



平谈观点

安居

国务院明确公租房以40平方米/套为主

在近期召开的国务院常务会议上,研究部署进一步做好保障性安居工程建设和管理工作,会议要求继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设,加快实现住有所居的目标,公租房以小户型为主,并首次明确单套建筑面积以40平方米为主,租金标准由市县结合当地实际、按略低于市场租金的原则合理确定。

点评:面积大小不应成焦点,让需要的人得到保障才是关键。

换房

上海一二手房价格倒挂 换房流行

部分区域的一二手房价格倒挂,让不少购房者纷纷选择卖掉旧房,购买一手新房。在楼市整体低迷的背景下,上海的青浦、宝山、嘉定等区域,近期“以旧换新”的购房者占比渐渐增多,部分区域占购房者总数达七成。

点评:新盘降价打折的幅度较大和限购政策的影响,也是形成该现象的原因所在。

价跌

京上周商品房均价较前一周下降1253元

“金九”第三周,新房加上二手房的总签约量只有2511套。此外,北京房地产交易管理网还显示,上周北京商品房住宅均价为20829元/平方米,环比之前一周的22082元/平方米降了1253元,下滑幅度达5.7%,但住宅库存量已经达到了11.27万套,达到最近两年的最高点。

点评:房价下跌已经成为购房人的普遍心理预期。

放地

广州未来三个月平均两天出让一幅地

国家楼市调控政策仍然趋紧,广州却逆势开闸放地。近日,广州市国土房管局一举挂牌出让11幅经营性用地,29幅预告出让地块同时亮相,其中广州南站地区更是一口气推出9幅地块。未来3个月计划推出52幅经营性用地,平均不到两天就要出让一幅地。

点评:大规模的土地供应,会不会迎来新一轮开发热潮?

一周楼市

郑东新世界三期上周六开盘热销

9月17日,郑东新世界三期WE未来正式开盘, VIP会员按序选房,当天劲销500余套。三期产品在第一期的基础上,进行了升级和改良,品质更考究,视野开阔,居住舒适度更佳,空间利用率更高。一期现房实景呈现,省实验幼儿园还强势进驻,意味着除了拥有值得期待的区域未来,教育、交通、生活配套也相继完善。该项目接下来将推出瞰景高层洋房,品质将进一步提升,价格却依然是市中心的1/2,且目前选房客户可享受最高近10%的超值优惠。 袁月

“裕鸿·世界港之夜”啤酒节周二举行

9月20日,以“裕鸿·世界港之夜”为主题的德国风情啤酒节专场在中州皇冠假日酒店盛大启幕。河南裕鸿置业为答谢各界朋友对旗下新锐项目“裕鸿·世界港”一直以来的关注与关怀,邀请全城嘉宾共赴这场音乐与啤酒,饕餮与狂欢交相呼应的盛宴。虽然半月以来时断时续的秋雨已悄无声息地给郑州增加了几层微凉,但当晚啤酒节的气氛丝毫没有受到任何影响,在异国风情浓郁的音乐节奏中,中外来宾依然热情满满,high翻整个广场。 袁月



近日,政府披露的各种数据,均显示房价没有回落,若走访市场,也不难发现,实质性的大幅度优惠也并不为多,很多开发商依然在玩“忽悠”。

不过有机调查显示,81%的市民表示不会在“金九银十”期间出手买房,其中仅有8.9%的人被限购,76.2%的人认为“房价仍高”是阻碍自己出手买房的主要原因。

点评人 王亚平

楼市新观察

泡沫不挤出 购房者难买账

在郑州,同样如此,除了个别品牌实力较强的项目和拥有稀缺价值的产品销量有所保证外,大部分楼盘销售趋缓,更有个别资金匮乏企业不得不停建。

进入九月,相继举办的房展会也成为楼市现状的一个“缩影”,准购房者们和房企之间的“僵持”仍在继续,在调控预期不断升级的大背景下,买卖双方的“观望”情绪都越来越浓。这样的形势下,一些房企仍然参照以往调控的市场演变,对未来的政策走向还存有侥幸心理。

实际上,短期内,政府调控的力度不会放松,可以说“救市”无望,且据了解,截至9月份,银行的放款高峰已经基本结束,随后放款额度越来越少,在接下来的几个月时间,银行放款可能要停滞,无论是开发贷款还是个人贷款,都是一样的艰难。

就这样的态势来看,今年年底前成交量很难回升,甚至有可能再创新低。“以价换量”等吸引需求的一切手段,都将是开发商必须要采取的策略。供过于求的局面,使得房价下降动力应十分充足。尤其是随着库存量的加大和

政府调控信号的不放松,人们对房价下降的预期愈加强烈,恐慌性购房和投资投机性购房将会消失。

房企们必须意识到,如今的地产业已不再是“遍地是黄金”,尤其是随着一线城市发展的相对饱和,大品牌房企陆续进驻二三线,甚至三四线城市,利润率走低和更加激烈的竞争是大势所趋。

为了避免出局,给产品更合理的定价,挤出盲目追涨的泡沫,扫除表面的繁华,是积蓄力量、对抗竞争的关键。

直击博鳌

——听外地大腕点评“城市运营”



本期话题

城市运营是一个大家很关心的课题,房地产离不开城市,城市也离不开房地产;政府管城市,开发商做地产;政府责任是怎么把资源更好利用,企业目标是怎样把利润最大化,同时规避风险。在上个月举行的2011博鳌房地产论坛上,在“模式的革命之主题论坛下半场:城市运营”中,区别于郑州本土人士的看法,外地有关官员、学者、开发商发表了自己的观点。

本期主持 梁冰

城市 只有策划好 才能运营好

中国经济的最大推力是大规模城市化

在当前这个经济形势下,我们不运营城市,还能做什么?虽然我们有新兴产业七八个,但是实际上今后一段时间或者未来十几年时间里,中国经济的最大推力是中国大规模的城市化。在这个背景下,各地政府都在利用城市化进程来运

营城市。曾有一位学者讲道,在一定意义上,中国工业化已经超前,城市化却适度滞后,要想解决中国经济的所有问题,就是在科学、合理的前提下,适度加快中国的城市化进程。我非常支持他的观点。

只有策划好城市,才能运营好城市

如果一个城市运营没有一定利润会面临什么状况?每个地方政府的钱都来自于财政和融资。如果有巨大的开发还款需求,那么必须找到一个平衡点。这样才能保证健康运营。我们现在说推出政府融资平台以及国家的城市风险,其实有一点很

重要,就是城市必须能够健康运营。目前,中国的城市进程非常快,这其实是城市资源的竞争。某些城市在前期发展中有一些低水平现象,重复建设,所以说规划很重要,一定要引入好的策划,只有策划好城市,才能运营好城市。

城市运营商要站在城市高度提供相应服务

现在,中国城市化比例是50%,当时很多人怀疑在20平方公里土地上打造居住度假板块,在那样一个地方进行这样大规模的开发会不会失败。我们是在2008年金融危机最严重的时候拿到这个项目,我们的主要依据就是“中国城市化进程不可避免”。在此机遇中,你必须要有能

够结合当地特点进行产业设计、整合的能力。其次,要看是不是国家大的重要发展区域。否则的话,你借不上这个大的政策优势,很难能够有大发展。城市运营商,顾名思义就是要站在城市高度提供相应服务,而不再是一个简单的房地产开发。

三四线城市需要挖掘资源,实现城市化功能

中国城市化发展到了哪一个阶段,在一二线城市可以说到后城市化阶段,等于第二个阶段,这个阶段做综合开发,物业经营。但是广大三四线城市,包括交通配套不发达的区域,还处在做城市化普及阶段,其中很重要一块就是做资源开发。奥宸以前也是做纯住宅的,在这两年有

一个转型,一方面往旅游地产,另一方面向三线城市综合体。旅游已经成为中产阶级以及中产阶级以上核心消费之一。从市场需求出发,我们大量旅游资源都是在配套和交通不发达的三四线城市,这些区域需要挖掘资源,实现它的城市化功能。

唱作人

- 李岳清 呼和浩特市人大常委、工商联主席
- 邹林 长沙先导投资控股有限公司总裁
- 陈松 卓达集团总裁助理
- 姜海 奥宸地产董事长特别助理



李岳清



邹林



陈松



姜海