

智能化在房地产中的应用(一)



2012年12月9日,深圳住交会如期举行。海尔的“云社区”实景体验是本次住交会的一大亮点。通过“云社区”,观众可以近距离体验智能建筑和智能社区的生活,从站台的设计到实景的展示(通过“厨房”、“客厅”、“卫浴”、“餐厅”等区域的模拟展示)都充分体现了其“云”的概念。

什么是“云社区”?

其实“云社区”是物联网概念下的产品,通过研发技术、产品的应用和多个产业链之间的衔接,让住户能够通过手机、互联网、固话与家中灯光、窗帘、报警器、电视、空调、热水器等家电,甚至社区外的医疗、教育、文化等生活资源进行有效“沟通”。

“云社区”强调的是一种新的生活方式。住户通过操控家电、购物、进行各项结算、享受具有折扣的价钱、管理家人的健康及医疗、在社区内发现兴趣相投的邻居、发展业主公益组织、在“云社区”中实现学习、创业、就业,从而实现“家庭小网”、“社区中网”和“世界大网”的互联。

未来智能化社区在房地产行业发展中将占有重要地位

其实随着现今房地产行业的发展,智能化社区也越来越多地出现,以海尔为例,其“云社区”计划,已经在东城国际、山海湾两个楼盘实施。

据了解,青岛山海湾项目,2010年销售额20亿元,创青岛房地产史上单盘销量销售额最高纪录。从明年年初开始,海尔“云社区”计划将迅速向其在全国的项目全面应用。

这是一个信号,一个趋势,在当今政府各项政策对市场的调控下,智能化社区显得更加切合实际。

政策调控力度加大、贷款门槛提高,已对各地楼市产生影响,房价是否会下

跌?是购房者最为关注的问题。如若加息、限购,购房者的购房观念将会有所改变,以往“买房过渡”、“三五年再换”、“先小后大”的观念将不再适用。有购房需求的客户在首套房或二套房的选择购买上会更加谨慎和理性。他们会更加关注项目的物业水平、品牌价值、地段、产品附加值等方面。

综观河南各地楼盘,尤以三、四线城市为代表,产品同质化严重,多以价格作为衡量楼盘品质的标准。而在加息、限购令屡出的情况下,客户选择更加理性、差异化,高附加值将是今年调控压力下项目销售的主要突破口。这就要求我们在营销模式、客户心理研究、产品配套等方面必须有所突破,才能在未来的产品竞争中取得先机。在此形势下,智能化有了落地的基础,逐渐成为产品附加值方面的典型代表。

(未完待续) (侯亚杰)



楼市声音

“截至目前,房地产市场调控取得初步成效,保障性安居工程建设进展顺利。”

——中国此轮房地产调控自2010年开始,已持续至今。在中央经济工作会议期间举行的全国发展和改革工作会议上,国家发改委主任张平如是说。张平表示,明年中国将继续严格执行抑制投机、投资性需求的政策措施,鼓励支持中小户型、中低价位的普通商品房建设,促进房地产市场健康发展。发改委表示,明年要将“扎实推进保障性安居工程建设”摆在重要位置,将“十二五”住房保障目标任务分解到年度,落实到地方,建立健全保障性安居工程投资、建设、营运、分配和管理机制。

“我国房地产市场调控取得明显成效,房价实现稳中有降,明年住房市场的调整将趋向‘软着陆’。”

——中国社会科学院日前发布的《住房绿皮书:中国住房发展报告(2011~2012)》认为,房价快速上涨的势头已初步得到遏制,房地产市场成交量和成交价格双双下行,整体稳中有降。未来一段时间,一线城市价格下行通道打开,将逐渐向二、三线城市蔓延。对房地产企业而言,为消化“库存”,“以价换量”的开发企业将逐步增多,降价促销范围扩大。而促销优惠可能会吸引部分持币待购者出手,一线城市的购房者将以刚性需求为主,房地产市场缓慢回调。整体来看,2011年~2012年商品住宅市场的销售量和销售额预计将出现双降的局面,住房价格全年缓步下降,房价“拐点”将在一季度前后被陆续确认。

“目前的首套房贷政策应向放宽。”

——中国人民银行货币政策委员会委员、清华大学经济管理学院教授李稻葵呼吁,目前对于符合条件的首套房贷控制较为严格,优惠利率基本取消,而且贷款周期延长,“对于既能买房、信用又不错的客户应予以放开,帮助恢复房地产交易量,同时带动上游产业逐渐恢复”。同时,他还建议将目前保障房的覆盖面进一步放大,因为房地产行业矛盾最大的是夹心层,这是最需要关注的。保障房面积适当扩大,质量稍微高一些,位置稍好一些,适当提高租金,长期出租,这也可以成为地方政府长期持有的良性资产。而单单指望房价下降来解决夹心层的住房问题,可能需要很长的时间。

“中国楼市已经触底硬着陆,购房者买房还要再等等。”

——近日,SOHO中国董事长潘石屹表示,现在因为成交量的降低,银行开发贷款的减少,尤其是今年的限购政策把一些城市成交量对价格的敏感性降低了。潘石屹还指出,有些大的开发商现在的情况“非常困难”,甚至以目前几个合作伙伴的能力都难以解救,因此不得不寻求降价自救。现在开发商是只有资金困难的时候,才会降价,现在这个持续的低迷,基本上都是以月或者季度作为单位。只要房地产的价格和成交量在降低,房地产市场在低迷,市场上是买涨不买跌,在降价的过程中,实际上成交量是比较低的。对于购房建议,潘石屹则说:“我觉得在这种市场特别不稳定的时候,大家买房时,还是要慎重吧,要再观察一阵,再等等吧。” (美文)

楼市调整继续深化

上周逾八成城市成交量同比下跌

楼市调整继续深化——中国指数研究院19日发布的报告显示,上周被监测的35个城市中,29个城市楼市成交量同比下降,占比超过八成。且有11个城市成交量降幅在50%以上。报告指出,中央强调调控政策不动摇,数城市明确表示限购将延期,使得楼市回归不断深化。

统计显示,上周逾八成城市成交量同比下跌,其中贵阳同比降幅最大,达到74.5%。其次蚌埠和泸州(期+现),同比降幅均达72.46%。重点城市仅北京同比小幅上涨(受保障房成交影响),其余城市皆下跌。其中天津跌幅最大,达67.31%,杭州(不含萧山、余杭)同比跌幅亦超过60%。

“近日召开的中央经济工作会议强调,2012年将继续坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归;房地产业或将在较长时间内继续面临严厉的调控政策环境。”报告分析指出,目前海口、福州、厦门、长春、青岛等城市相关负责部门均表示楼市限购政策将延续,楼市调整还要继续。

根据笔者了解,原本抱有调控放松幻想的部分开发商,也已开始重新认识市场。

“楼市暴利时代已经过去,在中央经济工作会议以后,期待因为实体经济出现萎缩风险而放松楼市调控的部分开发商和地方政府,很可能会重新认识市场,明显下调

价格的现象将更加普遍,楼市已经彻底入冬。”北京中原地产张大伟说。

链家地产首席分析师张月也分析指出,从宏观层面上看,11月全国房地产投资额环比下降2.4%,全国房地产开发景气指数28个月来首次落入不景气区间,调控对房企的影响由表及里,越发深入。

“房价已经进入明显下调周期,北京作为调控政策执行力度最大的城市,房价下调的项目和幅度也领先全国,目前来看拐点可以说已经明显出现,预期在未来6到12个月内房价还有可能有10%~20%的下调空间。”张大伟说。

(新华网)

新房价格环比今年首降

70个大中城市多半下降

11月份70个大中城市新建住宅价格环比下降的城市首次过半,达49个;持平的城市有16个;上涨的城市仅有5个。统计显示,涨幅最大的是贵阳,也仅是0.2%。

上月房价下降城市比前月增15个

近日,国家统计局发布11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况说,与10月份相比,11月份价格环比下降的城市增加了15个。

数据显示,从环比看,11月份70个大中城市中新建住宅方面,价格下降的城市有49个,持平的城市有16个。与10月份相比,11月份价格环比下降的城市增加了15个。

统计显示,自今年4月起,新建住房房价上涨的城市个数一直在减,4月份时有54个城市出现上涨,而到了11月,仅有5个城市上涨。

同时,环比上涨城市涨幅很低,且多是

三线城市,包括上涨0.1%的兰州、西宁、锦州、平顶山,上涨最多的是贵阳,上涨0.2%。环比下调幅度比较明显的城市有京津沪等地。

51个城市二手房价环比下降

二手住宅价格变动情况也反映楼市趋冷。与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有51个,持平的城市有12个。与10月份相比,11月份价格环比下降的城市增加了13个。价格环比上涨

的城市中,涨幅均未超过0.3%。

从房价的具体数据看,值得指出的是,以往楼市涨价“领头羊”北京、上海、广州、深圳、杭州楼价均显疲态,新建住宅价格指数11月份环比均为99.7。有业内人士指出,一些开发商由于银根紧张,也开始以降价来换取销售量,但市场观望气氛仍浓,显示中央政府调控楼市已初步达到调控预期。

(据《新京报》)

