

去库存

关键词解释：

2016年,我国经济社会发展五大任务之一为化解房地产库存,鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略,适当降低商品住房价格。2016年,全国很多一、二线城市搭乘去库存的东风,迎来了房地产市场的量价齐升,打破市场沉寂。

解读人：

李广文 山东中原物业顾问有限公司 董事总经理

“去库存”压力仍在三四线城市

本报记者 葛未斌 刘文倩

自2014年“930”起至今,房地产政策已走完从宽松鼓励到严格限制的一个循环。而这一变化的根源,归根结底要追溯到“去库存”这个主题。针对“去库存”这一话题,本报采访了山东中原物业顾问有限公司董事总经理李广文。“明年一二线热点城市成交量将受政策限制或同比出现回落,三四线城市虽然继续有去库存政策利好,但市场基本面难以支撑高速增长。”李广文表示,展望未来,房地产市场或将进入“后调控”时代,因城施策去库存、热点城市降杠杆将是2017年楼市的主基调。

一、二线城市量价齐升
三、四线城市仍不温不火

今年年初,政府针对“去库存”出台系列利好政策,地方政府积极配合,一、二线城市纷纷搭乘去库存东风,普遍出现量价齐涨的现象,2016年,济南虽然没有挤进二线城市房价涨幅的“四小龙”里,但是“地王频出”、“日光盘”等热点词汇似乎已成为济南楼市市场的代名词,其中年中楼市的销售尤为火热,从销售数据可以看出,济南似乎并没有“去库存”的压力。相比量价齐升的热点城市,三、四线城市却依然不温不

火,房地产市场出现明显的分化格局。

对此,李广文说:“从库存消化周期来看,40个重点城市库存消化周期下降非常明显,到2016年9月底,整体已经降至11个月,较2014年水平下降大约一半。其中限购升级的20个城市下降更为明显,目前仅为6个月,可以说去库存任务基本完成。但是如果从库存量绝对值看,并没有这么乐观,2016年,除40个重点城市存量确实下降以外,三四线城市的库存量绝对值仅比2015年底有小幅下降,仍然高于去库存政策开始的2014年9月水平。由于三四线城市占全国新房销售面积,以及存量的比重高达70%,因此全国去库存的进展并不乐观。”可见,这两年的去库存政策仅实现了核心城市的库存去化,而且也主要是2016年之后实现的,三四线发展中城市的库存问题仍然十分严重。“对开发商来说,在三四线城市拿地开发,做好产品差异化,抓准细分客群,像碧桂园这样的企业就抓准了三四线城市的高端客群,项目销售都取得不错效果。”李广文分析道。

商办市场库存去化
与城市发展阶段相关

与销量火热的住宅市场相比,商办市场去化速度明显缓慢。李广文认为,商办市



场的现状是城市发展的必经阶段,早在2003至2010年,北京的住宅价格和商办写字楼也出现价格倒挂现象,但是随着时间的推进,2012年开始,住宅土地稀缺,投资渠道变窄,商办写字楼开始崛起,目前,济南市的人口、规模、房价等因素都是造成商办物业去化困难的原因,这是城市发展的必经阶段,随着产业的发展,后期一定会对商办物业起到推进作用。

李广文看来,济南市场商办物业每年去化量相对稳定,如果未来供给速度和去化速度能够相对平衡,商办物业去库存只是一个时间问题,后期是一定会去化掉的。若在当下城市发展阶段,商办物业若能在区域、产品、品牌、价格这四个关键点都达到共振,提升产品的性价比,无论是公寓、写字楼、商业都会有良好的销售前景。

李广文表示,面对整体商住库存压力,不少开发商也开始在产品本身进行创新和突破。譬如,高新区某公寓项目新推出26平米公寓,类似这样的微型公寓产品在济南市面上并不多见,这样的新产品“户型小”、“功能全”,正是明确方向针对“投资客”研发出来的产品。

去库存的结果不止库存减少,也促使房企更加注重产品研发,重视市场需求,回归产品和服务提升。2017年乃至未来这种趋势将更加明显。

海南置业

关键词解释：

阳光、海水、沙滩、温泉、绿野、椰韵,大自然恩赐给中国最大的海岛花园——海南,得天独厚的环境吸引了众多养老度假人士纷纷来到海南置业。旺季已至,海南房地产市场也日趋走俏。去海南买房度假,享受椰风海韵的旖旎风光,已经成为很多现代人新的生活方式。

解读人：

冯德清 县电力系统员工,海南文昌鲁能·山海天业主

海南置业再非高薪阶层专享

本报记者 杨小萃

近日,记者通过航空公司了解到,入冬以来从济南往返海口、三亚的机票一直十分紧张。与过去传统认知中去海南过冬是“有钱人”的专享不同,现如今,越来越多的普通人也加入购置海南的行列中,冯德清就是其中之一。

“在海南找到理想中的生活”

冯德清是县电力系统的一名员工。几年前,冯德清借几次去海南度假的机会感受到其得天独厚的气候环境优势,2015年9月下定决心在海南买房置业。

“前几年我来海南休假,觉得这个地方真美。在山东生活这么多年,从来没有见过这么美的地方,真的是‘请到天涯海角来,这里四季春长在’,居住在海南一定是件能让人身心愉悦十分惬意的事情。”冯德清告诉记者。

目前,中国人口老龄化的问题日趋严重,子女需要付出更多的时间照顾老人,心疼孩子的冯德清认为,自己心情愉悦、身体

健康就是能给孩子最好的爱。“我的儿女都成家了,自己年龄也大了。在山东打拼了一辈子,现在就想找一个环境好些的城市,每年过来疗养度假,这样不仅自己的心态年轻了,身体也就更好了,同时又不会给孩子带来负担。”

“海南值得‘托付终身’”

虽然很早便决定在海南买房,但冯德清有他自己的一套“置业经”。自然环境和气候优势自不必说,在如何选择楼盘等方面,老冯还有他自己的“小盘算”。

“首先是开发商的实力和物业的口碑。”冯德清向记者介绍说:“海南的小产权房和小开发商实力不足以致烂尾的情况比比皆是,我们也不是什么大富大贵的家庭,一套海南的房子对我来说是一笔不小的投资,一定要选择有实力的大企业。

物业的水平就更不用说了,这直接影响着我们日常生活便利与否。然后是未来的升值空间。现在有个流行的词叫‘投资性刚需’,其实海南的房子也是一样。虽说我是自住,但也仍希望自己的房子有增值空间,这也是未来给儿女留下一笔资



产。近几年我了解到海南的教育、饮食、医疗、社会治安等方面都在不断地提升,也坚定了让我在海南买房的想法。”

最终,冯德清在海南文昌鲁能·山海天买到了一套心仪的房子。据了解,文昌是继酒泉、太原、西昌三大发射基地之后我国第四个航天发射基地,被誉为最开放、最环保、最先进的海南文昌航天发射场。

航天事业催生航天新城,近几年,文昌先后投入近百亿元建设基础设施和航天主题公园等,将自然资源、旅游资源丰富的文昌装扮一新。文昌抓住这一机遇,加大旅游地产的开发建设,伴随着环岛高铁投入运营,这无疑暗示了一个信号:文昌已正式进入快速发展轨道。

跟冯德清一样看中海南未来发展的山东“候鸟族”不在少数。2016年十月份,冯老师老家的几个朋友去海南旅游,刚好同在海南的冯德清接待了他们。在了解和感受了海南独特的环境、文化特色和巨大的发展空间之后,冯老师的朋友也从“客人”转变为“主人”,当即在海南购置了房子。现在他们之间经常开玩笑说:“在老家当邻居,来了海南还是邻居。”