2013年楼市洗牌持续 部分中小企业将出局

□吴 民

据中国指数研究院统计数据显示,万科、保利和绿地三家房企2012年销售额超过千亿,中海、万达、恒大三家企业销售额也均突破900亿元,稳步向千亿迈进。业内人士分析,经过了近两年的调整,2013年中国的房地行业将彻底摆脱萎靡态势,进入良性发展通道,但房地产行业洗牌仍在持续,房企未来或将明显分化。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭指出,从"全国70个城市房价指数"近年来同比增幅变化可以看出,从去年6月开始已出现上涨;由于同比数据的滞后性,预计2013年一季度,这一指标将止跌反涨,全年将保持上行,2014年触顶。他还认为,"自住需求,改善生活为主,不必太在意房价波动,而2012年是自住性购房的最佳时机;未来5至10年,不可能重现2004年——2010年的房价涨幅,但肯定将是正增长,必跑赢CPI,甚至略超GDP。"

标普在近期的报告中称,今年将是楼市的"两极分化年",部分中小房企出局会让强者愈强。兰德咨询近期发布的报告也认为,未来5年房地产企业数量可能减少三成,减少的企业以中小房企为主。于是地产企业开始寻找更加开放的平台和空间来吸引更多的消费者,房产电商的诞生也证明,随着"房地产后调控时代"的到来,电商平台开始出现向个性化产品和专业化服务回归的趋势。

去年4月,SOHO中国试水电商,在首家房产电商平台"易居购房网"进行了8次拍卖,累计交易额达4亿元,这样的业绩刺激了整个行业的发展。截至目前,易居电商覆盖城市达21个,交易房源达27427套,累计交易金额逾270亿,并且整合多项业务,形成一条完整的房地产电商产业链,实现了购房者从信息浏览到交易完成的全流程覆盖。

试水的成功,让房企纷纷加入进电商平台中来,从而打开销售渠道以提升业绩。据了解,国内地产代理企业易居中国在并购中房信后,完成了其"一体两翼三纵四横"的战略布局,在这个架构之下,乐居成为易居购房网的入口端,与新浪乐居、百度乐居与微房产分别依托于新浪、百度和新浪微博,形成了从信息浏览、定位搜索到互动咨询的全流程覆盖,为购房者和房企搭建了多渠道的桥梁。同时,易居电商的房屋拍卖形式,不仅给了用户创造实惠的条件,更为楼盘项目提供了竞争的机制,从客观上为楼盘定价提供了参考,解决了营销中的重大难题。此外,易居电商的产品"超级E金券"作为目前唯一合法的房地产居间服务产品,为购房者提供楼盘咨询、房价折扣、全流程跟随等增值服务,其所收取的费用完全存在于房款中,避免了购房者多次交费的问题。

作为易居电商平台的客源承载和渠道拓展端,易居网盟的成立,承载了自乐居模块引流而来,经过易居购房网转化的客源。同时,其自有的呼叫中心、活动中心和拓客中心也通过易居的自有体系进行多种线上、线下拓展蓄积更多的购房者,消化来自房企的房源。

据介绍,在杭州万科·西溪蝶园项目,易居电商项目组从121家网盟经纪公司中筛选出34家,近300位经纪人参与到网盟联动中,通过线下物料覆盖,EDM、外呼等拓客方式,在一个月期间实现带看客户312组,楼盘开盘当日销售九成。

这让房企看到了拓展渠道的另一种方式。在过去的一年里,恒大地产集团甚至拿出旗下全国百余项目,依托易居网盟进行销售。有专家指出,市场是变动的,行业是发展的,政策是不可预期的,这是房地产行业所面临的三大主要问题,也是房产商必须经受的考验。

(据《中华工商时报》)

海南房地产泡沫破灭 潜在供应量需消化十年

□黄树辉

一位海南房企负责人直言:"我们在三亚的一个项目基本是成本价,但与往年相比仍销售缓慢,如果继续下调价格则会陷入亏损。"

潮水退去,裸泳者遍地皆是。2010年国际旅游岛利好急剧催生的海南房地产泡沫,在两年之后渐渐破灭。

在国内多个城市出现房价回调的岁末年初,海南楼市却出现价格血拼,市场变化显然更快于购房者的思维调整。从三亚到海口,尤其是澄迈、陵水、文昌等市县,开发商开始以低价冲击市场的新开盘项目层出不穷,在售老楼盘甚至以6.4折价格"跳水"。

开发商争相套现离场,是理智,更是无奈。在海南楼市今年年初即上演价格血拼的背后,是海南楼市居高不下的库存,以及可供10年消化的可怕供应量。

价格血拼

每到寒风刺骨的冬季来临,拥有温润空气和阳光沙滩的海南就会迎来大批北方度假游客,这也是海南开发商苦守一年的精神支撑。

喜欢从重庆来三亚欢度元旦假期的刘毅发现,曾经风靡一时的三亚湾路、吉祥路、解放路沿线的售楼点明显减少,本该人气火爆的售楼处仍显得有些冷清萧条。

保亭地恒花园在三亚湾售楼处的工作人员说,今年元旦看房者人数虽有所回升,但与此前的2010年前后无法同日而语。

克尔瑞信息集团海南片区总经理王路向《第一财经日报》表示,"抱团取暖,断臂求存"是楼市寒冬下的生存之道,开发商以价换量成为必然选择。

位于海口西海岸的海长流项目正在推售,这个被认为是区域第一大盘的项目以7068元/平方米起价,成交均价不到9000元/平方米,远远低于西海岸15000元~20000元/平方米的主流价格,直接让同片区其他项目陷入销售困境。

海长流一位销售负责人向记者表示,这个价格已经逼近成本价,但低价策略销售非常明显,创造了两小时销售260套的火爆业绩。

1月1日,陵水乐活城市开盘,公寓均价9800元/平方米,别墅均价15000元/平方米,这种价格水平较清水湾区域的楼盘,每平方米低几千元不等,部分别墅产品价格相差甚至在每平方米2万元以上。

乐活城市代理商负责人称,该项目的价格完全出乎市场预料,部分售楼员也忍不住出手购买。而乐活城市的开盘,则直接掀起清水湾区域的价格战。目前,阿罗哈推出公寓最低6.4折的大幅优惠。

澄迈老城一个项目的代理商负责人称,五花八门的常规营销手段已经失灵,价格战成为目前撬动海南楼市最有力的手段。

尤其是海南二线城市,价格战层出不穷。在海口市某项目的户外广告牌上,澄迈县某楼盘就高调地亮出了每平方米2980元的价格。儋州市的一家楼盘最近也推出了"2880元每平方米"的特价房。

天量供应压顶

价格战的导火索,正是调控政策重压下海南楼市的高库存。

根据海南克尔瑞的统计数据,截至2012年11月,库存量最少的三亚仍需要2年消化,海口楼市库存消化周期则需要50个月,文昌需要46个月,琼海需要61个月,最严重的陵水需要101个月。

王路认为,在这样的背景下,去库存化、回笼现金仍将是开发商很长一段时间内的首要任务,2013年海南楼市仍要以去库存为主。

实际上,让开发商更感压力巨大的是潜在供应量。海南克尔瑞在2012年5月份派出一百多人把海南18个市县都跑了一圈,并结合官方数据调研显示,未来3至5年,海南包括在售、库存和准备开发的合计潜在供应量达到1.079亿平方米。

根据官方统计数据,2011年海南一年去化量是880万平方米。以此计算,目前海南楼市的潜在新房供应量需要消化10年以上。

王路表示,由于统计条件限制,这个潜在供应量里边存在一小部分重复统计的情况,但整体来说,目前海南已经浮出水面的新房供应量非常可怕。他同时强调,海南的两极分化非常明显,好卖的和不好卖的项目差距很大,即便是同一个区域,不同项目销售情况存在天壤之别。

国内某大型上市房企海南公司经理称,由于巨大的供应量和结构分化,海南楼市未来将无法摆脱价格战,尤其是介于高端旅游地产和刚需产品之间的产品,多出于海南二三线市县,这里将会成为价格战的主战场。

不过,上述房企海南负责人表示,当时闯进海南的房企多是通过招拍挂拿地或接手二手地块,土地成本较高,激烈的价格战将导致部分房企陷入项目盈利难题。

这位负责人直言:"我们在三亚的一个项目基本是成本价,但与往年相比仍销售缓慢,如果继续下调价格则会陷入亏损。"

与开发商同样陷入纠结的是,如此大起大落的房价,同样刺痛购房者的神经,让部分购房者无所适从。根据海南克尔瑞统计,海南2012年的商品房成交均价约为每平方米10238元,在大部分购房者看来依然偏高。

(据《第一财经日报》)

北京市建全国首个老年公租楼

□闫雪静

今年,全国首个专门针对老年人的公租房项目——老年公租楼将在朝阳区常营地区正式破土动工,老年公租楼总占地面积5000平方米,预计可容纳百余位生活困难的老人入住。考虑到老年人的生活需求,楼内居室和公共活动空间均采用无障碍设计,并配套建有餐厅、活动室、医务室、超市、老年大学等。

"所谓老年公租楼,就是针对老年人租住的公租房项目。"朝阳区建委相关负责人介绍,香港曾推出"长者安居乐住屋计划",老年人可以选择任何一个区域的公屋,并根据自己的经济状况,选择不同区域及面积的租住权,配套建设了医疗、护理、会所等设施。对于经济条件较好,想迁离子女而又不愿入住敬老院的老人,不失为合适的居住安排。

"今年,朝阳区也将开建类似的公租房项目。"该负责人表示,朝阳区老年公租楼是借鉴了香港等地的经验,并结合北京实际进行的试点,目前在全国尚属首次。按照规划,老年公租楼将选址常营公租房项目一侧的独立地块,占地5000余平方米,预计将有房间120套,可居住百余位老年人。

据介绍,120套公租房中包括70%零居室,10%一居室,20%二居室。在房屋设计中,老年公租楼将在居室、公共活动空间方面全部采用无障碍设计,并考虑老年人的生活特点,建有配套的医疗、护理、会所、餐厅、老年大学、银行、邮局等,入住其中的生活困难老人将可以享受到类似于居家养老式的养老服务。待老年公租楼项目正式竣工后,房间内的简单装修将能达到拎包入住的条件。

目前,朝阳区相关部门正对老年公租楼入住人群的资格审核、内部服务人员配置和培训、内部管理服务规章流程的制定等内容进行研究,待运营模式趋于成熟时再向全市逐步推广。

另外,今年朝阳区将在青年路、大望路、芍药居等交通便利地段新建公租房4000套,户型从30平方米到60平方米不等,入住者拎包即可,预计2015年竣工。除了供应本市户籍生活困难居民之外,还有一部分房源预留给电子城的非京籍高科技人才。

此前,朝阳区曾在去年9月份完成首批944套公租房认租手续,交房时房间内空调、热水器、灶具、复合木地板等一应俱全,月租价格比周边同等房屋低15%左右。

(据《北京日报》)

温馨居室 简 约 摄

橱衣柜消费五大问题 环保性能最为消费者关注

□叶央央

如今橱衣柜行业迅猛发展,各种产品花样繁多,人们对橱衣柜的要求也日渐提高,但市场上所销售的橱衣柜品牌并非全部令人放心。总体而言,目前橱衣柜品牌消费有以下五大问题:

一、混淆板材等级

一些经销商在介绍产品时往往称,其橱衣柜采用的原材料为E1级板材(健康标准)。而实际上,E1级板材又分为国产E1级和欧洲E1级,二者对于甲醛释放量的限定标准及板材价格存在差异。消费者若对此不了解,就可能让不法商家浑水摸鱼。消费者在签订橱衣柜订购合同时,应注意将所购橱衣柜选用的板材等级、五金件品牌型号、台面材料等信息在合同上详细标注。

二、虚假宣传

为顺应绿色环保潮流,商家在宣传橱衣柜的材料时,大多突出其安全性和清洁性。但是否环保是由产品使用的原辅材料所决定的,我国目前尚未对成套橱衣柜进行抽样检测,也没有出台相应的标准。另外,一些厂商偷工减料,也容易造成环保质量问题。

三、设计橱衣柜缺乏专业性

因空间大小不等,橱衣柜的设计安装是否专业就显得格外重要。从设计师最初的上门测量到最终方案确定,不仅要考虑其整体风格的塑造,更要注重布局的合理性,每一个细小环节都不能疏忽。

四、配件售后服务不完善

电器配件已是整体厨房中不可或缺的组成部分,消费者在选择时除了注重品牌质量,更要留意其售后服务体系是否完善。

五、性能较差生产工艺没保证

消费者对五金件的优劣缺乏判断能力,也缺乏足够的认识。然而,五金及配件在整套橱衣柜材料中占有重要地位,它将直接影响橱衣柜的综合质量,对于橱衣柜的正常使用及其使用"寿命"产生很大的影响。精湛的生产工艺是优质橱衣柜的基本保证,不少厂家都称自己拥有先进的生产线,实际上却未必有一流的工艺师来严把质量关。因此,消费者在选购橱衣柜时,不但要细看橱衣柜的制造工艺,而且还要询问厂家的厂址、生产设备和工艺师的情况。

(据中国衣柜网)

解读儿童房涂料行业乱象:标准缺失 价格虚高

□郑 建

"儿童房装修需不需要使用专用的儿童涂料?该选用啥牌子的?"最近忙于装修房子的北京市民赵梅,正被这一问题所困惑。这一问题也成为越来越多父母心中的疑问。近日,记者走访北京一些家居建材市场的油漆涂料区发现,无论是外资品牌还是本土品牌的涂料代理商,均有儿童涂料出售。四惠桥建材批发市场涂料区冯姓老板告诉记者,近年来,来市场咨询购买儿童涂料的消费者明显增多,以"80后"的年轻人为主,店里现在每天都要卖出10多桶。

记者注意到,在一些儿童涂料产品的宣传彩页及包装桶上,产品适用范围大多标注了"儿童房"的字样。在宣传卖点方面,基本上都是"天然竹炭因子、易擦洗、色彩花样繁多"。而价格则从数百元到上千元不等。酒仙桥建材市场一位董老板以其代理的某品牌涂料举例说,同为5升装涂料,儿童卧室涂料是300元/桶,而普通水性涂料仅需160元/桶。

价格相差一大截,儿童涂料到底贵在哪儿?涂料代理商的回答几乎如出一辙:儿童涂料更安全环保、色彩更丰富。但他们又提供不出相应的检测报告或数据。记者发现,有些品牌的普通涂料和儿童涂料包装完全相同,仅在桶盖上用贴纸标注"儿童漆"字样。

目前,儿童涂料各品牌的卖点基本都是"VOC趋0"或是"低VOC"。VOC是挥发性有机化合物的简称,指在101.3kPa标准压力下,任何初沸点低于或等于250℃的有机化合物。一般来说,VOC越少,它对人体的危害就越轻微。国家标准规定,室内装修水性墙面涂料中VOC的含量不得高于120g/L。当前我国的儿童涂料市场现状如何?儿童涂料能否真能做到如商家所宣称的安全无毒?连日来,带着这些疑问,记者试图采访相关行业协会及生产企业,但连续吃了"闭门羹"。业内人士对儿童涂料避而不谈,原因耐人寻味。

业内人士分析称,儿童涂料核心卖点是环保,对技术和成本要求较高。对于有资金技术优势的企业来说,是否愿意下决心开拓这一市场也是个问题。从这个意义上讲,儿童涂料像是一个烫手山芋,喊起来很响亮,但实际上只是一个噱头。一位不愿透露姓名的专家表示,无论从功能、用途还是成分上来分类,均没有儿童涂料这个类别。儿童涂料和普通内墙水性涂料区别不大,单从环保指数上来看,可以说没有差别,并且就现阶段的生产技术水平看,儿童涂料根本无法做到完全无毒,一些商家所谓的完全无毒无害或者"VOC为零"的宣传都属夸大虚假宣传。

天津市家具行业协会秘书长高秀芝曾表示,家装涂料漆一般分为常规油漆涂料和水性涂料两种,水性涂料都是含有环保成分的。商家大打"儿童"牌,是为了迎合消费者的消费心理。有的商家甚至利用色彩来划分儿童漆与普通墙面漆,这都是没有根据的。

经查询发现,目前各涂料企业所执行的依然是2008年修订的《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》国家标准,无法对儿童涂料等产品提供具体规范。业内人士提醒消费者,在选购儿童涂料时,最重要的标准是环保,首先,要查看所选品牌儿童涂料的检测报告,其中VOC含量越低越好;其次,要耐擦洗,可以在选购时在样板上涂画几下,看看是否容易擦掉;再次,色彩更丰富也是检验儿童涂料的重要标准。在选购时,一定要认准"中国环境标志",不要盲目轻信所谓的"环保无毒"。

(据九正建材网)