

200余地产业名人和专家房地产峰会论剑 楼市没有想象中那么悲观

本报6月29日讯(记者 贺莹莹) 27日下午,由德州市房产管理中心、德州市房地产业协会主办,齐鲁晚报·今日德州、新浪乐居德州站承办的“2014德州房地产行业峰会”在中国太阳谷微排国际酒店盛大举行。中国房地产业协会名誉副会长朱中一、中国住建部政策研究中心原副主任、著名房地产政策专家王珏林等到会演讲。来自德州房地产行业、金融机构、家居建材行业近200名嘉宾与专家共同探讨当前的行业发展趋势,以及德州房地产行业的前进方向。

下午一时许,可容纳200余人的梦想厅座无虚席,活动第一项为乐居

金项奖颁奖典礼,现场共颁出德州房地产行业杰出贡献奖、杰出营销策划奖、德州最具投资价值楼盘、德州最佳品质楼盘、德州最佳人居生态楼盘、德州最具性价比楼盘六项大奖。

颁奖结束后,众房企业内人士翘首企盼的特邀嘉宾朱中一、王珏林先生为大家做精彩的演讲。朱中一指出,目前楼市并没有想象的那么悲观,当前房地产市场处于增速换挡期、结构调整期、政策完善期“三期叠加”的关键时期。现在是房地产市场调整期也是改革窗口期。王珏林指出楼市还没有到拐点,但是库存压力进一步增大,而且贷款难加之购房者持续观望成为

了当前影响楼市的主要因素。

随后的高峰论坛活动邀请了6位嘉宾对目前的发展现状把脉。“竞争是正常的,外地房企的入驻使得我们更易发现不足使产品升级。”山东豪门集团董事长朱昌和说,德州楼市没有泡沫,目前的关键是先把库存消化掉。建议泡沫风险大的地方停止供地建设,那样或将更利于房产市场健康有序发展。

峰会一直持续到下午五时许,多位房地产业内人士及嘉宾表示,这次峰会让他们收获很多,在专家的演讲中学到了如何在逆境中应对,以及明确2014年下半年的发展方向。

目前市场无泡沫 消化库存是关键

两位专家演讲之后是大会高峰论坛环节。朱中一、王珏琳与德州房地产界企业家山东豪门集团董事长朱昌和、乐陵义乌国际商贸城总经理林义夫、山东东海集团副总经理李统文等同台交流,就当前的房地产行业形势和未来的发展之路各抒己见。

论坛中,房地产市场何时好转成为众专家讨论的第一个问题。王珏林称,从1-5月份数据看出,德州商品房库存同比增长30%,库存压力较大,这就要求第一解决存量,然后发展方式要转变,不然整个城市都是受害者,招商引资也会受到影响,这是相辅相成的。库存量消化时间直接影响房产好转的时间。朱中一会长称,时间节点很难控制,政府应建立以

市场需求为导向的规划,减少企业的盲目性。

德州市场是否有泡沫的问题将本次论坛推向高潮,林义夫认为,德州属于三四线城市,本身不存在泡沫,由于成本增长造成价格提高,但是整体是比较合理的。

“目前房价处于合理的阶段,虽然供应量较大,但在全国来说还是比较健康。”山东长河豪门集团董事长朱昌和称,首先把库存消化掉,泡沫大的地方停止供地建设,那样或将更利于房产市场健康有序发展,同时为建造商做出补贴,同样银行应该放宽银行贷款,本身房地产是支柱产业,在没找到替代产品之前,没有别的出路。只有全民支持房地产,那样才将健康持续发展。

外企强势入驻 压力更是动力

在峰会论坛上,各位专家对大量的外地房企大鳄进入德州,本地房企会不会有压力的问题展开了讨论。

山东豪门集团董事长朱昌和表示,竞争是正常,不竞争才是不正常的,把自己的事情做好,把自己的产品升级,不论是开发理念还

是产品升级,绿化景观,从各方面超越,化压力为动力。而乐陵义乌国际商贸城总经理林义夫认为,外企进入对企业来说是好事,利于发现不足从而在产品上升级。山东东海集团副总经理李统文认为,本土企业在提升住宅方面,应该树立属于自己的品牌。

山东武城亿元社团贷款 满足企业大额资金需求

近年来,山东省武城县农信社利用社团贷款这一方式,筛选扩大内需重点项目、重点企业和基础设施建设项目给予积极支持。截至目前,该农信社为29家企业发放社团贷款17410万元,较好地满足了辖内高端客户对大额资金的需求。

社团贷款由一家信用社牵头发起,联合

各县市农信社组团营销,具有分散大型工程项目贷款风险和克服信用社资本金不足等优势。武城县农信社积极与其他联社沟通,争取获得好项目、好企业。在办理社团贷款业务中,该农信社对重点企业实行信用评定和贷款授信,缩短社团贷款审批流程,提高了办贷效率。(董志勇)

齐河农商行践行群众路线“贴心”支农

6月份,齐河农商行在全行范围内开展了“一对一”沟通和谈话,全体员工畅所欲言支农,由衷谈心谈服务,全体职工在对工作、生活提出一系列建议的同时,对总行开展的支农路线建言献策。同时,改变以往等待客户提意见和建议的方式,组织人员主动加强

与客户交流、对服务形象、语言、动作、网点配套设施等深入征求意见和建议。对客户提出的意见和建议最迟2个工作日内反馈或整改直至客户满意,以此摸索与顾客沟通的技巧,保持良好的工作效率,取得顾客信任,在效率和质量上做到客户双满意。(张河山 岳超)



6月27日,特邀专家和房地产企业代表在行业论坛上发言。



专家:朱中一

成交量低不能理解为拐点

峰会上,朱中一会长指出,虽然今年的销量同比去年出现不小幅度的下降,但是同2012与2011年相比,还是有不小幅度的增长。他称,去年的房地产市场有很多超理性的、非正常的因素,需求被提前释放。如此,今年目前的成交数据相比去年低不少,但这并不能简单理解为拐点、崩盘,外界也不应过分炒作,这是不恰当的。但有些企业和区域市场,阵痛难以避免。在市场的调整期,拿了地王的那些企业,或会遭遇阵痛。

“目前是房地产的调整期,也是改革的窗口期。房地产行业跟经济政策既有共性的一面,也有不太吻合的一面,那些传统产业在2008年和2009年的时候,还有政策的消化期,从房地产行业来讲不完全一样,我们的结构调整、业态调整,既给我们带来了一些难处,但同时又给我们带来了希望。”朱中一称,而对于政策,房地产的中长期制度是短缺的。而对于行业改革的窗口期,从当前的市场来分析,当前购房者对市场的观望和供求关系的变化,正好给限购行政手段的退编留出了时间和空间,也就是因为这个道理,所以现在是改革的窗口期。

朱中一最后总结说,当前既要更好地发挥市场在配置资源当中的决定性作用,又要更好地发挥政府的作用,他认为,房地产市场供大于求的地方可以放开或者取消限购。



专家:王珏林

楼市还没有到最差时期

峰会上,王珏林针对当前“崩盘论”、“冰点论”进行反驳,他说,当前的房地产市场存在供需不平衡的情况,未来房地产市场将进入一个稳中有进的发展态势,不会像以前那样疯狂,而是理性的稳健发展。

王珏林称,今年虽然各项指标出现变化,商品房销售面积、开发面积、土地购置面积同比均出现下降。究其原因,第一是贷款趋利,上半年购房贷款,开发贷款都不好贷,购房者买不起,开发商盖不起;第二是大家对去年的改革期望过快过高过急;第三,舆论的影响导致,买涨不买跌的心态使得大家观望态度浓厚;第四,存量的问题过大。

“贷款难加之购房者持续观望成为了当前影响楼市的主要因素。目前三四线城市楼市仍在稳步发展,一二线城市则稍有滑坡,但并非最差时期。”王珏林说。针对近期三四线城市楼市供给过剩现象,他表示,现在已经从卖方市场转为买方市场,各企业要懂得竞争,商业、养老、旅游、文化地产都到了升级换代的时候。目前三四线城市缺乏高品质住宅,之前卖地、建房只是短期经济行为。现在这种发展模式已经不可取。他认为,要依靠工业、科技等基础,培育适合区域长期发展的产业,才能为经济增长提供稳定的支撑,进而形成人口聚集效应,促进房屋消化。