

本报记者 齐兴

春节即将到来,大街小巷的年味越来越浓,楼市也掀起了一波节日狂欢潮。开发商开始了新一年的营销战略,新春感恩、年货大备战和新品亮相的各类答谢会等活动成为了楼市营销的主角。对于购房者来说,此时购房,相比旺季来说价格稳定、促销活动多。

楼市“年”味十足 主题活动竞相推出

吸引购房房企 大打“暖心”牌

拍摄全家福、业主联谊会、免费送春联、新春联欢会……围绕着“过年”主题的活动此起彼伏,济宁各大楼盘纷纷抓住这个特殊的节点,开始了卖力营销,配合各式各样的促销优惠政策,以期吸引购房者。

在济宁的不少楼盘的售楼中心都是“盛装上阵”,春意融融,春联、中国结、大红灯笼、烟花、剪纸、红包等经典的中国年元素配以欢快喜庆的音乐渲染,营造出浓浓的春节氛围,让到访者切身感受到开发商节日气氛布置方面

的良苦用心。

而春节期间,很多售楼中心表示“不打烊”。“今年过年期间我们要倒班轮休,大年三十、初一都售楼中心都有值班的人员。”任城区一家楼盘的置业顾问表示,以往春节期间集中看房、买房的人很多,今年也提前安排好了值班表。

“新春置业季”已全面吹响,楼市开启新春特惠让利置业者。业内人士表示,岁末年初正是淘房时机佳,大部分开发商会开展年底促销活动,送优惠或推出一些特价房、好户型等吸引这一拨购房者,此时置业性价比都非常高。

春节置业购房者 应保持理性态度

坚持理性置业:各大开发商会延续促销,还有加码趋势,同时,房贷审批难度有所降低。此外,国家一般不会在节前推出重大的楼市政策,市场整体价格变化幅度小,有利于购房者做出合理的决策。购房者可果断入市,但是想要在春节前完成买房,应该是在3个月之前就看房,而且现阶段已经做好准备了的购房者,他们可以选择在目前加快节奏,争取节前“收工”。

关注房企实力:节前买房,一定要关注房企资金安全问题。过去一年,市

场环境不断变化,大浪淘沙,房企的实力决定着业主的命运。所以提醒购房者在选择项目时,尽量多打听一下开发商当前的运作情况。比如有多少项目在开工,其他地区项目进展情况,公司整体资金实力等等。

必须多做比较:现下,要真正享受到楼市实惠,需要学会选择。面对层出不穷的购房优惠信息,购房者更需保持冷静,不要只看到短期利益。

那么,如何才能区别优惠信息的真假呢?购房者可以先打听一下前段时间的房源价格,再比较一下周边在售楼盘价格,综合比较后辨别优惠高低,再做决定。

降息75天再降准:

房产或加速去库存迎来小阳春

在央行降息75天后,2月4日晚间,中国人民银行宣布,将从2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

“本来以为要放假了,结果因为一条消息又要重新加班。”北京南六环一个楼盘的项目总监告诉记者。

消息来自于央行

在央行降息75天后,2月4日晚间,中国人民银行宣布,将从2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

与此同时,为进一步增强金融机构支持结构调整的能力,为加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度,央行决定对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率0.5个百分点,对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率4个百分点。此次降准释放的资金将达到6000亿-7000亿元。“从过往历史看,降准与降息是

房地产发展的推进剂,只要降准,基本就代表了房价将出现一波上涨。”北京中原地产市场研究部总监张大伟说。

记者亦致电多个商业银行获悉,降准后,银行也将逐渐调整自己的信贷政策,后续房贷尤其是首套房利率还将有进一步下调空间。

加速去库存

根据中国指数研究院的数据,1月份全国100个城市新建住宅平均价格为每平方米10564元人民币,环比微涨0.21%。这是百城房价连续8个月下跌之后的首次“回正”。

在张大伟看来,房地产最难过的时期已经过去,且有望随着货币政策的放松暖上加暖。“从历年经验来看,货币政策对房地产销售的影响最为直接,此次降准将进一步明确购房者预期,加快推动各类住房需求入市,缓解各地高库存压力。”中国指数研究院常务副院长黄瑜介绍。

除了降准的利好,楼市的另一大

利好来自于各种微刺激的楼市新政。

在住建部年底工作会议上,住建部副部长陈政高在部署2015年工作时强调,要稳定住房消费。

1月6日,住建部出台《关于加快培育和发展住房租赁市场指导意见》,鼓励开发商转租,地方回购商品房。与此同时,收购市场存量商品房为保障房或者棚户区安置房也成为去库存的有效措施。

在2015年1月,福建、陕西等多省份落地出台了收购保障房为商品房的政策文件。除此之外,四川资阳市也在不日前下发《关于稳定住房消费的实施意见》提出,针对首次置业者,当地政府一次性奖励7000元,房交会上成交的再奖励2000元,取消境外机构和个人在当地购房限制,保障农民在农村各项权益的基础上鼓励他们进城买房等。“高库存的魔咒也将在货币政策、楼市新政等叠加利好下,逐步化解。”张大伟判断。

3月或迎小阳春

黄瑜判断,受春节影响,降准对楼市的促进作用,应该在一个月后开始显现。

张大伟也认为,各商业银行也需要1-2个月的时间调整货币政策,释放降准后的流动性资金,因此传统楼市的销售旺季“3月小阳春”,有望重现,而这也是本轮市场复苏的一个窗口期。

虽然降准对楼市利好明显,但在张大伟看来,在供需关系逆转的背景下,房价上涨的可能性并不高。以北京为例,上述北京南六环的项目总监也告诉21世纪经济报道记者,北京的楼盘的项目成本太高了,之前该降的都降了,降准的直接效果是止跌,短期内仍不会提价。经张大伟测算,现在北京刚需项目开盘当日的去化比例大概是七成左右,2014年上半年去化大概是一半,下半年最低跌到三四成。

“市场处于明显的上升通道,不过相比2012年、2013年的开盘日光的状况,还有一段距离,新房涨价的空间仍有限。”张大伟说。尽管如此,中

国房地产业协会名誉副会长朱中一表示,房企亦不能因降准等新政策盲目乐观,楼市的分化也将因此进一步扩大。

从区域来看,朱中一判断,2015年,一二线城市的房地产市场可能会企稳,但三四线城市并没有把握。

张大伟亦表示,银行已经提高了对房地产的风险意识,对于一二线城市以及大企业来说,流动性资金肯定是利好;三四线城市是重灾区,降准利好有限。从企业角度来说,“大企业的集中度越来越高,中小企业仍将面临资金难题,企业优胜劣汰的步伐将会加快。”朱中一判断。

根据国家统计局数据,2013年末全国有房地产开发经营企业13.2万个,比2008年增加50.3%。

“现在城市的常住人口,按照城镇化53.7%测算,大概在6.5亿-7亿之间。”朱中一介绍,也就是说,每5000个常住人口就有一个房地产开发企业,企业数量过于庞大,房企间的兼并重组也是个方向。

摘自《21世纪经济报道》

万达集团10.5亿欧元牵头并购盈方体育公司 成为全球体育产业龙头企业

2月10日,万达集团牵头三家知名机构及盈方管理层,战胜11家来自全球的竞争对手,成功并购总部位于瑞士的盈方体育传媒集团(简称盈方)100%的股权,其中万达集团控股68.2%。资深中国体育人士称,万达并购盈方,将是资本与中国足球、中国体育产业之间发生的最大的,最具“想象空间”的交易。万达因此一跃成为世界体育产业的龙头企业。

盈方是全球第二大体育市场营销公司,也是全球最大的体育媒体制作及转播公司之一,该公司所拥有版权的媒体转播总时长高达每年4000赛事一天,日均转播赛事超过10个(包括20个世界冠军级赛事),涵盖25个体育项目,在足球和冬季运动领域全球排名第一。盈方在足球领域的合作遍

及国际(如:国际足联)、国家(如:德国足协、意大利足协)、联赛(如:意甲)、俱乐部(如:AC米兰)等多个层级;盈方与冬季奥运会7个大项的体育组织保持长期合作;在夏季运动方面盈方也拥有丰富的权益资源,其中包括中国男子篮球联赛(CBA)的市场及媒体版权。盈方在全球营销体育赛事最多、区域最广,与世界160家体育组织、25个体育大项、数百家赞助商、媒体集团保持良好合作。凭借最具价值的体育版权内容和伙伴关系,盈方多年保持良好业绩并稳定增长,2014年收入超过8亿欧元,并已合同锁定未来几年的相当部分业绩。

万达集团并购盈方具有十分重要的意义。首先是推动中国体育产业的发展。盈方是国际足联等诸多

全球重要体育组织和体育赛事的长期合作伙伴,在国际体育界影响巨大,将在中国申办冬奥会、足球世界杯等重大国际赛事中发挥积极作用。盈方拥有足球、冬季等运动项目的丰富权益,及体育产业上游的大量核心资源,万达并购盈方使中国在国际体育产业拥有更大话语权,能够参与制定国际体育产业游戏规则,有力帮助中国足球、冬季运动等落后项目提高水平。盈方拥有先进的体育营销管理经验,将继续更紧密地为中国体育产业发展和管理提供帮助。其次,有利于万达做大文化产业。万达集团今年初宣布进行企业的第四次转型升级,计划到2020年服务业占企业收入比重超过65%,海外收入占比超过20%,发展

文化产业是其中重要内容。国际上通常把体育同样视为文化产业,所谓“文体不分家”。西方国家的体育产业非常发达,美国体育产业约占GDP的3%,达4500亿美元;而中国体育产业仅占GDP的0.6%,只有480亿美元,其中大部分是体育服装、体育器械等相关产业。因此中国体育产业发展潜力极其巨大。近期国家已将体育产业列为重点发展的产业,国务院于2014年10月印发了《关于加快发展体育产业,促进体育消费的若干意见》,旨在推动体育产业成为经济转型升级的重要力量,中国体育产业因此将步入高速发展期。万达并购盈方顺应了国家战略方向。第三,有利于万达跨国战略的实施。并购盈方使万达一举成为世界

体育产业龙头,万达在全球体育产业的知名度和影响力大幅提升,将为万达带来更大的发展前景和更多的投资机会。

万达并购盈方是一次双赢合作。此次并购,万达面临着11家来自全球的买家的激烈竞争,虽然万达出价并不是最高的,但原股东桥点和管理层最终选择万达,不仅因为万达拥有强大实力和品牌,更看好万达在国内外体育市场的开拓能力和发展前景。万达完成并购后,在菲利普·布拉特带领下的盈方核心管理层全部选择留任,并与万达签订了到2020年的长期经营目标。管理层有信心并有计划通过拓展并购,将盈方迅速发展成为全球规模第一的体育产业公司。(刘兰兰)