

政策迎来利好，但去库存压力也很大

开发商喊涨价，是真的吗？

四个数字看懂新政变化



3月30日，济南气温最高飙升至27度，一步迈进了夏天。也就在这一天，一组引爆业内外的楼市“组合拳”政策突然降至，引发了买房不等人、房价酝酿上涨等系列话题。业内有专家表示，此番政策实则松绑非则救市，在去库存为首要任务的情况下，房价不可能出现大幅上涨。

政策利好频出 开发商酝酿涨价？

3月30日下午5点，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购买二套房，最低首付款比例调整为不低于40%。使用公积金贷款购买首套房，最低首付20%；拥有一套住房并已经结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。不到十分钟，财政部联合国税总局发文，个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。

这一楼市“组合拳”出台后，迅速搅热业内。某世界500强房企立即做出反应，楼盘酝酿涨价呼声渐高。不少楼盘更是以此作为营销卖点，大肆宣传买房不等人。不少购房者瞬间陷入纠结心态，致电询问房价是否开始就此走上上涨通道？

“目前项目依旧执行节后以来实施的5重优惠大礼，短期内不会变化。”位于东部一家楼盘的销售经理告诉记者，对于新政的影响，他表示政策对于促动成交

带来直观体现，但是今年的销售任务定的比较重，消化现有库存是首要问题。

“新政对于楼市影响几何，还有待检验，预计5月份会看出市场是否明朗。”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告诉记者。他表示，在购房首付比例降低的同时，贷款额相应提高，银行是否有充足的信贷额度是关键，如果无钱可贷，新政会大打折扣。

世联行山东区域总经理朱江表示，二套房首付比例降至4成，以及个人住房转让营业税免征年限的变动对于激发改善型需求起到了一个积极引导作用。他指出，此次新政出台实际是楼市松绑并非救市。2014年以来房地产业进入“过剩”时代，去库存是关键，释放需求是正常现象，不存在楼市短缺情况，房价上涨的可能性很小。

(楼市记者 陈晓翠)

楼市成交活跃 一季度网签量3年最高

统计数据显示，阳春三月济南网签新建商品住宅6418套，环比2月份增加3151套，同比2014年3月份增加2494套，涨幅达79.1%，楼市高温毋庸置疑。

根据克而瑞信息集团的统计，3月23日—29日，济南市网签普通住宅共计1842套，平均每天263套，实现年后五连升。而济南住宅与房地产信息网每日公示数据显示，截至3月30日，“金三月”济南新建商品住宅网签量已超过6000套，环比翻番。整个一季度，济南新建住宅的网签量突破1.6万套，达近3年最大值。

“近期我们项目成交量与春节前相比几近翻

番，每周的成交量都在50套以上。”位于唐冶片区的绿地城负责人告诉记者。在片区内其它项目售楼处，当问及项目近期变化时，置业顾问几乎都有统一的说辞，“最大变化就是售楼处的客户到访量明显增多”。在奥体西路一家售楼处内，项目负责人告诉记者，在上个周末，售楼处迎来了80组客户来访。

“部分购房者憋了一年多，也该出手了，再者目前开发商推出的系列优惠也算是达到了历史最低点，政策上央行降息、银行贷款打折也起到了推动作用。”对于节后楼市迅速回暖的原因，业内一地产人士告诉记者。

总资产4745亿净利180亿，去年土储1.47亿平米全国居首

恒大上市6年业绩增16倍 目标1500亿

恒大地产每年的计划，没有一年不实现的。

2014年，恒大原本的计划合约销售额是1100亿元，但最终完全销售额是1315.1亿元，上市六年，合约销售额的年平均增长率更是高达66.8%。核心净利润也从2009年的2.9亿元，增加到2014年的120.4亿元。股价也持续走高，3月30日收报3.93港元；3月31日最高4.24港元，52周新高；今年股价已上涨25%。

2015年，恒大集团现在预计完成的销售目标是1500亿元。3月20日，在恒大地产集团2014年全年业绩发布会上，许家印接受记者采访时谈到：对于这个目标的完成，非常有信心。“中国房地产的发展，总理的两会报告讲得很明确，一定要健康稳定的发展。今年房地产整个成交的总量一定会高于去年的。”许家印表示，“恒大地产每年的计划，没有一年不实现的，尤其是今年非常有信心，必定时间过半，任务过半。”

据了解，1500亿元的合约销售计划是今年1月份公布的。恒大之所以敢定较高的销售计划，也得益于恒大地产集团的多数楼盘定位刚需和全精装修交楼，企业经营战略也是薄利多销，作为老百姓买得起恒大高性价比的房屋，一直销售良好。

对此，许家印称：“我经常讲，恒大要少赚或者是不赚老百姓的钱。我们的利润主要来自于施工企业、材料供应商对恒大的让利。恒

大产品定位刚需、精装修交楼、标准化运营、集中采购，对产品品质的打造、园林的打造、环境的打造、配套的完善等。在市场不好的时候，就显示了企业很强的竞争实力。”

四大产业发展良好，未来不会再上马新项目

2013年以来，恒大集团排除1100多人，成立多个专业调研团队，经过一年多的深入调研分析，最终决定进入矿泉水、粮油、乳业和健康四大产业。如今，矿泉水产业2015年一季度已投产90万吨，综合3个水厂，可实现全年产能220万吨，计划生产产量130万吨；粮油产业则已在大型按量生态圈成功建立了恒大第一个优质粮油生产及加工基地，2015年计划生产大米产量9万吨，食用油产量3万吨；2014年恒大成功收购了年产能3万吨配方奶粉的新西兰哇哇熊乳业，2015年计划生产哇哇熊奶粉4000吨。

今年2月，恒大更是投入了9.5亿港元收购新传媒74.99%股份，并于2月27日完成交割，3月27日完成全面要约收购及董事变更。后期健康产业具体的发展战略，将由新传媒上市公司规划运营，新传媒也拟更名为“恒大健康产业集团有限公司”。

未来恒大在新产业上是否会加大发展力度，许家印称：新产业在年报发布的数据上是非常清晰的。恒大做的是吃、住和健康等领域。未来不会再上马新产业。

(楼市记者 韦超婷)

2015年3月，恒大地产集团公布了2014年全年业绩。2014年，恒大地产集团完成营业额1114亿元，同比上升18.9%，净利润达180亿元，同比上升31.4%，比2009年的11.2亿元增长了16倍。在中国房地产综合实力排名中位居第二，主要经营指标更是全国领先。

