

2013 分化使土地市场炙手可热 2014 市场以房企竞争为主要格局



十大标杆房企 3000 亿购地 分化导致土地市场炙手可热

2013年12月30日,第二次全国土地调查主要数据成果发布会在国务院新闻办公室举行,主要报告包括了污染土地治理、土地流转、农民征地补偿、土地城镇化快于人口城镇化以及城镇用地大多占用优质耕地等内容。

从刀耕火种的时代开始,土地就成了人类生活的根本,没有土地,我们的衣食住行都将成为泡影。对于房产市场而言,土地无疑是最具升值潜力的实体金融资本,四房企拿地破2000亿元就充分证明了这一点。据中原地产市场研究部统计数据显示,截至2013年12月26日,2013年十大标杆房企共计斥资3119.65亿元购地。

2013年的夏家胡同给本不平静的土地市场投入了一枚炸弹,一个在京城众多龙头中并不显眼的房企燃源,一夜间登上各大媒体头条。从拿地到摇号报名,仅3个月的时间,豆各庄地块被舆论和大众广泛关注,而涉及到自住型商品房的摇号规则及火爆场面,更是推高了豆各庄地块的知名度。

要说2013年度最受关注的地块,非农展馆8号地莫属。稀缺绝版资源在土地日益稀少的京城市场弥足珍贵,因此农展馆地块辅一问世便受到了多方关注。51.35亿、恒大,就这两个词已经足够上各新闻头条了,再加上2013年连续出场的三块东坝区域地块,使得东坝成为了各方关注的要点。该地块是2013年度总价地王,初入京的恒大大手笔豪掷于北京土地市场,人们既惊异于该地块的高总价,又惊异于恒大的意图。

可以说分化是本年度的关键词,分化格局体现为主流市场主流产品面临更大的增长空间,即一二线城市、针对刚需改善型需求产品成为市场关注重点。基于库存去化视角下部分区域市场量价齐升的继续演绎也有所支撑,递延至土地市场,尤其对于一二线城市而言,炙手可热的局面继而难以消退。

虎口夺食房企回归,一二线城市 2014 年以企业间竞争为主要格局

2013年面对不确定的政策环境以及快速去化后的补库存选择,房地产企业在市场份额、运营管控、杠杆水平等层面的变化愈发明显,龙头房企之间差距正在缩小,而其余房企无论在资金成本及管控能力上都愈发落后。另外,今年也从不少房企身上看到了产品、服务和营销策略的创新,未来房企的竞争领域将不仅限于成本和定价能力,品牌、服务、创新的细节也将决定公司的成败。

快周转的必要性使得更多开发商看好一、二线城市更为确定的潜在需求。预计2014年一、二线城市仍是热点。未来中国具备发展潜力的城市数量大致在50个上下。更多开发商选择深耕优势区域,同时适度回归一二线。

与上一轮中小开发商因市场受龙头挤压被迫进入矿产等资源领域不同,本轮龙头公司产业链上下游扩张来自对行业潜在天花板的提前防范。对银行、影院、医院、学校以及金融平台的争夺将是龙头企业真正成为城市构建商的重要基础。

房地产开发行业主要以企业间的竞争为主要格局。2014年优势的经营模式将决定公司的成长性,从三大方面寻找投资机会:1、优势的经营模式将决定公司的成长性,高速周转、全产业链和融资优势三大要素决定了公司中长期发展和盈利的能力。2、优质项目决定了公司的盈利性和可发展性,项目的区位、成本和产品结构是否利于去化是关键,另外对于持有型房地产企业项目的区位和质量决定了公司的可持续性和盈利性。3、在针对房地产的调控不断深入的趋势下,在房地产企业间进入竞争期的阶段,一个公司更需要有一个好的经营团队,一个好的经营团队应该体现在专业

化、执行力和对成本的控制上。

放缓广义资产端的增速 降低发生银行业危机的概率

2013年12月份城市商业银行普遍缩减了对公和个人的信贷投放,部分贷款移至2014年1月,收缩和转移幅度与往年基本相符。部分银行为补充信贷量环比减少,票据开票量上升。价格方面,大企业贷款利率以基准或上浮10%为主,中小企业上浮40%左右甚至更高。年末票据贴现利率达到年化8%甚至更高的高位,企业贴现意愿较低。由于贷款利率上升,绝大部分城商行下半年息差保持平稳甚至小幅扩大。

信贷投放稳中偏紧,企业个人需求保持较强水平:大部分调研城商行都减少信贷投放,甚至下半年停止贷款,投放节奏符合年末规律,2014年1月份信贷可能季节性放量。有调研对象表示,明年1季度信贷额度可能继续略微偏紧。需求方面,有三线城市调研对象反馈,当地住宅销售近几月较淡,导致开发商信贷需求增强。另外有东部沿海二线城市调研对象反馈,当地地方政府信贷需求依然较强。

我们处在银行业危机的边缘吗?治本需要金融财税系统性改革,进行积极的前瞻性财务重组,但央行应当改进货币政策操作方式。彻底解决“钱荒”常态化问题需要银行真正去杠杆,放缓广义资产端的增速,同时降低期限错配。

但去杠杆需要时间,需要经济、财税体制等系统性的改革真正抑制非市场主体(如融资平台)的投资冲动,非货币政策能单独解决的问题。为了降低区域性和系统性金融风险发生的概率,央行在调控过程中会增加灵活性,稳定市场主体特别是大型银行的预期,尽量降低短期内发生银行业危机的概率。

2014年银行“融资及信贷结构”优化将继续收缩房贷,楼市成交增速将下行至个位数。若控制和化解地方政府性债务风险将缓解主要城市房价和楼市的压力。(孙梦姝)

2015 年起二手房评估值 下浮不得超一成

在二手房交易中,借助“阴阳合同”来实施避税的空间将再度遭到封杀。

国家税务总局近日下发《关于进一步加强存量房交易税收征管工作的通知》,要求全国地税机关健全存量房(俗称“二手房”)评估工作制度,完善评估技术标准,严格评估值管理,其中明确提出:要逐步缩小评估值与市场价格之间的差距,在条件允许时应取消下浮比例。自2015年1月1日起,各地下浮比例不得超过10%。对涉嫌违法违规中介机构和个人列入“黑名单”,在其代理办税时予以严格审核。

青龙居荣耀开盘



2013年12月28日,青龙居门前彩球腾空、欢歌笑颜、喜气洋洋、热闹非凡,枣庄隆基房地产开发有限公司的青龙居项目盛大开盘。项目众多领导、嘉宾及意向业主们共同目睹了这一气势恢宏的开幕典礼。开盘仪式过后,售楼中心迎来上百位市民前来咨询、看房、选房、交款,售楼处一片忙碌的景象。当天,青龙居还安排了抽奖活动,丰富的奖品成为已经签订购房协议的业主们的一份新年大礼。

青龙居项目是枣庄市隆基房地产开发有限公司打造的一处低密度、低分摊、超高性价比的温馨小区,11层舒适领地,尊享品质生活——11层的小高层建筑无论是在视觉上,还是交通上,都给人亲切而又舒适舒展的舒适感。青龙居项目依龙头路而居,邻东湖而乐,雄踞市中心、东湖公园的核心发展地带。周边交通便利,畅通生活触手可及。生活配套一应俱全,光明路小学、枣庄三中、十五中、四十一中、市立医院、工商银行、农业银行、超市卖场、高档酒店、餐饮娱乐场所一应俱全,尽享生活便利,完美生活尽在掌握。同时,每一户型均严谨锤炼,全南北通透,前瞻性的模拟使用情景引入户型设计动线、功能、景观等关键要素中,提供丰富而又创新的人居新品。金质教育圈、繁华生活圈、城市发展地,休闲、娱乐、购物和合共生,完美呈现一站式优质生活,工作生活全面掌控。(王丹丹)

华派义乌小商品城客户答谢酒会举行

2013年12月28日晚,华派义乌小商品城年终客户答谢酒会在海润(中粮)大酒店举行。活动现场华派特派员赵斌向大家详细地介绍了华派义乌小商品城,重点介绍了“区位优势”、“交通及停车优势”、“规模及设施条件优势”、“政府重点扶持项目”、“低门槛”、“高回报”、“零风险”七大优势。

随着身着美丽服装的舞者带来的开场舞,在热情洋溢的音乐中,此次华派义乌小商品城年终客户答谢酒会拉开了隆重的序幕。华派集团董事长杨清华先生发表致辞,欢迎各位新老客户能够出席此次晚宴,随后现场进行了丰富多彩的文艺表演,有华派集团自制服装展示,妖娆动感的肚皮舞表演等等,尤其是国家一级演员李晓香女士演唱的歌曲,犹如天籁之音,博得了在场观众的阵阵喝彩。

答谢晚宴在华派义乌小商品城销售中心员工表演的自编自导的原创舞蹈《雷人舞》时达到了高潮,他们诙谐幽默的舞步,精彩绝伦的表演得到了观众的一



致认可,现场尖叫声、喝彩声不绝于耳,他们向各位新老客户表达了诚挚的谢意。晚宴表演过程中还设置了三次抽奖环节,掀起在场各位客户积极参与的热情,丰富的奖品让诸位获奖者喜笑颜开。

华派义乌小商品城是一块公认的“钱”景福地,也是枣庄最具投资潜力的商业项目,选择华派义乌小商品城,入驻华派义乌小商品城,铸就财富人生。(岳惠惠)

赛纳斯城梦想达人秀再开场



2013年12月29日上午,位于振兴北路的大润发门口早已人潮涌动,一派热闹红火景象。走近一看,原来是闽峰·赛纳斯城梦想达人秀在这里热闹开场。记者了解到,现场除了有达人们热

情洋溢的演出外,赛纳斯城的工作人员还设置了现场抽奖环节,并值此辞旧迎新跨年之际,给出了3098元每平方米的超级特惠。现场人头攒动,不断有人被活动吸引,参与到活动中来。

据悉,闽峰·赛纳斯城择址城市“第一黄金走廊”——青檀路人居板块,据守西沙河水岸之滨,与200亩的青檀公园左右相拥。赛纳斯城以其独特的南北三大块组合、依附源自法兰西古典艺术文化,集现代城居住价值之大成,将40万㎡恢弘建筑群有序排列成景观高层、小高层、风情商业街、休闲会所、幼儿教育配套等多种建筑形态。醇美的法式新古典建筑群落与自然风景完美融合,建筑的高贵气度内显于外。赛纳斯城首家采用了坡地式园林的拟造手法,主题层次鲜明,让绿色、阳光、自然在视觉的感知下更具活力。项目三期更是规划了超大型城市综合体,汇聚了包括购物中心、大型生活超市、五星影院、餐饮休闲娱乐中心、写字楼以及滨水港澳风情街。闽峰·赛纳斯城作为枣庄市政府招商引资项目,关乎到枣庄市中区棚户区改造工程的进展,现项目自身做了详细的施工进度规划以及施工进度推进系统,步步环节紧密、环环相扣,确保能在最短的时间内让业主住上舒适、温馨的新居!(岳惠惠)