

房企降价揭开全国楼市调整序幕

□高正

近期杭州房企个别楼盘降价15%至20%以期达到快速消化库存回笼资金的目的。这次杭州楼盘降价幅度如此之大,引起了市场极大的关注。从全国范围来看,一手房楼盘价格在很多二、三线城市已显疲态,但尚未下跌,杭州楼盘如此大幅的降价揭开了全国楼市调整的序幕。

□房产资讯

一线城市两月内卖地收入近1400亿元

近期,多地楼市出现打折迹象,与楼市降温不同的是,土地市场在2014年前两个月里持续火热。尤其是北京、上海、广州等一线城市一些优质地块的密集推出,几大城市的土地出让金收入已经接近1400亿元,占比2013年全年收入的27%。

来自中原地产研究部的统计数据表示,截至目前,北京的土地出让金已经达到623.3亿元。北京目前正在出让的经营性用地合计28宗,土地出让面积达499.2万平方米。其中包括暂停出让的西城区一宗“准地王”地块。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,一二线城市只要出现土地交易,价格往往创下历史新高。全国范围的地王、地块也主要出现在一二线城市,这也证明了全国房地产市场已经分化,房企选择在一二线城市聚集,竞争更加激烈。而这种泡沫化的发展也导致市场存在调整的可能性。

(高伟)

于低收益资产,优惠的按揭利率甚至难以覆盖成本。因此,银行对于按揭贷款的发放意愿必然下降,2014年从银行贷款买房的优惠基本消失,这将从需求端制约整体房地产市场的需求。因此,预计未来地产库存将上升,资金回笼压力也将大增。

另一方面随着银行风险业务调整,对开发商的贷款也在收紧,地产的开工势必会加速。虽然2013年地产销售情况较好,但与大量的地产开发投资相比,仍然是杯水车薪。从地产整个行业的销售/投资比来看,2013年约为109%,尽管高于2012年的水平,但离2009-2010年仍有较大差距。后续的问题在于,2013年地产商通过非标融资获得了大量的资金以支付土地和后续开发款,无论销售情况如何,地产商在2014年都将不得不加快开工以快速回款,这将进一步恶化开发商2014年的现金流情况。

经过近十年发展,房地产的供给已经超越了基本住房需求。在房价易降难升之下,投资需求若完全消失,会让楼市进入冬季。从政策态度来看,政府的基本策略是让市场发挥主导性作用,不会为

楼市托底,但完全放任会让地产投资失控,可以通过加速城镇化缓解供需不平衡的矛盾。

我国现在的大环境是经济转型、结构调整。所谓经济转型转的就是以投资驱动的经济增长方式,所谓结构调整调的也就是以投资为载体的周期行业过剩产能。房地产投资是重点投资对象,主观意愿上也希望看到房地产进行适当调整。

因此从房产商现金流、供需失衡、经济结构调整上来看,未来几年都意味着全国楼市将进入调整阶段。

□楼盘瞭望

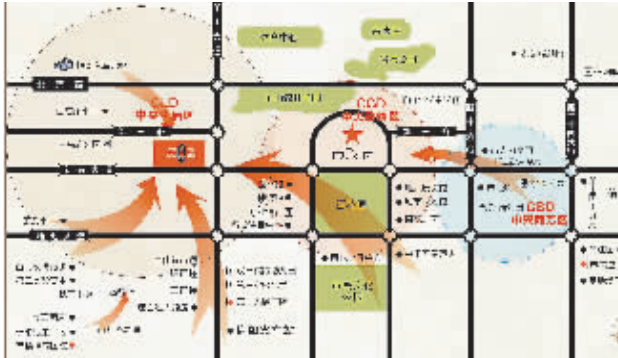


和源·贰号公馆 该楼盘的楼间距最宽处达80米。一梯两户纯板式设计,户型设计方正,房间布局为南北双阳台,三面采光、双面取景,光照及通风均为一流。



小区配套:该楼盘建筑密度仅为22.27%,容积率2.0,8000平方米的中央园林景观,41.8%的超高绿化率,环境优美宜人。停车位按1:1的比例配比,有车一族不用担心无处停车。楼盘周边2公里内有6所学校,1家医院,生活配套设施一应俱全。

交通:该楼盘位于信阳市羊山大道(新六大道)与府前路交叉点向西100米,毗邻火车站,200米内有2个公交站,出行非常顺畅。



17家房地产公司披露年报

统计数据表示,截至2014年3月2日,共有17家房地产业上市公司披露年报。喜人的是,上述17家公司2013年的业绩皆实现盈利。其中,有9家公司归属母公司股东的净利润超亿元。在上述17家公司中,冠城大通因2013年实现归属母公司股东的净利润约为13亿元而暂居榜首。

据冠城大通年报显示,公司2013年实现营业收入为82.25亿元,同比增长31.48%。归属于上市公司股东的净利润为12.78亿元,同比增长53.79%。每股收益为1.08元。有分析人士指出,2013

年10月,冠城大通签订了总规模约5100亩的龙岩一级开发项目,这意味着支撑公司未来发展的土地基础进一步夯实。由此,公司未来一段时期内的发展路线图逐步清晰:北京海科建-南京蓝郡项目-福州永泰项目-龙岩项目。

另有统计数据显示,在上述17家已披露年报的房地产业上市公司中,有11家公司归属母公司股东的净利润实现正增长。其中,光华控股、S舜元、国兴地产、冠城大通、同达创业这5家公司归属母公司股东的净利润增长幅度超50%。

(轿月)

地产商驳斥“崩盘论”

中小房企压力越来越大

在“楼市崩盘论”声音再度响起时,地产商纷纷站出来驳斥。华远地产董事长任志强2月23日连发五条微博表示,鼓吹房价大跌是危言耸听,“不可否认有城市间的差别,但不改变整个行业的发展趋势。”任志强表示,个别企业缺钱永远存在,更不可能出现需求一日消失。

万达集团董事长王健林27日则表示坚决反对楼市“崩盘论”,“不能因为局部供应过剩就说要崩盘。”

无独有偶,香港首富李嘉诚28日下午召开记者会,罕见地站出来力挺内地楼市,“现在炒香港楼市风险太大,而内地楼市和经济走势都是好的。”

虽然部分房企现金流出现问题,但从去年的资金面来看,大多数房企确实还没到缺钱的地步。“仅1月份购地的成倍支出,也证明尚不存在行业缺钱”,任志强说。

(陈琼)

不过,对中小房企而言,融资压力的确在增大,出售股权换取资金成为这部分企业融资的一个重要手段。业内人士认为,部分中小房企面临被整合的压力。

随着国内房地产市场的日趋饱和,房企加大了海外市场的投资力度,万科、碧桂园、新华联等上市房企纷纷布局海外房地产市场。中国海外投资联合会2月24日发布的数据显示,今年前两个月,绿地、新华联、万达、亿盛先后宣布在美国、印尼、英国、柬埔寨等地的最新海外投资计划,总金额超过500亿元。

改变正在发生。在房地产行业挥别高利润时代之际,恒大、万达等大型房地产企业已经加速开拓其他领域。恒大在推出冰泉进军饮用矿泉水领域,王健林则表示,希望2020年房地产在万达集团的比重降到50%以下。

现代竹家具优点何其多

竹家具不是新鲜事物,古已有之,不少上年岁的人睡过竹床、用过竹躺椅。业内人士介绍,现代竹家具优点很多,不积尘、不结露、易清洁、避免细菌繁殖,特别适合过敏体质人群使用。受到置疑的竹家具是原竹家具,现代竹家具以重竹、竹集成材为材质,不仅解决了这些问题,甚至可以雕刻和拼花,在造型、外观、质量方面毫不逊色于实木家具。

在一间现代竹家具展厅内,屏风、柜子、沙发、茶几、椅子等家具一应俱全。从外观看,与实木家具几乎没有区别,造型简洁明快、线条舒展流畅、色彩变化丰富、风格形式多样。在结构上采用全榫卯工艺,基本没有五金件配件,整体造型更为轻巧,更能

体现竹材的刚性以及力的美感。

“北京奥运会时,国际奥委会主席罗格选用的明清风格全手工雕刻办公家具就是重竹材质。”销售人员介绍,现代竹家具的最大特点是采用竹集成材、重竹等新材料,色泽天然、富有弹性、能防潮、硬度高。“重竹是把竹子拉成丝然后压制而成,其密度和硬度比竹集成材还要高,几乎可以与老红木媲美。”

据业内人士介绍,市场上的现代竹家具价格适中,竹集成材家具售价比杉木、松木等普通实木家具稍低。而工艺更为考究、外形酷似红木家具的重竹家具,价格则要高出许多,接近中高端实木家具。

(美佳)

售楼员不会和你说的秘密

样板间好看不好用

近日,杭州一小区降房价,致使业主不满怒售楼员,这一消息再次将“购房”推向舆论焦点。同时《制造“旺销”的假象主打“卖不动”的户型》也引起社会广泛关注,不少购房者希望能够再深挖售楼员那些“不能说的秘密”,避免购房陷阱,寻找那些看起来很美的“卖房技巧”。

现象:未来的家就像样板间一样美

可能:好看不好用 敞亮的客厅、照进房间的阳光、温馨的卧室、整洁的卫生间……不少购房者都曾为样板间所倾倒。确实,样板间,这是购房者绕不开的一个话题,也是最容易迷惑购房者的“卖房技巧”之一。一位资深售楼员透露,一个样板间装修的费用动辄几十万元,上百万元,不仅按照最美的视觉效果设计,更是对装修用料一掷千金,普通家庭很难这样装修。就以她所在的楼盘为例,110平方米户型的样板间,装修费用在80万元左右,所有的软装家具都是知名品牌,为了达到“进屋就很敞亮”的效果,该样板间的储物空间十分有限。“如果搬进来,衣服都放不下。”

实际上,在样板间的装修和设计问题上,还有更严重的问题。一位销售经理表示,有些样板间,特别是小户型样板间,存在“偷改面积”、“偷换朝向”等现象。他所说的“偷改面积”并非只是将房间的面积放大,还有可能是缩小家具的面积,让人们在视觉上感到房屋空间较大。而当人们入住后发现,标准尺寸的家具体放进去之后,剩余的空间所剩无几,甚至家具根本不能按照样板间的位置摆进

去。而“偷换朝向”更为普遍,特别是对于小户型楼盘而言,为了看起来采光好,通常样板间都设在朝南向,而实际上,这种楼盘通常一层楼都有较多户,朝南向的房型有限。即使有朝南向的房源,售价也比较高。

现象:商业区业态丰富 可能:商铺都空着,只是门面好看

“这里有商业街,各种商业业态都配备齐全,生活十分便利。”类似的推销,不少购房者都听过。在楼盘中,通常都配套建设了一定比例的商业区,而这成为售楼员口中的“一大卖点”。也有购房者看到装修靓丽的商业街后,心动不已。确实,目前市场上,在售楼盘中,大多数楼盘在沙盘、宣传图册上都将“特色商业街区”作为重点推荐项目,特别是在一些现房销售的楼盘中,商业街已经可以看到全貌。然而,笔者在走访多家老楼盘后发现,有的楼盘住宅已经售罄几年了,商业街里的店铺还有不少闲置。值得注意的是,这些店铺的门面早在开盘时就已经被装修成咖啡店、书店、超市等,但现在仍空着。有业主反映,他在买房时,售楼员号称有许多商业配套,但现在,这些商业始终没发展起来,招商不成功,几乎成了烂尾楼。

这种情况并不少见,对此,有业内人士提醒,购房者在买房时,应关注当前生活的便利程度,毕竟这种商业街的发展需要时间,难以一蹴而就。同时,购房者还应考虑楼盘周边的整体配套,不要局限于小区内的商业配套。(小曼)

□马焱

装修心得

装修实在是一个麻烦至极的工作,其中最重要的两个因素就是:金钱和时间。如果你准备装修,请准备出充足的时间和金钱。我是刚刚跟打仗一样完成了我家这个杰作,当然是付出了相当多的血汗,不写点心得我都觉得对不起我这段时间的辛苦……也是给大家今后装修指一条明路。

首先,设计师不能太年轻,完全不是偏见,绝对是在走访了多家设计公司之后总结出来的,至少要有5年以上的独立设计经验才可以,不要大面积的看装饰公司已有的效果图,因为那里面有很多都不是一个设计师的作品,你只需要看负责接待你的设计师自己的作品。设计当然是整个装修过程中最重要的一个环节了,如果拿到一个好的设计图就相当于你的装修工程已经完成了一半。

怎样才能拿到一个自己满意的效果图呢?答案是要有自己的想法。我们虽然不是学习家装设计的,但是我们至少知道自己喜欢什么,不能完全依赖设计师,因为他不了解你,也不可能通过一两次的沟通就了解你。与设计师沟通的时候不能只用泛泛的词语描述你的要求,比如说简约、欧式、现代、中式等等,这些

词语对于设计师来说几乎没用。我的建议是,在与设计师沟通之前自己先做好功课,网络上有许许多多的装修效果图,或者可以买书,风格千万种,从中挑选出比较贴近自己想要的效果的图片给设计师看,他才能知道你真正想要的风格,至于后期做出来的效果图是否能达到你的要求就要看你的沟通能力了。

其次,考察他们的装修队的水平。你可以去他们正在施工的现场考察,多考察几家,因为施工队也不是只有一队,要看总体水平,谁知道你家轮到哪队啊。如果能跟其他业主见面的话那是最好,他们的反应是最直接的,你也不用再左看右看,可能你也不一定看得明白。好了,装饰公司、设计师、施

工队都准备好了,就开始动工吧!漫漫装修路从这里开始……想起来后面的程序头都是大的,我是怎么熬过来的啊?我就挑重点说吧。如果你选择的是信誉良好的装饰公司,也就是知名装饰公司,装修辅料的采买上就可以放心一些,材料应该不会买差,就是价格会偏高。若选择的是规模小一点的装饰公司或者一般装修队的话,主要的辅料就要自己过目一下了,这些基材至关重要啊!我的总结就是,有钱的就可以省点时间,时间多的可以省点钱,就这么简单。

家装一共就这么几个步骤:水电、泥瓦、木工、涂料,不知道总结的全不全,反正我家就用了这些!总结一下,没有哪个步骤不重要,每个环节都很操心啊!哎,累死我了……

装修日记

