

海外置业

HAI WAI ZHI YE

【释义】

①海外置业是对于购置非本国土地、房屋,进行非本国房地产交换,包括房屋买卖、租赁等一系列活动的总称。

②2012年起,随着调控进一步深入,限购、限贷的进一步实施,越来越多的房产投资客将目光投向海外市场。



【案例】

4月21日,由现代快报举办的首届“南京海外投资高端置业会暨出国留学精品展”上,2000多名咨询者到场,这让现场专家也有几分吃惊,直叹“南京人海外置业的热情堪比北上广”。

一场展会,看尽南京人的海外置业梦。喜好养花弄草,想要在风景秀美的澳大利亚觅得度假场所的画家夫妇;手握10套房产,试图置业曼哈顿,以投资收益来抵消儿子在费城留学租房成本的IT界精英人士;在丈夫陪伴下,挺着7个月的大肚子,精心为即将出生的孩子挑选未来新家的年轻孕妇。而他们只是海外置业人群的一个缩影。

在现代快报展开的调查中,有五成的看房人是因为移民或者子女在海外留学、工作而选择在当地置业,属于刚需型海外置业;有三成看房人是因为看跌国内楼市,“不看

好未来楼市,投资收益越来越少”,一位投资客表示选择海外置业的原因是因为国外楼市基本能稳定保持5%-6%的年收益率;还有二成看房人则将试图通过置业海外来度假或养老。美国、澳大利亚、加拿大是南京人最为关注的几大置业国家。

但不管是出于哪种动机的海外置业人群,在海外购房多少都会带有投资性质,投资回报率是其关注的共同点。

【联想】

相较而言,海外房产的性价比一般来说都比较高,加上西方国家房地产体系成熟,房价不会大起大落,一般都能稳定增长。

值得关注的是,在海外置业必须考虑到包括房产税、物业费等在后的后期持有成本,尤其是对于公寓来说,需要持续对电梯等公共设施维护,房龄越长,其维护成本越高。

单相思

DAN XIANG SI

【释义】

①指男女之间只有单方面的爱恋思慕。单相思是一种进入爱情的准备阶段,但是也很可能完全停留在这样的状态之中而无法得到必要的发展。

②特指房地产企业单方面的愿望或热情。



【案例】

4月初,在广东省房协举办的广州地区十大品牌房企新闻发布会上,恒大、富力、碧桂园、万科、中信、星河湾等十大房地产巨头聚首,富力地产股份有限公司副总裁朱荣斌直言,“不要单相思去期待楼市会松绑。”一时间,“单相思”成为楼市一大热词,用来形容开发商对于调控松绑一厢情愿的假想。

事实上,2012年以来,调控政策虽然在方向上没有任何回转,但关于市场对房地产调控政策或将放松的猜测却始终不绝于耳。先是从今年3月份开始,在北京、上海、广州慢慢展开的首套房贷松绑趋势。在南京,4月份开始出现85折的首套房贷利率,对比年前几乎所有银行都在执行的基准利率,这确实是一大利好。

近期,随着武汉、南昌、郑州等城市纷纷上调住房公积金贷款额度,两成首付购房政策在二三线城市悄然显现。而南京在去年10月24日上调公积金贷款额度的同时,就已经将首套房的公积金贷款最低首付从三成下调到两成。但也被当成新事物一般挖出来视为政策松绑的蛛丝马迹。

【联想】

业内人士直言,贷款利率的下调仅是个别银行出于自身经济利益的市场行为,住建部有关“抑制投资购房需求,支持合理购房需求”的政策十分明确,不会改变,不要试图指望政府救市房地产。如此看来,贷款以及公积金政策的微调如同楼市制造的小暧昧,让房企产生救市错觉,陷入“单相思”,但实际上却是“落花有情,流水无意”。

楼市泰坦尼克

LOU SHI TAI TAN NI KE

【释义】

1912年4月14日,英国白星航运公司制造出世界上最大豪华客轮泰坦尼克号首航触冰沉没。泰坦尼克号的悲剧在于未及时发现冰山,而时下中国楼市,限购、限贷等楼市调控以及低迷的全球经济环境即是冰山。缺乏预见性、过度乐观的楼盘和房企,正沦为“楼市泰坦尼克”,诸如卷款逃跑、弃地、出售项目股份等已频现。

【案例】

破产风波与卷款逃跑

2012年2月,常州丰岛置业宣布破产;2012年4月,杭州金星房产向法院提出破产程序申请;4月,顺德广德业房地产公司也传出破产消息。有资深业内人士分析,中小型房企、新入门的企业、摊子铺得太大的冒进型房企、产品定位及结构有问题(比如豪宅太多、刚需产品少)的企业都将首先面临风险。

在南京,虽然还没有房企传出破产风波,但是绷紧的资金链,已经让众多中小房企面临严峻考验。早在去年底,南京六合已经出现房地产公司因资金断裂老板卷款逃跑的先例。

数据统计显示,光是北京、武汉、四川三地,已有上千家房企从楼市“消失”。渣打银行最新的调研报告显示,房地产企业破产的风险还在继续增加。短期内建设前景稳定,但是3个月之后有可能更趋疲软。绿城中国再次转让旗下置业公司股权回笼资金也折射出房地产企业资金链隐忧。

抱团取暖与兼并暗涌

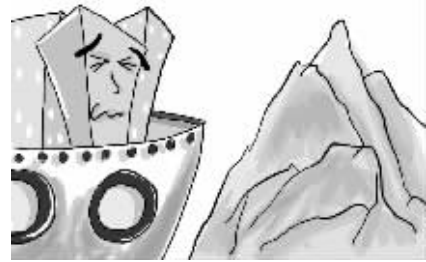
一般一个区域内的楼盘,往往是竞争死对头。一家楼盘降价之后,往往引发区域楼盘集体跳水。今年3月,南京奥南板块却出现史上罕见的和谐。区域内的4家房企联手组建“奥南品牌房企联盟”,欲通过差异化的产品定位,完善区域配套,增强区域影响力。

“在严峻的市场考验下,抱团取暖无疑也是一条可资借鉴的出路。”一位业内人士对奥南开发商抱团的做法颇为肯定。

此外,股份转让自救,已经成为不少中小企业的普遍选择。一直难有机会在南京主城拿地的北京首创集团,通过在油坊桥收购一家楼盘的股份而曲线拿地。去年底麒麟地王2011G51地块拿地两天后遭遇大股东撤资,今年2月该项目被北京某集团全资收购。

沉没的地王

过去两年,保利、雅居乐、世纪金源、长发都市这些大腕陆续登台南京“地王”舞台。如今部分“地王”已黯然沉没。



2010年10月底,世纪金源争夺浦口巨无霸地块时被另一家房企横刀夺爱。仅将G42地块收入囊中。其余两块土地被雅居乐抢走。今年初,本来要打造超级大盘的世纪金源最终撤出南京,并坚决要求退地,即便赔偿8千万元的违约金也在所不惜。据悉,世纪金源的地块楼板价高达6592元/平方米,溢价率高达408%。

2月,长发雨花台地王遭遇“转嫁”风波。业内疯传,这块楼面价15977元/平方米的雨花台地王已经转手银城地产。尽管事后,当事双方只承认“尚在洽谈当中”,但地王折翼转让已经是不争的必然趋势。

综观全国,地王在2012年沉没已经不是个案。上海崇明地王遭遇退地后,今年3月缩水一半成交。2011年2月12日,城桥商品房基地1、2号地块曾以10.0191亿元总价成交,折合楼板价6451元/平方米。此后该地块遭当时的竞得方上海保集(集团)有限公司及上海佳富投资有限公司“退地”。3月27日,该地块以5.36亿元底价成交。

来自中原集团研究中心、中原行业监测系统监测数据显示,2012年一季度,十大标杆房企已购地金额为143亿元,而去年同期则约为477亿元。由此可见,即便是大牌房企,也未能在调控下从容面对资金紧张,大幅减少拿地支出,保障现有项目的现金流可见一斑。

【联想】

以前每来一次调控,都有人说楼市要洗牌,可一直未兑现。但2012年狼真的来了。比楼市调控更可怕的威胁是,全球性金融危机已悄然袭来。如不能预见全球金融危机的威力和清晰认知楼市调控基调难撼,楼市泰坦尼克将会大面积出现。现代快报记者 周映余

吊丝

DIAO SI

【释义】

①吊丝起源于百度雷霆三巨头吧对李毅的球迷的恶搞称谓。百度李毅吧吧友本着自嘲的精神,不以为耻,反以为荣,引为已用。

②吊丝与“高帅富”、“白富美”相对,意味着“穷丑矮”或者“矮胖笨”,饱含着无奈与自嘲的意味。



【案例】

“吊丝”这个词的红火,让人既意外,又似乎在情理之中。如果你还不是那么清楚“吊丝”这个词的词义,那么不妨去看一看时下正火的德剧《吊丝女士》,虽然女主未必真的是“穷丑矮”,但其经历的并不光鲜亮丽甚至是有着黯淡的生活或许正是当下大多数人的真实写照。

这个人群如果被转换到楼市中的话,显然就是当下楼市中庞大刚需族,他们杯水车薪、无房无车,憧憬买房,手中的积蓄却永远只能勉强支付远郊首付。对于他们来说,生存永远是大于生活的。

然而这样的吊丝族在2012年还是可以窥见一丝购房的曙光。调控两年,楼市格局

发生颠覆,不少开发商也在实打实地给出优惠。江宁的房价又回到了万元以下,江北的房价又在打“7”字头了,名企相邻盘开始掀起“价格战”……连二手房都多了讨价还价的余地。

【联想】

4月份,男吊丝小陈花了70万元置业主城,买下一套50㎡单室套二手房,谈到这次购房,他直言庆幸抓住了这次房价低谷期,“终于有了自己的蜗居”。有了房子之后,下一步,小陈的目标是拥有自己的车和妻子,“总有一天要从吊丝变成弄族!”

所谓“弄族”,指的是有弄的人,“弄”这个字因为由3个“子”组成,而被用来专指有房子、车子、妻子的男人。现代快报记者 杜磊