

2016年房地产解析



■郭索新

回顾2016年,房地产业可谓跌宕起 伏:可按时间来划分,也可按政策来划 分, 更可按年代来划分。最终笔者总结十 个关键词来让大家读懂2016年楼市,让我 们发现2017年房地产业的可持续发展之

回顾2016年房地产行业, 你脑海中最 先会浮现哪些词? 疯狂? 泡沫? 纠结? 匪

房地产行业一直对经济增长形成重要

然而,近十年的过度投机扭曲资源配 置, 先从一线城市北、上、广、深, 到各 大城市杭州、成都、厦门、珠海,再到 2016年的苏州、合肥、郑州……

损害实业和创新,也为长期经济发展 埋下隐患。

笔者用了近十几天的时间, 认真盘点 了2016年这一年房地产市场的震动时刻, 相信看完你对2017年房地产行业的专业化 发展会有新的看法。

去库存

"去库存"是今年我国的五大经 济任务之一。2016年年初超过150个城 市出台去库存新政,降低首付,松绑 限购,松绑住房公积金,减税,鼓励 农民工进城买房等,效果如何呢?结 果是"去库存"的问题有所缓解,但 依然道阻且长。

恐慌性购房

从7月份郑州市南阳路郑纺机地王 的出现,8月份,有传言被称为全国最 严"沪九条"即将升级,提到离婚不 足一年的购房者, 限购及贷款政策按 照离婚前家庭情况处理,这直接催生 "排队离婚"、"离婚买房"的年度 奇观。连续3天,上海新房成交超过 1000套

8月31日,厦门出台"限购令",武汉

也公布了"限购令",但却没有给火爆的 楼市降温, 调控反成市场兴奋剂。

回顾这一年,"恐慌性购房"在多个 城市蔓延。

调控风暴

风乍起,搅动一池春水。先是上海、 深圳等一线城市,9月30日北京发布最严 限购,随后9天内21个城市先后发布楼市 调控政策。

盛况空前, 蔚为大观。

房产中介整治

虚假广告、捂盘惜售、违规吃差 价……通通都要查!

几个月时间内,北京、上海、南京、 郑州等多个城市已进行了集中执法检查, 一批房产中介公司受到查处。

这些不正当的经营行为,如同毒瘤侵 人楼市血液,成为灰色地带,误导市场出 现非理性行为推高房价。

"地王"盛宴

以郑州为例,2016年7月份郑州纺 机的出现,短短两个月时间内"地王" 频出; 买地的价格越来越高, 结果只能 是羊毛出在羊身上,房价除了上涨别无 选择。"地王"频出,令房地产企业承

房子不是用来炒的

年末的那几天,你的手机朋友圈、订 阅号一定被这句话刷屏了——"房子是用 来住的,不是用来炒的"!重要的话说三 遍都不够。

不动产统一登记

房子卖了,可拿不到钱;卖套房子最 少要在房管局排两天队;不动产登记来 了,房地产税还会远吗?

最近几个月各大媒体、微信、朋友圈 关于以上问题的文章、新闻层出不穷。数 据显示,全国实现不动产统一登记"颁发 新证,停发旧证"的地市、县分别增加49 个、216个;目前已有24个省实现所有地 市、县"发新停旧"。

创新

2016年房地产领域的创新,可以归纳 为三个"房地产+"。

首先是"房地产+人文",核心是针对 消费升级需求,给客户和远方。要满足客 户升级的需求, 从提供"房子"到提供 "生活方式"

其次是"房地产+科技",比如智慧工 地、智慧案场、智慧社区、智慧经营、智

最后是"房地产+金融"。

下半场

2016年房地产是中国房地产的一 个分水岭, 上半场的一些根本制度和 逻辑将变化,中国房地产将进入下半

在下半场, 存量将取代增量, 服务将 取代开发成为主流。

环境治理

下半年连续的雾霾天气使得全国大部 分的高速关闭,各大中小城市的学校放 假;2013年,"雾霾"成为年度关键词。

这一年的1月,4次雾霾过程笼罩30 个省。2016年12月,人冬来最持久雾霾天 气来临,多个城市已达严重污染,影响到 了11个省市在内的地区。

对于房地产行业来讲,目前面临的是 有史以来的政府行为的首次所有建筑工地 全面停工治理。

总结过去是为了更好地发展,希望在 2017年,房地产市场稳中求发展!

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:

Ihrbdcb "我们聊房吧"QQ群:

199076111 热线电话: 0395-3515111



中国指数研究院的最新统计数据显示

29家房企公布2016年销售业绩 26家超额完成任务

2016年全年,房地产行业 经历半年的政策利好效应,带 动规模性房企的全年业绩普遍 增长。中国指数研究院的最新 统计数据显示,截至目前,有 29家房企公布2016年12月份及 全年销售业绩,综合来看,公 布年度销售业绩的企业中有26 家超额完成年度目标。

1月14日,万达集团公布 2016年经营业绩。万达商业收 入1430.2亿元,完成年计划的 100.4%, 同比减少25%。房地产 收入1122.7亿元,完成年计划 的100%; 租金收入195.8亿元, 完成年计划的102.3%,同比增 长29.6%。万达董事长王健林表 示, 万达商业向轻资产转型成

克而瑞地产研究分析人士 指出, 万达做大规模的同时, 其轻资产模式也在不断变革, 从投资类万达广场衍生出合作 类万达广场。合作类模式进一 步变轻企业资本投入,与当下 不少住宅类项目代建模式类 似。基于此, 万达轻资产业务 可加速推进, 地产板块销售或 持续收缩,租金收入将成为地 产业务主力支柱。

2016全年,碧桂园连同其 合营和联营公司共实现合同销 售金额约人民币3088.4亿元, 同比增长近120%, 其中珠三角 的城市为销售做出了较大的业 绩贡献。董事局主席杨国强表 示,2016年碧桂园超3000亿元 的销售金额和业绩高增长,与 大量补充土地储备以及快速周 转的方式紧密相关。资料显 示,2016年前11个月,碧桂园 以1497.6亿元的总价获取预期 建筑面积约为7687万平方米的 土地,其中有近20%的新增土 地位于三、四线城市。

融创中国近日公布的2016 年全年销售业绩显示,年内实 现销售金额人民币1553.1亿元 (其中,合同销售金额为人民币 1506.3亿元,预订销售金额为 人民币46.8亿元),销售面积约 758.2万平方米,销售均价约人 民币 20480 元/平方米。2016 年,归属于集团的权益销售金 额为人民币1069.8亿元(同比 增长129%),权益合同销售金 额为人民币1039.6亿元(同比

15日,在融创中国战略人 股乐视的发布会上,融创中国 董事长孙宏斌表示:"未来五到 十年,将是一部分规模化企业 的钻石时代: 行业集中度进一 步提升,大公司抢占中小公司 的市场份额。"他认为,从行业 规模增长上看,房地产行业 2015年的量级在8万亿元; 2016 年迅速增长到了11.5万亿元, 今后行业规模将长期保持在11 万亿的量级左右。

中国指数研究院常务副院 长黄瑜分析指出,2016年,共 有131家房地产企业跻身百亿军 团,较2015年增加27家,销售 总额共计5.7万亿元,市场份额 已接近50%,强者恒强态势更 加突显,品牌房企渐成未来房 地产市场竞争的主力。

结合行业增长态势及不同 规模企业的发展特点,中指院 方面预测,到2020年,千亿以 上规模企业数量将达21家, 3000亿以上共6家,2家将超 5000亿,500亿至1000亿的房 企数量将达38家。未来行业集 中度将快速提升。

黄瑜进一步分析认为:"从 房企2016年的表现来看,把握 一二线主流市场的发展机会成 为共识,十大城市贡献率接近 六成。同时,品牌房企围绕市 场改善型需求灵活调整产品结 构,有效把握城市主流需求, 但未来应重点关注高杠杆拿地 引发的资金风险与存货变现风

天福・泊悦城漯河媒体茶话会圆满举行

本报讯(记者 张丽霞 符彩霞) 1月16日,由天福集团主办的漯河媒体 茶话会在我市金都大酒店隆重举行。来 自漯河日报、漯河市广播电视台等十余 家媒体代表出席了本次茶话会。

当天下午3点,天福集团漯河媒体 茶话会正式拉开帷幕。活动首先由天福 集团中原区域副总裁倪朝武致辞。倪朝 武首先对前来参加本次活动的媒体朋友 表示了感谢,随后对天福集团天福集团 概况、发展历程、开发理念、企业理念 以及全国战略布局情况作了详细的阐 述,博得了到场媒体朋友的阵阵掌声。

随后, 天福集团营销战略中心总经 理张兴明对天福·泊悦城项目的项目概 况、规划设计、建筑理念、景观规划、 工程进度以及配套设施、户型设计等优 势进行了详细的介绍。接着进入媒体互 动交流环节,各媒体代表积极踊跃发 言,为天福·泊悦城项目建言献策。

在活动现场,天福集团营销战略中 心总经理张兴明对记者表示;"天福集 团希望能把自身的品牌树立成为百年老 店,能够真正成为传承于老百姓口头心 间的优质开发商。所以天福集团根据老



百姓居住诉求,建造满足老百姓居住需 求的好房子。榜样房企天福集团是'中 国房地产众筹联盟'创始单位,先后荣 获'中国房地产诚信品牌价值企业'、 '中国地产和筑奖·最佳城市运营商'、

'榜样中国·中国地产最具实力企业奖' 等奖项。所有这些荣誉奖项都是天福集 团大步前行,造老百姓都买得起的好房 子的动力。'

据了解,始创于1994年的天福集

团,历经23年的探索和实践现已发展为 以房地产开发为核心, 涉及地产开发、 商业运营、房地产全程策划、网络科 技、金融投资、品牌物业、二手房服务 等多个业务领域的集团公司。

天福泊悦城是天福集团开篇漯河的 定鼎之作,项目扼守沙河大桥南岸桥头 堡位置,项目占地约160亩,总建筑面 积约37万平方米。伴随着高铁站、客运 站、政府大楼的迁入,城市西部新区发 展大幕已经拉起, 天福泊悦城向北倚靠 传统市中心,向西拥抱西部城区,占据 城市黄金分割点。此外,项目巧站沙河 畔优质位置一线滨河,拥有得天独厚的 双景观资源,内有欧式皇家园林组团设 计,外揽沙澧河生态景观公园,区位资 源优势得天独厚。

新年新气象,为了回馈漯河人民, 天福泊悦城还给漯河人民送来百万福 礼。现在只要添加"漯河天福泊悦城" 微信公众号,申请加人天福会,就可以 免费领取福袋,还有机会参与抽取马尔 代夫双人游、iphone7、50 寸电视机、 滚筒洗衣机、电饭煲、豆油、大米等大 礼。新的一年有福当然要同享,有兴趣 就持续关注吧!

变更公告

临颍县龙堂金色摇篮幼儿园

原法定代表人: 于付兴

现法定代表人:李颍伟



为了拥有这个梦寐以求 的家,有人无奈地啃老,有 人光荣地加入"房奴"大 军,有人苦苦奋斗数十载, 不论多苦, 无论多难, 只为 在这个城市拥有一处真正属 于自己的栖身之所。所以, 房子, 注定承载了太多的故

也许你的买房过程很艰 辛、很曲折,也许你还没找 到心仪的房子, 也许现在的 你已有足够的能力买房,也 许你是一个整日面对购房者 的置业顾问……但对于这个 话题,每个人都会有自己特 别的感受。在此,"我和房 子的故事"欢迎大家挥笔写 下自己的真情实感, 以纪念 曾经艰难、无助、心酸但又 值得骄傲的过往。

投稿信箱: chahua.123@

163.com

1.招标条件:本招标项目漯河市西城区月亮山路(长 江路-月湾湖东路)道路施工工程已经由相关部门批准 建设,招标人为漯河市西城建设投资有限公司,建设资金 为自筹。项目已具备招标条件,河南省伟信招标管理咨 询有限公司受招标人委托,对该项目的施工进行公开招

2.项目概况与招标范围:(1)项目概况:月亮山路(长 江路-月湾湖东路)位于漯河市西城区,该项目北起长江 路,南止月湾湖东路,设计长度460米,规划红线宽度为 30米。建设内容包括:道路、雨水、污水、电力照明、交通 工程、景观绿化等。项目投资额约520万元。(2)招标范 围: 招标文件、图纸及工程量清单规定的所有内容。(3) 计划工期:90日历天。(4)质量要求:合格。

3.投标人资格要求:(1)投标人须具有独立企业法人 资格。(2)投标人须具有国家建设行政主管部门颁发的市 政公用工程施工总承包三级及以上资质,具有有效的安全 生产许可证,并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工 能力。(3)拟派项目经理须具有相关专业二级及以上注册 建造师资格,具备有效的安全生产考核合格证书,且未担 任其他在施建设工程项目经理。(4)投标人企业注册所在 地的检察机关出具的查询行贿犯罪结果告知函(单位法定 代表人、项目经理)。(5)本项目不接受联合体投标。

4.投标报名:(1)凡有意参加投标者,请于2017年1 月18日至1月23日(法定公休日、节假日除外),每日上

午9:00至11:00,下午2:30至5:00,到漯河市建设工程 交易中心(漯河市井冈山路与汉江路交叉口东南角)报 名。(2)报名时需提供法人授权委托书及被委托人有效身 份证件。以上需查看原件及提供加盖公章的 A4 纸复印 件各四份。

5.招标文件的获取:(1)招标文件领取时间:报名的 同时领取招标文件。(2)图纸押金2000元整,在退还图纸 时退还(不计利息)。招标文件每套售价1000元整,售后

6.发布公告的媒介:本招标公告同时在河南省招标 投标网、漯河建设工程信息网上发布。

7.监督单位

漯河市建设工程招标投标管理办公室

投诉电话:0395-2921567

地址:漯河市汉江路与井冈山路交叉口东南角

招标人:漯河市西城建设投资有限公司 地址:漯河市源汇区241省道阴阳赵乡吴庄西西城 区建设指挥部

联系人:何先生

联系方式:0395-2959023

代理机构:河南省伟信招标管理咨询有限公司 地址:郑州市郑东新区正光路与德厚街交叉口行署 国际E座0711室

联系人:李女士、朱先生、孙先生 联系电话:13838556434、15937105526、15515898888

●编号为E410247478,姓名为李翔 字,出生日期为2004年10月25日的

出生医学证明丢失,声明作废。

●漯河市双龙区新天地灯饰经营部开户许可证(核准号: J5040000317201)丢失,声明作废。 ● 漯河市天顺祥商贸有限公司营业执照副本(注册号:

411100000016869)丢失,声明作废。 ●编号为M411678973,姓名为王梓旭,出生日期为2013年6月11 日的出生医学证明丢失,声明作废。

●编号为M411678974,姓名为王梓程,出生日期为2013年6月11 日的出生医学证明丢失,声明作废。 ●编号为K411073007,姓名为楚浩鑫,出生日期为2010年10月5

日的出生医学证明丢失,声明作废。 ● 漯河市庆贺物流有限公司豫 LG6961 营运证(证号: 411104001586)丢失,声明作废。

我院定于2017年2月18日10时至2017 年2月19日10时,在漯河市郾城区人民法院 淘宝网司法拍卖平台(http://sf.taobao.com/0395/02)公开拍卖下列财产:1.漯河 市郾城区淞江路天元明珠5号楼5幢101号,建筑面积共126.43平方米;2.舞阳县 城人民东路北侧东城花园1幢102铺、103铺、104铺、201铺,建筑面积1590.59平 方米; 3. 郾城区淞江路许洼姜庄(雅典未城东) 2幢101号, 建筑面积75.45平方 米。有意竞买者请登录上述网址查看本院发布的拍卖标的调查情况表、拍卖公 告、拍卖须知中的要求和说明。

咨询电话:0395-3561822 特此公告

漯河市郾城区人民法院 2017年1月18日

临颍县龙堂金色摇篮幼儿园

2017年1月18日

●郾城区城关镇单向街服装店营业执照正副本(注册号: 411103610125846)丢失,声明作废。 ●编号为O410319350,姓名为王梓姝,出生日期为2013年12月26

日的出生医学证明丢失,声明作废。

●河南中远物流有限公司豫LF6576/C001(挂)道路运输证(证号: 411100020356/411100026086)丢失,声明作废。 ●编号为H410945538,姓名为闫梓润(曾用名:闫梓骞),出生日期

为2007年7月26日的出生医学证明丢失,声明作废。 ●阎妍丢失护士执业证(证号:201041003200),声明作废。

●漯河广盛工贸有限公司行政章(编码:4111220005936)丢失,声 ●临颍县龙堂金色摇篮幼儿园丢失民办非企业单位登记证书(证

号:豫漯临民民证字第010029号),声明作废。 ●王威丢失由漯河建业昌建置业有限公司出具的收据(号码:

0340598),声明作废。