

“调控不放松”信号促使开发商打折跑量更笃定 “不救楼市”刺激“楼市自救”

地产评论员 冯燕 金喆 王嘉辰

芜湖楼市新政出台仅短短三天即被叫停，自2月9日该新政相关细则公布，到2月12被叫停，芜湖新政引发强烈市场关注。而作为房企，他们又如何看待“芜湖现象”？芜湖新政被叫停是否会影响房企对于未来市场的预期？

开发商集体“淡定” 理性看待“芜湖现象”

“这次芜湖新政的出发点是对于地方经济的考虑”，上海盘谷房地产有限公司总经理宋海如是说，但他同时认为，这样的新政实质上对于刚需购房、对行业、对市场都有利。“但尺度上可能没有很好把握，与大的调控政策方向有不一致之处。”

而芜湖新政的被叫停，在上海天居投资有限公司营销部经理张存良看来，则有其必然性，而芜湖新政的出现也被其视为地方政府的一种试探。

无论如何看待芜湖新政，很多开发商都表示，芜湖新政被叫停至少表明短时间放宽调控几乎没有可能。

而宋海认为，即使芜湖新政得以实施，“短期内，对市场也不会构成太大的影响”，“但会在心理层面形成一定影响力。”

2月14日下午三点，笔者打开某证券交易分析系统，地产板块指数从2月9日起，已经连续4天红盘报收。这似乎可以被看做是集合了众多利益方的一个综合表达。

“练内功”成主流 房企做好“过冬”准备

芜湖新政叫停是否会影响上海楼市，甚而影响开发商既定的企业战略、产品定位？在采访中，笔者了解到，其实对于芜湖新政被叫停，更多开发商表示并不会影响到公司既定的决策。

“对于房企来说，去年上半年也许还有侥幸心理，但去年下半年以后，开发商已经不再寄希望于政策的改变。”宋海如是表示。延缓开工、减少拿地、降价促

销，从去年第四季度开始，更多开发商做好了“最坏”打算，“过冬”、“苦练内功”成为房企表述最多的词语。而这样的选择并不会因为芜湖新政而轻易动摇。

张存良则认为，芜湖新政被叫停对于房企的启示就在于，房地产行业的发展必将趋于理性，“企业家们要有做制造业的心态来做地产，才能在未来的地产行业中谋得生存空间。”

市场不景气 “不松绑”或促回暖

在芜湖新政点热市场之时，一月上海楼市成交却显示出环比和同比的下挫。

复旦—同策新建商品住宅同质价格指数研究中心发布报告称，房价下跌趋势基本形成。据其数据显示，2012年1月的复旦—同策上海新建商品住宅同质价格指数为317.40，环比2011年12月下降2.96%。而市区（外环线以内）新建商品住宅同质价格指数为263.79，环比下跌4.11%，同比跌幅6.76%。公寓同质价格指数为292.41，环比下跌1.4个百分点，同比也有11%的下滑。

房价在下跌，一位业内人士认为，上半年将呈现一个不错的购房环境。在他看来，房企放弃对政策的侥幸后，会选择采用自己可掌控的方式解决问题，包括以价格方式回笼资金，而这样的方式将为购房者带来机会。调控不松动的信号也在进一步提振刚需客的入市信心，市场成交有可能在近期开始小幅回暖。

上海盛高置地有限公司总经理陈亦军也表示，对于开发商来说，调控松动的幻想“破灭”了，房企会以折扣跑量来守护资金链，以健康的财务状况面对市场竞争。



鲍磊
长甲地产上海区域销售总经理

做好抵御极寒准备

很明显，芜湖新政与中央严厉的房地产调控政策有不一致之处，因而在出台三天即告夭折。在我看来，芜湖现象对上海房地产市场并不具有很强的参照性。2012必定是刚需客群蠢蠢欲动的一年，但芜湖政策惠及面很难单纯地落在刚需客手中，可操作性并不强。

同时，从芜湖新政被叫停可以看出中央对本轮调控的决心和恒心。开发商“难熬”的日子远没有过去。2012房企要做好抵御极寒的准备，抱团取暖已经不可行，找到各自御寒的“棉被”才是真理，只要能熬过冬天，春天还会来到的。其中项目跑量、快速去化是关键，吸引客户买房的利器还是大幅度的让利并凸显出产品性价比。



杨健
宝华企业集团副总裁

开发商将长期面对调控

提倡保障房精神，降低首套房客户购买门槛，尽管“芜湖新政”的这几个出发点没有问题，但最值得争议的一点在于对于购房者的补贴上，放宽调控门槛的嫌疑较大。这一行为又出现在中央一再强调加强调控的当口，这显然是不合适的。无论结局如何，这至少表明了一点，政府对房地产进行调控的决心不变，短时间内任何有关于放宽调控的政策、做法都会予以取缔。这就要求我们房企，进一步了解政策走向，制定好长时间面对调控的准备。



宋海
上海盘谷房地产有限公司总经理

上半年或现购房机会

芜湖新政的出发点有合理之处，但从更宏观的角度而言，在尺度上有所欠妥。反观上海，作为一线城市，则要相对更加谨慎。

1月份的楼市表现与去年同期相比相差很多，房企前十强皆有下跌，程度各有不同。在目前市场环境中，芜湖不是第一个，也有可能不是最后一个。但即使芜湖新政实行，短期内对市场也不会构成太大的影响，市场已经习惯了慢慢地观望，特别是在大的限购政策不会取消的背景下，但会在心理层面形成一定影响力。

目前，开发商已经不再寄希望于政策的改变。今年上半年形势严峻，但二季度末有可能趋于稳定，因为上半年，房企会选择减少开工量、暂缓拿地进度、低价位回笼资金等手段达到自己的预期目标，由此，上半年，购房机会或现。



陈亦军
上海盛高置地有限公司总经理

以更大幅度折扣跑量

在现在市场成交量趋紧，资金回笼出现困难的时候，个别地方政府确实出台了一些因资金短缺替调控“松绑”的政策。而芜湖政策被叫停，有一定“杀鸡儆猴”的意思。

而这对于开发商来说，意味着近期调控松动的幻想破灭了。因此，对于房企来说，既然短期内难以在成交量上有所回升，那么就在公司运营规划上下手，更大程度地控制成本，有项目的企业尽快以更大幅度的折扣跑量，守护资金链，等到机遇来临时，以健康的财务状况面对市场竞争。



杨草
香溢花城营销总监

靠品质吸引消费者

从芜湖新政被叫停可以看出地产政策并不会有所松动，因此我认为在2012年整个上半年的市场到第三季度之前都会是很严峻的情况，成交量不会有太大的上升，价格方面也不会有太大的变化。不过下半年的情况目前还不好说。

对于企业来说，开发商可能会更注重商业配套，单纯的产品会渐渐减少，城市综合体等会越来越多。从香溢花城自身来说，会逐渐加大对于产品品质方面的把控力度，因为这个项目是综合体，我们力图把综合体中的酒店部分建设好，而在商业部分也会计划引进大型的主力商业，让购买者直观感受到产品在品质上的提升。



王士章
银亿股份上海公司营销总监

芜湖新政警示上海房企

芜湖新政在某种意义上体现出中小城市对于土地财政的依赖高于一线城市，而芜湖新政三天后被叫停表现出目前调控政策并不会松动。虽然是发生在芜湖，但对于上海楼市而言，依然有着警示作用。在经历去年下半年的惨淡市场后，一些房企在期待调控松动的一刻，芜湖新政的被叫停无疑使这样的预期落空。由此，一些资金压力比较大的企业，在今年会比较困难，房企的折扣优惠、快速去化也会再次出现。



张存良
上海天居投资有限公司营销部经理

爆涨行情数年难现

芜湖政策叫停有其必然性。目前国家经济结构正处于转型期，房地产支柱产业的角色会有所转化，当然，对于长期依赖土地财政的地方政府来说会有一段痛苦时期。

芜湖现象更多的是对上海房地产市场的启示，一是对政府来说，房地产行业角色、功能定位的转变是必然的趋势；二是对房企提出了更高的要求，要有做制造业的心态来做地产，才能在未来的地产行业中谋得生存空间；三是对购房者来说，未来几年内在普通公寓市场也很难出现爆涨的情况，中低端公寓的投资属性将不断下降。

2012年形势将更严峻，但对于企业如何发展，关键还是在好的产品以及合理的价格。提高专业能力，对企业负责、对业主负责，秉持诚信和社会责任心，自然就能吸引客群前来。