

另眼看楼市

房地产细分时代来临

■郭春新

经历了近30年的发展之后,我国的房地产业在起步、摸索、动荡、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。行业进入稳定增长期后,发展现状突出的特征就是“细分”。这种细分表现在产品业态和商业模式上。随着行业的不断成熟,房地产产品业态日渐丰富多元化:住宅有毛坯、精装、科技、绿色、集成等,商业(购物中心、商场、独立店、街铺)、仓储物流和工业厂房、酒店、体育文化和旅游度假物业、酒店式公寓、养老养生物业等,门类齐全。相对应的商业模式也在不断细分——快速周转、持有经营、产权委托经营、基金代持、售后返租、以租代售等,模式不断创新。

今天我们来聊一聊近期的一个房地产市场细分的实例。2017

年11月6日,雅居乐集团联手前中国乒乓球总教练刘国梁以及乒乓球世界冠军王楠及其丈夫,与威海市南海新区签订协议,共同打造威海市南海新区某体育休闲小镇项目。据了解,该项目是全国首个体育产业特色小镇,投资规模接近500亿,开发商为雅居乐,刘国梁的职务是项目首席顾问官及项目总设计师。

的确,我们也可以看到这几年,体育和地产的关系越走越近。笔者认为有三个原因:

一是政策导向。政府对于体育事业的指导文件密集发布,让大家有了更多对中国体育事业未来发展前景的期待。二是消费升级带来市场红利。中国的中产阶级人数已达2.25亿,消费升级正在悄然进行,当然也包括体育消费。相关报告指出,去年中国体

育健身市场规模接近1.5万亿元人民币,远高于其他发达国家。三是房地产进入“3.0时代”(租购并举时代)。“房”的阶段愈发理性,“地”的阶段空间渐小,如今的房地产正逐步走向“产”的阶段,必须和商业、旅游、文化、农业、休闲等产业形态融合,走多元化路线,才能寻求新的利润增长点,才能降低房企融资成本,这也是适应市场、稳中求进的基本手段之一。

当下地产人以各种方式涉足体育产业是有充足理由的。2016年国家提出要在2020年前培育1000个特色小镇,2017年国家体育总局发布《关于推动运动休闲特色小镇建设工作的通知》,明确指出:未来五年内,要在全国扶持建设一批体育特征鲜明、惠及人民健康的运动休闲特色小镇。于是,各大房企争

相涌入体育小镇建设领域,雅居乐便是其一。

至于为什么要选择刘国梁及王楠夫妇做搭档,雅居乐表示:“是为了让更多的人‘乐活’起来。刘国梁等明星代表的体育精神——积极、拼搏、阳光、乐观、健康,就是‘乐活’理念最好的诠释。”刘国梁本人也表示:“体育小镇未来首先会努力争取一些顶级赛事的落户,然后借助影响力再去带动全民健身的推广。同时,它也将成为更多职业运动员、教练员退役后二次就业的平台和窗口。”

笔者想表达的是,特色小镇并不是一个水泥建筑的集合,也不是城市产业园的僵化模仿,它是文化、生态、产业为特色的一个诗意栖居的场所,是一个系统、复杂、多元的工程,应注重循序渐进的过程以及特色产业与

城市功能、当地人文、生态资源、多维经济之间的功能融合。它不需要快,反而需要慢,只有先挖掘出小镇独一无二的特色,才可能培育出有持续发展潜力的小镇样板。我们必须认识到,现阶段,房地产的产品业态与商业模式丰富多元才能最终提高企业的核心竞争力,那种挖坑即卖房、是个开发商就能赚钱的“牛市”伴随着行业粗放式发展阶段的结束,将一去不复返了。

总之,如果将过去的30年作为我国房地产业发展的“上半场”,今后的20年,将是它的“下半场”。今后的日子里,城市的兴衰、房价的升降、开发商的壮大或消亡、楼盘销售的热或冷等,不应再一概而论——一个细分的时代已经到来!这是规律推动的结果。

为您服务

我要买房



求购黄山市实验小学附近4楼以下房屋一套。联系电话:15203950900

求购黄山路与辽河路交叉口附近3楼以下房屋,4室以上。联系电话:18639503397

求购辽陵区春和家园房屋。联系电话:15039500756

李女士想购买沙北会展中心区域三房。联系电话:15290748999

王女士想购买一套源汇区或者沙北的房源,三居室,带电梯,预算总价45万左右,有房产证。联系电话:13269393102

我要卖房

会展中心阳光大厦(郾城区质监局院内),有一套高层公寓,10楼,约50平方米,简装修,现欲出售,价格面议。联系电话:15239576699

建业森林半岛38号楼16楼南户,适合居住、高档办公,房产证面积63.64平方米,不含阳台,已装修,价格面议。联系电话:13839536675

长江路邮政花园东隔壁五楼(共6层)欲出售,146平方米,简装,4室1厅1卫1厨,价格面议。联系人:韩先生 电话:13903950053

曹先生有一套位于召陵上城公馆小区的房源要出售。3楼,2室2厅,面积110平方米,简装修,水电气、家具家电齐全,可拎包入住。价钱面议。联系电话:13939512283

吕女士有一套锦绣滨江小区的房子,可租可售。60.57平方米,12楼(共12层),1室1厅1厨1卫,精装修,家具家电齐全,可拎包入住,紧邻漯河一高,宜住宜投资。电话:13781715647

恒大名都小区现房,6楼,3室2厅120平方米,精装修,拎包入住,售价86万元。联系人:范女士 电话:13903950232

市体育场附近报社花园一号楼5楼,126平方米,三室二厅,简装,售价45万。联系人:刘女士 电话:13939569718

天鑫·现代城8号楼,4楼,面积124平方米,报价56万元。联系人:赵先生 电话:13069555207

天鑫·现代城9号楼1楼带院子,102平方米,复式楼,55万元。联系人:赵女士 电话:18503950777

大学路169号人防花园(阳光水岸小区对面)6楼(共6层)150平方米,3室2厅2卫,送50平方米室外阳台,简装修。南北通透,临河、临体育场。售价:45万。联系电话:15203950900

锦绣滨江29号楼,61平方米,10楼,2室1厅,精装修,拎包入住,售价35万元。联系人:范女士 电话:13903950232

中银花园2楼,面积176.42平方米,现售79万元。电话:13939563509

老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号,面积38.88平方米,精装修可拎包入住,价格面议。联系人:吴先生 电话:15738780666

恒大名都1号楼1单元13楼,精装修,面积113.26平方米,南北通透,临河景观房,价格面议。联系电话:18839532131

现有海河路与泰山路交叉口时代公馆院内漯河日报社家属楼房屋两套欲出售,一套为90.28平方米两室一厅,一套为118平方米三室两厅,均为6楼,完全产权,手续齐全。联系电话:13939531616

燕山路与漓江路交叉口东500米路北,文萃百合春天小区有一套房源出售。2楼(共6层)88平方米,2室2厅,毛坯,南北通透。商品房,证件齐全,售价32万元。联系人:宋女士 电话:15639561799

昌建鑫旺角15楼,公安街南段,紧邻火车站出口,15楼(顶层)北户,38.8平方米,精装修,家具、家电齐全,拎包入住,一口价19万,非诚勿扰。联系人:陈女士 13783065109

出售写字楼。舒适财富中心,会展中心南,漯河小学片区,办公家具齐全,225平方米,带年租约10万元出售,售价140万元。联系人:陈女士 13803954609

运跃·中州商务酒店5楼512,50.02平方米,带租约出售(每月租金1138元,每月可享受2天免费入住),价格面议。地址:郾城区青山路与辽河路交叉口食品批发市场D区。联系人:杨女士 18639546339

老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号,面积38.88平方米,精装修可拎包入住,价格面议。联系人:吴先生 15738780666

郾城沙田艺林苑6楼(共6层),137平方米,3室2厅1卫,简装,证件齐全,售价38万。联系人:马先生 13939505950

郾城沙田知音4楼,99.8平方米,三室两厅,水电气全,可拎包入住,价格面议。联系电话:13938016172

辽河路西段建材市场三元住宅小区有套房可租可售,实用面积95.9平方米,南北通透,简装修,有家电,可拎包入住。价格面议。联系电话:15239588088

郾城区辽河路建材市场三元住宅小区住房一套,6楼,118平方米,3室2厅1卫,有房产证且已满5年,售价28万。联系电话:18639580261

汉江路都市枫林小区2楼(共19层),131平方米,价格面议。联系电话:15639581856

辽河路中段路南独院小院(舟山路附近),5楼,二百多平方米,没有土地分割证,急售,价格面议。联系电话:18790934749

今年房贷或保持“量缩价涨”态势

2017年房贷“量缩价涨”。央行最新数据显示,2017年12月末,个人住房贷款余额同比增长比上年末回落14.5个百分点。融360大数据研究院最新发布的《2017年12月中国房贷市场报告》显示,2017年全国房屋(包括首套房和二手房)贷款平均利率呈现缓慢上升的趋势,首套房贷款平均利率由年初的4.46%上涨至年末的5.38%,接近基准利率上浮10%的水平。

业内人士表示,今年房贷“量缩价涨”态势将持续,居民去杠杆将成为调控重点。



房贷市场未现放松迹象

《经济参考报》记者日前在北京采访时发现,今年以来,银行房贷放款并未如去年年初般出现大范围贷款人排队现象,但是无论从银行整体房贷额度还是从银行房贷利率来看,房贷政策难言“很宽松”。

从银行房贷额度和放款速度来看,整体性的额度紧张和放款慢并不存在,但各类银行呈现出差异性。一位中介销售人员介绍

称,从放款时间看,多数大行放款较快,基本能做到一周之内放款,最快的仅需两三天。股份制银行额度相对比较紧,放款会慢一些,实际额度也不能完全保证。

从房贷利率来看,贷款利率有所放缓。上述中介销售人员表示,首套房和二套房利率依然几乎没有银行执行基准利率。“首套房利率约为基准利率的1.05至1.1倍,二套房涨得更多些,为基准利率上浮10%至20%

左右。”他说。

一位大行一线城市个贷业务负责人对记者明确表示,展望未来一段时间,各银行房贷政策难言“很宽松”。今年其所在银行房贷业务的整体基调仍是“严格控制”,这一点较去年并无改变。

居民购房杠杆率仍较高

回顾2017年,在房地产市场调控趋严的大基调下,银行的房

贷以及整体涉房贷增速均出现下滑。业内人士表示,今年整体房贷规模增长会呈现和去年一样的特点。

中原地产首席分析师张大伟认为,房贷规模去年出现下调,是2017年部分城市房价涨幅放缓、市场平稳的最主要原因。

不过整体来看,我国居民的购房抵押率相对依然较高。中国社科院此前发布的《中国住房发展报告(2017-2018)》显示,截至2016年底,中国居民购房抵押率升至50%,已经接近美国2007年次贷危机爆发前的水平。

房贷利率或小幅低速上涨

事实上,监管层已注意到居民高杠杆风险。2017年,个人消费贷、首付贷等个人信用贷款加杠杆购房的态势升温,央行、银监会等金融监管部门相继出手严打此类违规行为。一方面,住建部会同人民银行、银监会联合发文部署规范购房融资行为,明确严禁房地产开发机构、房地产中介机构、互联网金融机

构、小额贷款公司等违规提供购房首付融资、房地产场外配资等;另一方面,银监会派出机构积极开展风险排查,并加强规范管理和问责,严查个人消费贷款违规进入房地产市场。有业内人士透露,2018年居民去杠杆也将成为监管的重点。未来将加强引导,防止居民债务过快增长、向房地产领域过度集中。

评级机构东方金诚研究发展部副总经理王青表示,2018年金融去杠杆和房地产调控态势将会延续,在淡化经济增速,强调高质量发展以及防范化解重大风险——重点是防控金融风险——作为首要攻坚战的背景下,金融去杠杆和房地产调控态势将会延续。随着金融去杠杆逐步扩大到实体经济去杠杆,在保障企业信贷需求的同时,前期明显偏高的居民信贷增速有可能逐步回落。

融360分析指出,2018年房贷利率保持继续上涨的可能性较大,房贷利率整体基调仍为稳中偏紧。预计2018年房贷利率出现“急刹车”和“猛加油”现象的可能性较小,将会继续保持小幅低速上涨态势。

新 华

谨防特色小镇空心化、房地产化

在持续两年火热之后,我国特色小镇的发展也来到了一个十字路口。

自从2016年起,我国倡导特色小镇的建设,在地方政府和开发者的积极参与下,各种各样名号的特色小镇层出不穷。但是,在快速落地的同时,一些地区特色小镇建设主线思路不清晰、发展盲目,出现了一系列问题,值得关注。

近日,在美丽国土·新兴地产发展高峰论坛暨年会上,国家发改委城市和小城镇中心副主任研究员乔润令谈及特色小镇建设

中遇到的问题,其称:“目前,特色小镇出现的主要问题有:第一,空心化,没有产业。第二,特色小镇走向房地产化。第三,老套套路,不仅毫无‘特色’可言,而且又变成了新一轮的房地产热。”

事实上,自国家提倡创建特色小镇的两年多以来,全国各地纷纷出台了特色小镇的创建计划。据克而瑞大数据统计显示,截至2017年底,全国各地小镇项目已经超过了2000余个。

“特色小镇现在非常热,部分地方政府利用特色小镇把它当作一个筐,什么都往里装,同时又开始新的借债。”乔润令指

出。

另外一方面,开发商纷纷追逐特色小镇建设,但实际上又依旧遵循着圈地盖楼、物业租售的老套套路,不仅毫无“特色”可言,而且又变成了新一轮的房地产热。

中国社科院城市发展与环境研究中心主任、研究员牛凤瑞称:“不赞成特色小镇大跃进新高潮。特色小镇建设可以以房地产建设作为先导,但是不等同于房地产化。”

此前,针对目前特色小镇建设所存在的问题,国家发展改革

委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部四部委联合发表《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》称,特色小镇建设应该严防政府债务风险、严控房地产化倾向,尤其强调,“科学论证企业创建特色小镇规划,对产业内容、盈利模式和后期运营方案进行重点把关,防范‘假小镇真地产’项目。”

国家住建部政研中心原副主任、研究员王珏林指出:“发展特色小镇,一个是解决可持续发展问题,第二个,要解决就业问题。”

对于如何进行特色小镇建

设,乔润令建议:“特色小镇的发展需要将‘三生’融合,即生态、生产、生活融合,这样一种理念可能是下一步城市发展重要的参照系。另外,特色小镇高度强调文化和生态,文化一定要融入特色小镇当中,改变我们原来的‘千镇一面’的现象。”

而中国房地产业协会人居委副主任、专家组组长、总建筑师开彦认为:“田园综合体是特色小镇未来的发展方向,充分进行资源整合,改变现在农村‘空心化’的状况。”

人 民

漯河日报 匠心打造

45万起 置业海南 享蓝天鲜氧

本报联合海南名角实业共同组织
三天两晚双飞往返海南看房特惠团
助力我市购房者置业海南
报名从速

重要提示

- 1.报名后由报社统一组织,三天两晚食宿全免,成功购房后报名费用退还。
- 2.确保以低于案场价购房。
- 3.需在出团前一周缴纳看房团费用。
- 4.出团严格规定:65岁以上须子女陪同。
- 5.所有参团成员不得擅自离团。

HAINAN

海南·临高·长岛蓝湾
2998元双飞三天两晚“养生海南”体验之旅

漯河日报海南养生地产工作室
报名电话:18503950777 3515111
报名地址:漯河市嵩山东支路新闻大厦漯河日报社508室

有房出租

王女士有一套位于井冈山路与汉江路交叉口附近,报社花园的房源要出租。4楼,4室2厅,面积154平方米,简装修,水电气齐全,可拎包入住。电话:13523953222

郾城区辽河路西段建材市场三元住宅小区内套有房可出售或出租,实用面积95.9平方米,朝阳南北通透,简装修,有家电,可拎包入住。交通便利,附近有小学、初中、高中。价格面议。电话:15239588088

昌建外滩临河商舖,层高5.2米,91平方米,每天每平方米1.5元,长期租可优惠。联系人:荆先生 电话:15839577788

辽河路与崂山路交叉口石槽独院小院整体出租,三层楼,水、电、天然气齐全。联系电话:13703852818

太行山路与海河路交叉口太行山公寓,5楼东南户精装修,面积84平,空调,热水器,办公桌,家具齐全,可做办公商用,租金面议。电话:1850391833

嵩山路北段财富中心A座1012-1013两通间,每间38.8平方米,1014一间办公家具齐全,租金电话商议。联系人:刘女士 电话:13569691969

召陵区政府东韶山路临街商舖,一楼二楼145平方米,每天每平方米0.6元,长期租可优惠。联系人:陈先生 电话13903955599

想要买房或卖房的亲,请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ:542068024或拨打电话:18739526097,《漯河日报》房地产业务部将竭诚为您服务。本报记者 刘丹 整理