

房地产市场迎来“新常态”

时隔28个月央行再次打开降息大门,为楼市吹来暖流。中国房地产业协会名誉副会长朱中一表示,在经济“新常态”的背景下,房地产行业也将迎来一个换挡期,行业面临着产业结构调整、分类调控的调整。

调控将体现差异性
“中国经济增长从要素驱动、投资驱动向创新驱动转变,这跟房地产的关系很大。稳增长、调结构、惠民生、防风险与房地产都有关系。将来对房地产的投资,更多的是要尊重房地产自身规律。”朱中一指出,城镇化跟房地产也有千丝万缕的关系,城镇化要跟房地产协调发展,既不能滞后,也不能超前。超前就成了造城运

动,造成了资源、能源浪费。

朱中一认为,未来政府会更加尊重重房地产的规律和地区差异性,实施好分类调控。房地产的地区差异性越来越大,有些地区存量较大,房地产企业的日子很难过。但有些地区,需求较为旺盛。面对差异化的区域房地产市场,政府要更加注重分类调控、分级施政。

当前,中国经济“新常态”主要体现在三方面:增长速度放慢;经济结构将发生改变,消费和服务业变得更重要;产业升级将越来越快,创新日益重要。在此大背景下,房地产市场“新常态”涉及三方面:速度慢下来、结构优化和利润下降。目前全国房屋库存量比较大,整个经济也处于下行通道,房

地产市场触底还将有个过程,行业供需达到均衡状态尚需时日。

针对房地产领域的立法情况,朱中一指出,国家现在考虑推进房地产立法,首先是对现有的房地产各种税费进行清理,合并同类项,然后根据减税种、宽税基的原则重新设置税项。总体而言,房地产领域的立法对促进房地产市场的平稳健康发展有好处,对培育和发展二手房市场和租赁市场也有好处。不动产登记核心是基于物权法,只有确权才能受到法律保护。当然还有其他作用,包括促进住房资源更加合理公平分配等。

房企多元化转型

万通集团主席冯仑认为,房地产行业到了重要的转折时期。目前,我国城镇化率超过50%,很多二线城市人均GDP超过了8000美元,人均住房超过30平方米。在这种情况下,以住宅快速开发销售为主导的房地产增长模式,与地方政府不断卖地,扩大城市范围,难大饼发展模式已经无法匹配。

“两年半前,SOHO中国宣布转型的时候,有好多分析师、基金经理都很担心,把销售物业转变成持有物业,现金流能否扛得住。两年半时间过去了,我们扛住了。”SOHO中国有限公司董事长潘石屹表示,在有些房地产企业大规模出手拿地的时候,SOHO中国选择比较理性的发展道路。

今年以来,面对市场销售量价齐

跌,为了突破增长瓶颈,陷入困境的房地产开发商转而把目光投向各种新业务。许多标杆房企开始转型,如万达集团凭借在线积累的商业资源,着力打造万达电商;万科集团打造以业主为核心的物业管理业务;星河湾做起高端白酒生意;世茂集团则计划做更多的商业广场和酒店,甚至还有房企开办养猪场、生产太阳能电池等。

近年来,中国不少房地产企业在海外投资,比如万达、绿地等。但潘石屹认为,机会还是在中国。“尽管中国经济发展有一些问题,房地产的日子看起来一天不如一天了。放眼全球经济,日本已经两个季度经济负增长。俄罗斯受石油价格下跌影响很大。”

朱中一指出,房地产企业一方面需要转型,另一方面也需要转变发展方式,发展绿色经济。传统行业资源能源消耗都比较大,怎么通过信息化、智能化来推进建筑行业现代化,确保工程质量和安全问题,这也是一个亟待解决的问题。

(中正)

□李凤荷

股市大热,短期内爆升500点又在一天内大跌200点,让一些之前曾经考虑卖房炒股的人又产生“退意”。不过,市场上不乏一些回报高达十几个点的理财产品,打算买房的人又不禁“心动”,到底是该买房还是投资?

笔者身边就有一个朋友纠结于这种选择之中。一个高中同学介绍她投资一个网上理财平台,回报率在14%左右。她粗略计算了一下,投资20万元一年能拿2.8万元,但20万元若拿去买房,估计只能在广州的南沙、增城、从化作为首付买个两房或者小三房的一手房,如果拿到市区买房,只能买到一些很破旧的楼梯楼高层单位。虽然买市区的租金收益也相当于一笔20万元投资网贷产品的回报,但是若把供楼利息成本加进去,买楼还真不如拿来投资好了。

除了笔者对投资或者买房有困惑外,其实一些拿着几十万或者上百万元打算置业的首次置业者以及改善型置业者面对红火的股市或者高息回报的网贷产品,动心是免不了的,不过企图从股市赚钱来补贴买个房子,这个打算往往最终未能如愿,反而有可能“输得连渣也没有”。2007年楼市和股市同样大涨,据一些专家人士透露,当中有不少人是“楼股联动”的炒家,股市的钱挪一部分去炒房,炒房赚钱后又投入到股市,结果很不幸的是后来股市大跌,楼市又陷入全球金融危机而成交骤减,最终“损手离场”。

记得银行在给理财产品客户开户前会让客户做一份风险倾向评估,评估列举多个问题,通过问卷来看出客户对风险具有高或低的承受力,理财风格是积极还是保守。其实,面对多元的投资市场,不同投资产品就代表着不同的投资风险,高风险高回报,低风险低回报,市场规律如此。网贷产品是新兴行业,基于经营企业的品牌以及历史都不太悠久,更重要的是信息不对称,投资者对此应该更加谨慎。“股市有风险,投资需谨慎”,这句话印在股票投资板上,相信大家都烂熟于心,最近不少有关散户加码建仓而被套牢的报道,仅仅是数天股市上涨、下落几百点,心脏功能不强大的投资者还是远离股市为妙。身边不少朋友对红火的股市也是避之则吉,他们是连这个线那个线都看不明白,又不清楚这么多行业股票,只觉得经济大环境不好,股票突然大热实在奇怪。

对于保守的投资者,买楼比买股票的确来得靠谱,比“输得连渣都没有”的股市起码到最后还剩一堆砖头和四堵墙,在配套成熟的区域可以自住或者出租获利。当然,股票也会连拉几个涨停板,回报比楼价翻倍来得高,不过就看幸运之神是否会降临。

□楼市杂谈

楼市股市联动风险大

信阳市房产管理中心温馨提示

办理《预购商品房预告登记》和按揭贷款应提供的材料清单

为了节约时间,提高办事效率,请您仔细阅读并核对手中持有的办理《预购商品房预告登记》和《预购商品房抵押权预告登记》(即按揭贷款)应提供的材料清单。

- 一、商品房买卖合同(原件,已备案)
- 二、销售不动产统一发票(办证联、原件即首付款票据)
- 三、抵押合同(原件)
- 四、借款合同(原件)
- 五、他项权利申请表
- 六、当事人身份证明
- (一)身份证(验原件、收复印件);
- (二)有婚姻状况:结婚证或户口簿(在同一簿上)(收复印件);
- (三)无婚姻状况:户籍所在地婚姻登记机关出具的婚姻状况证明(原件)。

说明:(1)未婚:从满法定结婚年龄的次日至今;

(2)离婚:从离婚的次日至今;

(3)丧偶:从丧偶的次日至今;

(4)身份证、结婚证、户口簿或婚姻状况证明的姓名、出生年月日、身份证号码信息相一致。

七、其他必要材料

(一)购房人不能亲自到房屋登记机构申请登记的,须提供经过公证机构公证的委托书(原件)、代理申请,并提供受托人的身份证(验原件、收复印件);

(二)结合个案的具体情况,房屋登记机构认为必须提供的材料。



地处新六大街与新七大街交会处的凤凰·牡丹园项目,毗邻市委、市政府各党政机关,举步即达图书馆、博物馆、百花园、百花之声大剧院、百花会展等文化休闲中心,集行政、办公、商住、居住、文化、休闲于一体。该楼盘周边国际品牌五星级大酒店、大型百货超市、休闲会所、商业步行街、文化活动中心、商业银行等配套设施完备。60米超宽楼间距,1000个车位的大型停车场,电梯直达车库,人车分流,出入便捷。小区高达40%的绿化率也是我市少有的绿色生态楼盘。

本报记者 曹威 摄

河南省兆丰置业有限责任公司

律师声明

本律师接受河南省兆丰置业有限责任公司(以下简称“兆丰公司”)的委托担任其常年法律顾问,现就苏博楼企发布虚假宣传信息,侵犯河南省兆丰置业有限责任公司名誉权的错误行为发表如下声明:

河南省凤凰投资集团所属的河南省兆丰置业有限责任公司是我市“重合同、守信用”的大型房地产开发企业,开发建设“凤凰·牡丹园”项目,位于信阳市行政、文化、商业三大中心,雄踞新城核心地段,东临百花园、60米超宽楼间距、五星级入户大堂、小桥流水、苏州园林,加上1000平方米地下停车位,70年大产权,受到广大消费者和社会各界的好评。已开发的一、二期3、4、5、6、7、8、9号楼五证齐全,一期已全部售完,二期于11月27日开盘,当天抢购近300套。而2014年12月1日,信阳苏博商务咨询有限公司在发布

《苏博楼企·信阳一周楼市榜》中妄称,“凤凰·牡丹园3、7、8、9号楼无《商品房预售许可证》”,给“凤凰·牡丹园”的销售造成一定影响,给河南省兆丰置业有限责任公司造成形象和经济上的不应有损失。苏博楼企已承认其发布信息有误,并于2014年12月11日公开道歉。本律师提请广大市民不要被苏博楼企发布的虚假信息所误导。对于苏博楼企不负责任、发布虚假信息的行为,本律师代表河南省兆丰置业有限责任公司予以谴责,河南省兆丰置业有限责任公司将视损失情况保留依法追究其法律责任和赔偿经济损失的权利。

特此声明

河南省兆丰置业有限责任公司

常年法律顾问:孔涛

河南申威律师事务所律师

2014年12月13日

信阳苏博商务咨询有限公司

致 歉 函

尊敬的信阳凤凰牡丹园项目:

您好!

首先,对于此次事件,请允许我表示由衷的歉意!

由于工作疏忽,《苏博楼企·信阳一周楼市榜》(2014年12月1日宣传单),收录有凤凰·牡丹园3、7、8、9号楼未取得《商品房预售许可证》错误信息。12月10日下午,贵方相关领导来我公司交涉证明贵项目3、7、8、9号楼已于2014年11月26日取得《商品房预售许可证》。这次失误,给贵项目造成了十分不良的影响,这是我的失职。事后,我认真地检讨了自己的行为,积极努力将对贵项目的不良影响降到最低。当日,该宣传单停止派发,且在贵方代表的见证下集中销毁余下单页。

这次事件中,身为负责人,我没有做到表率作用,以致自己和属下都犯了这样的低级错误,在此,我代表自己及属下向贵项目致歉!望贵项目见谅!

此致

信阳苏博商务咨询有限公司:朱华刚

2014年12月11日