各方面的调整，长期仍然看好。

震荡

股市

震荡

楼市

此阵营观点：
“U”型左端的股市不会像之前疯狂创新高，风险加大，投资将更加理性；“U”型右端的楼市，也不会出现大起大落，整体平稳缓慢向上发展。

上升

股市

上升

楼市

此阵营观点：
“U”型左端的股市和“U”型右端的楼市，都将继续目前的上涨趋势，后市看好。

预测 A

楼市降温 持续调整

楼市反弹力度有限

陈穗建（中体奥林匹克花园管理集团有限公司副总裁）

2005 年底至 2007 年，股市赶上大牛市，楼市则再次进入调整期。造就这种规律的重要原因就是，股市、楼市同属资金推动型市场，根据供需关系决定价格，资金充裕购买力强，必然会拉动市场的发展。从目前来看，上海楼市这一反弹不会持续太久，因为楼市的调整还没到位，需要继续消化宏观调控的措施，自住性需求的主力已在 2001 至 2005 年得到满足，若等到第二波改善型需求出现，也需时间来加强经济基础。

购房时机可望出现

薛建雄(上海佑威房产信息有限公司研究中心主任)

股市由于金融等大盘蓝筹的支持和红筹股回归，投资热点依然存在，未来依然是平稳向上的趋势。楼市与股市相同，在国家经济快速上涨的情况下，长期看好。只是在全国过去一年多的高涨(上海上半年的高涨)之后，购房能量有些亏空，需要有一段时间的调整，但是长期高走的趋势依然存在。经济快速增长也在使国民的购买力进一步增强。但是之后几个月的房价调整期里，购房可能会是最划算的时机。



陈穗建



薛建雄



丛力



赵旭

部分区域房价回落

丛力(信义房地产企划研究室主任)

来自信义的调查显示，10 月份以来，业主频繁抬价现象已经明显减少，小部分业主意愿下调当前的房价。各银行最近又进一步明确了“第二套房贷”的实施细则，以此种发展状态来看，未来房价变化不会大起大落，部分区域会有价格回落的可能。至于大量游资会不会因此而转投股市，我认为其实市面上有多种投资工具，且在目前的状态下，股市市场分化加大，风险上升，因此，投资人变得更加理性。

“跷跷板”出现是必然

赵旭（上海兄弟置业企划经理）

对于股市来说，今年上半年冲到 5000 点，很多人获利丰厚，并转而投向楼市，应该说到目前为止，这一些获利已经消耗掉了，股市楼市进入一个新的“蓄水期”。目前国家出台的相关政策其实还是相对温和的，随着人民币的升值，市场供应量的减少，未来必然会出现市场上资金流变小，只能选择一边的情况。未来这两者大起的情况很难预测，但大落是不大可能的。

预测 B

短期震荡 长期繁荣

股市楼市双盘整

杨健(锦和房地产经纪有限公司总经理)

股市楼市的“跷跷板”规律早已不符合现实，从去年下半年开始，国内的楼市与股市双线飘红。在近期，楼市与股市已经悄然发生了一些变化：股市有回落，楼市显观望。我个人认为，股市到 6200 点、6300 点时又会继续盘整。而楼市经过近期宏观调控政策的影响，会有 2 个月的市场观望期，2 个月后市成交量会继续稳中有升。

供求决定市场走高

曾剑峰(金帝集团营销总监)

楼市和股市就好比血压和体温，他们相互间有一定的联系和反映，但根本的关系是和机体本身的关系。从现在的情况看，股市的走向很难确定，但楼市起码近三年内不会出现拐点。整个楼市 2005 年出现过拐点，刚刚经过调整，目前处于上升阶段。市场上表现强劲的是真正的刚性需求。加上供应量的减少，供求关系决定市场将继续走高。



杨健



曾剑峰



马翼



韩建君

“快牛”变“慢牛”

马翼(上海中原研究咨询部研究经理)

国内资金的流动性过剩是一个不争的事实。这么多钱的投资渠道，无非是股市或楼市。然而，无论是股市还是楼市，目前获利速度都在放缓。经过 2005、2006 年的低谷，今年房地产市场出现报复性增长，经过前两三个月消化后，目前供需矛盾稍微缓解，但房地产市场整体并未出现大的颓势，房地产市场仍将会保持长期繁荣状态。

下半年难有大波动

韩建君(上海华燕网络科技有限公司副总经理)

中国楼市长期上涨，其原因是土地是不可再生资源，而中国人口在红利高峰，加之经济的快速发展、人民币持币的增加，楼市几乎成为硬通货。下半年楼市应该不会有太大波动。而股市目前到了前期的高点，市场愈发敏感。许多股民为了保住胜利成果纷纷空仓观望。目前市场急需寻找新的理财类型。

预测 C

股市大牛 楼市大热

出现拐点可能性小

杨子江(大华集团营销副总经理)

股市财富效应对楼市的影响是有的，并不是跷跷板那样简单的你升我降的关系。双方共同上升也很正常，不必太意外。至于楼市股市的拐点的出现，我只能说，据以前的事实来看，可能性不大。就楼市而言，市场供应量有限，价格达到一定量，需求会受到抑制，但市场的刚性需求始终存在，加上宏观政策的落实和消化，市场还将保持相对的平衡。

“泡沫”论过于悲观

李启勇（上海元易信担保有限公司董事长）

股市楼市的“U”型结构很正常，并且这两方面还都有足够的上升空间。楼市还存在着刚性需求，它和股市是相辅相成的，这两者目前的形势及未来的趋势都非常好，我相信三年之内，甚至十年之内都有上升空间。国外很多历史经验都能证明，目前中国处于一个非常繁荣的阶段，所谓的泡沫观其实过于悲观，部分过快是可能的，应该看到主流的发展，是稳健的，向上的。



杨子江



李启勇



陈晓阳



郑建国

牛市上攻惯性仍在

陈晓阳(资深证券分析师)

目前，牛市的三个条件依旧存在：中国经济不断向前，上市公司超预期增长以及人民币升值。提高准备金率、加息等常规调控手段，对股市不会造成太大的影响。等到股指期货的负面影响淡化，市场又会继续向前。国家出台各项宏观调控政策只会有利于楼市健康发展，不是刻意打压楼市，中国城镇人口不断增多，楼市想下跌也难。经济超预期增长，总的环境没有变。

楼市还会持续走高

郑建国(上海东旺房地产总经理)

资金过剩以前也一直存在，那时候大家都把钱存在银行里。而现在大家的消费观念改变了，所以楼市和股市都表现出上涨的态势。对楼市来说，上涨的根本原因是供求矛盾，从目前的市场来看，短期内供求矛盾还不能得到完全解决，楼市还会持续走高。至于股市，我想国家也没有必要进行打压，因为目前这种情况是经济发展国富民强的一种表现，是良好的发展势头。