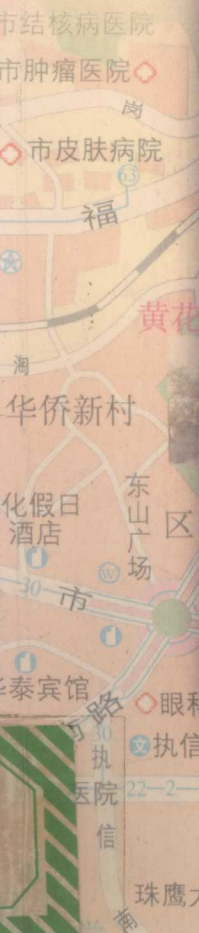


睇楼ABC

消费者

物业时代 主编
赵卓文 陈柳青 著

广州中旅商业城



广东省地图出版社



消费者睇楼 ABC

物业时代 主编

赵卓文 陈柳青 著

广东省地图出版社

2000 年 1 月

图书在版编目 (CIP) 数据

消费者睇楼 ABC/赵卓文, 陈柳青编著. - 广州: 广东省地图出版社, 2000.1
ISBN 7-80522-378-5

I. 消… II. ①赵…②陈… III. ①住宅-选购-基本知识-中国②房地产-概况-广州 IV. F299.276.51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 56212 号

消费者睇楼 ABC

物业时代 主编
赵卓文 陈柳青 著

广东省地图出版社出版、发行
(广州市环市东路 468 号)

广东科普印刷厂印刷

880×1194 毫米 1/16 11.5 印张 230 千字
2000 年 1 月第 1 版 2000 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1~5000 册

ISBN 7-80522-378-5/F·55

定价: 19.80 元

作者简介

赵卓文，广州市城镇建设开发总公司市场研究室主任，中国注册房地产估价师，中国注册资产评估师，广东省房地产协会特约研究员，《港澳经济》杂志、《南方房地产》杂志、《房地产世界》杂志、《羊城晚报》今日楼市、《粤港信息日报》粤港地产特约撰稿人。作者长期从事广州房地产的开发研究工作，具有丰富的开发实践经验和扎实的理论基础，近年来发表房地产专业文章 200 多篇，在广州楼市引起极大的反响。其中，1998~1999 年在《羊城晚报》发表的“消费者睇楼 ABC”系列，1998 年对房改的报道和评论，1998~1999 年对土地拍卖的全程报道分析，均引起业内业外人士的广泛关注。作者对房地产开发有专门研究，其中对房地产消费市场的研究，对发展商的研究，对小区规划设计的研究，对项目全程操作的规范化研究等，在全国居于领先水平。

陈柳青，现供职于广州市城市建设开发集团有限公司计划投资部。是广东省房地产协会特约研究员，中国注册房地产估价师，广州知名房地产专业作者。曾参与“广州市房地产开发税费调查”、“广州市住房分配货币化”等多项重要课题的研究工作，撰写和发表过多篇在业内具影响力的房地产专业文章。作者长期从事房地产投资策划工作，对广州房地产市场有较为深入的研究。

本书收录了作者近期发表的主要文章《消费者睇楼 ABC》系列和作者在房地产开发工作实践中的多份研究成果。本书内容全面，涉及面广，是了解广州楼市的方方面面情况及未来发展走势的一本不可多得的参考书。本书可作为一般消费者的购房指导，发展商的操作指南，设计师的一份重要参考材料。

序

植根于沃土的大众之友

——写在“消费者睇楼 ABC”面市之际

金贻国

广州房地产业，房地产市场是一片难得的沃土。

在这片沃土上，购房置业者越来越多，寻求投资机会者遍布境内外，将与房地产有关的行业作为创业目标者不计其数。

每一个人，至少要为居者有其屋而奋斗不息，更多的人则将不断改善居住条件作为家庭幸福的不懈追求。因此，可以说，房地产业、房地产市场是跟每一个人都有密切关系的大众的事业。

房地产业、房地产市场涉及非常广泛的理论、知识，在此领域，若想有所作为，成就丰功伟业；或想不受骗上当，避免毕生积蓄付之东流，除需要不断学习、学习、再学习外，我想还特别需要掌握符合当地实际的丰富可靠的信息，特别需要以真知灼见为基础的经验指点。当然，足够的胆略也是不可缺少的。

正是由于上面的理由，现在有关房地产业、房地产市场的书籍、文章和各种媒体编制的各种房地产节目真是目不暇接，但仍然日益兴旺。这是社会经济生活的必然，因为大众需要它。在此，我很愿意向大家推荐即将面市的“消费者睇楼 ABC”，因为我觉得它至少有如下几个难得的、宝贵的特点：

1. 紧密结合广州实际，着重向最需要广州房地产业、房地产市场知识、信息和经验的购房置业者服务，并力求真实、全面、具体、可操作。

2. 任何产品，只有为消费者所接受，才能实现其价值。因此，这本书能为房地产开发商、代理商和物业管理企业提供很有必要价值的参考。因为无论在房地产生产、销售或消费阶段，都必须考虑最大限度满足购房者的要求，才能在竞争日益激烈的市场上立于不败之地。

3. 无论多么高明的设计师，若是为房地产开发商服务，其作品决不能只是孤芳自赏的艺术品，它必须首先能激发起开发商投资决策的冲动，即有足够的投资回报动力。这实际上也决定于设计方案使购房者满意的程度。从这个意义上讲，这本书对设计师、建筑师也会有重要参考价值。

4. 有着不少从实践中得出的、相当精彩的、很有深度的关于房地产业、房地产市场，

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

以及土地房屋管理的理论思考和意见。相信有关政府管理部门和科研单位的人士也会开卷有益。

为什么这本书有这些难得的、宝贵的特点？当然是因为该书的作者既有扎实的相关专业的基础和理论素养，又是在广州大型房地产开发企业第一线工作多年的战士，还是公认的勤于思考、笔耕不辍的文才，更何况还是一对志同道合、朝夕相处、随时可以探讨理论和实践的伉俪。因为在房地产界同时具备以上优势的作者不多，自然物以稀为贵。

实践是检验真理的唯一标准。面对广州如此丰富生动、变化无穷的房地产业、房地产市场的实践，一定会使读者引发更多的思考，同时也使作者看到过去篇章的缺憾，更加发奋努力，奉献新的华章。

记得恩格斯说过：“一刻也不能没有理论思维。”愿以此与作者、读者共勉。应作者之嘱，很乐意写这个短文，是为序。

周树金

一九九九年十月十九日

目 录

第一篇 睇楼 ABC

一、购房时机的选择	3
❧ 考死专家的问题	3
❧ 储蓄、炒股，还是买楼？	4
❧ 购房是否可抵御货币贬值的风险？	5
❧ 现在买楼是时机了吗？	
二、“目标住房”取舍的决定因素	7
❧ 在什么地方买楼	8
❧ 21 世纪，住到城外，还是住在城里？	8
❧ 针无两头利——地段、价格、楼盘质量如何取舍	9
❧ 买房还要买什么？买房型，买物业管理，还是买环境？	10
❧ 大盘优劣谈	11
❧ 居住标准与超前消费：看广州住宅消费潮流	12
❧ 不落后的选择——你该买多大面积的住宅	13
❧ “高与低”：高层住宅与多层住宅的优劣分析	14
❧ 对配套设施及物业管理的定量了解	14
❧ 居住环境质量评估：感觉与实测	14
❧ 值得关注的二手楼	15
❧ 算好付款方式的明细帐	15
❧ 购房小窍门——如何减少买房的一场“累”	17
三、住宅建筑质量的考察与验收	18
❧ 缺乏专业知识怎么办？	18
❧ 如何考察发展商与施工单位的素质	18
❧ 对住宅质量的感觉与评判	19
❧ 购房看楼“十二招”	19

☞ 拿到入伙通知书后	20
四、购房陷阱详析及交易纠纷的防范与应对	21
☞ 售楼陷阱详析	21
☞ 购房交易纠纷的防范与应对	22
五、走近发展商	23
☞ 寻找名牌发展商	23
☞ 发展商的两个“测不准”	24
☞ 工程质量——发展商心里有底吗？	25
六、购房决策的依据：广州住宅市场态势及楼市前景分析	26
☞ 楼市大势研判	26
☞ 广州房地产还能搞多久？——长线投资与短线投资的抉择依据	28
☞ 1999 年广州商品住宅市场形势分析	29
七、专家的忠告	30
☞ 楼价降了，对谁有利？	30
☞ “楼价下降论”的三点曲解	31
☞ 楼市“跟风”的利弊	33
☞ 看楼市，不能割裂历史	34
☞ 楼市政策调整，值得消费者关注	35
八、广州住宅现状及发展	36
☞ 广州市住宅小区建筑风格的新发展	36
☞ 智能型住宅：21 世纪广州房地产业发展面临的挑战与机遇	44
☞ 广州高层住宅的发展现状及走势分析	46
九、广州房地产：还可以向香港学习些什么？	48
☞ 看厨房，知差距	48
☞ 香港楼盘的规划设计	49
☞ 香港中介的“贴身服务”	50
十、专家睇楼实例	50
☞ 第一部份 基本情况调查	51
☞ 第二部份 分项评价意见	52
☞ 第三部份 综合评价意见	56

第二篇 法规文件汇编

广州房地产买卖指南	59
广州市商品房预售管理实施办法	65
广州市住宅小区竣工综合验收管理办法	68
广州市购买商品住房申办蓝印户口的有关规定	70
住房公积金管理条例问答	72
广州市地方税务局关于我市城镇个人出售、出租私有房产税收征收管理问题的通知	74
怎样买卖房改房	76
房改房上市要缴多少税费	77
房改房上市的产权政策	77
关于公布广东省物业管理服务收费政府指导价的通知	79
物业管理几个具体问题的规定	81
建设部关于《商品住宅实行住宅质量保证和住宅使用说明书制度的规定》	81
建设部《商品住宅性能认定管理办法》(节选)	82
文件转载	85
广州市财政局 广州市地方税务局转发关于调整房地产市场若干税收政策的通知	85
广州市财政局关于调整契税政策的通告	86
广州市国土局、房地产管理局关于加强我市物业管理的通知	87
广州市居民住宅公共用电电量摊分办法	89
中国人民银行个人住房担保贷款管理试行办法	91
广东省物价局关于广东省新建商品房销售明码标价管理规定	94
广州市建设委员会关于规范商品住宅交楼管理的通知	96
附：广州市商品住宅质量保证书及使用说明书	97

第三篇 广州楼盘信息总览

一、1999 年广州展销楼盘一览表	105
1. 住宅	105
2. 商铺	125
3. 写字楼	128
二、广州历年楼盘总览	129
1. 天河区	129

2. 东山区	136
3. 越秀区	141
4. 荔湾区	143
5. 海珠区	146
6. 白云区	156
7. 芳村区	161
三、楼价分类表	163
1. 按揭均价 3000 元/平方米以下楼盘一览	163
2. 按揭均价 3000 ~ 3900 元/平方米楼盘一览	164
3. 按揭均价 4000 ~ 4900 元/平方米楼盘一览	166
4. 按揭均价 5000 ~ 5900 元/平方米楼盘一览	168
5. 按揭均价 6000 ~ 6900 元/平方米楼盘一览	170
6. 按揭均价 7000 ~ 7900 元/平方米楼盘一览	171
7. 按揭均价 8000 ~ 8900 元/平方米楼盘一览	172
8. 按揭均价 9000 元/平方米楼盘一览	173
四、二手楼市	173
1. 房改房上市行情	173
2. 热门写字楼租售情报	174
3. 热门住宅租售情报	174
4. 市区旺铺租价	175
五、特色楼盘推介	175
1. 江景楼盘	175
2. 绿色景观楼盘	177
3. 珠江新城楼盘一览	178
4. 总建筑面积 40 万平方米以上大盘	178
5. 地铁沿线住宅楼盘一览表	179
6. 地铁沿线写字楼、商铺一览表	181
7. 西湾路、西槎路段楼盘一览	181
数楼市风流尽在中旅商业城	183
后记	184

第一篇 睇楼 ABC

第一篇 睥楼 ABC

一、购房时机的选择

购房时机是置业安居者最想了解的问题，也是最难解答的问题。尤其在中国内地房地产市场仍不成熟的情况下，“什么时候买房合适？”简直成了考死专家的问题。



考死专家的问题

这两年城市里关心楼市的人多起来了。大家聚在一起，谈论的话题常少不了两个：一个是炒股，一个是买楼。在广州，常常有朋友询问：“现在买楼是时机吗？”“楼价还有可能跌吗？”“楼市还能旺多久？”不但普通老百姓问这几个问题，连房地产业内人士也在互相询问这几个问题。这至少说明了一点：大家对楼市的走势把握不住，对楼价升跌的趋势，缺乏应有的了解和信心。相信很多人抱有这样的心态：如果楼价还可能下降，那早买不如迟买；如果楼价呈升势，则迟买不如早买。

搞房地产投资的人都知道，决定房地产投资成败的三个要素是：时机、地段和建筑质量。其中，时机在首位。对每一位想买房的老百姓来说，时机、地段和建筑质量，同样也是购房前必须考虑的要素。如果时机选择不当，可能会给购房者带来直接或潜在的经济损失，甚至使半生积蓄受到损害。中国人长久贫困地生活，部分地区踏入小康，也只是近几年的事情，对于占人口绝大多数，急切希望改善居住条件，想买房但手中的钞票又不足的普通居民来说，买房仍然是一次“奢侈”的消费。对他们来说，购房时机问题是最为实际的问题，也是置业安居者最想了解的问题。不过，这个问题也是“考死”专家的问题，尤其是在中国内地房地产市场仍不成熟的情况下。

为什么这样说呢？因为，近几年的房地产市场形势确实很难把握。

这两年楼市的变化牵动了千家万户的心。首先是“房改”进入实质性阶段。1998年年初，全国盛传，7月1日将取消福利实物分房，在全国房地产市场引起了震动，激发了新一轮具有“中国特色”的购房热潮。不少单位赶搭末班车购房分配给职工。对“分房”“绝望”的家庭，也开始认真地考虑自己买房的问题。“房改”政策使1998年房地产市场的销售量创下了“新高”。中房指数打破了持续低迷的状况，连续高走。笔者1998~1999年到过北方的一些地区，感受到房地产真是“太热”了！北京三环以内的现楼全部脱销；武汉、南京等地，市区现楼卖得干干净净；上海、广州等市场化程度较高的地区，销售量上升了50%以上；笔者看到一个数据，珠海1998年头5个月的交易面积就接近1997年全年的成交量。

大江南北，全国房地产一片红红火火。笔者个人认为，这是国内房地产90年代的第二次热潮。第一次热潮是1992~1993年，那是一次以房地产疯狂投资，土地大量批租、炒作为主题的热潮。这一次，是在国家政策的影响下，住房制度转轨过程中产生的一次短暂的以“突击消费”为主要基调的热潮。这股热潮来得快，去得也快。到现在已经几乎风平浪静了。

认清了这一点，我们对房地产市场的了解可能就会更理性一些。普通老百姓不是专门研究房地产的。大家对房地产市场的认识，有的是从亲戚朋友那里了解回来的，有的是从传媒那里了解回来的。笔者常听到一些朋友说，“现在买楼好啊！”问他为什么，他说，“报纸说了，1999年销售又升了50%。楼市这么

热，楼价要升了，买楼是时机了。”听到这些话，笔者往往很感叹，传媒的影响真是太大了！

有段时间，广州的报纸刮起了“炒作楼价”热。老百姓就问：“楼价还会不会跌？”笔者就告诫他们：要学会作理性的分析。笔者无意在此评论现在传媒的房地产报道，笔者只想说明一点，现在的传媒，如报纸、杂志、电视、电台等，对楼市的分析，往往是较多地注重新闻性，对市场的分析往往是一鳞半爪，缺乏系统的基础数据。普遍存在“报喜少报忧”的倾向。有的主观性很强。如果我们偏信得太多，往往得不出正确的东西。

对购房时机的选择和判断很重要。虽然要作出准确的判断，有时会很困难。但为了购房，我们又必须作出自己个人的判断。在这里，笔者的忠告是：对所有的信息资料要有较为全面的把握。

为了帮助广大消费者较为准确地把握广州楼市状况，本书设有专门章节对广州住宅市场态势及前景进行分析（参见本书第 24 页，第一篇第六部分）。



储蓄、炒股、还是买楼？

居民储蓄总额持续上升，但 1996 年 5 月至 1999 年 7 月，银行利率连续 7 次降低。

老百姓投资渠道狭窄。股市风险与楼盘的保值前景令许多人掂量不清。

楼价是升还是降，楼价泡沫成份有多少？

手中抓着二三十万元，是储蓄、投资，还是该买楼？

从 1996 年 5 月至今三年多时间里，银行降了 7 次利息，分别在 1996 年 5 月 1 日，1996 年 8 月 23 日，1997 年 10 月 23 日，1998 年 3 月 25 日，1998 年 7 月 1 日，1999 年 3 月 1 日，1999 年 7 月 1 日，几乎是每半年就降一次。降息次数之多，幅度之大，都是创造了纪录的。以一年期存款利率计算，1996 年 5 月 1 日前，是 10.98%，1999 年 7 月已经降到 2.25%，下降了一大半。

从这些变化，我们可以看出，政府的政策导向是：通过降低利率来刺激消费。大家都知道：从 1997 年到现在，全国的经济增长放缓（1997 年是 8.8%，1998 年是 7.8%，1999 年的努力目标是 8%），消费持续低迷，物价指数不但稳定了，而且还有所降低。这个现象是耐人寻味的。目前我国已经逐渐告别商品供给短缺的时代，开始全面进入产品相对过剩的时期。据统计，目前，我国的商品中，只有约 1% 是畅销的。房地产是一个新兴产业，但真正发展不到十年，产品就已经“供大于求”了。应该强调说明的是，这种“供大于求”，是指相对于现阶段居民的消费水平，产品“相对过剩”了。

这两年，房地产业在国民经济中的作用和地位提高了。不但一反过去被打压的地位，而且被作为经济增长点和消费热点来培育。前一点（经济增长点），是不难做到的。国家通过增加住房建设的投入和在金融信贷方面进行倾斜，使房地产业为国民经济增长贡献 0.5~1 个百分点的目标是相对比较容易达到的。

困难的是“消费热点”的培育。买楼需要大量的资金，能否形成消费热，最终还要看老百姓“钱袋”的实力。

目前，全国居民储蓄余额已经接近 6 万亿元，人均 5000 多元。有人还分析说，97% 的人的存款在 1000 元以下，3% 的人的购买力很强。如果这个结论是正确的，那么对楼市的影响是很大的。以目前广州楼市的情况分析，虽然房价的承受能力普遍在 3000~4500 元/平方米左右，但是“高价楼”（8000 元/平方米以上）却屡次掀起了销售热，有的甚至出现了“排队买房”的景象。在珠海，1998 年别墅和高级公寓的实际销售量增长了近 17 倍，预售增长了 5 倍。这些数据是否说明 3% 的人的潜力还没有发挥呢？

现在公认的事实是：不管高、中、底档的商品房，都出现了“总量过剩”。事实上，市场的变化（例如高档楼的走俏），常常出乎人们意料之外。笔者个人的意见是：现在的房地产市场分析工作，还有待进一步深化。市场的消费力水平如何，居民购房的意愿和需求，市场现存商品房的现状和明细分类等，都是值得深入研究的问题。如果缺乏这类分析工作，我们将很难对市场作出准确的判断，更别说正确判断买楼时机了。不久前，有一家家具生产厂家跑来问笔者：“广州小套型的住宅，例如，30平方米以下，30~40平方米，50~60平方米的住宅，总共有多少套？”这个问题把笔者给问住了。厂家还告诉笔者，他们已经咨询过广州几家大型发展商，都没有获得类似的数据。对于这些数字，房地产研究人员已经习惯了“估算”，准确的数字似乎都没有人去收集。另一个例子，笔者有一次去开研讨会。有人作了一个发言，是谈论广州房地产市场的潜在需求的。他说：“广州有200万流动人口，按1/10需要购房来计算，市场又将增加一个巨大的需求量。”笔者问他：“1/10是怎么得出来的？”他说：“是估算的。”由这两个例子，我们可见当前的房地产市场分析确实有待强化。

在广州，最近还有一种意见认为，目前市场上商品房“供大于求”的情况并不严重。理由是：广州目前商品房的空置量只有191万平方米。但广州1999年第一季度末储蓄存款余额就达2800亿元，即使拿出5%，就可以把空置商品房全部消化。这个分析的结论是：老百姓现在手头的钱太多，只要有很小一部分参加房地产投资，楼价必涨。

笔者认为，这个结论是有问题的。对于商品房的空置问题，在此暂且不提，先谈谈居民储蓄的问题。中国人，无论是在内地、港澳台，还是在海外，都有储蓄节俭的习惯。现在国内居民储蓄存款已经接近6万亿元，笔者估计可能还要涨。因为国家处于经济转轨的过程中，居民的生活压力加大了。全国下岗职工人数创下了建国以来的最高峰。在经济形势严峻、投资渠道狭窄（除了炒股、买艺术品，买金银首饰，买债券外，只有集资、买楼两条路）的情况下，居民的储蓄欲望可能不会有很大的改变。所以，笔者对一些手中抓着二三十万元，想着去买楼、供楼的朋友说，你现在已经住得不错了，还是留一些钱作备用吧。把所有的钱都投资房地产是有一定风险的。

另一点是：对储蓄存款，我们要考虑到它的构成。2000多亿元存款里面，有单位存款，有“公款私存”，也有各种往来的存款。有一项估计，广州人1999年的人均私人存款大概是3000元。以这个数据衡量，居民的消费力还是处于一个较低的水平。这也是制约房地产成为消费热点的一个重要因素。因此，不能根据“居民储蓄余额高”就轻率地得出“房地产购买力强劲，需求旺盛”的错误结论。

总体来看，居民储蓄的增加，短期内还不会形成对楼市的巨大需求。



购房是否可抵御货币贬值的风险？

东南亚金融危机阴影仍在。人民币能否长期保值，成为千家万户心中难解的一个“结”。

买房是否有助于化解可能出现的风险？

有不少朋友打过电话来询问，“人民币是否会贬值？买房是否可以保值？”

老百姓关心这个问题是有原因的。1993年以前，广州人的月平均工资大约是300~500元，6年过去了，收入增长了不少。1998年，广州人均年收入超万元。普通居民对自己辛苦拼搏得来的血汗钱，格外珍惜。大家都不愿意看到它贬值。但是，最近发生的亚洲金融危机却使大家多了一份担心。让我们看一些数据，与1996年12月相比，1998年1月泰铢贬值52%，马来西亚林吉特贬46%，菲律宾比索贬41%，新加坡元贬21%，韩元贬53%，新台币贬18.8%，印尼盾贬74%。连大家一直公认坚挺的日元，1998年也发生了暴跌，曾经跌破了1美元对140日元（据《经济学动态》1998年3月）。在货币贬值的影响下，台、港、东南亚地区的个人资产平均已经贬值1/3。在这种情况下，很多人心里有一个疑问：虽然中国政府承诺人民币不贬值。不过，短期不贬，长期贬不贬呢？据估计，目前我

国银行的不良资产比重高达 20% 以上, 达 8895 亿元, 如果其中有 30% 是不能收回的坏帐, 损失将达 2668 亿元, 为银行所有者权益的 133% (据《房地产报》1998 年 3 月 25 日)。那么, 将货币转换为实物, 例如购房, 是否可以有助于保值?

对于这个问题, 要作详细的分析。

在金融风暴的吹袭下, 亚洲各国的房地产首当其冲成为重灾区。因为经济紧缩, 各国都大幅度下调租金和商品房售价, 以降低房屋空置率。光是 1997 年第四季度, 东南亚国家的房地产租金就降低了 10%, 售价降低了 30%。新加坡 1997 年办公楼的价格降低了 6%, 私人住宅价格降低了 17%。房地产发展商认为, 目前东南亚地区的房地产价格已经降至 80 年代初的水平, 在 1999 年之后几年内预计可能还会降低 20~30%。这给我们一个启示, 货币贬值, 将会产生两方面的作用, 第一, 是通货膨胀。房地产无疑是抵御通胀的好手段。第二, 就是伴随着经济的衰退, 房地产的租金和售价会出现大幅降低。房地产对抗货币贬值的效果如何, 要看这两方面因素作用的结果。

我们必须注意的一点是: 我国房地产业的情况与亚洲其它国家有很大的不同。最大的区别就在于是否存在“泡沫经济”。

有人说, 国内房地产业存在“泡沫”。首先, 市场“供大于求”较为严重, 官方公布的数字, 我国 1994 年空置商品房 3289 万平方米, 1995 年上升 53%, 达 5031 万平方米; 1996 年上升 31%, 达到一个新的水平 6624 万平方米; 1997 年又上升了 25%, 达 7038 万平方米, 1998 年和 1999 年都维持在 7000 万平方米以上。另外, 1997 年开始, 国内房地产投资开始回落, 各大城市的楼价有所降低, 这一切都说明, 楼市存在一定“泡沫”。(据《城市开发》杂志 1995~1999 年各期整理)。

不过, 这种情况与国外的“泡沫经济”的差别很大。以日本为例, 80 年代, 日本的不动产价格节节上升, 到 1989 年已经达到创记录的 15 万亿美元, 是面积比日本大 25 倍的美国土地资产总值的 4 倍, 相当于日本当年 GDP 的 5 倍多。1996 年, 泰国金融危机发生前, 房地产贷款总额占 GDP 的 123%, 金融资产超过了实体资产。

相对这些数字, 我国的房地产水平还处于安全线以下。以东南亚金融危机最严重的 1997 年为例。1997 年, 我国房地产完成投资 3106 亿元, 占固定资产投资比重为 12.58%。而我国 1997 年 GDP 的总值是 74772 亿元。房地产投资和贷款占 GDP 的比重都是有限的。

商品房价格问题, 一直是存在争论的问题。很多文章把国外的“房价为居民年收入 3~6 倍”作为标准, 并据此评论说, 国内的房价太高了。对这个问题, 笔者认为, 要区别地看待。首先要承认房地产的地域性特征。例如, 1997 年, 全国房价平均 1976 元/平方米。事实上, 这个数据并没有多少实际的用处。如果你具体地说, 北京平均是 5371 元/平方米, 天津是 2273 元/平方米, 上海是 3235 元/平方米。这就有一点参考价值了。但是, 你如果想去上海买房, 你还可能需要了解, 多层住宅的售价是多少, 高层住宅的售价是多少, 内环线以内的售价是多少, 内环线以外的售价是多少等等。笔者举这么些例子的意思是说, 目前对楼价的分析显得不够客观和符合实际。在广州, 多层住宅平均卖到 4400 多元/平方米, 在珠海一般只卖二三千。你能不能说, 广州的楼价不合理, 珠海的楼价较为合理呢?

笔者个人的看法是: 目前国内房地产业已经走过了暴利阶段, 房地产业的“泡沫”已经基本散尽。楼价目前处于较为合理的水平上。以一般的楼价构成分析, 土建费用为 40% 左右, 土地费用 20~35%, 各种税费 15~20%, 发展商利润 10~20% (笔者在这里指的是一般的水平)。从这些数字来分析, 如果要降低房价, 最大的出路是压缩发展商利润和减免各种税费。这里, 笔者想说明一个观点: 有人认为, 房价构成中, 只有土建费用 (40%) 才是货真价实购房者的所得, 其它 60% 都是强加上去的“不合理收费”, 这是房价高的一个主要原因。这个看法是不科学的。“房地”不可分, 地价是房价不可缺少的部分。另外, 税费支出, 也是构成房价的重要组成部分。并不能片面强调降地价、减税费来降低成本, 以降低房价。

说了这么久，笔者的结论是：①目前国内房地产业“泡沫”的成分较少。②因为成本的刚性，住宅价格可下调的幅度已经不大。③买房是抵御货币贬值的有效手段。



现在买楼是时机了吗？

1999 年广州楼市没有炒家的市场。展望 21 世纪初期的楼价，维持现状或微降，仍为主旋律。

上面啰嗦了这么多，有朋友会问：“现在买楼是时机了吗？”

不一定。关键是看你的购房目的（自住，还是投资）。

如果用于自住，解决住房难问题，那么笔者赞成你马上去买房。但如果你手中只有二三十万元，想去投资赚钱，或者买楼保值，笔者劝阁下还是慎重为好（二三十万元买楼，交了首期，还要“月供”）。

1999 年的楼市没有炒家的市场。广州有些传媒喜欢谈“炒楼”，今天有什么地方的楼有升值潜力，明天有什么地方的楼有炒作空间，使人觉得现在的楼市到处都是机会。事实上，现在的楼市炒家几乎没有什么赢利的机会，主要原因在于市场趋于理性和交易手续的繁复及收费重。让我们举个例子。某个楼盘，买入 5000 元/平方米，一年后卖出 6000 元/平方米，成绩不错吧。你赚了没？让我们算一笔帐，两次税费，按 7~8% 算，中介费 1%，折现损失（利息 + 通货膨胀 + 风险报酬）7~8%，另外还有物业管理费支出，房屋的潜在维修管理费用等。不用说，这是一笔折本生意。

买了商品房，又拿去卖的，大部分卖不掉；卖掉的也基本上是亏本的。

1997 年，广州二手楼交易面积只有 22 万平方米，为商品房交易面积总数的 5%。1998 年年初，广州几家银行开展了二手楼按揭业务，但反应不够热烈。1999 年上半年，二手楼交易比例有较大提高，但绝对总量还不是很大。其中原因很复杂。笔者认为，其中重要的一条是：现在商品房的供应量太多了。“新楼”都看不过来了，消费者为何还挑“旧”的？广州目前在建商品房达 3150 万平方米，年竣工 500 多万平方米。每年竣工住宅接近 10 万套。以这个供应量和我们前面分析的广大居民的消费水平来分析，市场是难以短期承接的。所以笔者认为，1999 年下半年和 2000 年，楼价微降的可能性较大。当然，这是从总体上说的，不同地区、不同楼盘的情况会有所不同。

现在商品房供应过量的根本症结在于：前几年各地政府缺乏合理的土地供应计划和进行合理的调控，使土地批租过量和失控。北京 1992~1994 年间就批地 280 幅，总面积 14~15 平方公里。相当于香港同期批地的 26 倍。上海 1988~1996 年，共批地 10296 万平方米。（收入 100 亿人民币和 85 亿美元）。广州从 1992 年至 1997 年上半年，共划出红线 13858 万平方米，相当于广州市目前 2/3 的建成区的面积。（据《羊城晚报》1998 年 8 月 10 日）。看看这些数字，我们就可以知道现在市场运转艰难的主要原因。

按照有关法规，广东省从 1998 年 8 月 1 日开始，城市的经营性开发土地必须全部采用招标、拍卖方式出让。这将为房地产市场的健康发展提供保障。从中长期来看，楼市的前景是光明的。

重复一下笔者的观点：由于目前和今后一段时间内商品房供应量过大，商品房空置率继续上升，经济增长放缓，居民收入增长减少，目前的商品房技术含量低，可替代性强，“保鲜期”短等特点。在 1999 年和 2000 年，楼价有可能维持现状或微降。另外，市场的走势如何，还要观察购房消费热度的上升情况。

二、“目标住房”取舍的决定因素

广州有 200 平方公里的城区，有八大区，四郊县，上千个楼盘，