

城市化运营 大盘时代的必由之路(二)



第二阶段：2004年至2007年，为城市型公共配套产品的集中爆发期。这一阶段，新区和洛北地区均有大量专业型公共配套产品出现，如新区的雅香金陵大饭店（产权酒店）、中原康城（医药产权铺位）、宝龙城市广场（批发市场产权铺位）；洛北地区的雅香国际（产权酒店）、数码大厦（写字楼）、新都汇（商业）等，这些地产项目摆脱

了之前洛阳房地产市场住宅和底商一统天下的局面。酒店、大市场、大商业等专业型城市公共配套产品的集中出现，标志着洛阳地产业的城市化运营开始发力。

在这个阶段，城市化运营成为有意识的操作概念，某些项目第一次提出了“福布斯卡”（城市复合体）的概念，这个时期的公共配套产品，价格呈现了迅猛增值，如产权酒店的价格超越住宅价格近一倍，一定程度上满足了城市发展的需要，但同时，自身功能和形态集中在城市原有商圈的升级和改造，且档次偏低，规模较小，是这一阶段城市公共配套产品呈现的特征。

第三阶段：2007年以后，随着洛阳经济的持续增长，城

市框架的急剧拉大和市场培育，特别是外来地产大鳄，为洛阳地产业的城市化运营注入强大动力。这个时期，以洛阳旧城改造、城中村改造和城市环境改造为背景，以世纪华阳、恒大绿洲、升龙等大盘超大盘为主角，城市化运营开始出现井喷，地产项目不乏涵盖公园、酒店、写字楼、大商业、城市道路、教育等各类城市公共配套和居住产品的大型复合体，在运作模式上，也以城市化运营为先导主动出击，如世纪华阳建造城市公园、引进国内商业巨头万达；恒大绿洲的城市级住区规划和盖房前修路植树，升龙的城市化运营商品品牌宣传等，

新阶段。

从洛阳的例子不难看出，随着中原崛起步伐的加快和城镇化水平的提升，中原城市群正有越来越多的城市进入大盘时代，大盘的操作必须有视野，这就要求操作理念必须同步城市的发展而升级，不能将视野再局限在传统的楼盘之内，而必须将项目纳入城市发展的新格局下，才能获得土地的价值最大化。（王波）

全文完



楼市分析

“限购令”让一线城市楼市短期降温

随着广州近日出台细则规定“户籍家庭和常住家庭只能限购一套商品住宅”，京、沪、深、穗四个中国房地产一线城市均已祭出“限购令”，与其他“组合拳”形成合力，使近期楼市迅速降温。

“限购令”对投资投机性需求说“不”

业内人士指出，楼市调控是长期“角力”。限购是短期措施，多管齐下对投机炒房行为进行抑制，应成为调控常态。此外，更重要的是解决供需矛盾，加快土地供应和住宅建设，满足基本居住需求。

广州市房管局等4部门15日出台《关于贯彻住建部等部委宏观调控政策促进广州市房地产持续健康发展的意见》，规定户籍家庭和常住非户籍家庭（家庭成员包括夫妻双方和子女，常住就是提供在广州一年以上的纳税证明和社保证明）只能购买一套商品住宅；非常住的外地家庭不得购买商品住房。广州甚至还对购房者年龄作出限定：未满18

岁的人士不能单独购买商品住房。

此前，北京、深圳、上海三个一线城市的“限购令”也已应声而出，少则一套、多则两套，对投资投机性需求直接说“不”，并为真正需要购房自住的刚性需求留下了必要的通道。

一些业内人士认为，“限购令”的出台实施可谓恰逢其时。国家统计局的数据显示，9月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.1%，环比上涨0.5%。尤其是几个一线城市，投资投机性需求在传统的“金九银十”蠢蠢欲动，而存量住房的去化周期已降低至6个月甚至以下，不少楼盘见机便“坐地起价”，楼市调控面临严峻形势。

调控“组合拳”令楼市博弈天平开始倾斜

“如果不采取有效措施，真不知道‘十一’期间的市场会火爆成什么样、房价会涨成什么样。”中国指数研究院副院长陈晟说，“此时，行政干预是市场机制有效的补充，十分必要。”

目前，除四个一线城市外，房价过高、上涨过快的多个城市也均实施了“限购令”，各城市还从信贷、税收等多方面打出调控“组合拳”。

上海中原地产对门店的抽样调查显示，相关细则出台后，二手房成交量在“十一”假期基础上再度下滑约20%，“不少门店又恢复到4月政策出台之初门可罗雀的萧条状况”。北京市房地产交易管理网的统计信息显示，10月上旬北京二手房总成交量为1948套，比9月上旬下调了63.4%。

中国指数研究院的数据显示，10月首周监测的35个城市中，有28个城市的新建商品住宅成交面积环比下跌，最大的跌幅达到75%。不少城市还出现了签约购房者退房的情况。



价格目前尚没有出现大面积下跌的情形，但博弈的天平似乎正在倾斜，价格调整的预期也在强化。中原地产的业务员告诉记者：“虽然降价潮还没有出现，但房东‘跳价’的情况明显减少，一些购房者则开始砍价。”

知名国际评级机构标准普尔近期预测，鉴于很多开发商的财务和流动性状况处于合理水平，故维持对房地产业稳定的短期展望；但“未来12个月内，中国房地产开发商可能面临主要城市房价再下降多达10%的局面”。

限购的“应急性”显而易见，一些业内人士对其“短期性”有充分认识。比如，华远集团总裁任志强认为：“限购政策可以解决市场短期的供求关系问题，但不能解决长期的需求满足问题。”

“应以‘限购’为契机，进一步研究落实持续调控的具体手段。比如，通过信贷、税收等手段对投资性需求进行持续控制，对投机炒房进行持续抑制等。”嘉华（中国）投资有限公司助理总

经理谷文胜说。

“楼市调控更需要解决土地和住宅有效供应不足的问题。”陈晟提醒，一旦“限购”终止、压抑的需求得到释放，而后续的供应无法满足，则房价又会面临上涨压力。

但增加供应、稳定预期的形势依然严峻。以土地为例，中国指数研究院的数据显示，截至9月底，一线城市中仅上海和广州的供应量超过去年同期。10个重点城市中，一半城市的供应量尚不及去年同期水平，其中深圳、杭州等地供应量同比减少更是超过20%。要完成全年供地任务，形势不容乐观。

易居房地产研究院综合研究部杨红旭说：“各地必须加快供地速度，尤其是房价较高、供应紧张的一线城市和部分二线城市，从而抑制房价、地价上涨。”

陈晟说：“调控最关键的任务是拉住高价房的缰绳，同时加快普通商品房、保障房的推出，逐步实现市场结构的优化。”

（据新华网）

外埠楼讯

广州： 限购引发量价大降 网签量跌幅达84.4%

“十一”后，广州市楼市在很短时间内，价格和成交量都经历了骤起骤落的“过山车”行情。

相关数据显示，从节后第一天10月8日开始、10月17日为止的十天时间里，广州一手楼盘销售均价最高达到10月11日的14072元/m²，最低跌落至10月17日的8624元/m²，跌幅达38.7%；销售量方面，10月15日全市网签达到年内峰值1972套，而10月17日则跌至308套，跌幅达84.4%。

“十一”后骤起骤落的行情中间，正是10月15日广州出台“限购令”的政策节点，在这一天，广州全市网签销售量达到年内最高的1972套。

当天下午，“限购令”颁布。第二天，一手网签数量就跌至700套以下，10月17日，则跌至308套；均价更是跌至8624元/m²的低位区域。

（据《中国证券报》）

上海： 前三季度商品房 销售面积下降39.3%

上海市统计局10月18日公布，今年1-9月，上海市商品房销售面积1503.76万平方米，同比下降39.3%，其中商品住宅销售面积1248.42万平方米，同比下降44%。

数据显示，今年前三季度，上海房地产开发投资总额为1384.83亿元，同比增长30.9%，占全社会固定资产投资总额的40.1%。

今年1-9月，上海商品房总施工面积为10198.88万平方米，增长12.2%，其中商品住宅施工面积6534.18万平方米，增长11.3%；商品房新开工面积2141.41万平方米，增长27%，其中商品住宅新开工面积1486.96万平方米，增长33.5%；商品房竣工面积963.63万平方米，下降26.8%，其中商品住宅竣工面积685.36万平方米，下降28.8%。（据新华网）

北京： 新楼盘一周 仅卖四百余套

自9月底第二轮楼市调控以来，购房者对新盘的热情大减，根据北京市房地产交易管理网的数据，上周一周内，9月份开盘的新项目中签约的不足500套。此外，有媒体《12座城市住宅限购令导致退房潮隐现》的报道，也引起读者广泛关注，不过记者咨询业内人士后获悉，因退房成本太高，北京短期内出现退房潮的可能性微乎其微。

北京市房地产交易管理网数据显示，9月开始预售的新楼盘共35个，共计供应11148套房，但上周网签仅471套，仅占目前已完成签约5450套的8.6%。本月11日至17日，签约不足10套的项目占22个，签约量超过30套的项目仅4个。此外，大部分高价项目处于严重滞销状态。另据中原地产统计，上周低价房签约率占9月以来整体项目的73.5%。中原地产分析师张大伟指出，由于新政出台，购房者已再次开始观望。

（据《北京晨报》）

