

纵论大势 思想交锋

第六期《博谈房策》成功举办

专刊记者 黄萍



香逸中央、越秀地产等就2010年的地产政策、市场情况、城市建设以及来年的趋势做了总结和预测,大家各抒己见、畅所欲言,主题明确的指出了烟台房产在未来市场的整体走势。会议结束后,每个与会代表都参与了新年祝福语的拍摄,元旦期间将通过大幕播出,为烟台市民送上新年祝福。

12月22日,由烟台广视文化艺术传播有限公司发起第六期《博谈房策》隆重举行。本次论坛吸引了十几家地产商以及诸多媒体的积极参与,以“盘点总结2010和展望预测2011”为主题进行了激烈的思想碰撞。

本期论坛上,深远国际、万科地产、永弘置业、银河怡海、万泰置业、经典伟业、金桥澎湖湾、

精彩观点

深远国际副总经理 江宁:市场面临洗牌

2010年,地产调控的目的并非是“打压”房价,而是保持政府对房价的可控性才是真实目的,经历了2008年的金融危机,地产业经过了短暂的寒冬,2009年中期市场回暖,出现了量价齐升的局面。受政策冲击,全年的房价的涨幅在上个月有一个微小的停歇之后开始出现了一个比较大的增幅的一个空间,随着一线地产产品的进驻,有实力的地产商将占据巨大的市场份额,国企、央企要侵占市场,民营地产企业将出现洗牌的局面,一些非专业从事地产开发的小型企业将彻底退出历史舞台。

万科地产销售经理 薄云飞:明年成交趋于平淡

2010年,国内对于价格的上下浮动充满许多不确定的观点和声音。从三季度的房地产宏观的数据来看,未来一年房价有下调的趋势但是不可能大幅度的下调,据内部监控资料显示,明年全国的开工量将上升,房屋的库存量将逐步上升,但总体处于一个上升的状态,2011年可能出现供应不及需求的趋势,目前我们面临着全球经济复苏困难,通货膨胀逾期较浓,股票市场动荡幅度较大,受政策调控和供求关系的双重影响,房地产市场投资性需求受到抑制,明年成交量将趋于平淡。

永弘置业副总经理 李贵江:品质为王

许多国内的大牌地产都进入烟台,证实了烟台城市以及产业的发展有很大的突破,烟台的房地产随着城市产业化的发展,城市的规模不断的扩大,城市的经济总量不断增加,城市的人口不断上升,会给房地产拉出一个很大的空间,从房地产自身来讲,将来对于产品的选择性及定位会更加一些,所以对于开发商来讲要花很大的功夫在产品的定位上,把握上,配置上。

银河怡海副总经理 纪传成:2010是积蓄能量的一年

2010年是高速发展的一年,也是调控力度最大的一年。2010年是烟台的房地产市场积蓄能量的一年,一流开发商的大盘今年大部分都没有推出,在积蓄能量,明年,后年大部分就会释放出来。由于今年调控力度很大,并且房价上涨还在持续加上通货膨胀,2011年国家可能会出台新的,更加严厉的政策。预期房价总体平稳,可能有个别在去年,今年房价上涨过快的城市也许会向下微调,但是不会有大幅度的下跌,还有就是保障性用房将会大量增加,这会对普通商品房有所冲击,对高端房子可能影响不大,普通住房与高端住房的价格差异会逐渐拉大。

万泰置业策划部长 武俊:开发商遭遇拿地难

万泰登州府今年9月份开始内部认购,价格在5300元左右,别墅能达到8000元左右的价格,形势很出乎意料,不仅价格高而且销售的还特别快。今年楼市一个现象是普遍卖的很好,第二个现象是今年拿地非常困难,第三种现象就是政策调控,政策在9月份之后连续发了三波,现在银行可以办理贷款手续,但是贷款已经压着不放了,包括房管局在合同的收放上管的也是越来越严格。所以明年的走势一定是很平稳的,不会像今年这么高涨。

经典伟业总经理 赵晶:烟台房价是价格洼地

对于普通住宅来说,明年的一线城市房价上涨的会平稳一些,二、三线城市要快,这个可能是明年发展的一个趋势。沿海城市有一个比较特殊的现象,烟台在沿海城市里面是一个价格洼地,可能都赶不上威海的价格,再加上有很多的有实力,价格又比较实惠的房地产公司来到烟台,楼盘的格局好,质量又有保证,老百姓都比较喜欢,这样就加剧了竞争的格局。

金桥澎湖湾营销总监 吴海波:外来人员“给力”楼市

我觉得市场虽然是有竞争但是还是总体向好的,通货膨胀对房价的上涨起到了一个推动作用,建材价格上涨,劳动力价格上涨,现在很多一线城市招工都不好招,很多工人的工资都超过了管理阶层的工资但还是招不到人,还有就是国家的城市化进程,大批的外来人员到城市里定居,必然会扩大对房地产方面的需求,国家的一些限购政策也会推动一些二、三线城市房价的上升。

香逸中央营销经理 李中阳:需求是根本

作为房地产开发商一个就是要看战局,根据公司的一些战略来进攻市场,另一方面就是,我们有很多的代理公司,要看数据研究的很清楚,产品定位很精准,我们就按照需求来做市场。不管国家如何让调控,政府如何扶持,没有需求一切都是空。

2010地产——
调控密集
前所未遇

专刊见习记者 宋振东

2010年是中国房地产市场的政策调控年,从2009年底开始,直到2010年年底,政府为了抑制房地产市场发展过热,抑制房价持续上涨,不断出台新的政策以引导市场向着健康有序的方向发展。先是有4月“新国十条”,再有各部门出台政策配合,央行连续调息,然后到9月“新国五条”,直到12月26日央行的又一次加息,本年度的地产调控持续发力。其中,两次大的调控,即4月份的“新国十条”和9月底的“新国五条”,被誉为“史上最严厉”的调控。

平抑房市过热

政府出招“降温”

2010年初的“两会”确定了经济的发展模式和方向,经济工作的三大目标:调结构、防通胀、保增长。一季度我国GDP同比增长达到11.9%,同期房地产投资同比增长达35.1%,国家统计局公布数据显示,2010年3月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.7%,其中新建住宅销售价格同比上涨14.2%,新建商品住宅价格同比上涨15.9%。

房地产市场的健康发展,房价的稳定对社

会安定、政治稳定都至关重要。然而,自2009年6月以来,直到2010年3月,房价连续十个月持续上涨。在国家调整产业结构和转变经济增长方式的大背景下,政府决心抑制快速上涨的房价,以促进宏观经济稳定发展。4月17日,国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,即“新国十条”,给房地产市场“降温”,拉开了政策调控的大幕。

调控显成效

中小开发商入市门槛提高

2010年,可以说是房地产市场政策的调控年,从年初到年末,每个月都有政策出台,纵观全年的调控政策,其出发点是抑制房价过快上涨,因此调控的目标直指投机性购房者和投资性购房者。

楼市新政后,70个大中城市房价过快上涨势头得到遏制。七、八月份,全国房价处于僵持阶段,环比不升不降。12月10日,国家统计局发布1至11月全国房地产市场运行情况,其中,11月份全国70个大中城市

房屋销售价格同比上涨7.7%,涨幅比10月份缩小0.9个百分点。从购房者层面看,政策调控的直接结果是客户普遍出现观望情绪,对于政策的敏感性也有所加强。从开发商层面看,对于宏观政策的不确定性风险,各企业也产生了观望情绪,开工项目延缓开工。同时,由于整体资金压力增大,部分开发商降低利润,优惠力度加大,加快出货以回笼资金。

此外,房地产按揭贷款政策只支持住房的资金需求,而不支持投资的资金需求,同时加强了房管登记机关、银行系统及房产监察机关之间的协调管理。由于严格定金收取方式政策的出台,部分小规模开发企业前期资金压力加大,同时新政加强了商品房竣工验收管理工作,其对开发管理水平和完善的中小开发企业而言无疑提高了进入行业的门槛。

新政后烟台房价平缓上涨

一线房企纷纷入驻

2010年国家对房地产市场的调控政策可以用雷厉风行来形容,一线城市的房地产市场受

到了明显影响。然而,政策调控以来,GDP总量排在全省第二位的烟台,楼市受到的影响并不明显。虽然购房者的改善性需求受到抑制,二套房贷款利率的提高对于贷款客户提高了门槛,但烟台房价仍然呈现平稳上涨的态势,数据显示,住宅销售均价从年初的5400元/平米到11月的6300元/平米。

对此,烟台趋势红人房地产咨询策划有限公司项目经理刘军认为,首先,是烟台楼市销售价格相对于一线城市偏低,房价泡沫有限;其次,外来人口不断涌入烟台,投资海滨城市的客户也越来越多,楼市的刚性需求和改善型需求仍在增长。这两点成为支撑烟台房价上涨的重要因素。

2010地产调控政策
TOP10

对于中国的楼市来说,2010年是调控年。一年来,楼市见证了中央出台的包括土地、金融、税收等号称“史上最严厉”的房地产调控措施。

NO.1 关键词:国十一条

解读:1月10日,国务院出台“国十一条”,严格二套房贷款管理,首付不得低于40%,加大房地产贷款窗口指;对二套房不再区分改善型和非改善型,一概执行40%首付;明确要求央行及银监会要加大对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导;加强监控跨境投融资活动,防境外“热钱”冲击中国市场。

NO.2 关键词:央企重组

解读:针对备受关注的央企“拿地热”,国务院国资委3月18日就央企介入房地产业做出回应,表示除16家以房地产为主业的中央企业外,还有78家不以房地产为主业的央企正在加快进行调整重组,在完成企业自有土地开发和已实施项目等阶段性工作后,要退出房地产业务。

NO.3 关键词:二套房首付

解读:4月14日召开的国务院常务会议要求,对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付比例不得低于30%。

NO.4 关键词:新国十条

解读:4月17日,被称为“新国十条”的《国务院关于加强遏制部分城市房价过快上涨的通知》出台,通知从金融杠杆、土地供应、购买准入等各方面对楼市的投资、投机行为进行了严厉打压,是楼上有史以来涉及面最广、力度最大、影响最深远的一次房地产调控政策。

NO.5 关键词:公租房

解读:6月12日中国住房城乡建设部等7部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》发布,旨在解决城市中中等偏低收入家庭住房困难,加快发展公共租赁住房,推动保障性安居工程建设,以适应群众基本住房需求。

NO.6 关键词:土地闲置

解读:9月27日国土资源部、住建部要求进一步加强房地产用地和建设的管理调控,积极促进房地产市场继续向好发展。严格土地竞买人资格审查,土地闲置一年以上竞买人及其控股股东将被禁止拿地。土地出让严格执行商品房用地单宗出让面积规定,不得将两宗以上地块捆绑出让,不得“毛地”出让。

NO.7 关键词:新国五条

解读:9月29日国家有关部委“新国五条”出台,国家有关部委要求在房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数,完善差别化的住房信贷政策。各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款,要加强了对消费性贷款的管理,禁止用于购买住房。

NO.8 关键词:加息

解读:10月20日,央行上调金融机构人民币存款基准利率金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点,由现行的2.25%提高到2.50%;一年期贷款基准利率上调0.25个百分点,由现行的5.31%提高到5.56%;其他各档次存款基准利率据此相应调整。

NO.9 关键词:公积金贷款

解读:11月3日,公积金新政强调,第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍,首付比例不得低于50%,严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房,并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金贷款。

NO.10 关键词:保障房

解读:“保障房”建设工程一直都承担老百姓太多的期待,两会期间的热点关注,使中央和地方都加快了保障房建设的进度。2010年将建设各类保障性住房和棚户区改造住房580万套,改造农村危房120万户。2011年,中国全国保障性安居工程住房建设规模或将高达1000万套,相比2010年的580万套,增长72.4%,以此计算,2011年保障性安居工程投资或将达1.4万亿元人民币。

延伸阅读

◇北京:同一家庭限新购一套房

北京市政府4月30日,制定并发布《北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知》。(通知)明确提出了本市抑制不合理购房需求的具体措施,其中要求商业银行根据风险状况暂停发放第三套及以上住房和不能提供1年以上本市的税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民购房贷款;同一购房家庭只能购买一套商品住房;金融机构和税务部门可以根据本市房屋权属交易系统对个人住房记录,实施差别化的信贷和税收政策。

◇广州:限内限外限贷限年限

广州10月15日上午公布楼市调控细则,细则规定,本地户籍家庭和常住非户籍家庭,限新购一套房;非常住家庭不得在广州购房,未满18岁市民不得单独购买商品。主要内容包括:一、坚决抑制不合理购房需求,严格限制各种名目的炒房和投机性购房;二、严格执行国家差别化住房信贷政策;三、严格执行国家有关房地产税收政策;四、加大住房保障力度,逐步扩大住房保障覆盖面。

◇深圳:加强房地产市场监管

为加强房地产行业管理,维护房地产市场秩序,深圳市政府常务会议12月5日通过了《深圳市房地产市场监管办法》。这个办法分为房地产开发经营、房地产经纪、房地产估价、房地产组织、监督检查、法律责任、总则和附则等8个部分。其中规定,房地产开发企业必须在商业银行设立项目资本金专户,按投资总额的15%存储项目资本金;开发商在销售商品房之前,应当合理确定销售价格,并报价格部门备案,明码标价销售商品房,确需调价且调整幅度超出备案价格15%的,应当在调价前办理备案变更;房地产经纪机构不得为当事人规避交易税费签订“阴阳合同”提供便利。

◇海南:“国十一条”正式实施

4月,海南版“国十一条”也正式颁布实施。海南版楼市“十一条”当中有两条规定备受关注。一是实行商品房买卖合同网上签约制,使房产统计数据更加真实,更为开发商商务增加难度;二是确保10%的土地出让金向保障性住房建设项目倾斜。

◇青岛:住房新政14条

4月17日国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,时隔9天后,“青岛版”住房新政公布!4月26日,青岛市政府办公厅正式公布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》。外地人买房贷款须先开证明,商业银行可得发第三套房贷款,中小套建设用地至少占77%、重点建中小套型商品住房,力争3年左右完成旧城改造,房源价格须一次性公开,住房预售信息向社会公开。

◇烟台:经适房申请范围扩大

为进一步完善烟台住房保障政策标准,切实解决城市低收入家庭的住房困难,烟台市政府12月底决定适当扩大市区廉租住房和经济适用房保障范围,对低收入家庭认定标准,“无房产”认定标准等做出调整。

根据烟台市上年度城镇居民人均可支配收入及当前物价指数,将申请廉租住房家庭的低收入标准由家庭成员上年度人均年收入低于8300元(含),调整为家庭成员上年度人均年收入低于10500元(含);将“无房产”、“现住房建筑面积”定义中的“住房”一并改为“房屋”;住房保障政策首次扩至烟台六区。

平媛 整理

丰国 整理

