



平添观点

危机

鄂尔多斯集团
旗下一房企身陷“高利贷”危局

苏北县城新沂,目前正深陷高利贷的漩涡中。当地包括新沂市鄂尔多斯地产在内的几家颇具规模的房地产公司,皆面临民间借贷偿付危机。

目前,政府已介入,督促指导该公司处理债权、债务和后续工程建设等问题。据了解,融资总额在数亿元。因难以从银行获得资金,又对公司项目发展颇具信心,坚信资产能够抵上债务,随之转向高利贷。

点评:没有足够的风险意识,债台越借越高;没有足够厚的衣服过冬,资金链难免断裂。

投资

市场低迷期
外地旅游地产热衷到郑抢客源

严厉的楼市调控下,“到二、三线城市去”成为一种潮流。本周六、日,一场集纳了海南20余家品牌精品项目的房展会将在郑州未来大厦举行。

当今,通胀时代的不期而至已经成为一种共识。对投资客而言,拥有众多稀缺不可再生的自然景观资源的海南旅游地产,其自住度假养生价值和保值升值就是新的财富契机。据了解,这次活动将推出多种优惠,如16万元起购买豪装小户等颇具吸引力。

点评:楼市前景扑朔迷离,旅游地产的价值却日益凸显,大量资金仍在寻求机会涌入。

机遇

中国小城镇
即将迎来全新发展机遇

10月26日,中国房地产业协会负责人和来自全国各地的诸多房企来到河南禹州,召开了中房协小城镇开发委员会调整重组会议。中房协副会长、建业住宅集团董事长胡葆森出任调整后中房协小城镇开发专业委员会主任委员。

调整之后,将引导委员单位积极参与小城镇和新农村建设,同时也对建设中存在的土地置换、开发建设规划、合理利用资源、保护生态等方面的问题提出政策建议,学习先进的开发实例,推动小城镇发展。

点评:较为宽松的政策环境和城市化进程的加速,为小城镇发展酝酿了好机遇。

一周楼市

建业·总部港举办2011
传奇夜暨中原时尚名流荟

10月28日晚8点,建业·总部港前灯火辉煌,数百位总部港新老客户与中原各界时尚名流代表齐聚一堂,绚丽迎来“总部港传奇夜暨中原时尚名流荟”。建业集团董事长胡葆森、总裁陈建业、副总裁陈剑、“联合国和平艺术家”——昆曲大师张军共同出席本次活动,品味“游园惊梦”的幽深典雅,在总部港欣赏昆曲,在昆曲中品读总部港。

该项目位于郑东新区东风路与地秀街交会处,是中原首座定制型的独立企业总部,目前,VIP客户预约登记正在火热进行中。

刘涛



新闻背景

如果说之前,市场上出现的些许优惠,还能以“真降”抑或“假摔”来进行质疑的话,近日,上海、北京、深圳等城市均出现了多个项目大幅促销,甚至引发业主维权事件则是实实在在的降价。尤其是标杆房企,如万科、龙湖、中海等房企的表现,被业内誉为拉开了市场发生转向的序幕。这是因为在一定意义上,它们的资金状况还谈不上艰难,只是对市场形势有了相对理性的研判,采取了“抢跑”战略,为安全过冬做好充分的准备。

晚报记者 王亚平

楼市新观察

主动出击,方能避免陷入资金困局

有数据为证,今年前9月,万科累计实现销售面积841.2万平方米,销售金额970.8亿元,同比分别上升39.9%和35.9%。而龙湖地产今年1~9月,其累计实现合同销售金额282.5亿元,按年增长50.9%,成为前三季度业绩最好的上市房企之一。

回想2008年,在其他房企都按兵不动时,万科率先采取了“抢跑”战略,主动优惠,项目得以热销,快速回笼资金,为后续发展蓄势。

如今,越来越多的品牌房企渐渐学会了

“主动出击”,心态发生了质的变化。在郑州,近期多个项目加入了优惠大军,其中不乏原本销售状态良好的企业,一边开发新项目,一边对老项目做出让利优惠,甚至为了避免引起老业主的不满情绪,采取变相降价的方式,“如果等到资金十分紧张的时候再作价格调整,恐怕就无济于事了。”

然而有个别房企,为了保证资金链的正常运转,不惜趟民间高利贷的浑水,殊不知,这并非良策,一旦销售不如预期规划,不但会加剧

资金困境,还可能断送一个企业的未来,被誉为房企的“慢性毒药”,目前已经连续拖垮多家中小房企。

综观市场上的烂尾楼、企业被吞并者大都是因为曾经对行业发展缺乏理智应对、盲目扩张。

眼下,房地产调控政策无放松之信号,短期内楼市转向也几乎无可能,渐入寒冬是大势所趋。与其借贷豪赌市场预期,盲目幻想政府救市,不如顺势而为,在大局既定的情况下,降价求量,为企业的长久发展积蓄实力。



本期话题

在住宅市场不景气的情况下,商业地产由于具有被看好的长期租金收益和规避调控政策的优势,在近一两年逐步走上稳步上升通道。一线城市北上广深,写字楼市场基本处于饱和状态。因此,对于写字楼的需求正在不断向二、三线城市渗透。与此同时,写字楼在二、三线城市也得到了长足发展。业内人士形容,当前似乎到了写字楼崛起的时代。

本期主持 梁冰

二三线城市写字楼 迎来崛起时代?

唱作人

王如民 河南楷林置业有限公司副总经理
吴建军 河南盛润置业有限公司副总经理
邢媛 河南坤午置业有限公司副经理
樊绿营 上海国际中心营销总监



王如民



吴建军



邢媛



樊绿营

郑州写字楼由销售型向持有型转变

谈及二、三线城市写字楼的发展,王如民表示,郑州写字楼的发展可以拿上海、深圳的写字楼发展做对比,总结出一些规律,这同时也是对郑州写字楼市场发展的一个印证。上海基本是出租写字楼,想在上海买高端写字楼基本买不到;北京销售型写字楼占比不高于30%,大部分

也是持有型物业。深圳最好的两家写字楼公司之前都是销售型的,但是这一年半陆续出现了民营企业投资开发的写字楼项目,由销售型变成了持有型。所以,写字楼市场在二、三线城市发展的历程,也是要经过一个周期的,由销售型物业变成租用型物业。

投资写字楼要选黄金地段加黄金产品

近期商业地产蓬勃发展,是时机成熟?还是住宅被限购之下的大势所趋?吴建军对此解读道,最近的十年是国民财富快速增长,中产阶级迅速膨大的十年;城市的发展、中原经济区建设使包括写字楼在内的房地产需求被迅速扩大;行业自身的发展

趋势这三个因素,促使郑州商业地产迅猛发展。但它依旧呈螺旋式上升的规律。该怎样选择风险小、收益高的写字楼进行投资?吴建军表示,要选就选黄金地段加黄金产品,这是写字楼中最值得投资的。

高端写字楼成市场制胜利器

市场的利好反应,使得越来越多的开发企业进入写字楼开发当中。同时也出现了这样的一些局面:有的写字楼招商爆满、日进斗金,但有的写字楼门可罗雀、冷清度日。

邢媛认为,从市场来看,原来那种非常普通的,没有什么特色、也没有物业管理的写字楼,逐渐被市场所淘汰,而那些品质高端、物业服务好的写字楼,受到客户追捧。所以,开发写字楼项目,一定要争取做到高端、与众不同、人无我有,不光是硬件,而且软件也要跟得上。

投资商业地产贵的更妥当

商业地产作为保值、增值非常稳健的投资产品,将会成为更多的资本流向趋势。2003年,郑州出现甲级写字楼,经过CBD五年的培育,目前租金从每平方米3元涨到6元,商住楼基本上达到3.5元的租金,投资收益率很高,所以很

多人看中写字楼收益。加上写字楼的短期变现能力比商铺强,所以,写字楼未来几年在于二、三线城市的发展空间将会非常大。在樊绿营看来,投资商业地产,贵的会更妥当一些。