

2013中国(山东)房地产发展高峰论坛圆满落幕

1月14日下午2点,由本报主办的“谋·局——2013中国(山东)房地产发展高峰论坛”在济南索菲特大酒店六楼国际宴会厅圆满落下帷幕。各与会嘉宾就2012年房地产市场现状及2013年房地产发展走势进行分析解读。

本届论坛邀请了中国房地产业协会副会长朱中一,中国房地产学会副会长、北京大学教授陈国强,兰德咨询总裁宋延庆,以及山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海等专家学者做主题演讲。济南市政府投融资管理办公室副主任鞠维亚、绿地集团、重汽地产、阳光壹佰、中国铁建、银丰地产、华星置业等多家房企领导出席论坛,论坛规格之高也吸引了济宁、泰安、临沂等全省17地市近300余位业界精英前来参与。

论坛现场,中国房地产学会副会长、北京大学教授陈国强就本轮楼市调控进行概括,指出房地产去支柱化是大势所趋;兰德咨询总裁宋延庆对影响企业盈利能力的几大元素进行观点分享;山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海对济南楼市进行全面解读,通过系列数据展现2012济南楼市发展现状及未来发展空间。

其中,中国房地产业协会副会长朱中一表示,对改善型住房需求,调控不能“一刀切”。房地产业应与国家倡导新型城镇化发展方向相适应,应推进绿色节能项目、提高全装修的比例;政策方面在支持改善型购房需求、房产税扩大试点以及住房规划等方面进行尝试性探索。

在主题演讲结束后,论坛进入精彩的对话环节,围绕未来楼市发展展开讨论。绿地集团山东事业部总经理侯光军表示,地产商应以人为本,让住房回归“住”的本质,在项目开发之初做系统统筹,加入医院、养老等配套;中国重汽集团房地产开发公司总经理杨斌则表示,不管楼市如何调控,练好内功、搞好产品才是根本,只要能适应市场,企业发展便可绿灯畅行。



参会嘉宾巅峰对话楼市发展

朱中一:中国房地产业协会副会长

支持改善型需求,扩大房产税试点

朱中一表示,2013年政策将在支持改善购房需求、房产税扩大试点以及住房规划等方面进行尝试性探索。对于改善型住房需求的如何支持以及房产税如

何扩大试点,他指出,一切都需要看整体市场的具体情况。综合十八大报告以及中央经济工作会议,朱中一认为,新型城镇化未来为国内房地产业发展提供新契机

机;对于未来房地产调控,会继续坚持房地产调控政策不动摇。他表示,调控是为了抑制投机投资,为了抑制炒房,为了让住房恢复到它原来的居住功能。

陈国强:中国房地产学会副会长、北京大学教授

房地产去支柱化是大势所趋

对于本轮楼市调控,陈国强用“加减乘除”四字概括。在保障房与普通商品房供应上做“加”法;“减”法是通过限购限贷限价等行政性手段来抑制市场中的投资投机需求;“乘”法是政府运用了包括信贷、税收来降低杠杆率,去杠杆化、去

乘数效应,通过贷款工具、按揭方式使得行业的杠杆化可以做到极致;“除”法实际上通过限购限贷一系列的手段来抑制投资,去除住房的赚钱功能,去除住房的投资投机功能。

他也指出,调控对于调整行业结构、转

变行业发展模式产生多方面影响。调控前后政府对于房地产作为一个行业功能或者作为一个行业定位来说,有根本的转变。过去强调它的经济功能,现在更多的强调其民生功能、社会功能。所以在产业地位上,去支柱化是一个不可逆转的大趋势。

宋延庆:兰德咨询总裁

企业布局、开发模式等因素影响企业业绩

在同样的政策环境下,为什么有的企业增长速度快,而有些企业慢?在同样的增速下,为什么有的企业盈利能力很好,而有些企业盈利能力很差?宋延庆指出,这与企业的战略布局、产品结构,以

及内功是不是很有关系。

他表示,市场布局、产品定位、产品结构,产品布局的前瞻性和协同性,产业选择、产品选择、市场选择“三项选择”叠加效益,增长方式和发展模式,开发模

式,企业发展自我积累和并购重组、联合开发,合理的负债比、逆周期操作、产品附加值等八大项对企业业绩的影响很大。在他看来,今后的市场走势,可能市场竞争会越来越激烈,利润率会越来越低。

孙大海:山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任

济南房地产还有发展空间

孙大海表示,济南的人均GDP、人均可支配收入较高,未来济南内外部交通体系的迅速发展会快速增加人口导入和区域守卫度。外来企业的相继入济,会让市场总量增加。孙大海称,2013年

住宅成交量能增加100万,突破600万大关;价格仍然会比较平稳,但是可能会有非常微小幅度的上升;商办物业在两三年之内,还有机会快速的去化。

孙大海在论坛现场谈到,大企业进

入济南的数量会越来越多,2013年初步估计了一下,包括还没有落地的,排名在前50位的企业可能会增加15家,市场集中度会越来越高,能达到35%的比例。

侯光军:绿地集团山东事业部总经理

住房要回归“住”的本质

地产开发应以人为本,一定要让住房回归到“住”的本质上,不但要有住,还要住的好、住的舒心、住的安全,将来住的更加方便。绿地在开发之时要做一个统筹的配套,甚至在一些大型的新城

开发里加入医院配套、养老配套,还有各种档次产品的配备。

对于2012年房地产市场,在侯光军看来是五彩斑斓的,有的项目一路狂奔,有的项目平平淡淡,这跟产品定位、市场

需求都有着直接关系。他表示,产业结构、区域结构、产品结构的合理匹配是绿地集团在2012年取得优异成绩的重要原因,在产业定位上及时、深刻把握市场需求,适应市场需要。

杨斌:中国重汽集团房地产开发公司总经理

只有不好的企业,没有不好的行业

对于楼市调控,杨斌最大的感受就是企业一定要把自己的事情做好。他坦言,重汽的振荡点恰恰在调控期间,只有把管理、定位、市场开拓、人员储备、资金

储备等事情做好,不管外界如何变化,只有不好的企业,没有不好的行业。在他看来,只要能适应市场,企业遇到的就是绿地,而不是红灯。2012年重汽地产成功的

最大心得就是搞好产品,“品质管理年”的定位让重汽把每个项目都做到最好。对于2013年的房地产市场,杨斌认为会很平坦,大环境会比2012年好一些。

(楼市记者 陈晓翠 杜壮)

名家论道房企破局之路

2013“迭代与平衡——中国地产新视角高峰论坛”于1月8日在北京银泰中心圆满落幕。经济学家以及诸多行业大腕深度解析经济转型期的地产行业前景。

任志强:不让讲暴涨 就说稳中有升吧

针对2013年楼市,任志强总结了四点:调控政策不会大变、总体平稳增长、价格稳中有升、区域分化加剧。同时他表示,不同阶段和不同区域的房地产市场表现也存在较大差异。2013年房子价格是稳中有升,至于升到多少,拭目以待。

巴曙松:以人为核心的城镇化未来将面临分化

“中国城镇化的未来肯定会被非常显著地影响到房地产行业。”巴曙松表示,土地、资金和人口的自由流动三个因素构成了城镇化。对于城镇化未来的发展方向,巴曙松表示,下一阶段中国的城镇化可能会是一个分化的过程,不同城市的发展路径会有比较明显的差异。

陈淮:2013年房地产市场的四确定和四不确定

四个确定性:抑制投机性需要将坚定不移;仍将从紧的货币政策和适度宽松的财政政策;自住性、改善性需求仍将旺盛;二三线城市、中小城镇将迎来新一轮发展与建设的高潮,为四确定。

四个不确定性:国际增长环境、发达国家转嫁危机、输入型通胀潜在威胁;向市场经济转变的改革能否迈开实质性步伐;迄今高成本低效率的政策体系将如何完善;农业转移人口的市民化将能走多远。



加盟齐鲁楼市 点燃创业激情

加盟热线: 81758660

七里堡店

七里堡市场东200米路北

88162789 88162779

绿景家园

162.5万

3.2 162平 9/12F

双气精层豪宅

张 15866777880

七里堡小区

27万

2 39平 5/6F

两室结婚过渡房

张 15866777880

七里堡

90万

3.2 140平

7/7F

双气精装免税

潘 15866777880

七里堡小区

88万

3.2 120平

6/6F

精装双气学区房

张 15866777880

高新区

165万

3.2 123平

1/7F

双气入门房带地下室

潘 13176440556

七里堡

70万

3.1 92平

5/6F

小房免税精装

潘 13176440556

全悦居市华联店

槐荫区

经一纬八20号

齐鲁楼市

不动产

一楼商铺

0531-87900012

经四纬七省立医院宿舍

96万

3.2 115平

1/8F

3居室双气大院传达室

陈 87900012

裕园小区

62.8万

2室2厅

88平

5/7F

双气精装急售

陈 87900012

居易香桔市

62.8万

2.2 71平

9/11F

精装双气新房子地下室

陈 87900012

七里堡

56.5万

2.2 93平

4/7

精装暖气可落户小房

陈 87900012

逸居店

68万

2.2 95平

2/17F

双气南北通透

58582597/98

三箭平安苑

120万

3.1 128平

6/7F

双气地下室车位

58582597/98

甸柳六区

69万

3.1 68平

5/5F

免双税率学区房

88550880

居易·香桔市

35.8万

1.1 45平

2/11F

南向精装 双气 渡假

陈 87900012

昆仑小区

45万

2.2 77平

6/6F

天然气小房超低单价

陈 87900012

堤口路花样年华

110万

3.2 126平

3/7F

精装改善房双气免税

陈 87900012

经二纬八舜亿绿园

95万

2.2 115平

7/11F

天然气中央空调免税

陈 87900012

经二纬17513号

81.8万

2.1 69平

5/5F