

地产业“国进民退”

“央企和地方大型国企掀起新一轮进军房地产业的高潮，这在提高市场集中度，迫使实力不济的民营地产企业退出市场之外，也将改变中国房地产业的运行规则和行业性质”

央企凶猛

民营地产商们正在感叹：世道变了！
6月26日，中国电子信息产业集团旗下成都中泽置业公司拿下北京市“奥家村乡”地块，价值19.6亿元。此前，它刚刚跟富力地产争夺“广渠路10号”地块。

4天后，中化集团旗下的方兴地产以40.6亿元拿下了“广渠路15号”地块，楼面价每平方米约1.6万元，成为北京招拍挂制度以来的地王。

“楼市上半年的爆发性反弹，已经让

人跌破眼镜，而央企突然发力更是让人掉了下巴，这是今年最让我吃惊的变化。”中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰说。

当中化和中国电子信息产业集团旗下地产公司成为“地王”浮出水面之时，还有一些央企背景的房地产企业正在迂回前进。

不仅是大型央企，一些地方省市的国资公司也掀起新一轮进军房地产的高潮：常州交通产业集团6月份耗资32亿元获得常州京杭大运河东侧地块；大连港集团斥资49.2亿元获得大连中山区5号地块；山东省商业集团总公司更是斥资50.8亿元拿下青岛燕儿岛路旧城改造项目地块。

中金公司的一份报告认为：“此轮地王中，国资背景企业将占多数，未来拥有信贷和融资优势的国有企业将逐步提升在地产行业的市场份额。”

行业性质转变？

国资背景的地产业公司为什么如此强势

地进入房地产业？地产业普遍认为，这根源于此轮金融危机之下国家拨款和信贷资金向国有企业倾斜，以及在行业深度调整之时，民营企业实力下降。

潘石屹比心理价位多报了4亿元，仍然败北于“广渠路15号”地块的争夺战之后，在博客里写下这样一段话：“在金融危机的冲击下，国家发了大量的钱，银行也放了大量的款。但产能过剩仍是全球经济的主流，这些钱不可能再去投资建设电子厂，建化工厂，因为这些行业产能已经过剩了，只能投到房地产，购买土地。”

国金证券首席经济学家金岩石更愿意从房地产业性质的变化来看待“国进民退”趋势。

在金岩石看来，2008年年底国务院强调房地产业是国民经济的重要支柱产业，是一个明显的信号。说明这个产业的性质将从自由市场竞争行业过渡到垄断竞争性行业。“支柱与非支柱的区别，好比它原来是经济后院的一棵树，现在变成屋里的一根梁。原来自由生长，民营经济有一定话语权和定价权；现在国家主导，定价权和话语权当然要倾向国资倾斜。”金岩石解释说，“在这个背景下，部分国资背景的企业就需要从战略上寻找一个合适的机会进入房地产业，目前就是一个时机。

而且，地产业本身的利润率也不低。”

2004年，国资委划定了16家以房地产为主业的央企，包括业内熟悉的保利、中房、中粮、招商局、远洋、华侨城等，也包括业内所不熟悉的中化、中铁、中冶、葛洲坝等。当时的160多家央企中，80%拥有房地产业务，资产规模近2000亿元。

“A股市场的房地产企业将越来越向国有企业集中。三年前A股上市公司的前十位，60%是民营，一部分混合经济，一两家是国有；去年，已经是60%国有，两三家混合经济，只有一家民营企业，我可以肯定地说，今年的十强将不会有民营地产企业了。”冯仑当时预判说。

国资当道

如今，A股市场十强分别为万科、保利、金地、金融街、华侨城A、新湖中宝、招商地产、华发股份、首开股份、苏宁环球。虽然没有出现冯仑最悲观的判断，但国资背景占据绝大部分显然已成近两年定局。

对于将来市场竞争态势的变化，金岩石认为会发生第二次的分工调整。

“在此之前，国有企业和民营企业的分工基本上是，国有的做一级土地整理市场，民营的做二级开发市场。将来，国有企业可能会更多渗入到二级开发市场中去，而民营企业的分工则变为服务型公司、差异化产品。”

这种趋势已经出现。泰达集团是天津市的一级土地整理商，之前就已经介入住宅和商业地产开发中去；云南城投作为昆明的土地整理商，今年也收购了云南天佑房地产公司51%的股份，进入二级市场。

一旦国有企业大规模进入房地产业，大部分民营企业只能被迫退出。因为，无论在资金来源、土地获取还是财务成本上，国有企业都先天地比民营企业更具资源禀赋。

值得注意的是，按照国资委的规划，到2010年，央企将减少到80-100家，未来一年半将是央企整合的高峰期。当然，房地产业属于央企需要加大控制力和影响力的行业之一。

为海南建设一批有主题文化的个性城镇

□邓建华

以土地经济为驱动力的海南各市县经济有所发展，财力也有所增加，城镇化的建设拓展也提上重要议事日程。一些市县开始投入重金修建道路、拓展新城、园林绿化、完善配套。客观而言，一些市县的主要城镇有所美化、靓化、硬化，也获得当地民众的认可。然而，视野稍开阔的人士也注意到，似乎同样的面孔在重复，差不多的园林布局、一样宽阔的道路、同样的建筑街道……

对于海南这个以国际旅游岛建设为己任特殊区域而言，差异性、个性化的景观特色和不同的度假体验是必要的，“千城一面”的城镇形象将会给海南可持续发展留下难以挽救的遗憾，会给以旅游为后续推动力的海南经济增加跨越的难度。试想，如果海南的每一座城镇、每一个乡村都具有差异化的主题，是件既赏心悦目又能赚钱的好事。差异化的主题城镇是城市营销的基石。拥有鲜明主题文化的城市，在世界很多地方早已出现，“音乐之都”维也纳、“水城”威尼斯、“赌城”拉斯维加斯等，都因其拥有鲜明的城市主题而久负盛名。

何为城市主题文化？根据《文化、城市文化与城市主题文化辨析》的解读，它是一个城市具有的强势文化，它能够突出反映一个城市的文化特质，能够贯通其他经济、社会、人文、建筑等资源形成城市发展的张力，它是一个城市的文化符号、文化名片。城市主题文化会使一个城市卓尔不群、魅力独特。

在海南国际旅游岛建设过程中，除了旅游景区景点的打造，包括房地产在内的城建口应承担重要使命。就海南目前的城镇建设来看，主题远不够鲜明、深入，也难以具体的保障措施确保打造特色城镇风貌，包括海口在内，绝大多数海南城镇没有足以激发游人想象的特色城市主题。一些耗资不菲的节庆活动，只是带来短暂的人气。

日本著名建筑师山本理显提出：“成功的城市规划要有一个主题，围绕主题进行规划建设。目前的城市建设中缺乏这个主题，没有了主题的城市就没有了灵魂。”

要破解“千城一面”的同质化危机，须通过必要的人为手段去营造、引导城市主题化的建设，在做城市总规之前，先形成城市主题营销的“谋划”，按照“主题谋划-主题概念-主题规划-主题计划-主题建设”的程序和原则进行。这需要政府与民间积极沟通，政府有强大的人力物力资源，而最熟悉城市历史的，无疑是生于斯长于斯的市民百姓，如二者能做到互通有无默契配合，群策群力的结果，定然是一个又一个让人印象深刻的文化城镇的兴起。

一花独放不是春，百花齐放春满园。期待着快速前进的海南城镇化进程中，彻底改变城市开发建设的随意性，使城市开发建设做到高水平、高质量和高效率，涌现出越来越多有着自身主题文化特色的城镇。

十大房企重入融资圈地循环 大举拿地积极扩张

虽然土地价格大幅上升，却难以撼动大发展商重启“融资—圈地”运作链的势头。行内人士认为，虽然四大城市对第二套物业交易政策有收紧之势，但由于龙头企业对市场预期较高，下半年一手市场价格难有下跌。

大举拿地积极扩张

上半年均“跑赢大市”

日前中原地产研究中心发布6月行业研究报告，指出全国十大上市房地产企业已开始新一轮的“融资—圈地”循环。

在研究报告中被称为“十大杆杠上市房企”的开发商包括保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海。根据6月最新数据，十家企业新增供应量101万平方米，环比降18%；而总销量达336万平方米，环比再增2%。

与此同时，全国8大主要城市（北京、上海、广州、深圳、天津、重

庆、成都、杭州）6月一手房成交量环比跌7%，十大房企再度“跑赢大市”。

在今年以来房地产市场价值量双升的形势下，开发商一反2008年底开始的悲观心态，对市场重怀希望，主要表现在重新投入到拿地行动中，并开始利用增发和公债的手段进行融资。研究人员许萌分析，从上半年十大房企在购地上投入的金额可见一斑：1-3月，总投入为30亿元以下，5月份为50亿元左右；仅在6月就新购土地11幅，投入金额107亿元。

其中，万科独得8地块，金地、华润、保利各增1地块。不过，由于6月地块集中在重庆等二线城市，因而地价相对偏低。

除此以外，6月份保利6.38亿新股申请获批，金地41亿非公开发股有条件通过。有消息指出，上半年未有

增发或融资的房地产企业，如金地、招商，都有可能在下半年有所动作，如近日招商停牌就引来市场人士的猜测。在楼市继续走高的市场预期下，房地产市场重新恢复到最早的“融资—圈地”模式，表现出将继续扩张的态度。

后市影响 短期未必增加供应量

澳达实业行政总裁罗振坤表示，开发商积极进入土地市场，理论上对楼价非理性上涨起正面的控制作用；但是一旦买地节奏过快、出现大量的“地王”，就将对楼价上涨起刺激的负面作用。他认为，目前整体土地市场还未有非理性趋势，房企融资、圈地的积极举措正面影响大于负面。

美联物业全国研究中心主任徐枫则认为，开发商频频拿地对下半年开工量没有直接拉动作用，因为大多数

地块未必会在今年入市，开工量将储存到今年底明年年初。

中原的报告也显示，近1个月，几大主要发展商整体推盘意识偏淡，导致一手新增供应量下降。大多数发展商希望等到价格有更大向上动力时再积极推货，时间预期在第三季度。

此外，土地成交量对市场的影响力具有滞后性。罗振坤认为，近期土地成交频率加大，从心理上对市场下半年预期提供了支撑，实际影响力却将延迟到2009年上半年。

另外，在房地产市场，金融政策的影响最为关键。近期全国四大城市相应收紧第二套房政策，令不少潜在买家开始持观望态度，估计对楼市成交量会有较大影响。徐枫判断，一手市场价格在2009年下半年应该不会有下调压力，甚至可能出现上升趋势；在价格稳中有升的同时，成交量可能出现下降。

解读海南鲁能【客服通】：

365° 环岛休闲服务您的贴心度假顾问



2009年，海南鲁能城携旗下四大项目：山海天、三亚湾新城、海蓝椰风、海蓝福源，整合海南优势资源，再次剑指高端，启动“鲁能环岛休闲圈”战略，定义高端休闲地产标准。

作为鲁能各个作业链条整合的升级版，海南鲁能城将引入行业顶端的产品打造标准，以生态环保、技术领先与休闲度假的人文归属为基本理念，将休闲地产在满足基本功能需求的基础上，提升到满足心理需求的高度。

首倡 400【客服通】
卓越理念引领业界

深耕十余年，海南鲁能城已经成为了置业海南度假休闲的首选品牌。之所以如此，关键是海南鲁能城能够带给客户一种健康、安稳、专属的环境，提供了休闲生活中不可缺少的服务内容。迄今为止，海南鲁能城已成为融休闲经济、旅游经济及房产开发于一炉，是一种开发运营、品牌创造、国际时尚生活方式塑造相结合的休闲地产运营新模式，优势独特，难以复制。在此基础上诞生的海南鲁能【客服通】，自然嫡传了品味生活的精髓。

365°休闲生活超级平台
高品质休闲大世界

在海南鲁能·客服通，可以参与精彩纷呈的会员活动，可以享受海南鲁能强大商业资源的特别实惠，可以加入前所未有的鲁能会员互动圈层，可以第一时间了解海南鲁能的实时动态……海南鲁能【客服通】服务产品，以客户全面休闲生活需求为源头，世界级休闲生活，一步到位，就此完美。

一站式集中服务
容纳休闲生活精华

据了解，海南鲁能客服通的服务内容内涵丰富，几乎涵盖了休闲生活的方方面面，诸如：

置业顾问服务（楼盘信息查询、销售热线转接、来电信息自动录入功能）；
信息咨询服务：交通出行咨询（预订机票、租赁车辆）；

旅游休闲咨询（旅游线路、休闲体验）；

联盟商家优惠；
休闲体验服务（山海天大酒店、高尔夫练习场体验、私属沙滩休闲体验、

定制化休闲服务）；机场贵宾服务（接送机服务、贵宾通道）

售后服务（售后查询服务、合同、房产证办理情况咨询）；

物业服务（自助缴费、房屋出租、家政保洁）；
装修服务（联盟装修商家优惠）；
BULTER 管家服务客户投诉处理服务。

内涵丰富的服务产品，让休闲生活从此享受无忧。

“5个百分百”品质承诺，以服务创造感动。

海南鲁能客服通，坚守“5个1”服务品质承诺，秉承海南鲁能“倡导品味生活”理念，为享受服务者打造开放式互动沟通、家园式温情服务、保姆式贴身管家服务的特色产品。

★承诺 1：客户代表 100%处理每一个客户需求；

★承诺 2：客户代表 100%“接听”您的来电，您的声音总能得到传达；

★承诺 3：一个工作日内，100%回复您在海南鲁能城网站留言；

★承诺 4：首次回复您的投诉，时限 100%不超过 1 小时；

★承诺 5：以回访客户最终满意度为处理标准，100%回访客户的每个投诉或报修。

雅居乐“健康快车” 探访活动在焦作举行

本报讯 为了让更多的人关注贫困白内障患者，实地参观和考察“健康快车”的运作，并探访复明患者，雅居乐地产专程邀请了旗下楼盘业主、媒体记者和雅居乐义工共10名代表组成雅居乐探访团，参加了7月10日上午在河南焦作市迎宾馆举行的“健康快车——雅居乐 2009 焦作光明行”探访仪式。仪式结束后，雅居乐探访团前往停靠在焦作市村区待王火车站白庄专用线上的“健康快车”，参观了列车上的手术室、病房、宿舍等四节车厢，并来到基地医院——焦作市五官医院，先后看望慰问了列车上和医院的患者和医务工作者。当天下午，雅居乐探访团还走进了已治愈的白内障患者赵老八和李魁勋的家，看望他们并送上慰问品和慰问金。

“健康快车”是1997年由香港企业家和普通市民发起捐赠、卫生部、铁道部和中华健康快车基金会共同设立的国家级卫生扶贫项目。作为中国唯一建在火车上的眼科医院，今年“健康快车”已发展到四列火车，从3月至11月陆续在全国12个地市停靠。雅居乐地产今年捐款300万元支持“健康快车”，预计将为河南焦作和四川遂宁的贫困白内障患者实施免费手术1220多例。雅居乐探访团了解到，停靠在焦作市的该列“健康快车”上的患者，均来自当地的偏远农村或矿区，属于最贫困的、最需要手术的人员，自6月初停靠焦作以来，该列“健康快车”上已治愈超过500名白内障患者，其中一些老年患者有的几十年不见光明，但经过不到10分钟的手术，第二天便能恢复视力。

“海蓝椰风，伴你快乐成长” 沙滩夏令营开营！

本报讯 7月14日上午，当蜜色阳光还沐浴在清晨八点的雾里，伴随着海上正在作业的渔船“突、突…”的马达声，早早便起来在沙滩上热身的19位鲁能·海蓝椰风小业主们正式开始了他们的“海蓝椰风，伴你快乐成长”沙滩夏令营之旅……

“我们举办这次夏令营活动的目的，就是要给平时大多没机会聚在一起的孩子创造一次亲密接触的机会，通过拓展活动中的互动与沟通，让孩子们尝试独立与自理、学习分享与合作，度过一场有意义的暑期体验”，鲁能·海蓝椰风的企划负责人向我们道出举办此次活动的原委。在现场，一位长相甜美的九岁小女孩告诉我们，她是第一次与这些来自不同地区、不同家庭的小业主们见面。

据了解，本次夏令营为期四天四晚，于7月14日-7月17日间在海口、文昌、定安、陵水为鲁能·海蓝椰风业主子女组织为期4天4晚的体验之旅夏令营活动。活动将为鲁能·海蓝椰风业主的子女提供独特的环境教育体验机会，内容涵盖“罗马炮架+扎阔洞渡”团队竞赛、“共筑辉煌”（沙滩）、沙滩烧烤、创意“星光晚会”、水上定向寻宝、畅游东郊椰林、GOLF运动体验、海上拉网捕鱼、南湾猴岛观光、呀诺达雨林探秘、野生动物园观光等，近20项充满热带滨海休闲风情及成长趣味的体验活动。同时还还将组织观看由张艺谋执导的《印象海南岛》。



楼盘地址：
宇建城市花园

设计师：晓娜
主要材料：抛光砖、进口墙纸、红樱桃实木、幻影马赛克、
建筑面积：190 平方米
设计说明：异域的生活风情、自由休闲的生活方式都是现代都市生活追求的渴望。主卧的设计为了更好的让人享受到度假休闲的乐趣，将本来私密性极强的卫生间处理成全开放式形式，入门处一点酒水吧台的处理看似不经意，实则功能性极强，多处细节的设计无不体现出女性所特有的那种细腻和无微不至的关怀。

《房产周刊》特约家居装饰大师：恒泰装饰
海口总部：海口市国贸大道海南大厦二楼
电话：0898-68551911
海口万佳分店电话：66830908
琼海分公司：62926611
三亚分公司：38890866
家俱厂：65923077

恒泰装饰
HENGTAI DECORATION
全国免费咨询电话：800-8765-009 www.htdc.net