

# 房企内刊主编谈楼市

## 规范 理性 创新

张庆生

海尔地产集团文化总监 《海尔地产》主编



中国房地产市场经过上一个十年的发展,随着中国经济进入下一个五年计划和新的十年,随着整个经济结构的调整,必将发生巨大的变化。

几年来周期性的调整,一方面是和中国经济的发展周期相吻合,一方面是外部因素的影响。特别是去年年底持续到现在的房地产调控,直至房价的下调,根本原因在于政府对外部环境的判断和国内经济发展的担忧。也正是因为这样,调控手段之严酷与非理性,可见一斑。但由于中国经济结构中房地产的主导作用和投资渠道的狭窄,又由于中国处于迅猛的城市化进程中,加之特别的居住文化和社会传统,房子作为附加了很多非市场因素的大宗投资品,其市场属性和政治属性越发明显。

因此,政府对房地产的调控,尽管手段激烈,政策频出,但很难达到预期效果,特别是分税制和地方政府对土地财政的依赖,使市场的博弈很容易变成中央和地方的博弈。也正是基于此,中国房地产未来的健康发展,一方面有赖于经济结构的调整,也更需要规范理想的政策保障。头疼医头,脚疼医脚,寄希望于非理性手段的打击和对市场规律的干预,毕其功于一役,很难。不仅有可能影响房地产的健康发展,还有可能影响整个经济的发展。

对房地产企业来说,在顺应调控政策的同时,调整发展速度和规模,走创新规范的发展道路,就成为当务之急。

海尔地产集团最近几年来秉承海尔集团“真诚到永远”,“一个世界一个家”的理念,坚持“零缺陷、差异化、强黏度、双赢”的发展方针,集成创新,弯道超车,异军突起,迅速成为青岛乃至山东的龙头企业,成为中国房地产新的领军企业。海尔地产以海尔先进管理思想的执行力,海尔综合资源的整合力,海尔地产团队的创新力为三大核心竞争力,走“两金一资源”的发展战略,为海尔争金,为社会和地方贴金,拉动海尔综合资源的发展,带动海尔住居产品全产业链的发展。

## 忐忑与回归

沈媛媛

阳光100(新城)主编:



网络神曲《忐忑》的演唱者龚琳娜也许都没有意识到,忐忑这个词如今拿来形容2011年的楼市再合适不过。2011年,政策继续趋紧。市场上升的因素依然存在,市场在两股力量的博弈中保持平衡发展。其实,当调控成为家常便饭的时候,无论是房地产商还是购房者心中依然“忐忑”,还是看不清调控的内在规律,常常被调控的表象所困惑。

回顾过去,经历2008年的大变局和史无前例的金融风暴后,房地产在2009年意外获得了复苏与改变的契机,对于济南来说,全运会的举办,西客站的兴建,滨河新区作为省城北跨的桥头堡,其地位越来越重要,众央企进驻济南,商业地产发展,为济南的城市发展带来新机遇。

2010年,“新政”与“调控”成为中国房地产最关键的词语,似乎一夜之间,所有的利好都烟消云散。而且,在“史上最严厉”新政的围剿之下,楼市急转直下,成交不断萎缩,降价呼声充溢视听。

根据第一季度各地楼市的销售量和销售价格的变化,可以发现两个情况:价格基本坚挺;楼市刚性需求依然强烈。广州上海北京等地的销售量并没有像专家预期的那样,出现大幅的下降。2011年“国八条”的政策号称史上最严厉,房地产市场却似乎有了免疫力。

如果说政府的宏观调控会让房市震荡和更加谨慎的话,那么,房地产行业自身的不断优化和开发商的逐渐成熟理性,会让2011年的房市在震荡中前行,谨慎中乐观。

有专家指出:快捷的高铁交通会让产业布局在降低交通成本中重新改变,就业会在大移动中“适度回归”。在中国,轨道交通热期的“适度回归”,那就说明二三线城市会在资源的重新分配中处于上升和回归的趋势,住房的需求仍无法在短期内改变,济南西客站即将投入运营,也必将带动济南房地产市场的发展,改变济南这座城市。

## 济南的定位在哪里

锐成

《城色·非常简》杂志主编

作为山东省会城市,济南的城市功能定位到底是什么?国家“十二五”区域规划中六大经济圈中“黄河三角洲规划”居其一,山东也出台了“山东半岛蓝色经济区方案”,“一黄一蓝”,济南的定位在哪里,这是济南城市发展战略的核心问题。如何才能实现与两大区域的积极融合是问题的关键。

济南作为京沪和胶济铁路的枢纽历来战略地位显著,而京沪高铁的开通将进一步提升济南作为中心城市的地位。历史地来看,济南就是一个枢纽中心城市,是一个货物集散地。自上世纪开埠以来,济南的商业中心城市的地位进一步得以显现。目前济南物流和大型市场得到了长足发展。济南拥有全国数得上的文化、茶叶、服装市场,盖家沟物流规模居全国第三。而这些大型项目,基本上都是自发形成的,这都很能说明问题。

山东的GDP名列全国第三,目前省会的规模还不能与之相匹配。全运会后,济南的形象和位势得到了很大提升。济南市政府也相继公布《济南都市圈规划》战略规划和通过两翼展开、南控北跨加快城市化步伐战略部署。济南城际和城市交通为适应这一战略布局,将有很大的动作。不久的将来,轨道交通和地铁项目的建设会将城市东西打通,章丘和长青将融合进来,与省城连成一体,人流和物流将向中心凝聚,因此,会极大地带动周边县市经济的发展。

任何经济区的发展都离不开资金、技术和人才的支撑。济南作为山东省的省会,不仅是山东省的经济中心,也是文化中心、科技中心、金融中心和人才中心。面对“蓝黄”两大经济区,济南如果能积极采取措施,主动对接,不但不会被边缘化,反而会是一个重要的发展机遇。

我认为,济南的发展方向将是总部基地和区域金融中心,信息技术以及人才中心,以及现代服务业的中心。这个动作要加快速度,加快向区域化中心迈进的步伐。这是战略部署中的重中之重。这一战略步骤的实施,将会吸引越来越多人才和企业到济南来安家落户,济南作为区域中心的城市功能形象将会明朗起来。

作为开发商认清了这个形势,要积极开展与之相配套的建设项目。

# 中国楼市暗藏变革危机

任志强、冯仑、王石等地产界精英,几十年的辉煌,铸就成功典范,引领楼市发展,其一举一动都牵动着中国楼市的神经,其退休问题更是引起一片热议。然而这只是“冰山一角”,英雄的落幕,不是结束,而是开始,房地产行业暗波涌动之下隐藏的是一场深刻的变革危机。

### ◆旧政策一度从严

“十二五”规划中提出的一年建设1000万套保障房远远超出“十一五”期间五年建设的1500万套,并将具体任务下放到各地方政府,加大财政投入的同时对未按时完成目标的地方政府实行问责制。国家从建设数量、资金投入、政策支持力度、后期监督等多个方面加强保障房建设,调节住房结构。

另外,与往常加息政策不同的是,央行今年的二度加息特别强调了个人住房公积金贷款利率相应调整,可见本次加息动用了货币手段调控房价,给按揭购房者加压的同时也给开发商造成资金短缺的危险。

旧政策在原有基础上再度从严,表明了国家在楼市调控方面的坚定决心。

### ◆新手段层出不穷

“限购令”限制外地人购房,控制本地人购买多套房,有力地遏制了楼市投机现象;“新国八条”明确提出各地公布房价调控目标,并在房价调控目标被指为“涨价目标”后,立即出面加以干涉要求各地作出适当调整;与此同时,房产税已经在重庆和上海展开试点工作,提高房产使用效率以配合国家房产政策调整。以市场需求为前提,新手段可谓层出不穷,其多角度、全方位,大力度调控楼市的出发点可见一斑。

### ◆“异常”现象屡见不鲜

在国家调控不断从严的大形势下,楼市出现了一系列与往常不同的现象。首先,购房者的观望情绪严重影响了楼市的销售,商品房成交量明显下滑,并出现大范围的降价促销活动;其次,中小型房企面临资金链趋紧危机,房地产行业由原来的大规模竞争变为小型房企并购、房地产企业竞合的局面;再次,任志强等元老级地产界人物高调退休,以冯仑为首的万通实业大胆放弃以房地产开发为主的经营模式,开创多元化发展战略。屡见不鲜的“异常”现象表明,楼市再次风生水起。国家的宏观调控是楼市变



革的潜在助推力,新出现的“异常”现象是楼市暗藏变革的外在表现,可见,楼市变革已经初见端倪。在国家政策的不断打压下,长期游走于房地产领域的领军人物凭借多年的资深经验和敏锐的政治头脑,一定会走在长期博弈的前端,

以其为首的大型房企在更换领导人的同时必然会在发展思路有所变化。由此可以预见,未来中国楼市在发展模式上将会发生一场深刻的变革。

(贾卧龙)