



近郊洋房或成为下个风口

■本期话题:2016洛阳楼市需求的发展与变化
■主持人:邱明
■嘉宾:洛阳易道房地产营销策划有限公司总经理陈李军

从楼市的“黄金十年”到震荡发展,市场需求始终发挥着重要的作用。近年,洛阳楼市在“居者有其屋”的稳步发展期内,关于刚需型和改善型住房的标准是否发生了变化?未来市场需求是什么?房企应该如何做?

标准未变,城镇化将持续激发刚需

城镇化进程的推进,给予了刚需产品更大的上升空间,帮助其坐落在市场需求中的霸主地位。

相关统计数据显示,目前,河南省的城镇化率仍处于全国中等水平,落后全国平均指标约10个百分点,而中国的城镇化率又远远落后于世界发达国家。可以说,城镇化率是刚需市场发展的基石。在城里打工的、来回迁徙的人群将促进城镇化率的提升。

为何有人认刚需不刚?这主要是由整体的经济环境决定的。由于经济环境不好、人们手里的资金有限,导致市场反应冷淡。此外,近几年楼盘林立,房企生存困难,购房者犹豫不决。

从地区发展情况来评估,刚需成色较足,未来还有一段路要走。去年,洛阳楼市成交面积创近几年新高,间接证明了市场需求还是很大的。

改善型需求发力,看好近郊洋房发展

目前,市场上改善型客户群体已经发展到“2.0”版本。他们对楼盘的定位,以及对楼盘品质的要求比第一代购房者高得多,并且与刚需型客户群体形成两个不同的主流。这也影响着洛阳楼市从“居者有其屋”迈向“居者优其屋”。

今后,洛阳的高层楼盘还将主导市场,但新一代改善型客户群体会走向近郊。得益于交通工具和交通基础设施的改善,那些低容积率的、有山有水的郊区花园洋房成为改善型客户的首选产品。今后,人们可能适应这样的生活——周一至周五在市内工作生活,双休日回到郊区洋房养心。

今年是新一代改善型客户群体发力的元年,这一群体手握父辈积蓄,家住繁华市区,高层已不能满足他们对优质生活的需求,觅得洋房或是院子生活,成为他们的愿望。这就要求房企从开发之初就用心研究客户需求,注重对房地产链条上各个环节的把控与研究,主动担负起产品创新和市场引领重任,建造出适合客户和市场的产品。

中国原则上将不再建设封闭住宅小区引发热议

我家大门将打开 开放怀抱等你来

近日,《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(下称《意见》)刊发,一条“中国原则上将不再建设封闭住宅小区”的消息引发公众热议。《洛阳晚报》记者搜集了不少值得关注的点评。一起来看。

先来看名家点评。

在微信朋友圈里,上海易居房地产研究院副院长杨红旭发表的一篇文章被多名业内人士转发。“总体看来:决策英明,方向正

确,道路坎坷。新建小区不封闭,稍微容易些,但已有住宅小区和单位大院要打开,比较难。”

这样看来,要走通“不再建设封闭住宅小区”这条路,必须把十只“拦路虎”一个一个地消灭。

杨红旭认为,破墙理应先公后私,机关、事业单位大院,要率先破墙,等积累一定经验之后,再进行居民小区(涉及民众私有财产)的试点。

十只“拦路虎”分别是

- 1 法律障碍**
未来新出让的宅地,政府在出让时,完全可以要求开发商开发建设成开放式小区,但已建成的小区,属于全体业主的私有财产,没有义务对外开放。
- 2 业主权益**
如果政府一口咬定,拆除已建小区的围墙属于“公共利益的需要”,那么不算违法,但这又会产生新的问题,比如如何对业主进行补偿,补偿标准如何设定。
- 3 安保问题**
如果以后小区没了围墙,小区保安的数量可能不减反增,尤其是中高档、豪宅小区,每幢楼都得配一名保安,当前国内少数高档小区中就是这样的。
- 4 停车问题**
一旦小区围墙被拆除,在市区尤其是市中心,势必造成乱停车的现象,那些高档小区就更惨了,业主都有地下车库,原本小区道路上停车较少,而一旦拆除围墙,小区道路上晚上必定停满车。
- 5 富人居住问题**
拆除小区围墙,最受伤的是富人,次受伤的是中产阶级,因为豪宅小区、高档小区非常注重小区环境、安全性、私密性。
- 6 宅地出让方式问题**
土地出让的地块规模将会变小,宅地出让的最小单位将以幢为主,开发商们也会相当头痛,尤其是习惯了做大盘、高档盘的开发商。
- 7 房产税立法问题**
今后,小区会逐渐衰落,社区(街道)会渐渐崛起。小区靠小区居民缴纳的物业费运转。待物业费(房产税)等问题解决后,社区才能运转自如。
- 8 汽车扰民问题**
- 9 贫富分区问题**
- 10 一刀切问题**

接下来,来看洛阳房地产业界人士在微信朋友圈里发表的点评。

崔波:豪宅要搬到城郊了,因为市中心小区道路都成公共车位了。

陈李军:高楼层要畅销了,因为低楼层就要成为商业橱窗了!

严拥军:打破根深蒂固的深宅大院的

框框,不是说说那么简单,需要做大量的准备工作。比如,治安问题怎么解决?建议70年产权结束后再拆围墙。

石洪涛:我家大门常打开,开放怀抱等你?难道时下流行的人车分流要成历史了?

最后,再看看网友们怎么说。

“陈军辉”:个人感觉好像不太符合中国国情,在农村,人们都喜欢用围墙把房子围起来。

“铜像”:取消封闭,利于钢企,因为每家每户必须安装防盗网,可拉动钢铁内需。

“沧海浪花”:公摊退钱吗?

(记者 霍媛媛 整理)

