



# 成品房交付 对房地产及关联行业的影响

特约撰稿人 王毅敏

近日,《河南省建筑业转型发展行动计划(2017-2020)》明确了河南省建筑业的发展目标,鼓励发展装配式住宅,严格执行《河南成品住宅设计标准》。2018年开始,新建住宅全部按照成品房设计建设,这项规定对房地产市场、购房者及房地产业关联行业有什么影响呢?

## 购房者

成品房的出现,即便开发商不再增加利润,但购房者每平方米多支付1000元左右是必然的。如果按增加15%的利润来算,开发商缴纳的各项税费合在一起又有15%,等于你需要支付13000元,100平方米的房子就要支付130000元。按照首付30%的首套房计算,首付要多支付近40000元。而高端项目的装修、税收及利润会加大到4000元,会占到未来销售价格的三分之一,对于购买125平方米户型的房主来说,就要多花50万元,首付30%的话也要多付15万元。

可买毛坯房自己装修不也要花钱吗?是这样,而且花钱肯定会比开发商少,因为个人装修可以不要发票,而开发商要缴纳销售价格12%的税。另外,开发商还要利润,至少要多出30%的利润,但这不足以抵消开发商在原材料采购方面的支出,所以购房者的成本提高是必然的。

但同时,成品房交付会延长工期,这就要求开发商在工期管理方面要提高标准。

另外,开发商该如何解决挑选与客户匹配的装修标准、装饰材料、内部设备等问题?

## 装修公司

成品房时代对装修公司的冲击也是巨大的,原本一个10万平方米的小区可能会有20家甚至是50家装修公司接订单,但是成品房交付的话,这个小区可能只需要一两家装修公司。这对装修公司设计能力、资金实力、组织能力都是考验,散兵游勇的装修公司很难在新房市场接到活儿了。当然在二手房市场和房子已经交付的市场,这些没有规模的装修公司还是有市场的,但随着时间的推移,这个市场也会逐步被有规模的装修公司取代。

## 建材市场

笔者认为,未来的装修应该是这样的:1.开发商确定项目销售对象,并制订装修标准;2.装修公司提供装修方案及主材,或由开发商提供主材;3.确定主材后,直接和生产厂家签订合同,由生产厂家直接发往住宅小区;4.装修公司按照合同和程序施工,装饰材料不够或损耗时,再由生产厂家补货。

由此可以看出,整个过程没有与建材市场产生关联。因为成品房交付后,开发商可直接从厂家采购,即便当地的建材经销商也用不着仓库了,也不需要在地展示、陈列、存储大量的货物了,所以说,成品房对建材市场、建材经销商的冲击也是巨大的。

## 建材生产企业

综上所述,成品房交付对建材生产企业的冲击也是不可小觑的。今后,只有物美价廉的建材品牌和有独特个性、较高性价比的建材能站稳脚跟,因为开发市场的集中度越来越高。举个例子,恒大集团在河南兰考县牵头投资上百亿建了与住宅配套的装饰材料及室内用具生产企业,等这些企业投产之后,自然会从这里采购建材。

一线房企下沉三、四线城市是大势所趋,如今在我市已有三家全国排名前十的房地产企业进入,这不仅会加剧房企的整合,也会加剧相关行业的整合。

楼市调控再升级 海南小户型稀缺

## 2018 让我们在海南安个家吧

本报记者 刘丹

在“工资追不上房价”的时代,经常听到这句话:“想想就后悔,要是当初买了一套房,放到现在不得赚翻了……”原来只有趁早买房,才是最省钱的方法。2018年,面对海南小户型越来越稀缺的现实,你还在观望吗?

### 新政频出 置业门槛提高

1月4日召开的六届海南省政府第98次常务会议通过了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》,堪称海南历史上最严苛的土地管理措施。同时全省多个填海项目同时叫停。其中包括:三亚凤凰岛项目全面停工;文昌鲁能山海天精品酒店和鲁能山海天营销中心被封存;万宁市日月湾综合旅游度假区人工岛项目。目前,日岛已停止建设、房地产项目暂停销售和宣传;月岛项目已停止建设,除此之外还有多个房产项目被暂停销售。

一方面是强势的销售数据,另一方面是海南省政府“小户型停建不再开发”、“限售限购”等步步收紧的购房政策。自2015年底海南停批60平方米以下的小户型之后,2017年以来海南房产政策颁布愈加频繁。从去年4月起,海南就开始了



效果图

系列调控,平均每月都有限购新政出台。房价问题长期看人口,中期看土地。目前我们已经看到持续涌入海南的人口和被限制开发的土地,对于房价自然会有一个更清晰的认识。

### 权威媒体护航 甄选高性价比房源

随着国际旅游度假区的确定,环岛

高铁等基础设施的完善,海南岛打破了三亚的一枝独秀,居住需求上升,置业选择更趋多样化,海南楼市也不再只局限于海口、三亚。中线、西线县市经济的兴起让海南迎来更多元、更平衡的发展。西线临高、儋州,中线屯昌、定安等地楼市都开始稳步发力,成交量逐步攀升。

而在海南沿海城市中,性价比最高

的当属临高。位于海口西边的临高是海南渔业大县,物产丰富,拥有大量的原生态海洋资源,环境优美,气候和海口基本一样,相对三亚的热带气候,这里更适合北方人居住。环岛高铁、高速公路、环岛旅游公路都经过临高,使临高享有海口机场和儋州机场,交通非常方便,号称“一桥两机场三环线”。在海南房价一路高歌猛进的情况下,目前临高县城房价与其他沿海城市项目相比有非常大的价格优势,极具投资价值。

与本报建立合作伙伴关系的海南临高长岛蓝湾项目,是漯河日报社房地产新闻部经过实地考察、审核,严格把关,筛选出的五证齐全的房产开发企业,跟着本报出团海南,不仅房源可靠,还可以享受本报独家购房折扣。

在史上最严土地管理措施下,未来海南的房产必将成为越来越稀缺的产品,卖一套少一套已是趋势,部分可售房源的价格或将水涨船高,旅居置业的门槛将大幅提高。想在海南置业一套“面朝大海,春暖花开”的房子给自己或父母养老的朋友,现在或许已是最后的也是最好的购买时机。需要的市民可以到新闻大厦漯河日报社508室咨询报名,还可以拨打0395-3515111,18503950777咨询了解。

## 地产观察

# 养老地产收费有望更亲民

### 医养结合 打通服务产业链

据全国老龄办《中国养老产业规划》显示,到2030年我国养老服务业市场的总产值将突破10万亿元大关。

“现在的养老市场仅仅是在青铜时代。20年后的中国,市场一定会诞生一家万亿市值的养老企业。”一位不愿透露姓名的业内人士称,占中国高净值人群多数的60后、70后等到他们进入后,中国养老才能迎来黄金时代。

经历几年的摸索,万科、远洋、保利等多家房企养老产业的运营模式已初具雏形。

完成初步试水后,多家房企加速在国内养老市场的布局。以万科为例,万科北方区域已开业运营的养老项目有怡园光照、嘉园长阳、宴店幸福家和青岛怡

园,计划以北京为核心,用两到三年的时间形成十到二十个项目的养老初步布局。

一位万科相关人士指出,养老被视为万科真正的转型计划,它不仅涉及北京万科的创新、资源整合、金融与存量改造,更肩负着为整个集团开疆拓土的重任。

与此同时,房企也将触角延伸至医疗行业,打通“医疗+养老”的产业链。

### 公建民营 降低行业运营成本

产品虽好,价格却让普通人群望而却步。据记者了解,市场上养老机构的收费模式通常为“房租或床位费+护理(服务)费+餐饮等其他费用”,完全能自理的老人费用最低,然后依据老人需要增加护理的程度相应调整,护理费为每月500元~3800元不等,而需要特殊护理的失智老人每月费用要一两万元。

虽然定位高端,但开发商运营的这些项目目前基本都是一房难求,想要入住的老人大多需要进行排队,开发商运营的养老机构,对于老人来说,无论从时间还是金钱上,都还是奢侈品。

在这种大环境下一种新的养老机构模式——公建民营正在崛起。即政府出

资修建养老机构,再通过委托管理、合作运营、购买服务等方式进行社会化运营。加大民办公助的力度,对规模较大、服务和管理比较规范的大型民办养老机构给予必要的资助。

### REITs资金或进入养老产业

有观点认为,我国养老地产的突破口是REITs,任何产业链的形成都是一个完整的资本循环,养老产业也不例外。REITs模式非常有可能成为中国养老地产的发展之路。只要养老地产能够长期稳定的回报给REITs投资者,REITs就能够为养老地产提供低成本的资金支持,快速形成专业化的养老产业链。

2017年10月23日,国内首单央企租赁住房REITs、首单储架发行REITs——中联前海开源-保利地产租赁住房一号支持专项计划(简称“保利租赁住房REITs”)获得上海证券交易所审议通过。

值得注意,作为养老产业的和熹会作为此次保利REITs的主体之一。一位接近保利的相关人士告诉记者,保利已建成的其他养老机构,未来或将引入REITs资金。



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在1月4日前未取得《商品房预售许可证》,禁止销售:

- 1.位于淞江路与邙山路交叉口西南角的“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”(世贸公馆)。
- 3.位于柳江路与五一路交叉口“蓝湖小区”。
- 4.位于泰山路南段西侧的“漯河开泰大唐凤凰府”。
- 5.位于人民路与五一路交叉口“锦华·国际”(精英名座)1#、2#楼。
- 6.位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”。
- 7.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。
- 8.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛香樟国际”8#楼。
- 9.位于汉江西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
- 10.位于东方大道中段路南的“六合世家”26#、27#、28#、29#楼。
- 11.位于长江路高铁站东600米路南“滨湖国际·公园里”。
- 12.位于黄河路中段黄河桥东路的“金色龙湾”三期。
- 13.位于107国道路西,241省道路北(阴阳超路口)的“天福·泊悦城”7#、8#、9#、10#、11#楼。
- 14.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 15.位于黄河路与解放路交叉口“沙河壹号”。
- 16.位于人民路与中山路交叉口“正邦·金运花园”1#、2#、5#、6#、7#、8#、9#楼。
- 17.位于黄河路与韶山路交叉口的“忆江南”(原名:江上风)1#、3#楼已取得)其余未取得。
- 18.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 19.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。
- 20.位于人民路南侧,京广街东侧(烟厂西隔壁)的“超强·尚苑”小区。
- 21.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。
- 22.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
- 23.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。
- 24.位于淞江路与金山路

交叉口西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#(别墅)。

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

26.位于人民路中段北侧(翟庄)的“红太阳·平安家园”小区。

27.位于西城区月湾湖路的“鼎显·畅园国际”18#楼。

28.位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。

29.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。

30.位于黄河路中段沙河桥东路的“康桥水岸”二期1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#楼。

31.位于漯河路与中山路交叉口的“亿博·翰林汇”17#楼。

32.位于人民路与阳山路交叉口的“东城国际布鲁斯”。

33.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。

34.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。

35.位于滨河路中段路南的“光明水岸花园”2#楼。

36.位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。

37.位于汉江路与太行山路交叉口向西200米的“永信·伯爵山”15#、16#楼。

38.位于郾城区淞江路中段(涵润东路南)的“檀溪谷”。

39.位于黄河路与中山路交叉口的“泰威·中央公园”31#楼。

40.位于玉河南路,玉泉路东侧的漯河建业桂园(二期)。

41.位于人民路北侧人民医院对面“漯河·玫瑰园”。

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.购房警示需关注。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订金。市房管支队投诉电话:3105222,24小时热线:15503956013。微信号:jc-zd15503956013。

扫描二维码,即可获取警示信息。

登录网页: <http://www.lhfdc.gov.cn/xzff.asp>,查看更多内容。



有房,有爱,才有家。也许你有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。

也许你的买房过程很辛苦、很曲折,也许你还没找到心仪的房子,也许现在的

投稿邮箱: chahua.123@163.com