



闲话楼市

方向比努力重要

■特约撰稿人 王毅敏

导语: 投资要考虑的因素很多, 有人说首先考虑的是投资的回报率, 有人说要投资市场前景好的行业。房地产领域的投资在以往貌似闭上眼睛就能赚钱, 不过最近发生的几件事让房地产投资变得诡异起来。这也预示着房地产业投资进入深水區, 以往“钱多、人傻、速来”的局面要改变了。

A. 上海: 突发 128个公寓项目停止销售

2017年1月7日晚间, 上海市房地产交易中心官网“网上房地产”发生重大变化, 上海“办公”性质的一手房中, 有大量项目“暂停销售”。这些暂停销售的项目, 全部是办公性质的公寓——公寓式办公楼, 也就是俗称的“商住”。

不仅是暂停, 同时要求对办公楼上的独立卫生间、阳台及燃气管道进行拆除, 而且对新的办公项目的最小分割面积不能低于150平方米。

此次上海共有128个项目被暂停销售(不含金山区)。其中嘉定、松江、青浦和浦东新区分别为30个、17个、16个和15个, 这些项目包括浦东的融创精彩天地、青浦万达茂、徐汇的中环国际广场和龙湖北城天茂。

是不是只有上海出现这样的情况呢? 深圳的情况比上海更猛——

B. 深圳: 新年突然被拘留 原因竟是厂房改公寓

2016年12月28日, 龙岗分局消防民警在工作中发现, 布吉街道某工业厂房在未向公安申报消防手续的情况下, 被擅自改变用途和结构, 改造成公寓出租, 存在严重的消防安全隐患。

在此之前, 长租公寓的主要微信群——房

东里面就不断有公寓运营者说到不少厂房改建公寓项目被叫停的事实。改造不规范的公寓存在严重的消防隐患是打击私自厂房改造公寓的原因之一。而在更早时间, 北京对公寓方面已经作出更为严格的限制——

C. 北京: 公寓纳入限购范围

2016年5月5日北京市住建委、通州区人民政府联合发布《关于加强通州区商务型公寓和商业、办公项目销售管理的通知》。今后, 居民想要购买通州区商务型公寓, 应满足本市住宅限购条件, 已有房的非本市户籍家庭, 不能再购买商务型公寓。商业、办公项目销售对象也限定为企业事业单位和社会组织, 不再对居民销售。

而此前, 北京市已经重视对商住的管控, 北京市高层表示“坚决不能再新增商住”、“商办用地暂停上市”。就是说在北京, 今后不再会有商住项目出现了。不准在办公楼和商业项目里居住, 同时个人不能购买商业及办公项目。

缘何这些一线城市先后作出这样的决定呢?

D. 三个一线城市的目何在

住房限购限贷一直是一线城市严格执行的政策, 在这些城市购房资格一直受到限制。而对于商业项目政府却采取另外的政策, 既不限购也不限贷, 正因如此, 开发商就利用政策漏洞, 推出了商住项目, 以商业立项, 然后具有住宅功能, 这样的结果是那些因为五年社保原因无法购买到商品住宅的, 以及大量的投资客转向商住市场, 引发商住项目火爆, 但是商住项目存在着严重的问题:

(1) 居住与办公混住, 导致楼内人员混杂, 安全问题得不到保障;

(2) 由于居住的人存在, 导致项目的平均承载力加大, 对于电力、消防都存在

严重的安全隐患;

(3) 户型面积小, 居住人数增加, 导致核心区域内人口密度过大, 这对城市的各项能力都是考验, 同时与一线城市纾解人口政策不符。

三个一线城市先后对公寓采取措施目的只有一个——纾解核心区的人口数量, 减少各种社会压力, 同时消除安全隐患。

E. 热点城市公寓投资 将会隐藏巨大风险

基于此, 对于今后的公寓市场投资应该更加谨慎。参照上海、深圳、北京的先例, 今后在公寓市场上应该把三个城市现在执行的政策结合起来做出对今后公寓市场的投资决策。

(1) 首先在开发商层面, 在热点城市是否该考虑到避免出现上海、北京这样的局面, 事先出预案, 在项目开发时就考虑到今后政府可能禁止商住混合, 不再设计这样的产品, 以避免出现政策急刹车的情况, 导致一系列的麻烦, 比如上海要求拆除公寓里面的独立卫生间、阳台和燃气管道。

(2) 失去居住功能的办公楼将会减少很多购买客户, 在这样的情况下, 巨量的商住楼是否会出现严重的过剩问题。开发商原本能够快速去化的金牛产品, 变成了烫手山芋, 资金的回收成了大问题。

(3) 原本巨量好销的商住楼现在全部拆除卫生间、阳台以及燃气管道, 全部变成写字楼的话, 写字楼的市场总量是不是要增加很多, 原本就严重饱和的写字楼市场是不是会雪上加霜呢?

对于投资者来说, 第一, 可能因为供应量放大而出现滞销之后, 导致开发商资金链断裂而出现烂尾楼现象, 自己收不到交付使用的办公楼。第二是即便是能够按期拿到办公楼, 但是巨量的市场供应导致

严重超越市场需求而出现租金严重下跌局面, 导致资金回收遥遥无期, 对于自用者来说无所谓, 而对于投资者来说那就惨了。早在去年9月份, 笔者就写过一篇类似的文章阐述河南郑州市场未来存在的严重问题:

(1) 供应量巨大, 因为城中村为了增加容积率而大量规划建设公寓;

(2) 设计的不人性, 导致居住体验级差。在产品稀缺的情况下还能够有人居住及获得较好的投资回报, 而严重过剩之后会导致产品保值增值空间变小;

(3) 后期物业管理跟不上, 导致公寓产品几乎成为一个鱼龙混杂之所在。郑州早期的公寓均存在着这样的问题, 无论是时尚part还是曼哈顿那里, 虽然也在升值, 但是和周围住宅项目升值相比要弱得多。

去年深圳曾经发生万科业主阻止万科在项目内把原本住宅改成公寓出售的事件: 已经入住多年的万科项目, 有两栋楼是原本三房和四房项目, 万科作为没有销售的自持产品, 要改造成成群的合租公寓而遭到入住业主反对。业主提出的理由是改造后公寓会增加大量人员, 且不说租住者人员素质怎么样, 单是突然增加几百上千人就会导致小区内部单位公共空间承载量提高而影响到居住品质。最后万科只能放弃。

无论是三个一线城市对待公寓的政策, 还是万科改住宅为公寓遭到业主反对最后只好放弃都在说明一个问题——房地产市场在向着规范化方向发展, 一线城市现在开始尝试的东西最终会逐步在其他城市得以实现。那么未来无论是开发商还是投资客, 如果对这些趋势不管不问的话, 在政策的靴子一旦落地之后你可能措手不及。到那时损失的只能是自己。

一个真正有远见的企业和个人是既要埋头苦干, 更要抬头看路。毕竟方向比努力重要。

房产周刊

漯河日报社房地产部 联合主办
漯河市房地产业协会

敬请关注:
漯河日报微地产官方微信:
lhbrdcb

“我们聊房吧”QQ群:
199076111

热线电话: 0395-3515111

扫一扫
有惊喜

漯河市房管局监察支队
漯河日报社房地产部
联合发布
2017年第一号购房警示
(1月4日发布)

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定, 以下房地产开发项目未取得“商品房预售许可证”, 禁止销售:

1.位于淞江路与青山路西南角的“漯河食品批发交易市场”。

2.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”(帝豪公馆)。

3.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”(精英名座)1[＃]、2[＃]楼。

4.位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”。

5.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。

6.位于人民路与燕山路之间的“万盛香槟国际”8[＃]楼。

7.位于嵩山东路的“漯河国际大厦”。

8.位于汉江路西段的“阳光福园”5[＃]、6[＃]、7[＃]、8[＃]、9[＃]、10[＃]、11[＃]、12[＃]、13[＃]、15[＃]、16[＃]、17[＃]、18[＃]、19[＃]、20[＃]、21[＃]、22[＃]、23[＃]、24[＃]楼。

9.位于市东方大市场中段路南的“六合世家”17[＃]、18[＃]、19[＃]楼。

10.位于泰山路与人民路交叉口向东200米路南的“漯河世界贸易中心”。

11.位于交通路与建新路交叉口向西50米路南的“建新花园”。

12.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。

13.位于黄河路与解放路交叉口西的“沙河壹号”。

14.位于人民路与中山路交叉口西的“正邦·金运花园”1[＃]楼。

15.位于黄河路与韶山路交叉口的“忆江南”(江上风)。

16.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。

17.位于柳江路与经二路交会处(福祥工业园)的“福祥阳光城”29[＃]、30[＃]、31[＃]、32[＃]、33[＃]楼。

18.位于汉江路与太行山交叉口的“华鼎MAX·世界港”1[＃]楼。

19.位于柳江路与107国道交叉口的“品尚峰汇”(深圳中德宝汽车城项目)2[＃]、4[＃]、5[＃]、6[＃]楼。

20.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1[＃]楼。

21.位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”(滨河花园)1[＃]楼14-30层。

22.位于淞江路与金山路西南角的“华东森林湖”A22[＃]、A23[＃]、A35[＃](别墅)。

23.位于人民路与燕山路交叉口的“东方·罗曼城”(百合春天)2[＃]、3[＃]、5[＃]楼。

24.位于汾河路与中山路交叉口西的“和园名居”1[＃]楼。

25.位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。

27.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。

28.位于黄河路东段沙河桥东南的“康桥水岸”二期1[＃]、2[＃]、3[＃]、5[＃]、6[＃]、13[＃]、15[＃]、16[＃]楼。

29.位于漯河路与中山路交叉口西的“亿博·翰林汇”17[＃]楼。

30.位于人民路与阳山路交叉口的“东城国际布鲁斯”。

31.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。

32.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。

33.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”1[＃]、2[＃]、3[＃]、4[＃]、5[＃]楼。

34.位于燕山路与珠江路交叉口西的“伟业·世纪城”10[＃]、11[＃]、12[＃]、13[＃]楼。

35.位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。

36.位于沙河河南岸太行山路与滨河路交会处的“玉兰大厦”。

37.位于黄河路东段沙河桥东北的“金色龙湾”二期17[＃]、19[＃]、20[＃]、21[＃]、22[＃]、23[＃]、25[＃]楼。

38.位于黄河路与崂山路交会处东南侧的“金色华府君苑”6[＃]、7[＃]楼。

温馨提示: 1.选房先看预售证; 2.合同网上来签订; 3.首付缴纳到专户(预售资金监管专用账户); 4.验房索要两个书; 5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋, 请不要购买或缴纳任何性质的预付款。市房产监察支队投诉电话: 3105222, 24小时热线: 15503956013。

扫描二维码, 即可获取警示信息, 登录网页: <http://www.lhfdc.gov.cn/xzzl.asp>, 查看更多内容。

本版编辑 刘丹

走进恒大

新年新家 凭返乡票额外99折



恒大名都业主室内一景

图片由恒大地产提供

■本报记者 赵敏

叶落归根、候鸟还乡。春节前夕, 返乡大潮袭来, 一同兴起的还有返乡置业的浪潮。与其在外面过着蜗居的房奴生活, 不如回到魂牵梦萦的家乡安家置业, 逐渐成为许多漂泊游子的共识。

在外打拼多年的你, 是否也计划着回

漯河安家, 不再做他乡候鸟? 恒大名都以优雅的居住环境、醇熟完善的配套和高标准装修品质, 受到市场热烈追捧, 是游子们安家置业的首选之处。同时, 漯河恒大每天2套特价房, 首付仅2成, 优惠高达20万元, 购房凭返乡票享额外99折。此外, 恒大名都大美实景, 全装修交楼, 二

期业主已乔迁新居。恒大集团, 给您世界500强的品质保证。

醇熟健康生活 幸福近在眼前

进入1月, 恒大名都营销中心咨询热线中多了返乡置业者的声音, 前来看房的客户中也多了返乡置业者的身影。他们回家的时间短, 多数楼盘都看的广告效果图、规划效果图, 少有像恒大这样实景呈现的。恒大名都约6000平方米皇家园林实景呈现, 草、花、乔、灌等多样绿植构筑生态氧吧, 开启业主绿色健康生活; 约3000平方米景观大湖与一线沙澧河自然风光相映成趣, 春草、夏花、秋实、冬青, 四季风华尽收眼中, 给居者带来愉悦好心情。24000平方米欧陆风情商业街已成熟运营, 囊括生活超市、便民药店、餐饮小吃、24小时自助银行等多元业态, 便捷生活近在咫尺; 休闲购物, 方便自由。

高端品质配套 犒赏荣归骄子

离开, 是为了荣耀归来, 漯河恒大以优质的配套服务迎接荣归的你。约2800平方米湖景会所涵盖健身中心、恒温泳池、棋牌室、台球馆和红酒雪茄吧等多种功能休闲区, 成就都市人生的社交盛宴, 缔造

专属您的精彩健康生活; 优质社区双语幼儿园配置一流师资力量、完善教学设施、优良教学环境, 接轨国际的先进教育理念启迪孩子未来。项目周边北大附小、郾城实验中学、漯河第四高级中学等多个学校环伺, 优质教育助力孩子的锦绣未来。

阔绰瞰景户型 全装修交楼 开启舒适人居

恒大名都都在售的82平方米~142平方米湖景美宅, 采用大开大阖的围合式建筑布局, 真正实现“户户观湖, 开窗见景”, 轻轻松松将园林美景揽入室。在户型设计方面, 恒大名都精心设计, 同时充分考虑当地居住习惯, 为业主打造采光、通风俱佳、分区明确、布局科学的宜居户型。采用严格的全装修交楼标准, 用料均出自于国内外知名品牌, 采用环保材料和创新工艺, 让居家生活更为舒适健康, 彰显主人的不凡品位。

社区生活氛围浓厚, 邻里和谐融洽。完善的配套、优美的环境和贴心的物业服务, 特别是卓越的装修品质深受广大业主的认可和赞赏。漯河恒大每天2套特价房, 首付仅2成, 优惠高达20万元, 购房凭返乡票享额外99折。相信荣归的游子也会在恒大名都找到属于自己的幸福。

广源置业

一路同行 感谢有您 广弘豪庭 业主答谢晚宴圆满举行

本报讯(记者 张丽霞) 一样的房子, 非凡的礼遇。1月8日晚, 为答谢业主对广弘豪庭的厚爱与支持, 广弘豪庭在市迎宾馆邀请近千名新老业主, 共叙邻里亲情, 一同展望美好的新一年。新老业主欢聚一堂, 气氛轻松而愉快, 神秘、精彩的节目轮番演绎, 为广大业主献上一个个温馨的新年答谢盛宴。

本次答谢晚宴, 目的在于搭建一座沟通的桥梁, 让原本陌生的业主变成熟悉亲切的邻居, 让原本冰冷的建筑变成有爱的温馨家园, 让大家感受到作为广弘业主的荣耀与尊贵。在答谢晚宴现场, 近千位业主的到席, 温馨华丽的会场布置、美轮美奂的舞台灯光、可口的美味、精彩有趣的节目互动、激动人心的幸运抽奖……所有的一切, 只为尊贵业主的满意。记者注意到, 席间, 到处弥漫着全场业主的欢声笑语。在举杯和谈笑间, 业主们分享着各自的人生经历, 笑谈着即将在广弘豪庭开启的幸福人生。

无论是充满魅力的小提琴演奏, 还是



广弘豪庭答谢晚宴现场

本报记者 范子恒 摄

充满惊险和神秘的魔术表演, 现场光与影和谐交织, 舞与乐完美结合, 都让现场掌声似雨点般此起彼落。除了视觉盛宴, 还有颁奖抽奖互动环节, 业主们积极参与小

游戏, 与邻里相互熟识, 欢乐融融。新邻居因为一次交谈, 成为新朋友; 老朋友觥筹交错, 情谊更深。当晚八点多钟, 广弘豪庭新春业主答谢晚宴在大家的欢声笑语

中圆满落幕。

上个月刚刚成为广弘豪庭业主的陈先生告诉记者: “站在河堤上往小区里看, 阳光充足, 微风轻拂, 和白天喧闹的市中心完全不同, 感觉自己的心都在沉静中放缓。而且小区里人车分流, 不担心小孩子的出行安全。特别人性化, 是我一直寻找的家的感觉。新年马上到了, 广弘豪庭给我们提供这样一个团聚的机会, 这么多新老邻居坐在一起, 有大家庭的感觉, 心里暖暖的, 很感动, 我们选择这里选对了。”而携全家一起来的孙小姐则告诉记者, 接到公司送来的邀请函, 孩子们便早早地做好了准备来玩一玩, 但没有想到居然有这么多的邻居, 从今天开始大家就由陌生成为熟悉的邻里家人, 说实话很感谢广弘豪庭, 同时这也说明我们把家选在这里没有错。

记者了解到, 已经完美交房的广弘豪庭项目采用星级恒润物业, 全方位一卡通服务, 社区便利店、洗衣店、幸福餐厅一应俱全, 让您足不出户体验便捷的星级服务。

