

# 分析称未来房价涨幅放缓趋于稳定

近日,杭州等地楼盘大幅降价引发舆论对楼市“崩盘论”的探讨。在房地产市场城市间分化愈发明显的时局下,部分城市的房价走低是否会引发连锁反应?为此,有专家分析认为,“房价暴跌”、“楼市崩盘”的说法不现实,近期部分城市的表现是楼市进一步分化的结果,未来房价走势预计会趋于稳定。

## “崩盘论”引发热议 专家称仅是楼市分化表现

中国楼市是否即将迎来新一轮房价下跌?近日,杭州、苏州等地陆续传来部分楼盘大幅降价的消息。有媒体报道,杭州天鸿香榭里每平方米降价超过3000元,德信北海公园每平方米降价4000元,更有甚者,有楼盘降价幅度高达5000元/平米。

新年刚过,杭州楼市便遭遇房价“第一跳”。同时,以长江实业和新鸿基为代表的部分香港大型地产商开始大幅降价的消息不断传来,于是,房价或将“暴跌”、楼市“崩盘”的猜想在业界盛传。

为此,北京理工大学房地产研究所所长周毕文在接受中新网房产频道采访时表示,房价“暴跌”的观点推断并不现实。中原地产首席分析师张大伟认为,杭

州降价等新闻的确存在夸张成分,这类新闻有误导市场、耸人听闻的嫌疑。但随着房价的持续暴涨,类似的市场崩盘警告信号可能会愈加频繁,也会对购房者心理造成非常大的影响。

“由于宏观经济层面的减速,加上社会上很多人唱衰中国的经济和房地产,很容易出现楼市‘崩盘’的舆论。几年前就有关于楼市崩盘的说法,但到现在还没有崩盘。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说。那么,类似杭州等地的房价大幅调整又说明了什么?对此,顾云昌认为,不能把局部的现象说成是整个楼市的现象。一些城市的房价调整,并非舆论反映的崩盘,而是楼市分化局面的进一步显现。

然而,从近期楼市的一系列表现,以及行业巨头们的各种分析预判来看,对楼市的担忧似乎不是空穴来风。

近日,华远集团董事长任志强在公开场合表示,2014年中国房价涨幅将出现回落。万科董事会主席王石更是直言2014年楼市“非常不妙”。另外,银行信贷收紧的消息也不断传来。近日有报道称兴业银行暂停了部分房地产融资业务。

“降价”与“收紧房贷”,恰好触及了楼市两根最为敏感的神经。从地产大佬们对楼市的“走低”预测,再到银行不断收紧的信贷政策,中国楼市是否真的走到了一个转折点?

为此,张大伟认为,目

## 房价涨幅放缓 房价预期趋于稳定

前市场在过渡炒作杭州等城市的下调,兴业银行的信贷收紧也并非针对按揭房贷等内容。但需要注意的是房地产持续的暴涨,依赖的是信心,在持续的类似信号传出的时候,黄金股重要的信心已经开始动摇。

同时,顾云昌分析认为,由于中国整个经济增速放缓,人们预测2014年房地产市场的发展势头也会放慢。因此,“我们要警惕楼市的表现,防止出现崩盘,防止出现硬着陆。”

值得注意的是,专家们分析的房价暴跌不会马上到来,但是房价在持续上涨过程中,已经出现涨幅趋缓的现象。从25日国家统计局70城市房价变动数据可以看到,1月份多数

城市房价仍然表现上涨,但是同比和环比涨幅在收窄。

数据显示,有25个城市新建商品住宅价格环比涨幅比去年12月份有所回落。其中,北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅价格环比平均涨幅比去年12月份回落0.1个百分点,同比分别回落1.8、1.0、1.5和2.1个百分点。

对于未来的房价走势,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,一方面是货币政策的持续从紧;另一方面是过往几年自住型购房需求,尤其是首次置业购房需求,在很大程度上已经被市场所消化,随着供应量的增加,从目前大的宏观环境来看,房价将整体趋于稳定。

## 青岛不动产统一登记 年内启动或为房产税铺路

据日前召开的全省国土资源工作会议了解到,包括济南、青岛在内的省会城市和计划单列市,在2014年前开始实践操作不动产统一登记。业内人士分析,不动产统一登记将摸清房产的家底,为房产税、遗产税的开征奠定坚实基础,对楼市将产生一定的影响。

在18日召开的全省国土资源工作会议上,省国土资源厅相关负责人透露,按照国土资源部统一部署,省会城市、计划单列市不动产统一登记2014年底前开始实践操作,这意味着我省的济南、青岛两市将在今年年底前率先开展这项工作。

据省国土资源厅厅长刘俭朴介绍,建立和实施以土地为核心的不动产统一登记制度是一项开创性工作。中央明确由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责,实现登记机构、登记依据、登记簿证、信息平台“四统一”。

## 南京推行拍地限地价

2月21日,南京今年3号土地出让公告用醒目的红色显示其“拍地新政”:5幅住宅用地均设定土地最高限价,规定地块竞价达到最高限价时仍有竞争的,停止竞价地价,改为竞价保障房建设资金,出资最高者为竞得人。

当日,南京市国土局发布《关于土地出让模式调整的说明》,要求今后全市范围内的商品住房用地,原则上都要采取“限地价、竞配建保障房”或“限地价、竞保障房建设资金”的土地出让方式,即在公布出让起始价的同时公布竞价的最高限价,最高限价原则上将溢价幅度控制在起始价的45%左右。在达到最高限价时仍有竞争的,则停止竞价地价,改为竞价配建保障房面积或保障房建设资金,配建面积最多者或出资最高者为竞得人。



日期	各区域楼盘成交量	成交均价(元/平方米)	总量(套)
2月17日	市中区16套 薛城区12套 峰城区2套 新城区1套 山亭区4套 台儿庄区1套	3713.1	36
2月18日	市中区18套 薛城区13套 峰城区4套 山亭区3套 新城区2套	3763.7	40
2月19日	市中区26套 薛城区15套 新城区3套 峰城区9套 山亭区4套 台儿庄区3套	3567.2	60
2月20日	市中区12套 薛城区7套 新城区3套 峰城8套 台儿庄区3套	3567.2	33
2月21日	市中区15套 薛城区11套 峰城区5套 山亭区1套 新城区2套 台儿庄区2套	3841.2	36
2月22日	市中区16套 薛城区5套 峰城区1套 新城区1套 山亭区22套 台儿庄区3套	3614.2	48
2月23日	市中区8套 薛城区5套 峰城区6套 山亭区5套 台儿庄区5套	3259	29

# 养老地产或将迎来春天

国家统计局最新统计数据显示,目前我国老龄化人口已达2.02亿人。据了解,我国老龄化人口数量将以每年1000万的规模递增,未来20年还将翻一番,突破4亿人。庞大的市场潜力为老龄产业发展带来了广阔的空间,养老地产应运而生。

纵观我国各大城市,住宅产业早已风起云涌,商业地产、工业地产、教育地产也是各方称霸,唯独养老地产似乎成了被房地产行业遗忘的角落。实际上,我国有着数以亿计的老年群体,老龄化的趋势影响了众多行业的调整,房地产行业也是如此,养老地产势在必行,大小房企纷纷瞄准了这块“红利蛋糕”。去年底,保利地产对外宣布了长期养老战略规划。保利地产董事长宋广菊对外公布,保利地产计划全产业链切入,打造机构养老、社区养老和居家养老“三位一体”的中国式养老模式。目前,在北京、上海、广州、成都、三亚等地,保利地产已有6个养老产业项目在建。首创、华润、远洋等房企也已开始试水养老地产,泰康人寿、中国人寿等保险公司也逐步涉足养老地产项目,更有大小房企

踌躇满志,急于在养老地产中分一杯羹。

目前,养老地产在全国都处于尝试探索阶段,缺乏成熟的运营模式和服务机构。有业内人士不无忧虑地指出:“现在看到的个别打着养老地产名号的房地产项目,实质上并不是真正意义上的养老地产。”也有人认为,由于定位不明,现阶段养老地产只是贴上了不同的标签,以不同形式卖房,并没有摆脱传统房地产开发的本质,应警惕企业假借“养老”之名变相圈地。

党的十八届三中全会决议多次提到养老问题,足以证明养老问题已列入党和政府的重要议事日程。业内人士分析指出,企业自主经营市场机制的形成、政策细则的落地实施以及城镇化对持有物业需求的强化,将进一步促进养老地产向着产业化方向发展。

国务院去年发布的《关于加快发展养老服务业的若干意见》,从总体要求、主要任务、政策措施、组织领导4个方面出发,明确了19个方面、45项主要工作任务,对加快发展我国养老服务业提出了一系列指导意见。各级政府将逐步重视老龄产业发展,有关部门将就我国老龄事业和产业发展制订总体规划,配套的支持措施将在今年不断完善落地,必将为整个产业发展创造良好的环境,养老地产或出现爆发式增长。在扎堆于养老产业的各路资本中,房地产企业正借助政策东风高调扩张养老地产。据悉,万科、首创、复兴、绿城等龙头房企纷纷抛出了养老地产发展计划,预定的养老地产项目已超过100个。

业内人士预言,养老地产与旅游观光业相结合是必然趋势,目前旅游养老受到了热捧。如,海南的宣传定位中就包含了风景、风情、度假养老等内容。威海一位房地产人士表示:“旅游养老是威海旅游地产比较受关注的一大亮点,创新的核心就在于适老化设计,从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居呵护,从增加设施设备到精心打造专业管理团队。度假住宅是现在销售的一个重点,如何改善小区配套,来增加项目在旅游地产中的市场占有率,非常关键。”

人口老龄化的加剧和养老服务需求的日益增长,正将养老产业带进前所未有的历史机遇期。毋庸置疑,养老地产的春天即将来临。全国工商联房地产商会会长聂梅生坦言:“预计10年之内,养老产业将保持每年10%的增长水平,将出现井喷现象。”

(高荣伟)

