

B12 完全报道

(上接B11版)

■ 圆桌论坛

筑底？取决于政策和市场

众所周知，楼市的走势受到众多因素的影响，而这些因素又是动态发展、不断变化的，同时相互作用。这些造成了预测市场走势的难度，这也是很多业内人士不愿意公开预测市场的原因。

记者采访了多位房地产专业人士，不求做出预言家式的预测，而是通过解析楼市现状，试图梳理清晰市场的脉络，探究市场发展的内在逻辑，以供读者参考。

■ 第三视角

现在市场 难言是否见底

● 陈志(北京房地产业协会秘书长):

价格是通过交易形成的。目前来看，影响楼市交易的一个主要因素是政策。未来政策是否有变化，是很难判断的。调控政策是根据市场情况的变化而改变的，是一个动态的过程，所以很难说现在市场是否到底。

新京报制图/林军明



问题1

如何判断区域房价是否见底？

● 李国平(高策地产服务机构首席策略官):

如果房企的现金流遇到问题，亏本也要卖房回款的。市场好的时候，能赚100%的利润，开发商是不会赚20%的。

看一个区域的价格是否见底，要用市场比较法，看市场表现。如果这个区域的价格降到一定程度以后，成交量出现回升，供求关系让开发商不需要再降价来维持成交量，那么就探底成功了。如果降价之后，还是没有人买，那么要不就继续扛着，要不就要继续下降。

楼市这个底部要维持住，房价不能大幅反弹，否则调控政策就会加码。现在宏观政策不会放松，但是也不排除微调的可能。

● 毛大庆(万科执行副总裁):个人很难

价跌量升，筑底或成

判断区域的房价是否见底。从市场成交情况来看，我感觉4月底比3月底又稍微疲软了一些，5月还不好预测，最近有一个观点是“有限的刚需撑不起回暖的市场”，很值得琢磨。

● 公衍奎(华高莱斯国际地产顾问(北京)有限公司副总经理):

从楼市的宏观层面来看，现在确实有一些筑底的迹象。例如地方政府对于调控政策没有继续加码，而一些三、四线城市还表现出放松的倾向。去年房企贷款极其困难，现在金融方面也有所放松。

目前楼市出现了阶段性的筑底迹象，我认为未来主要的变数与风险，来自于宏观经济的走势。

问题2

就北京而言，哪些区域可能最先见底？

通州大兴房山先“见底”

● 袁阳(伟业顾问事业集团市场发展部总经理):

判断一个区域是否见底，主要是从成交量来判断。当成交量增长并持续一段时间，同时房价不出现较大波动的时候，这个区域的价格就见底了。

3月份开始，成交量明显上升，比1月、2月翻了一番，4月份延续了3月份的良好势头，而3月、4月成交价格却没有出现明显波动。我认为市场已经开始出现底部特征，表现比较明显的是通州、大兴、房山等区域和

朝阳区的一些项目。

● 张鹏(北京思源经纪总经理):

成本是一个重要的因素。如果利润已经比较低了，那开发商就会以成本价或微利销售，基本上也是底价。当然，市场的接受度也是一个重要因素。

我觉得通州、大兴、房山等区域已经出现见底的迹象。这些区域土地供应量大，在售楼盘较多，竞争激烈，很多项目都在以价换量，经过这一轮竞争，很多项目的价格已经接近成本，利润很低，基本上已经接近底价。



沃顿庄园 密云首现定制庄园

近期，北京的高端别墅项目出现回暖局面。位于北京密云地区的沃顿庄园，在这一季度的表现尤为引人注目。

4月，在海南三亚举办的海天盛筵高端奢侈品展会上，作为北京唯一参展的房地产项目以及唯一的定制化庄园产品，沃顿庄园吸引了众多社会名流和投资企业。一位常年为国外奢华杂志供稿的评论家认为，作为定制化顶级庄园别墅样本的沃顿庄园，毋庸置疑地成为整届盛会中最璀璨的风景。

沃顿庄园处于燕山脚下，靠近密云水库，周围环绕着雾灵山、黑龙潭、京都第一瀑等自然景观，周边森林覆盖高达70%。沃顿庄园拥有6栋城堡、5000平米占地和200米迎宾大道，处处彰显豪奢大气的风范。毋庸置疑，庄园已带着明显的阶层烙印走向了“圈层文化”，庄园别墅更是被誉为住宅中的劳斯莱斯和现代“黄金社交圈”。作为珍贵的豪宅产品，沃顿庄园尊崇服务升级，它呈现的是完整的一套“真正贵族式的生活体系”，是一种对人文精神的尊贵关怀，更是

无形的“成长财富”。

富力盛悦居 MOHA 推盘受热捧

盛悦居在4月29日推出新品 MOHA 的22、23号楼，推盘活动当天，现场人气爆棚，售楼处排起了长队。

其中22号楼主力户型的面积为98平方米和134平方米，23号楼的主力户型面积为135平方米和168平方米。价格方面，本次新推楼盘均价16500元/平方米。开盘期间推出优惠政策，优惠后均价将在15000元/平方米。

乐工场 百万平米入驻卖场

4月份，乐工场卖场项目持续新增，国投财富广场·金融街控股园中园·方恒隅寓·天津意式风情街等7个项目共计100万平米，成功签约乐工场并正式进驻乐工场卖场。

乐工场买卖项目国投财富广场，紧邻西二环，对望北京西站。项目总建筑面积203785平米，地上办公建筑面积约123000平米，商业建筑面积约24000平米。

乐工场天津租赁项目海河意式风情区，占地28.45公顷，总建筑面积约40万平米，始建于1902年，是意大利本土之外唯一保存良好的意大利风貌建筑群落，是珍贵的历史文化遗产。

XMDJ FURNITURE

宣明典居®

紫檀定点保真单位
国家家具质量监督检验中心

www.bjxmdj.com

贵宾热线
4006 555 395