

经济下行压力大,房地产难一枝独秀

上周五,融创中国董事长孙宏斌在无锡召开2014蠡湖香樟园全国媒体新闻发布会,正式宣布封盘300天的蠡湖香樟园重新入市。上周日,由《现代快报》主办的“专家读两会,围话促发展—2014苏南经济发展高峰论坛”在常州雅居乐星河湾举行,中国社会科学院副院长李扬、财政部财政科学研究所所长贾康、中国农业银行首席经济学家向松祚等应邀出席。

在无锡与常州,这两大深受库存高压之苦的城市,两大品牌房企不甘寂寞力推圈层营销,而对于未来的楼市走向,无论是李扬、贾康,还是孙宏斌,其观点均不乏理性、甚至是悲观。

现代快报记者 葛九明



跟现代快房 度快乐周末

九龙湖·藏龙御景站

4月19日,一场由现代快报携手中国工商银行江苏分行举办的“暖春之约”精彩风筝季活动,在雅居乐藏龙御景半岛艺术会所正式落下帷幕。虽然天公不作美,下起了雨,但并未妨碍到受邀嘉宾参与活动的兴致。

在半岛艺术会所内,主办方布置了大量形态各异的风筝,有憨厚可爱的猫头鹰,眼神凛冽的老鹰,窈窕淑女般的粉色美人鱼,还有出镜率极高的愤怒的小鸟……现场的30多位小朋友更是兴致勃勃地学着制作风筝的师傅,有模有样地在准备好的风筝样板上涂起了颜料,让一头头黑白的猫头鹰、老鹰变成了羽毛鲜艳、栩栩如生的飞禽。不少家长在参与活动之余,也先后参观了雅居乐藏龙御景的会所、园林景观与样板间,并对藏龙御景表示出了喜爱之情。据悉,藏龙御景预计5月推出3号楼王产品,面积269平米,仅58套。目前在售大平层房源,面积218~327平方米,毛坯房14000元/平方米,精装房19000~20000元/平方米。

作为现代快房4s平台主力推动的活动之一,“暖春之约”风筝节活动圆满结束,此类定制式亲子活动还将继续举办,敬请期待。

老山·融侨观邸站

阳春三月,正是出门踏青、合家游玩的好时节。为了回馈广大读者,4月19日,现代快报金楼市联合融侨观邸在售楼处现场展开台湾美食节暨风筝DIY亲子活动,并邀请广大读者前来赏美景、吃美食。现场新鲜出炉的泡芙、华夫饼、台湾烤肠、鸡肉卷等美食以及为亲子家庭量身定制的风筝DIY活动也确实让大小孩子们童心大发。

事实上,从读者招募通知发布开始,很多金楼市读者都积极来电咨询活动详情。作为南京首个全媒体置业电商平台,“现代快房”曾在3月22日的江宁首站活动中掀起东山置业旋风;目前,“现代快房”主打的亲子定制活动好评度不断上升。

现代快报记者 威海芳 杜磊

1 政策

市场已明显分化 限购应逐渐取消

财政部财政科学研究所所长 贾康



本报记者专访贾康(右)

房产税试点范围扩大的确遇到了一些阻力,今年不太可能看到新的扩大范围的动作。目前的主要工作是加快相关立法,立法先行也有其积极意义,这起码是对前期探索的肯定,而加快立法的举动也意味着房产税工作进入到了新阶段。

对于最近备受热议的不动产登记制度,贾康认为,不动产登记制度是以后很多制度的基础支撑,但当前的信息反馈来看,年内做到几十个城市的互联网可能不太现实,推进速度会有所滞后。

针对最近限购松绑的传闻,贾康则表示,既然市场已经出现明显分化,限购就应该逐渐取消,该淡化、该收敛的一些行政干预正好撤出来。从浙江一些城市的走访情况来看,由于当地实体经济支持力不足,大量的民间资金由于缺乏炒作对象已经出现资金链断裂情况,一些楼盘的售价甚至出现了腰斩的现象。

2 市场

城镇化转型 楼市动力基本终止

中国社会科学院副院长 李扬

李扬首先对城镇化做出深入思考,传统城镇化已出现弊端,例如建成区人口密度下降:十年由0.85万人/km²降到0.73万人/km²,人均建成区面积由117.1m²/人提高到137.3m²/人,远超国家80~120m²的标准,达到甚至超过发达国家的水平。粗放和“失去市场”的城镇化,拉动的主要是固定资产投资,而这致使钢筋水泥等产量激增。产能过剩支持快速城镇化,城镇化超速推进支持产能过剩。两种过剩互相促进,形成“过剩循环怪圈”。

而城镇化战略的转型,基本终止了传统的住房市场发展的动力。所谓10~20年的刚性需求是否还存在,需要认真研究。由于房地产市场是一个高度区域化的市场。各类城市之间的市场态势已经开始分化,一线、二线、三线、四线城市的市场形势截然不同,即便是北上广等一线城市,不同区域和不同用途的住宅也已显示出不同的走势,因此对于开发企业来说,也需要因地制宜,采取不同的发展战略。

此外,今年6月,由国土部牵头的房地产登记制度将在全国实施,这对全国的房地产市场将产生影响。

3 房企

二三四线楼市 谨防产能过剩

融创中国董事长 孙宏斌

当被问及融创是否会进入,孙宏斌回应,“一直都想进南京,看了很多地,但是测算下来都挣不了什么钱,所以就放弃了,但是南京一直是融创意向进驻的前几位城市之一。”

尽管去年融创做到了(销售额)500亿,孙宏斌也表示今年不管如何都会完成650亿的销售目标,但孙宏斌也坦言其对整个房地产行业还是持悲观态度的。在中国经济面临很大的下行压力时,房地产不可能一枝独秀。与其他很多行业一样,产能过剩同样是很多二三四线城市面临的最大问题。

但孙宏斌同时也提到,目前的房地产市场各个城市间存在巨大的差异,不能因为一季度成交的低开而判定未来楼市的前景,北上广深与其他城市的楼市毫无可比性,从今年开始,可能出现这样一个市场现象,稀缺的高端产品今年的市场表现将逐步好于刚需产品。还有一点就是,北京和上海的房价依然会上涨。

巨头联袂 孙宏斌启封香樟园,百家媒体无锡见证

4月18日,刚以26.56亿网签销售金额勇摘上海市场一季度销冠,融创绿城又马不停蹄将重点放到无锡,两家地产巨头联袂的1号作品——蠡湖香樟园,在封盘300天后,在全国百家媒体见证下,以“全国首个蓝色理想住区”的荣耀,重回豪宅市场。在当天的新闻发布会上,融创中国董事长孙宏斌、上海融创绿城董事长王虹斌、上海融创绿城总经理田强等亲赴无锡,与来自北京、上

海、杭州、南京、无锡等地近百家全国主流媒体,集体“检阅”香樟园封盘成果。

这个融创绿城合作的第一个项目,天赋蠡湖不可复制的一方宝地,是绿城最高品级的高层加合院产品,一直被宋卫平、孙宏斌寄予厚望,如今历经300天封盘升级,产品之上追加投入超2亿,开创着全新的人居时代。

从代表绿城豪宅血统的蓝色幕墙建筑,到耗巨资打造的蓝金服务体系,

再到风生水起的“香樟俱乐部”。香樟园成为绿城迈向“蓝色理想时代”后,首个实景亮相市场的作品。

在发布会现场,孙宏斌对香樟园的满意之情溢于言表:“香樟园不仅是融创绿城合作后,在品质上极具代表性的楼盘,也是在对业主服务、生活营造上走得最远、思考最深的项目。展示了融创绿城两家公司的土地理想和开发情怀。”

(葛九明)



关注微信“南京买房”,获取更多楼市前沿资讯