

资讯在线

《住房绿皮书》

35大中城市平均房价泡沫29.5%

由中国社会科学院财政与贸易经济研究所、中国社会科学院文献出版社联合主办的“2011年《住房绿皮书》发布暨2010至2011年住房形势与政策研讨会”昨日在北京举行。《住房绿皮书》指出,通过对2010年9月全国35个大中城市二类地段(城市一般地段)普通商品住宅集中成交价的对比分析发现,全国35个大中城市二类地段普通商品住房平均房价泡沫为29.5%。泡沫成分占实际价格比例在50%以上的城市有七个,泡沫最大的是福州,高达70.3%。海口泡沫成分较低,在10%以内。(来源:中国新闻网)

房产税明年担纲调控大任 上海在首批试点之列

日前,权威渠道的消息称,房产税试点将于2011年年初启动,目前财政部和国家税务总局正对《房地产暂行条例》进行修订,以符合对居民自用房的征税,而试点城市也正在抓紧完善试点方案。业内认为,房产税的征收作为今年一个反复热议但尚未落实的政策,有望担纲明年房地产市场调控大任。记者从上海市有关部门获悉,上海在首批试点房产税的城市之列,上海市房管局已经准备好关于房产税试点的相关工作,但具体开征时间由中央决定。(来源:中国证券报)

金融资本抢滩北京CBD 海航与中信争揽“地王”

日前,位于北京CBD核心区的6宗地块进行第二轮投报,共有17家公司和联合体参与竞标。在215地块的投报中,中信集团和海航集团分别报出63亿和59.5亿元的价格,无论花落谁家,都将宣告新“地王”的诞生。按照最高报价计算,这6宗地块的出让总价款将达到238亿元,6宗地块的平均溢价率为44.5%。尽管目前北京市土地整理储备中心并未公布上述地块的成交结果,但业界看好有金融资本背景的中信(每日经济新闻)

储地面临收回风险 国兴地产大股东卖股筹钱

调控政策让一些储地面临收回风险的房企日子颇不好过。日前,融资无门的国兴地产也不得不通过大批转让上市公司股权来筹钱。国兴地产一个储地项目由于土地款及拆迁等原因无法开工,而如果不及时开发,该地块有被地方政府收回风险,将对国兴地产造成不利影响。不得已之下,国兴地产大股东融达投资将其持有的3602万股国兴地产股份(占公司总股本的19.9%)转让给财信集团。本次股份转让完成后,财信集团成为公司第二大股东,国兴地产股权则一改此前的一家独大格局。(来源:上海证券报)

网民热议房地产“红名单” 多数房企以“不参加新项目”退出地产

日前,针对监管机构向银行下发“红名单”清退房地产央企出局一事,网上热议纷纷。有网友认为,“逐客令”叫好,称逼走“赖”在房地产市场的央企有利于稳定房价;有网友指出,剩下那16家央企的地产份额,占总股本一半以上,即便逼走其它数十家,央企的房地产业务量仍然巨大;还有网友认为,房产税出台时间不定、效果未知,仅仅靠信用卡来逼退部分央企退市,恐怕还是逼退了地方财政卖地冲动;另一些网民称,尽管调控不松懈,但央企仍看好楼市的“美好未来”并不想退出,多数央企的退出方式不是股权转让,而是完成在建项目不再参建新项目,而这些在建项目不再参建较长时间完成的。(来源:经济参考报)



新西兰花园式民居

被誉为世界上最后一块净土的新西兰国家地广人稀,国土面积接近日本而人口却只有400多万,丰富的土地资源为居民建造花园式住宅提供了可能。新西兰民居的建筑特点是非常实用舒适,大多为木质结构建筑,室内装饰舒适而典雅,院内按规划种上了绿草,在草地上间种各式各样的树木。据当地人讲,新西兰的草地面积占国土陆地面积的70%以上,如果是人工种植。如果交通便利这些花园式民居也可以变成旅馆。

建筑世界

煮房论道

住房保障之名 能被滥用吗?



□陈杰

近日,在杭州,由于被归入“大师级人才”,“突出贡献人才”,许多政府官员、名流、企业高管等收入居于中国工资金字塔尖一族,纷纷住进了廉租房保障性住房,因而在这个楼市均价已达到2万元/平方米的城市,引发了广泛争议和质疑。

不久前,杭州市政府宣布,未来3年将供地1500亩,用于建设人才专项用房1500万平方米,每年开工不少于50万平方米。根据规划,2010年的这50万平方米人才房,被纳入119万平方米经济适用房指标中,占了近一半份额。

在杭州市风景最宜人之地——西溪国家湿地公园、白马湖生态创意园,建了200套隶属保障房体系的景观别墅,每套面积300平方米,目前已经有杨澜、余华、赖声川、朱德庸等数十位文化界名流入住。

“突出贡献人才专项住房”也呈现,在人民网查询到的2009年杭州人才房“经委系统”名单中,有63套房源的供应给63位国有企业、民营企业负责人。根据杭州的政策,这些人均以同地段商品房价格一半左右的价位买到人才专项住房。

保障性住房的走样,其深刻背景是“福利”已成为潜规则。“福利”一词最初是清华社会学系泰斗陈鹤桥教授提出来的,用来描述现在一些地方搞社会保障和福利,越是高收入者受保障越多,福利越多,这在住房保障上表现得尤为突出。如北京、郑州、宁波等地方暴露出来的经济适用房成为“公务员专属房”,如这次杭州人才住房成了“老总房”,如在深圳身家几百亿的马化腾仍然领取每个月3100元的住房补贴……

保障性住房建设是众所周知的民生工程,在一些地方却成了“唐僧肉”,高收入者分而食之,锦上添花,低收入人群寒风中彻夜排队长队,望眼欲穿,这与雪中送炭的社会保障目标完全背道而驰。

保障性住房到底为谁而建?这一个原本颇有共识的命题突然变得模糊了。

名人侃房

巴曙松: 房产税中长期对房价影响有限

日前,国务院发展研究中心金融研究所研究员巴曙松说:“由于税收的本质使得房产税在房价供求方面不能成为决定性因素,开征房产税对房价的影响有限。”巴曙松强调,要明确房产税改革的主要目的是完善房地产税制,促进房地产业的正常发展,并为地方政府提供稳定的税源。不能因为楼市调控需要而让房产税承受过多的职能,“总之,推进房产税改革,必须审慎积极稳妥。”

王石: 达致最高点后再重新回归原点

日前,在中国企业领袖年会闭幕式上,万科集团董事长王石开篇就声明:“关于价格问题我不准备谈,明年的市场也不准备预计。”他表示,在未来10年,万科面临着两个转型:一是从传统的营销向技术科研转型,二是如何从建房卖房向服务型上转,无论从技术上转,还是服务上转一定非常明显地以消费者为导向,“万科要是追求利润最大化,只会葬送自己,营收到3000亿的时候,也是消费者抛弃你的时候。我们要回到原点——消费者诉求。这也是万科遇到的最大危机。”

潘石屹: 我们应该向日本学点什么?

日前,SOHO中国董事长潘石屹与其同事从日本学习归来后感慨称,“我们应看到,日本人一丝不苟地在做每一座建筑,每一处花园,每一道菜,在他们每一个人的背后,其内心世界是那么的谦卑、认真、有责任感、有使命感;我们应该沉思,我们的先辈们有多么坚韧的毅力和坚定的目标,他们死后后继者渡扶桑,传播文明、信仰和学习。我想,我们应该在工作中树立诚实、团结、服务的品德,通过为社会、为城市建设出独树一帆的建筑来推动社会进步。”

水岸华府

广物·滨江海岸 海口首席一线江景板式大宅即将上市 ——奢华艺术销售中心和滨水生活体验区周末盛大开放

入冬以来,随着全国各地逐渐笼罩在冬日的寒冷阴霾之中,阳光明媚的海南岛焕发出无限的生机与活力,作为海口市中心政府规划重点区域的海甸岛板块随着政府规划的一系列利好更是魅力非凡,成为公众关注的焦点。其中最为耀眼的莫过于海口市重点工程,正在海甸岛东南角上兴建的大型城市综合体——广物·滨江海岸。现在,站在江的对岸,我们看到广物·滨江海岸标志性的灯塔已经拔地而起,伴随着一片气宇轩昂的滨水建筑,一条滨江休闲长廊在碧水之上呼之欲出,一弯波光粼粼的海甸湾洋溢着无比的千娇百媚。据悉,这里将成为海口最大的滨江亲水公园。不难想象,在未来落成后,海甸湾这片繁华美丽的水岸势必成为海口的城市名片。

111-206m²滨江豪宅,滨水生活体验区惊艳亮相

滨江海岸凭借优越的硬件和环境优势,尚未对外开放已引起高度的关注,其产品秉承广物地产一贯的先进设计理念,首期推出的111-206m²滨江大宅,附赠豪华装修,其6m挑空大露台、9m超大观景阳台,让视野与心胸无限开阔;专梯专户、双主人套房、板式大宅,极致奢华;

南北对流,赠送超大入户花园,畅享舒适健康人生;动静、干湿功能分区明确,户型布局方正实用……可谓专为少数有眼光与生活品位的财富精英阶层量身定制。

同时,滨江海岸所处的海甸岛东南角,在海口市中心的龙脉之上,更拥有得天独厚的稀缺景观资源,加上如此出色难得的产品,吸引了众多岛外客户的眼光。笔者在项目工地上就碰到了几位来自哈尔滨和北京的客户,是听朋友说起有这么好的产品,吸引了他们专程飞过来看看。“三亚的房子已经涨得太贵了,海口的海甸岛也同样具有美丽的海景资源,但房价便宜很多,很喜欢滨江海岸这个别具南洋风情的楼盘,以后商业街和滨江公园建起来后肯定是海口出色的风景,光看了现在的工地现场就很有信心,买来投资或者度假都可以。”

品质大盘赢得口碑,时代巨作值得期待

广物·滨江海岸,这座即将亮相的超大型城市综合体,是实力开发商广物地产斥资百亿倾力打造的2010年划时代巨作,集高尚居住、度假、休闲、购物于一体。广物地产的江居大盘滨江帝景,其卓越的品质有目共睹,更缔造了海口楼市的疯狂神话。如今的滨江海岸,地段更优、规模更大、配套更齐全、在设计和品质上更是滨江帝景的升级版,即将在年末压轴登场。联想起去年滨江帝景项目开盘的火爆场面,



品质靛盘

庆豪精装嘉年华月火热进行中 庆豪·金碧文华Ⅱ期受追捧

庆豪·金碧文华位居宜居腹地,近海但不临海,既能享受美丽的海边风情又不会受到台风侵袭,另外滨海大道、海秀路、国贸大道等城市干道构成了项目周边便捷的城市交通网络,闹中取静,曲径通幽的独特地理位置让人充分享受“出则繁华,入则幽静”的惬意生活。

自庆豪·金碧文华项目推盘开始,就深得市场的认同,业主和市场的口碑让庆豪·金

碧文华拥有一大批忠实客户。从项目一期的1号楼到4号楼,以及现在二期封顶在即的7号楼,都一直追随。正如专程从东北飞来海口并当场签合同的黄先生所言,自从去年为父母买了庆豪·金碧文华2号楼的房子,一直在期待能购买二期用于自住,看到本次活动信息,就第一时间飞来海口购房,对庆豪·金碧文华可谓情有独钟了。

而对于庆豪·金碧文华而言,最伟大的

传奇不是曾拥有的,还是即将开始的,针对项目二期,金碧文华率先提出“二期品质再升级”的产品理念,以“服务再升级、硬件再升级、户型再升级、窗体顶端、社区再升级、设计再升级”的五大升级标准,以更奢华更人性的产品创新,以满足更多眼界非凡您的需求。

在“庆豪地产五周年庆典”之际,感恩推出“庆豪精装嘉年华月”活动,不仅是庆豪·

金碧文华对自身产品的全新升级,也是对一直认同庆豪地产的每一个客户感恩的升级,以更人性化的回馈理念,让回归居住本质的您,尽享金碧文华的核心地段,绝对稀缺的中央生活区价值及完善商业生活配套,让家族的荣耀因你开启。

活动详情请垂询 0898-68501666 或亲临营销中心 地址:海口市文华中路1号

特别观察

在房地产调控最严厉的一年,以万科为代表的重量级房企已经在千亿规模的大道上前进,面临着规模升级、战略升级的挑战,一些中小企业在政策调控的楼市转型期也纷纷自谋出路,有的更是不得不面对在此轮洗牌中可能出局的窘境……中国房地产业的格局已经越来越明朗。

楼市加速洗牌房企趁机“大吃小”

寡头模式成趋势

近期房地产行业的并购交易非常活跃,一些资金充裕的大房企频繁展开并购,而资金拮据的小房企则纷纷变卖项目、离场出局。业内人士“大吃小”,房地产调控政策加速了行业洗牌,大企业的并购阶段已经到来,转向寡头模式是必然趋势。

房企大腕热衷并购“呼风唤雨”

刚刚宣布2010年全年销售破千亿的房企巨头万科,最近的并购动作异常频繁。11月26日,万科董秘证实,公司正在与深圳市建设集团第一与第三大股东洽谈共计71%的股权受让,但尚未签署协议,这部分股权报价8.32亿元。就在10月20日,万科还与中信

地产就北京CBD赢嘉中心签署战略合作协议,以11.5亿元拿下了该中心。而早在今年上半年,万科在全国范围内已经完成了大大小小17笔收购,合同金额达8亿多元。这些被兼并的公司都属于项目或拥有土地资源的地产公司。

据了解,今年前三季度,房地产行业并购交易非常活跃,共完成50起并购案例,是2009年全年的并购案例数的2.5倍,并购金额为18.45亿美元。

中小房企寻找地“剑走偏锋”

日子难过的莫过于中小房企,融资渠道不畅,土地招拍挂的圈子进不去,只得剑走

偏锋,在夹缝中挣扎着生存。上海产权交易所房地产挂牌项目仅今年至今就成交了100多宗,其中有不少是中小房企企业通过股权转让的方式来实现融资。此外,还有不少中小房企通过介入旧区改造或开发社区商业地产业为企业生存发展谋得新的途径。

近日,信达地产宣布将通过全资子公司出让8个房地产项目,转让价格约2.9亿元,这些房地产项目均属于抵押给银行的不良资产,其转让的目的就是为了尽快回笼资金。

楼市调控加速行业洗牌进程

对于房地产企业的并购潮,业内人士认

为,资金和土地是企业未来成长的核心,而在货币政策开始步入紧缩通道、传统的融资渠道几近关闭,房企现金回笼压力越来越大的情况下,能否以多元化方式获取土地是房企未来发展关键,通过政策导致的行业洗牌已经显现。

“房企整合是行业发展的必然趋势,调控政策只是加速了这种趋势。”中国房产信息集团研究中心总经理陈啸天日前接受《证券时报》记者采访时说,经过20年的发展,房企不再是过去的单打独斗,已经进入利益共同体时代,合作、并购、收购将是“大吃小”的第一阶段已经开始,下一步将是“中型房企之间的联合重组”,“大吃大”的阶段,最终转向寡头模式。