

2011 浮世绘 转承之年多是非

2011年,实为中国房地产“多事之秋”。发端于2010年全国“两会”过后的楼市调控,时间之长、政策之厉、决心之大,堪称史上之最。时至今日,不少地产开发商仍在翘首企盼,多方“利益专家”集体鼓噪:“调控冬天来了许久,春天还远吗?”但事实上,12月12-14日,中央经济工作会议指出,“要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,加快普通商品住房建设,扩大有效供给,促进房地产市场健康发展。”

调控基调已定,种种“逼迫”地产行业做出思维模式剧变的楼市困局,越发来得确实具体和实际。或许,2011年必将作为“中国楼市的转折之年”而载入史册。

2012年,关于中国传统楼市的战略发展与应变思维,必须在一系列极具行业针对性的楼市困局中,酝酿新的楼市战略反转与思考。

政策 成效初显

当下楼市的不争事实是:调控成效初显,房价终于低下了高傲的头颅,显得异常“温和亲民”,国内多数地方房价涨幅放缓,不少地方房价停涨,个别地方房价下降。高烧的楼市“高处不胜寒”,终于步入了真正意义上的“冬天”。

12月12-14日,中央经济工作会议传达出的信号,真正使得社会绝大多数人相信了中央对于“本轮调控必见效果”的决心。曾经不稳定的、局部的、短期的调控政策,未能阻止房地产市场疯狂,而本轮持续时间长、不把房价稳住誓不罢休的政策性调控,显然成为遏制住楼市过热的退烧良药。

一位知名机构人士告诉记者:从“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,加快普通商品住房建设,扩大有效供给”这句话来看,至少向公众传递出四重强有力明确的信号:一是从时间上讲,本轮调控不会就此打住,还没有收手的时间表;二是从意志上讲,本轮调控不会受舆论左右而动摇;三是从力度上讲,本轮调控不会因楼市“冬天”而减弱。

“集团中层以上管理人员全部参与学习了本次中央经济工作会议的指示精神,我们做好长期过冬的准备。”一位成都知名开发商告诉记者,“近期我们集团项目存货量较大,本月将成为最重要的走货月份。总之,不惜一切代价抓销量。”他特别强调。

品牌 力挽狂澜

如果现在预判楼市整体走向还略显悲观的话,那仅仅从迎合市场消费规律和需求出发,我们依然看到出色的产品设计、值得信赖的开发品牌,仍然是楼市热销的不二法门。很明显,不管即将到来的2012是楼市的咸鱼翻身还是最漫长的冬季,购房者所必需的,仍然与他们传统的追求,有着惊人的相似。遵循这样的原则,依旧是在楼市寒冬中开发商图存与发展的要诀。

“强者愈强弱者愈弱”的法则亘古不变,同样具有强势资本支撑的各大品牌开发商为攻城拔寨,努力争夺品牌的战略高度和“广度。”用品牌 and 实力说话,这是楼市中最令购房者信服的道理。

即便在楼市处于淡季的今天,各种打折优惠的楼盘信息不绝于耳。但在品牌开发商身上,更能找到一种淡定与沉稳的气质。对于惶恐于房价下跌的购房者来说,这样的沉稳显然是一种沉着与安全感的心理暗示。

“以‘拔高’城市的高度来布局成都,这能凸显企业品牌战略的高度和气派,也是一线品牌房企今后争夺的焦点。”行业人士点评。另一方面,在调控成为常态的市场背景下,各种复杂心态交织的购房者变得更加谨慎和挑剔。一项有关购房者买房倾向的调查显示,有近80%的购房者更倾向于购买“品牌开发商”开发的楼盘。

保利地产、万科地产、凯德置地、蓝光地产、中德世茂……即使在楼市的冬天,上述品牌开发商旗下的物业产品,依然屡屡占据成都销售排行榜的前端。这样出色的业绩,在这个成交萎靡的楼市大背景下,显得格外耀眼与抢眼。“不管是自住还是投资,买蓝光地产的房子,我有一种说不出的安全感和优越感。”正如一位追随蓝光地产多年的“蓝光粉丝”所说。

“显然,购房者的消费心态和价值考量,已日趋成熟和理性。在这样的消费背景下,房企的品牌越来越成为影响购房者心态的首要因素。品牌时代万科、华润、保利等知名房企,必将积累相当庞大的忠实客户群,这将是它们发展壮大的基石。”

产品 制胜法宝

把握购房者需求来打造产品,依旧是开发商生存的根本。而目前,两种产品发展趋势或将呈现,已经入市的产品,将通过减少利润以换取销量的促销行为将更加“泛”;未入市的产品,将更重视前期的市场调查与分析,选择更合理客户群体、入市时机与营销策略等方式进行销售。

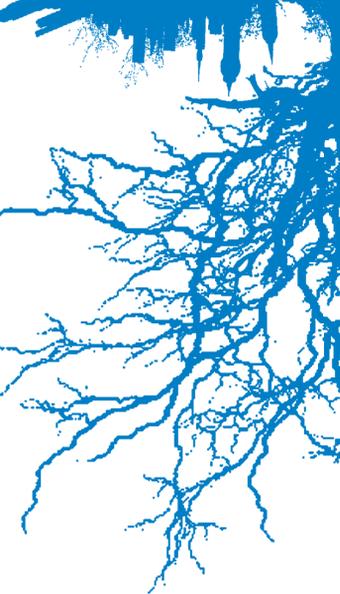
度过楼市寒冬,与购房者“备战过冬”行动方式不同。接下来的时间,各房企将考虑更为长远,企业的应对策略也会更深入、细致和谨慎。随着各房企营销策略及产品结构的调整,在即将到来的2012年,楼市促销战或许会推动住宅产品进一步升级。

“凯德·风尚不光是推出住宅产品,更是在营销一种最健康的居住风格和方式。”凯德置地营销负责人告诉记者,“项目首次在中国高层住宅建筑中采用了隔层技术、净水楼层概念,以及社区中的诱导式地下室通风系统、新风系统、雨水回收、地热热泵等,领先市场的24小时管家式服务体系,24小时救助报警系统等;项目公共配套高度的亲和性,更是住宅产品的最高附加值。”

“这些大型房企已经不是单纯地盖房子,而是为住宅打造出更多附加产品。他们所创造的产品附加值,为其物业提供了增值的核动力。消费理念日趋进步的购房者,也大都秉持‘买房不仅是买钢筋和水泥,更重要的是居住环境和配套设施、物业管理、社区文化’,而这一切都成为具有市场竞争力的亮点附加值。”

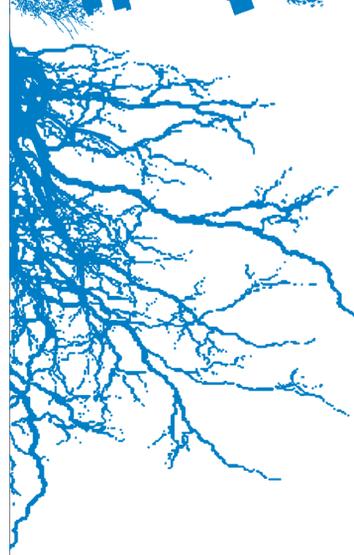
“谁能给业主提供个性化、互动化、有针对性的服务,谁就更有机会赢得更大的市场空间,产品附加值的创造力将成为今后市场竞争的热点。”行业人士如是说。

聚变



“以房养老,那只是人们记忆中的一个美好传说;通宵排队买房的景观已成历史……”2011年,成都持续升温的楼市,在面临政策轮番轰炸下,昔日风采成过眼云烟。取而代之的是各种打折、促销及延迟开盘声不绝于耳。政策调控,楼市一波三折,考验着开发商的操盘手法和实力。

超越2011 榜样中国 2011华西TOP50 四川房地产企业 综合实力排行榜 特别专题



政策轮番上 最检验操盘能力

政策持续 一个比一个严厉

“可以说,没有哪一年的楼市政策调控,如2011年这般密集、这般严厉。”提到国家对房地产市场的调控,四川中原地产运营总监何涛感触颇深。在他心目中,去年9月29日,被称为“史上最严楼市调控”的“新国五条”正式出台后,成都楼市即可出现震荡。何涛原以为,这已经是国家对楼市调控最严厉的政策了,但他没想到,随着去年年底,成都逐步升温的楼市,延续到了今年春节后,再次发生了巨大转折。2011年春节结束,国家对楼市新一轮调控,随即吹响了号角。

如果说,去年“9·29”出台的一系列调控细则,让公众意识到此番调控绝不仅仅是一个形式,那么随后一系列的调控政策乃至“限购令”的实施,对成都楼市各方都产生了空前的影响。

成交量跌 库存量要“消化”一年半

调控被称为“一场输不起的战役”,在调控最严的一年里,限购、限价、上调存款准备金率、一房一价、保障房建设等各种政策呼之欲出不断增加,从抑制投机到货币调控,从土地出让到结构调整,我们感受到中央调控楼市的决心丝毫没有放松迹象。

有机构监测数据显示,目前,成都住宅存量房源高达700万平米,如果按照成都目前月均40-50万平米的去化速度,这一存量数据,足以让成都市场“消化”一年半以上的时间。

更致命的是,随着楼市调控的不断升级,成都住宅存量还在不断攀升。从目前看来,2011年的结束,还将是2012年国家调控楼市的开端。显然,国家对楼市调控,此时就像一个人站在大海边,至今还无法看到它的彼岸。

专家指出 卖房打折可能成常态

“地球人已经不能阻止2011年底的楼市疯狂了!”信瑞地产总经理程江程给了楼市一个很精辟的总结:“直降20%”,“买房送车位”,“老带新送车位”,“降价补差”……“开发商正用十八般武艺应对冷酷的市场,但让人眼花缭乱的促销,反而让购房者判断不清,这是开发商年底最后的促销,还是楼市降价的序幕?政策指引下,不仅检验开发商的操盘能力,也考验了开发商手中的实力。而这个实力,不仅包括了他们口袋里的钞票,更是项目的品牌张力。”

而在成都实效机构首席顾问吴昊看来,2011年对市场的冰时,是断走式的。楼市的“冬天”还看不到尽头,开发商当下要做的自然是降价,而要降价,就得趁早。

华西都市报记者 王仁刚



2011年政策调控全纪录

- 2011年1月14日:中国人民银行决定,从2011年1月20日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
- 2011年1月17日:银监会召开2011年工作会议,会议指出,对房地产行业领域风险,要继续实施差异化房贷政策。继续认真落实规范信贷合作业务,要加强“防火墙”建设和并表管理,确保成本真实,坚决防止监管套利。
- 2011年1月25日:住房城乡建设部等部门联合出台的《房地产经纪管理办法》落实国务院关于加强房地产市场调控的重要举措,整顿房地产市场秩序,规范房地产经纪行为,保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益。
- 2011年1月26日:国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施(下称“新国八条”),要求强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。
- 2011年1月27日:财政部公布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,规定个人将购买不足5年的住房对外销售的,将全部在营业税。
- 2011年1月28日:上海和重庆正式实施房产税,深圳宣布成为第三个房产税试点城市。
- 2011年2月8日:中国人民银行决定,自2011年2月9日起上调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存款基准利率相应调整。
- 2011年2月9日:住房和城乡建设部发布关于调整住房公积金贷款利率的通知,要求从2011年2月9日起,上调个人住房公积金贷款利率。五年期以上个人住房公积金贷款利率上调0.20个百分点,调至4.50%。五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率上调0.25个百分点,调至4.00%。
- 2011年2月18日:中国人民银行决定,从2011年2月24日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
- 2011年3月18日:中国人民银行决定,从2011年3月25日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
- 2011年4月5日:中国人民银行决定,自2011年4月6日起上调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。
- 2011年4月17日:中国人民银行决定,自2011年4月21日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。2011年4月19日:国土资源部党组成员、国家土地副总督察甘藏春4月19日在国新办举行的新闻发布会上表示,国土部要适当扩大增加普通商品住宅用地的供应,加大对闲置房地产用地的清理力度,防止囤地、囤地发生,同时要继续完善招拍挂制度。改变过去完全依靠价高者得的方式,综合考虑各种因素来控制地价。
- 2011年5月1日:根据国家发改委于2011年3月16日发布《商品房销售明码标价规定》,从5月1日起,商品房销售必须明码标价。对违反明码标价规定未执行“一房一价”的房地产开发企业,将处以每套房5000元罚款。构成价格欺诈的,将依法从重处罚,并处违法所得5倍以下罚款;没有违法所得,处5万元以上50万元以下罚款。
- 2011年5月10日:住建部下发了《关于公开城镇保障性安居工程建设项目信息的通知》,要求各省市在下发文件后的20个工作日内公布保障房建设计划、开工和竣工相关信息。按照住建部的规定,6月9日则是公布信息的最后期限,截至6月9日,北京、上海等一线城市已公布了今年保障房的建设情况。
- 2011年5月12日:中国人民银行决定,从2011年5月18日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
- 2011年5月19日:住建部与各省、自治区、直辖市签订《保障性住房目标责任书》,完成1000万套保障性安居工程任务的分配任务。
- 2011年6月14日:中国人民银行决定,从2011年6月20日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
- 2010年7月6日:中国人民银行决定,自2011年7月7日起上调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存款基准利率