

楼市气象站

阴

上市房企存货与负债双双大增

根据 WIND 资讯统计显示,截至3月19日,目前沪深两市共有32家上市房地产公司披露了2011年年报,其中半数以上预喜。但在利润增长的同时,年报透露出的另一些数据则让人忧虑,在房地产调控政策的背景下,房地产行业去年持续低迷,多数开发商存货周转率下降明显,手中库存量出现急剧飙升。

点评:积压已久的资金链危机一触即发,谁能 HOLD 住,谁就可能笑到最后。

晴

大行松绑北京首套房贷利率

2012年一季度以来,多个地区的首套房贷利率都有所松动,北京多家银行在今年初就开始从前期普遍上浮的水平向基准利率回归。而近期,央行副行长刘士余关于“保证个人首套房贷款以及确保首套房贷实行差别化利率优惠”的表态,更加速了房贷市场的“回暖”。目前,虽然大部分银行仍执行的是基准利率,但国有大行中的交行、中行、建行,股份制银行中的北京银行首套房贷款利率都有了一定程度的下浮。

点评:这是暂时的还是长期的,还很难确定,不过,银行之间的竞争增加了。

大风

房产中介借网络“赢”销突围

据报道,受调控的影响,房产中介公司和经纪人或多产业支撑发展,或操作求变求创新,或与其他小中介合作,以谋求突围,而网络也是大家较为热衷的平台。比如,在操作求变创新这块,58同城房产网邻通便很受关注。像21世纪不动产、链家地产、中大恒基等大型房产中介企业,以及众多当地中介公司均在其上面安家落户。

点评:此举便于用户更便捷、更准确地找到符合自身需求的房源。

一周楼市

东方·鼎盛中心上周五面市

3月16日,位处郑东新区省府区,由东方鼎盛(集团)地产发展有限公司开发,北京元大鼎盛投资的东方·鼎盛中心项目举行了隆重的面市新闻发布会。

上午9时许,活动现场已是人声鼎沸,比肩接踵。10点整,活动正式开始,第一项由企业代表发言,集团执行总裁曾成对于项目的开发历程、开发理念等做了详细讲解,并宣布东方·鼎盛中心项目正式面市。紧接着由岐晓弟代表第一太平戴维斯,对项目物业管理及顾问做了分析及汇报。上午10点半,主持人宣布合作双方物业签约,第一太平戴维斯强势战略进驻东方·鼎盛中心。此外,“精英零距离,商务新体验之商务精英健康关怀”活动也于当日正式启动。

永威置业业主植树活动举行

3月18日,由郑州市永威置业有限公司主办、郑州市永威物业管理有限公司协办,以“同栽心愿树,共度幸福年”为主题的大型植树节活动启动。永威置业旗下永威·鑫城、永威·翰林居、永威·西苑小区共100多名业主参与了本次活动。

活动现场,永威置业为所有参加本次活动的业主制定了许愿卡和象征着“越光宝盒”的许愿瓶,业主们留下自己的愿望,愿和小树一道慢慢成长,并与小树合影留念,这些点点滴滴的细节赢得了广大参与者的一致赞许。业主们纷纷表示这样的活动很有意义,传达了永威对低碳环保、生态绿色社区的建设,同时也感受到了永威置业对业主生活无微不至的关心。

全玉梅



“

3月19日上午,刚刚从“两会”归来的全国人大代表、建业集团董事长胡葆森,在建业新近落成的中原会馆约见了省会主流媒体记者,与大家就小城镇发展、房地产行业趋势、房价走势等问题,进行了深入的交流与探讨。

今年两会,胡葆森共提交了四个议案,分别是:重视城市“夹心层”社会权益、实施区域差别化房地产调控、加快小城镇发展、深化足球职业化改革,受到了业内外较大关注。

记者 梁冰

”

胡葆森:郑州房价5000元合理 预计今年下调15% 老胡“两会”归来谈“两会”

加快小城镇发展 推进中原经济区建设

10年前,建业开始实施省域化战略,用10年时间完成了在全省18地市的布局。从2010年起,建业又开始进入一些县域城市,目前已经在全省十几个县城安营扎寨。

“随着新型城镇化建设步伐的加快,也为建业的发展战略带来了契机。”胡葆森说,现在,很多县和镇的建设在同步进行,也就是说在进行县级城市化的过程中,镇也在同步建成,“两步并成一步走了”,所以建业进入镇的时间表很可能要提前。

然而,在参与小城镇建设的过程中,胡葆森发现,大中城市挤占了小城镇发展资源,影响小城镇发展;公共财政投入不足,小城镇财政收支不平衡;融资体系滞后,信贷市场资金供给有

限,建设资金压力大;土地流转制度存在缺陷;小城镇普遍规模小,特色产业缺乏,就业、医疗、教育、社保等小城镇综合配套体系不完善,对产业和人口的吸聚作用有限。

因此,在《关于加快小城镇发展 全面推进中原经济区建设的建议》的提案中,胡葆森提出了5条建议:总结小城镇试点经验,加快推进小城镇行政管理体制改革;加大金融支持力度,缓解小城镇建设资金压力;加大财政支持力度,增强小城镇发展活力;完善土地流转过程中合理的收益分配机制,推进小城镇和谐发展;明确小城镇规划建设主体,使小城镇发展具有持续推进动力。

“今年是建业的20周年,我们要从今年开

始加快进入县级城市的步伐。在此期间,可能要分为三个阶段,今年、明年是一个阶段,进入30个县城;剩下的六七十个县会分成两步,在未来十年内完成。最后共计要进入河南的100个县城。”胡葆森说,“建业‘三十而立’,我们要在建业30周年的时候,把自己的产品开发到河南的100个城市,这是我们的大战略。”

在胡葆森的理解中,新型城镇化不是拆旧村建新村,也不单纯是拆旧房建新房的过程,而是撤自然村并中心村、撤村并镇、撤村直接并成社区,现有生产、生活方式发生巨大变革的过程。

在这场变革中,河南每年会增加1000亿元以上的投资,这对于房地产商来说,是巨大的机遇。

调控政策“一刀切” 制约城镇化发展

在提案之一《关于实施区域差别化房地产调控政策的建议》中,胡葆森写到,在国家一系列限购、限贷、限价等房地产市场宏观调控政策的作用下,投机、投资性需求得到明显抑制,房价过快上涨的势头得到了有效遏制,多数城市房价环比出现下降,房地产市场宏观调控的效果正在显现。

在胡葆森看来,中央政府实施房地产市场宏观调控,遏制部分城市房价过快上涨,保障民生的做法,无疑是正确的。但在落实房地产市场调控政策措施时,未充分考虑不同区域所处的不同发展阶段,采取“一刀切”的

做法,不仅影响到城镇化加速发展的中原经济区建设,而且也不利于全国区域经济的协调发展。

在3月19日的媒体见面会上,胡葆森对自己的看法进行了解释与分析。他说道,2010年河南省城镇化率为38.8%,远低于全国49.95%的平均水平,而一线城市及部分沿海城市的城市化率在60%以上,西部一些省份则在30%左右。

“如郑州,是拥有1亿人口大省的省会,但户籍人口不足3500万,刚刚到全省人口的3.5%。那么作为一个省会城市对全省经济的

拉动能力是不够的。现在又要加快中原经济区建设,从扩大省会城市规模这个角度来看,与当前执行的限购、限贷政策有一定的冲突。”胡葆森表示,在这种城市化率不平衡的情况下,采取“一刀切”的房地产调控政策,会在一定程度上制约农业人口、外来人口落户城镇,影响城镇化发展。

因此,在本次两会上胡葆森再次建议,对于城市化率有巨大差别的城市,在政策的制定与实施上希望区别对待。如实行区域差别化的限购政策、住房按揭政策,以及保障房配建区域差别化政策。

预计郑州房价下调15% 每平方米5000元算合理

“过去的10年,郑州房价的增涨速度,大家有目共睹。”胡葆森说道,以联盟新城为例,2004年推出第一期的时候,一平方米卖4000元;到了2010年12月17日推出第七期的时候,它的房价是19500元。同样的品质,同样的建筑形态,且价格上涨了近5倍。

但是,从去年3月1日开始郑州实行了“限购令”,致使郑州楼市的成交量急速下滑,去年全年只成交了6万多套,与往年相比,下降了将近50%。

今年的政府工作报告,已经定下了房地产市场的基调,那就是“调控方向不变”。在这种

大背景下,郑州的房价将呈现何种走势?胡葆森预计,会下调15%以上,甚至更大的空间。

他具体说道,供求关系决定了价格,成交量急速下跌,房地产商就要加速资金回笼,势必会施行多种多样的降价策略。先前,包括万科、恒大在内的很多楼盘降价幅度超过了20%,龙湖这些具有代表性的全国地产开发企业,在新楼盘的开盘策略上,普遍出现大幅度下降。目前,郑州的很多地产商在推出新楼盘的时候,对定价都已经开始下调了自己的预期。

那么,郑州的房价应该在多少算合理呢?胡葆森表示,5000元是郑州房价的合理价位。

为此,他分析道,去年郑州市的人均收入大概在2万元左右,三口之家就是6万元钱,通常所说的房价的合理价位,一般在家庭收入的8倍以下,也就是40多万元。以80平方米的房子算,大概就是每平方米5000元钱。

“所以说,郑州市的平均房价在5000块钱,应该还是比较合理的价格。”胡葆森同时表示,但是还有一种现象不能忽视,就是来郑州买房的人有一半以上来自全省其他城市,这又是一个空白阶层,这个阶层都是年家庭收入超过6万元的,因此,就全国省会城市来看,郑州的房价在六七千元应该比较合理。