

胡葆森两会归来话房产

开发企业调整定位 洛阳楼市比较健康

□记者 韩黎芳

全国人大代表、建业集团董事长胡葆森3月16日在郑州与省内主流媒体记者见面,畅谈两会归来的心得和对房地产业务的看法。他说,未来5年房地产市场将会质变,洛阳房价上涨属市场规律所致。对年轻人如何置业他也发表了中肯的建议。

开发企业应调整市场定位

今年两会,“十二五”规划表明,在未来5年要建3600万套保障房,假如一套按60平方米算,差不多就超过20亿平方米,要按70平方米算就有将近25亿平方米的保障性住房供应。

作为中国房地产协会副会长,胡葆森坦言,商品房的市场比例在减少,原来是主体,未来5年商品房的开发可能只占到50%,供应结构将产生质的变化,这个结构变化将会对房地产市场产生深远的影响,所以房地产商一定要知道自己将面临的市场形势,在这种新的市场形势下如何确立自己的定位,调整自己的企业战略和产品战略以及营销战略都将至关重要。

胡葆森说:“如果在未来5年市场结构发生变化的前提下,开发商不调整自己的整体战略一定会出问题,所以我也借此机会希望开发商能够清楚行业形势变化,在未来的市场变化中调整自己的方向。”

建业对洛阳市场比较乐观



(资料图片)

洛阳是建业省域化战略的重要节点,本报记者在座谈会上问胡葆森,建业下一步在洛阳会怎么做?

胡葆森说,今年建业在洛阳差不多有6个项目。我们2004年进入洛阳之后不断加大投入,随着洛阳经济总量的提升及百姓购买能力的提升,这几年房地产市场不断扩大,也有了六七百万平方米的开发量,这势必会引来很多全国性地产商的介入,像恒大等,这是非常正常的。去年建业在洛阳是4个楼盘,卖了13亿元的房子。

胡葆森说,包括城中村改造等其他地产商也进入洛阳,下一步竞争局面会不断加剧。建业今后在洛阳还会加大投入,并且还要保持领先地位。洛阳的房价,去年涨幅在全国70个城市当中

排在前列,他觉得这也是一个规律,因为原来一直不涨,原来的洛阳市场一直是倒挂,处在地价高房价不高的局面,投资者的利润率偏低。去年的房价高跟这几年的地价也有关系,今年1月洛阳一块地达到了每亩800万元,土地都到这个水平了,房价是不是应该涨?所以这也是规律使然,虽然有时候不大能接受。要分清房价上涨的原因,是虚高还是真高。他对洛阳市场还是比较乐观的,觉得洛阳市场整体比较健康。

人一生平均要换四次房子

对年轻人如何置业?胡葆森发表了自己的建议。

他说,人一生平均要换4次房子,第一次的房子一定是面积

最小的,价格相对比较低的,包括大学生毕业之后可以先租房子住。现在要是买房,比如说你工作了三五年有买房能力的时候,可以先买个六七十平方米的小房子住,等到结婚生小孩房子不够住了,当然这个时候的积蓄又达到一个新的数额,可以再换一个80平方米~120平方米的房子,根据自己的能力不断地更换。

胡葆森认为,自住的房子什么时候买都是对的。如果你想买两套,自己住一套,另外一套投资,那就不一样了。买房一定要买好企业的房子,好开发商的房子,因为他们的房子质量和售后服务会比较好,增值空间相对比较大。你买房子的时候一定要想到5年以后卖的情况,什么房子会升值,首先是位置好,另外就是品质好,服务好。

二三线城市率先公布房价控制目标 一线城市很纠结

按照新“国八条”的要求,3月底将成为各地公布房价控制目标“大限”,除了银川、太原、佛山、贵阳、昆明等少数二三线城市已公布房价控制目标外,一线城市房价调控目标“千呼万唤不出来”,多数城市还在“纠结”中。

少数城市率先公布

新“国八条”细则落地城市已有30个,但目前只有银川、太原、佛山、贵阳、昆明等少数二三线城市率先公布房价控制目标,多以GDP或人均可支配收入增幅作为参照物。

新“国八条”提出,“2011年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布”。要求各地制定房价调控目标,这在历来的楼市调控中是第一次。

银川2月公布的房价调控目标是:银川2011年新建商品住房价格上涨幅度控制在当年城镇居民人均可支配收入的增长幅度以内,同比增幅低于10%。

3月18日,太原规定2011

年全市新建商品住房年度价格涨幅不超过全市年度GDP和人均可支配收入增长水平。

佛山近日发布通知要求,今年新建住房价格涨幅不高于本年度GDP增长速度。贵阳的目标是严格控制新建住房价格增幅不高于去年全国平均值。昆明则规定房价涨幅不能超过人均可支配收入增长水平。

《中国证券报》记者发现,在已公布房价调控目标的城市中出现了两种标准:一种是以不高于当地全年人均可支配收入的增幅为标准;一种是以不高于去年全国住房增幅平均值为标准。一线城市也可能会采取这两种指标来确立房价控制目标。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为:“房价涨幅如果能控制在5%甚至3%以下,才能真正达到预期。”

一线城市很“纠结”

眼下多数城市对房价调控目标还在“纠结”中。目前最难确定的是诸如北京、上海、广州、深圳等房价上涨过快、供求关系更为紧张的一线城市。

业内人士分析,一线城市调控

目标“难产”的原因是,地方政府调控房价可用的手段并不多,流动性过剩、贷款利率不是地方政府所能控制的,目前只有限购、批证等行政手段。

也有业内人士认为,更重要的原因是地方政府患上了“土地财政依赖症”。以上海为例,上海土地出让金所占财政收入比重正在不断加大。2005年上海土地出让金248.3亿元,占总财政收入17.3%;2006年这一数字略有下降,为16.4%;2007年上升到22.6%;在经历了2008年金融危机后的2009年,全年土地出让金1024亿元,占到总财政收入40.3%;2010年更是超过了50%,达到历史最高的53.2%。

尽管过去10年楼市调控多次出台,但上海房价始终保持涨势,推动房价上涨的地价整体呈现上涨趋势,土地财政力挺房价上涨。中国房产信息集团提供的数据显示,2004年国土部规定经营性用地将通过招拍挂出让后,上海宅



(资料图片)

地的价格呈现出波浪式上涨趋势。2005年上海宅地成交均价为每平方米3127元;2006年下降至每平方米1811元;2007年均价为每平方米3828元;2008年由于受到金融危机的冲击宅地均价出现下跌,为每平方米3393元。而在随后的两年,上海宅地价格出现爆发式上涨,2009年为每平方米7143元,2010年均价破万,达到每平方米10574元。

业内人士指出,终结土地财政,加大保障房供给,让商品房去金融化,房地产退出投资领域,楼市调控才能落到实处。

(据《中国证券报》)



外埠楼讯

北京:

上周住宅成交环比涨14%

随着开盘量的增加,二手房市场业主挂牌量的上涨以及部分有迫切购房需求的买房人开始结束观望出手购房,3月第三周,北京新房和二手房成交总量达3858套,环比前一周小幅上涨14%,日均签约量达到了551套。

根据北京房地产交易管理网数据显示:上周,全市新建商品房网签总量为1252套,虽然与去年同期相比下跌了41%,但是环比前一周的1056套,上涨了18.6%;全市二手住宅网签总量为2606套,同比大幅下跌了51.4%,但是环比前一周的2326套则上涨了12%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示:第一,随着房地产企业贷款难度加大,资本市场和信托渠道融资被严格管控,使得开发商的资金链更加紧张。开发商融资难度的增加,将加大开发商降价促销、快速销售回款的压力。预计进入3月下旬,会有更多的楼盘加入打折降价的行列。第二,部分购房需求的逐步复苏,也增大了部分二手房业主挂牌出售的意愿。据统计,上周二手房业主挂牌量环比前一周上涨了24.2%。此外,北京即将调整二手房过户最低指导价的消息,也刺激了部分购房者为了避免缴纳更多的税费而提前出手购房。随着新盘降价促销力度的加大,部分区域的二手房价也将出现小幅回调,部分有迫切购房需求的首次置业者和改善型购房者也将逐渐走出观望期出手购房。

(据新华网)

上海:

二手房价格呈调整迹象

楼市新政以来,上海商品住宅成交量持续低位徘徊。近日,原本被寄予希望的“上海之春”房展会因大牌房企集体缺席、参展楼盘明显减少而冷清收场。市场人士认为,今年上海楼市的3月“小阳春”基本无望。尽管房展会上新建楼盘仍普遍咬住价格不放松,但二手房市场上,房价已出现调整迹象。

春节假期因素对楼市的影响已经淡去,但在严厉政策调控的持续影响下,眼下上海住宅成交量仍未有起色。据搜房网数据监控中心统计,1月底至2月底,上海单周新建住宅成交面积最高仅7.6万平方米,3月的前两周也仍不足10万平方米,与2月各周水平相比,并未出现明显攀升。为期4天的“上海之春”房展会上,除去海外项目,约有45个房企、60个楼盘参展,与去年同期约200个房企、近300个楼盘相比,大幅减少。根据目前走势,预计3月上海新建商品住宅成交面积难以超过40万平方米,与去年3月80万平方米的成交量相比,将减少五成以上。

(据新华网)