

2013年市场星报行业联动高峰论坛圆满落幕

行业联动话房产新政 调控是挑战也是机遇

合肥市房地产协会副会长李慧秋：

出台国五条旨在稳定房价



国五条实质是2011年国八条的延续,主要目的依然是稳定房价。近十年出台九个国务院调控文件,目的都是一样的,就是稳定房价,因为这是老百姓最为关心的问题。如今合肥房地产市场主要问题表现在市场供应量上,特别是保障房供应量不足。

产生的影响是,一方面强调限价限购限价,限购限价作为手段,对高价高端房确实有一定影响,但刚性需求住房的价格并没有下来。二是限购政策针对投机、投资需求,但改变市场供求关系的力度不足,打击了改善性需求,加速了开发企业转型,加剧了商业地产竞

合肥365地产家居网总经理助理郭红兵：

国五条显示调控在往“深水区”走



国五条的出台,我们可以看到一个趋势,我个人分析,调控在往深水区走,而且越走越细致,越走越狠。调供应调不了的时候就调需求,利率手段调不了的时候,就动用行政手段,限购就是行政手段。你可以仔细看下国五条,在限购的地方把“户籍”两个字写得很清楚,强调了户籍,非常细致。

事实上,我们的市场存在结构性的供需矛盾,我们一方面有很多房源,但另一方面购房者捏着钱买不到房子,这里面有价格因素,也有区域因素,还有户型因素等。

国五条起的作用是非常强的。我个人认为,它与这么一句话关系密切——“转变经济增长方式”。中国的经济增长依靠三驾马车:出口、投入和内需。说是三驾马车,但目前主要是靠投入这块带动。房地产属于城市化这块,

争。三是二套房首付和贷款比例上调,的确也伤害了部分改善性需求,也让首次置业者选择起来更加困难,因为一旦选择,再改善的成本太大。

去年,合肥在11个中部省会城市中,房价排第9位,增幅第5位,商品住房的价格第8位,增幅第3位。这说明2011年国八条之后,中部城市房地产市场很稳定,价格稳中有降。

房地产行业,每一次调控都会引发市场的短期窒息。这次国五条的出台,合肥市场的非正常交易量开始猛增,房产局人满为患,产权处的号已经排到了4月下旬。

国五条本身是为了防止某些城市的房价过高上涨,但现在的情况是,全国房地产市场都出现了异常,尽管政府对房价过高的企业进行约谈,房价却还在上涨。可以看到,政策对市场确实有影响,但不管政策如何,刚需(首需和改善)依然不可阻挡。

2020年之前,国家全面建成小康社会的要求、新型城市化的要求等,都给了房地产行业继续发展的空间和时间,这期间依然是房地产行业重要的机遇期和发展期。新型城市化不仅是人口的增加,更多的是农村人口向市民的转变过程。城市的房屋,这里的人都能享受到,那才是真正的城市化。

只要基础建设投入在增加,房地产市场就会增长。这里面还有一个从城市化到城镇化的变动,城镇化与城市化是不同的,不能一味走原来那种大城市的发展模式。现在进行的调控,本质上就是想转变经济增长方式。国五条肯定不是“史上最严”的政策,最严的会是下一个。

国五条出台后的形势,二手房的过户热是第一个表现,这个表现会随着20%政策的出台立刻冷下来,现在这种过户是非理性的。接着,会出现一手房遇冷,为什么呢?因为限购条件严格,会有制约,本地区投资人也会考虑这个费用,升值以后有20%的税,还有其他各种各样的税。如果转嫁给买房者,价格高了,买家不买了。二手房遇冷后,实际上也是给投机者泼了一盆冷水。

国五条势必会影响到合肥未来市场的格局。一方面大房地产商不需要对未来市场有多好的认知,他只要对自己产品品牌的竞争力有信心就够了,无论如何调控,房地产市场都不会彻底死掉。只要在这个市场上,凭借企业的竞争力,把资源抓到手就可以了。中小企业在未来一段时间内的重点就是要打造品牌。另外,未来合肥市的二手房市场将会分流一手房市场的顾客。

面临接下来的挑战和机遇,各房企不能吝啬广告推广,有声音比沉寂好;春天是等不到的,但可以召唤来;以中低密度户型冲击市场,保证稳定的现金流,价格优势将会愈发明显,“先吃螃蟹者”必有收获;提供附加产品吸引客户;渠道为王,切实行销。



苏宁云商集团股份有限公司合肥地区管理中心总经理王军：

房地产行业是极其重要的上游产业



如今的苏宁已经不是简单的苏宁电器,而是苏宁云商集团。苏宁在全世界有60个大区,经过十几年的高速发展以后,我们也开

合肥百协置业高级策划经理陈钢：

房地产市场将会越分越细



现在市场上刚需占了很大的比例,以我们的项目为例,面积大于120平米的房子,销售速度明显要慢于80~100平米的中小户型。

始进入盘整期。苏宁云商,涵盖了苏宁店商(实体店)、电商(电子商务)和零售服务商。这些是凌驾于所有产品之上的,我们不只是卖产品,而是想彻底解决消费者的消费方案和消费途径问题。

线上和线下模式的融合,我们是全球第一批吃螃蟹的人,虽然线上未来的销售潜力无穷,但实体店一样不可荒废。今年我们计划增加12个店面,而寻找店面的依托,当然是房地产行业。

房地产行业是商业企业的上游产业,有了房地产行业的高速发展和繁荣,才有电器和家居用品产业的发展和繁荣。房地产行业的繁荣,可以带动商业销售,使下游的商业企业实现销售增长、规模扩张。

不仅是苏宁云商,任何一家商业企业,都不会抛弃实体店的开发。即便是经历了调控再调控,各商业企业依旧会想法设法寻求地产和商业的联合,同时依靠强大的品牌体系和管理模式,给各个商业地产带来亮点。

还有一种情况,一些住宅项目只是50平米的公寓楼,却卖到八千多一平米,照样被人抢;而在另一边,90平米黄金户型只卖到四五千一平米,消费者还要考虑观望。

新国五条出台,不少人说这是“史上最严”的调控政策,相信随着细则颁布,会对市场带来更大的影响。未来,消费者会对房子的区位,小区的规模和环境,小区的周边配套等,要求得越来越多、越来越高。

我们感觉到房地产市场正在逐步细分,在调控的大环境下,会越分越细。以前那种只要有卖,就会有买的情况,将不会再出现。

现在房价的走向将和一个区域的发展联系得更加紧密,相信以后城市发展的地域化特性将愈发明显。在这个城市发展比较快、配套较好的区域,房价也会有相应更快的上涨趋势,而在城市发展相对滞后、配套稍差的区域,消费者恐怕会对居住环境的要求更高,并且价格的上涨肯定要慢。这也要求今后房企拿地开发,要有更多更全盘的考量。

“国五条”出台后,合肥房地产市场走向扑朔迷离。“过户潮”蜂拥上演,引发了市场的关注。3月28日,在本报主办的“2013年度市场星报行业联动高峰论坛”上,来自地产、金融、商业、家居业、新闻媒体的数十位精英人士,以及房地产行业的资深专家,共同就新政带来的影响、房地产行业的未来走势、相关产业如何联动共赢等问题,进行了深入探讨。

论坛上,大家各抒己见,思想不断碰撞,精彩不断,亮点多多。近日,合肥版“国五条”细则发布,对控制房价、平衡供需、逐步提高预售门槛等做了相应规定,但是二手房过户的20%差额个税、限购区域是否扩大、二手房首付及贷款利率是否收紧等热点问题,并未“出炉”。

这与大家在论坛上表达的看法基本一致,“调控会逐步深入,房地产行业面临很大的挑战。”但同时,安徽出版集团副总裁、市场星报社社长虞海宁也在论坛致辞中指出:“建筑行业是目前推动经济社会发展的最重要力量。每一次新政的出台,既是挑战,也是机遇。房地产和与之相关的金融、商业、家居等行业,要正视政策,深入理解,寻求突破。”

实习生 吴艾琳 记者 张华伟 曾梅/文 李超钰/图

安徽宝利丰地产高级策划师马朝锐：

房地产行业进入“白金十五年”



对于新政,我有点想说。第一点:房价的上涨趋势不变,只是涨幅受

到一定程度的遏制,需求得到一定程度的抑制。第二点:跳过国五条,跳过国八条,我发现中国有自己的房地产发展规律,这个规律就是十五年为一个周期。

我们回首往昔,从1998年房地产市场结束货币分房开始算起,到2013年,这是第一个周期,我把这个周期理解为中国房地产的“黄金十五年”,又或者说是上半场,其中又包含了三个阶段。

1998年至2003年是一个阶段,中国的房地产市场处在一个发育期。2003年至2008年是一个阶段,这是中国大中型城市房地产市场的成长期,而国家对房地产市场的第一次调控,也是现在这个阶段。2008年到2013年,这是全国房地产市场成长与萧条并存阶段,在这个阶段,出现了多轮调控。

国五条的颁布,我认为这是中国

华安证券房地产、建材行业研究员宫模恒：

未来调控会针对房地产供需市场



我觉得这几年,有一个变化非常明显,就是2010年那次调控到现在以

来,整个股票市场的价格和房价,处于一个很默契的关系,房价上涨的话,房地产的股票价格就要下跌。

为什么出现这个情况呢?一个最重要的原因,就是从2010年开始,调控出现了一个倾向,开始调节、抑制那些投资性的需求,也就是说,政策关注的焦点,在于房价的变化。

现在新国五条出来,我认为这只是高压政策的开始。为什么呢?中国的城市化率目前已经达到了51%,按照国外统计来看,如果达到51%的话,这个国家的城市化率,会以一个更快的速度冲到70%。在这个加速期中,我们的新一届政府,提出了城镇化这样一个主题。

但是,目前面临的问题是,中国的

房地产行业的分水岭,从现在开始,我们正式进入中国房地产行业发展的“白金十五年”,又或者说是下半场。而且,据我估算,这个周期将从现在延续到2028年。

为什么说中国房地产行业进入下半场?第一,全国性的城市化率已经趋于饱和;第二,我国房地产存量市场已经趋于饱和;第三,房地产增量市场急剧下降。在接下来的发展时间里,房地产行业的集中度会提高,整个行业将面临重新洗牌,并且依然将伴随着多轮调控。

消费者和整个市场,在第二大周期里,将对房企的品牌、品质、附加值等,要求越来越高,但市场的需求不会消失。我个人对房地产行业接下来的“白金十五年”充满信心,在这个大周期里,整个行业会继续向前向上发展,并且愈发精致和细腻。

市场星报社副总编辑程局新：

国五条同样是房地产业的机遇

从今年1、2月的我国整体经济形势来看,并不容乐观。我认为,房地产行业这块,就目前而言,依然是社会经济发展的最重要力量之一。所以,虽然国家看起来是在限制房价,抑制需求,但应该会有个度,并不会让这个行业真的萧条下去。中国的城市化想要达到世界发达国家70%的水平,不是一件容易的事。而在城市化进程中,房地产行业当然是重要的助推器。目前,中国出现了一些怪现象,年轻人在城市打拼,老年人回乡下养老,这显然还不是真正的城市化。

限购、限价、限贷,目的都是稳定房价,让它达到一个相对合理的水平,但目前什么是合理的水平,就不好界定了。实际上,市场上的东西,还是应该让市场自己来决定。中国的房地产市场,已经历了多轮调控,每一次看似会就此一蹶不振,每一次又都痛苦地继续前行。

我们今天在这里是做一个探讨,现在国内物价上涨的趋势也很明显,很多人不愿意把钱握在手中。以前,投资房地产是个不错的选择,但现在可能就要做更多考



虑了。当然,房子本身应该是居住的性质,而不应该过多地成为投资手段,政府的调控目的正是在此。但我相信,即便是严厉的“新国五条”,一样是房地产行业的机遇,谁更快转型,谁找准了方向,谁就会在未来一段时间内占得先机,成为行业的领跑者。

建筑成就梦想

信达·西山银杏续写黄潜望楼市传奇

3月30日,位于黄潜望繁华地段望江西路和怀宁路交界处的信达·西山银杏销售中心门庭若市。当日,安徽信达房产在合肥举行的“芒果公主 央企全城搜索”大型选秀活动,吸引了不少怀揣梦想的年轻人前来参加,整个现场的氛围持续火热。同时,西山银杏5#、6#楼盛大开盘也吸引了近千名宾客前来认筹,开盘首日,主力户型便几近售罄。

目前合肥市场刚性需求量大,在现场的调查显示,信达地产的品牌和西山银杏优势的环境地块资源都已获得了众多购房者的认可,而优惠后低于周边同类楼盘的销售均价,也赢得了购房者的追捧。据了解,信达·西山银杏从一诞生开始,就结合自身优势对产品进行了精心的规划与设计。79~112平米的2居、3居户型,全部为明厨明卫的户型设计,将刚需用户

的需求和住房实用性完美结合,从而获得极高的综合性价比。

开盘现场高涨的人气彰显了新老客户对信达·西山银杏的青睐,为此安徽信达房产也让回馈消费者,开盘当天现场设置了多重组合优惠好礼,倾情回报了广大客户的厚爱。项目负责人表示,安徽信达房产一直秉承“建筑成就梦想”的理念,通过前期对消费者的调研,充分了解到购房者的购买行为越来越理性,越来越从容,购房者告别了盲目买房以及投机心理,而是真正的从自身需求出发,认真对项目进行选择。作为开发商,安徽信达房产着实从产品自身入手,以完美的建筑品质呈现时代的经典。今天的热销,将是明天的全新起点,安徽信达房产将以更高要求的建筑品质定义全新兼职标准,迎接更广阔的市场考验。程梦萱 何曙光

“新徽派艺术新锐培养计划”在中环艺术馆启动

3月12日上午10时,由安徽省美学家协会、安徽大学教育基金会、安徽中环投资集团主办,中共安徽省委宣传部、安徽省文化厅、安徽省教育厅支持的“2013新徽派艺术新锐培养计划”在中环艺术馆正式启动。

主办方中环投资集团执行总裁乔晓戈表示,本次与安徽大学教育基金会、安徽省美协共同倡导发起开展“新徽派艺术新锐培养计划”,其目的就在于创建一个专业艺术机构与艺术院校、艺术协会以及新闻媒体紧密合作联动的艺术人才培养的崭新机制,推动艺术教育与社会实践结合,艺术创作与文化市场结合,英才选拔与媒体推广结合,加快发现、推选、培养和提携新徽派艺术英才,推动徽派艺术薪火相传,推陈出新、可持续发展。据悉,中环集团自成立以来,在壮大自身的同时,一直努力助推文化事业,建立了中环艺术馆,努力将其打造成一个开放的、国际性的、前瞻性的艺术学术平台,同时又是一个公共文化艺术平台,向大众开放,服务于大众群体。中环艺术馆作为本次新锐培养计划的承办单位,将为发掘培育新徽派艺术英才,振兴安徽艺术事业作出贡献。董方