

# 城市化运营 大盘时代的必由之路(一)



城市扩张和地产建设的相辅相成，让大盘时代应运而生。大盘时代出现并不是开发商或者媒体的炒作，而是一个城市地产发展到相对理性市场后的产物。在大盘时代背景下，从城市化运营角度破题，是一种值得我们考虑

的办法。

从字面意思不难理解，城市化运营的核心，一是城市化，即同步城市的城镇化而发展；二是运营，不是被动。城市化运营之于地产项目，乃与生俱来，在地产领域也并非新的概念，但在河南诸多城市特别是洛阳、开封、许昌等市场，城市化运营从一种自发的手段，到一种有意识的操作概念，不过是近几年的事。

以洛阳为例，自2002年新区大开发始，洛阳的城镇化发展驶入了快车道，与此相对应的洛阳地产开发领域，可以分为几个阶

段——

第一阶段：2004年以前，为自发的顺应阶段。这一时期，城镇化的主战场集中在新区，新区楼盘也均重视了对新区未来前景的借势，但操作模式仍延续了过去的低水平模式，表现为被动顺应新区城市规划，楼盘规划和卖点多停留在对新区规划的未来配套的借用上，缺乏自身对未来的主动创新引导。这一阶段，卖的基本上还是居住产品，有限的配套规划也多为满足楼盘自身需要，并未对土地价值造成多大的提升，城市公共配套还是由政府来主导

进行的。

值得一提的是，中泰地产率先在洛阳进行了修建城市道路、城市景观渠、捐资建周山森林公园等操作手法，为洛阳地产城市化运营开辟了一个成功的运作模式。(王波)

未完待续



10月1日，洛阳绿都塞纳春天临时售楼中心盛大开放，它位于万达广场麦当劳东侧，浓郁的法式风情彰显了绿都塞纳春天国际化生活城邦的品质定位。

绿都置业是中国宇通房地产板块的核心企业。8年磨一剑，绿都置业在洛阳新区中轴线上打造的绿都塞纳春天，是一座43万㎡的门户级景观大城，也是绿都置业在洛阳启动的第二个项目。图为售楼中心现场。

本刊记者 刘晨 摄



有学者称——

## 楼市调控需从土地财政入手

近日，有学者表示，根据中国指数研究院的数据，整个1~9月份，全国土地市场表现火爆，30个城市前三季度累计卖地8922.85亿元，比去年同期增长了68.59%，而增幅超过100%的就有14个城市，其中增幅最大的两个城市增幅分别达到411%、329%。(据10月11日《广州日报》)卖地收入大涨，与目前调控房价的努力是不协调的。

### 调控政策出台 将楼市打回观望状态

9月29日，中国2010年第二轮的房市调控政策出台，规定居民购买第一套房的首付比例不得低于30%。部分城市陆续出台“限购令”，规定当地居民和外来人口最多只准新购买一套住房。这些措施一出，立即把8月底以来日益回暖的楼市打回观望状态。市场观望以后的房屋价格走向如何暂时不能定论，但是不改土地财政，房价大幅下跌的可能性不大。

原因在于，即使是第二轮调控再加上所谓“房产税”等手段，这些调控措施的目标基本上都是

以控制需求为主，以象征性增加供应为辅。

正常的市场，供应和需求是决定价格涨跌的主要因素。但是，在一个非正常的市场，当有供需以外的因素加入到市场之中时，供需因素对于价格的主导作用就会出现弱化。在中国的房地产市场，供求因素不是唯一的主导因素，土地出让金政策，还有整个信贷政策、投资市场的空间、物价和通货膨胀等因素，都是影响房屋价格的主要因素，因此如果只调整供求因素和加税，而不调整其他因素和利益关系，要想房屋价格下跌，往往难以达到目的。

### 土地出让金政策 是影响房屋价格的因素之一

目前，土地出让金政策，就是影响中国房屋价格的最主要因素之一。根据《广州日报》报道，某开发商说，“现在人们老是觉得房价贵，是因为现在的房价有50%是政府的土地出让金”。这个说法表明，现在一块土地被拍出，人们往往根据拍卖价格估计未来房屋的单价。2010年3月，北京一些高价地块催涨周边房价就是



案例。所以，控制房价，必须从房屋价格的主要构成，即房屋价格上涨源头的土地出让金政策开始。

但是，目前的调控还没有触动土地出让金政策，因此即使是一些调控措施包括加税，可以对房屋价格起到一定时期的、一定程度的压制作用，但是未必会有

长期的、大幅度的作用。2010年卖地收入大涨，反映目前调控房价的措施没有触及根本因素，一旦市场的需求突破压制的时效而爆发，那么大规模的房屋价格的报复性上涨就可能出现。所以为了房价调控措施不被虚化，必须改革土地出让金政策。

(据《新京报》)



## 北京： “十一”长假楼市 成交量降近五成

北京房地产交易管理网数据显示，“十一”期间(10月1日~7日)，除经适房、限价房外，北京商品住宅累计成交986套，成交面积10.71万平方米，环比分别减少47.07%、50.62%。业内人士认为，这主要是受9月底“第二波楼市新政”的影响。

记者根据北京房地产交易管理网统计数据计算，“十一”期间整体成交均价为19562元/平方米，环比9月1日~7日下调了6.51%，调整幅度并没有成交量那么明显。

实际上，9月北京楼市成交量一路走高，商品住宅实际成交量突破1万套，达到2010年以来的最高点，尤其是月末最后5天，单日成交量都在600套以上，而“十一”出现瞬间跌落。亚豪机构副总经理任启鑫分析认为，这主要是受9月底新一轮打压政策的影响。而政策将进一步影响楼市，楼市成交量将继续“十一”之后持续低迷，传统的“银十”恐难出现。

(据《新京报》)

## 上海： 10月首周楼市成交量 创近49周新高

中国房产信息集团(以下简称“中房信”)近日公布的最新数据显示，10月第一周(10月4日~10日)，上海市商品住宅的成交量达到42.57万平方米，环比上升41.9%。这是上海楼市近49周以来的成交量新高，几乎与去年楼市高峰时期的成交量相当。

数据显示，9月上海商品住宅的新增供应预售证有70张之多，总供应面积达到172万平方米，是8月78.8万平方米供应量的2.2倍。其中有47个楼盘共120万平方米的供应量集中在9月18日~30日的13天里推出，这些房源在中秋和国庆两个假期期间的销售在节后陆续反映到“网上房地产”，是推动10月第一周成交量迅速攀升的主要原因。

(据《上海证券报》)

## 西安： “十一”期间 住宅销量大幅减少

西安房地产信息网数据研究中心公布的统计数据显示：2010年第40周(10月1日~7日)，西安市商品房共成交1449套，较39周(9月24日~30日)减少了2419套；成交面积为141103.42平方米，环比下滑了64.2%。其中，西安普通住宅成交1287套，较第39周减少了2189套；成交面积为126986.54平方米，环比下滑了62.6%；普通住宅成交均价为6366元/平方米，环比上涨了5.8%。

据分析，国家七部委发布的房地产“二次调控”对商品房投资产生了较大冲击，此外“十一”长假是很多人外出游玩的黄金时间，也对全国各地的楼市成交产生了影响。

(据新华网)