

# 楼市调控向市场化转变 房企融资告别一刀切

相比2013年楼市的繁荣景象,2014年伊始,房地产市场似乎已被阴霾笼罩。继杭州部分楼盘降价、兴业银行停办房地产夹层融资业务之后,浙江奉化头号开发商兴润置业因资金链断裂轰然倒下,最为坚挺的一线城市,其二手房交易量也开始大幅下滑,市场“拐点”似乎真的就要到来。

实际上,在接连爆出不利因素后,市场看空楼市的情绪确实开始增加。对于今年的房地产市场,近期大部分业内人士的看法却基本一致,相比去年市场肯定会降温,但在城镇化战略不变、基本面平稳的情况下,京沪等一线城市的房价还会小幅上涨;部分库存量较大的三线、四线城市今年可能会遇到一些困难,下半年出现降价促销的可能性很大;而其它城市还要看今年的供需情况,至于一些人所说的“崩盘”则肯定不会发生。

同时,今年“两会”期间透露出的调控思路和政府的实际动作,均释放了积极的信号,并显示出政府调控思路的日益成熟,“一刀切”的情况基本不会再出现,而这显然有利于房地产市场平稳健康的发展。



## ● 房地产调控市场化

在今年的“两会”上,住建部部长姜伟新在接受采访时透露出的“双向调控”一词,曾引发市场诸多猜测。

对此,全国政协委员、住建部副部长仇保兴表示,住建部已经明确了今年的调控思路,即双向调节、分类调节、协同调节三项内容。其中姜伟新透露的“双向调控”实质上就是三个调控思路中的双向调节。

“双向调节”其实就是供需的双向调节。对于供需关系紧张、房价上涨压力大

的城市,不仅要增加供应,也要控制需求,特别是投机性需求。”仇保兴称。

他表示,一个健康的城镇化过程是人民对城市空间公平占有的过程。如果公平占有这一点做不到,社会公平就很难树立。加大棚户区改造力度,游离于增加供给,平抑房价;增加共有产权住房供应,不仅减少了地方政府的资金压力,更重要的是扩大了民众参与度,强化监督,而这也是对市场机制的一个重要补充。

## ● 房地产调控市场化

实际上,中央对房地产市场的政策思路和管理方式的转变,也体现在了近期的资本市场上,房地产调控归位市场化的趋势变得越来越明显。

3月4日,万科在一年之前提出的B转H计划正式获得审批通过。其公告显示,证监会根据有关规定对万科提交的相关文件进行了审核,批复核准公司

将现有的境内上市外资股转为境外上市外资股到香港交易所主板上市。

随后的3月17日晚间,停牌近9个

月的金丰投资宣布,公司拟通过资产置

换和发行股份购买资产方式进行重组,

拟注入资产为绿地集团100%股权,预估

值达655亿元,成为A股历史上最大规

模的借壳方案。

而3月20日,中茵股份和天保基建定向增发的获批也使得此前市场对于再融资开闸的期待变为现实。

国泰君安在报告中指出,上市房企再融资实质性开闸,意味着房地产调控方式逐渐向市场化方向转变,强制性行政手段调控可能逐渐淡化。目前国家对房地产调控的政策思路是一方面通过增加住宅土地供应、优质房企资本市场融资开闸、共有产权房等多样化方式,积极增加市场供给能力,另一方面在房价上涨压力较大的城市,通过限购等手段抑制投机性购房需求,使市场供求关系逐步恢复平衡,之后强制性的行政调控手段可能逐渐淡化。

## 众信大厦

薛城区众信大厦建设项目地点位于薛城区珠江路北侧,广场西路西侧。本建设项目建设用地面积12480平方米,绿化面积3120平方米,总建筑面积为49737.60平方米。其中商业办公建筑面积36925.8平方米,地下建筑面积12811.80平方米,地下车位328个。

众信大厦定位为薛城区首席商务休闲娱乐于一体的商务中心,它不仅承载着提升城市形象的重任,更蕴藏着巨大的商机,是薛城区城市化进程中十分重要的一部分。

作为与国际接轨的城市新区国际商贸中心,它不仅面向薛城,更需要接触来自全世界的目光,被打造成为繁华的商业区域,承载起休闲、娱乐、购物等多种功能。众信大厦不仅是一个政府形象工程和地标性的建筑,更将成为繁荣薛城人民城市生活的重要场所。



## 枣庄城·壹號院



枣庄城·壹號院项目位于枣庄市薛城区太行山南路东侧,榴园大道南侧,占地面积约为430亩,是集别墅、多层花园洋房、小高层、高层住宅,综合商业广场、沿街商业,小学、幼儿园教育以及河景观光公园于一体的大型房地产开发项目。

该项目位于环境优美的枣庄市新城南部片区,处在政府规划的休闲养老组团范围内,生态环境冠绝枣庄地区;项目区位优势明显,周边生活、休闲、教育、购物等各项配套齐全,紧邻枣庄市新城区行政、商务中心,距京沪高铁枣庄站不足一公里,距京福高速入口约三公里,已建成的枣庄矿业集团总医院、枣庄市中医医院以及规划建设中的市民文化中心、张山公园、龙潭公园、大型购物商场、幼儿园、中小学、河景公园等配套设施环布周边,使您尽享优质品位生活。

## ● 市场走势预期平稳

而根据目前的市场情况看,虽然存在诸多问题,但2014年的楼市仍将以稳定为主。

对于市场颇为担心的三线、四线城市,任志强表示,从今年1月份、2月份的统计数据来看,东、中、西三个区域中,中部地区的房地产销售增长速度最快,东部地区下降最快,后者是大中城市占多数,前者则是二线、三线城市和三线、四线城市占多数,却仍然保持最高的增长率,因此看不出二线、三线城市的房地产市场会出现急剧下滑和恶化的情况。

绿地集团董事长张玉良则认为,在当前中国宏观经济向好的背景下,中国的房地产市场不会出现崩盘,并且在未来5—8年时间里仍将健康发展。

不过,张玉良也指出,目前少数城市,少数的房企出现了不少的问题,这些问题都不容忽视。他认为,北京、上海、广州、深圳等一线城市的产业聚集度和各种资源的聚集度仍在加强,人口快速地聚集,但房屋的供应很有限,所以这些城市的房价有可能还要小幅上升。而在三线、四线城市,产业发展不够健康,人口净流出比较大,如果再增加房屋的供应,问题会很多,不仅会影响房地产行业,还会波及到地方政府的负债,影子银行等问题。



日期	各区域 楼盘成交量	成交均价 (元/平方米)	总量 (套)
3月17日	市中区 16套 薛城区 10套 峄城区 1套 新城区 5套 山亭区 5套 台儿庄区 6套	3930.9	43
3月18日	市中区 12套 薛城区 6套 峄城区 6套 山亭区 2套 新城区 6套 台儿庄区 1套	3688.07	33
3月19日	市中区 13套 薛城区 10套 新城区 2套 峄城区 1套 山亭区 1套 台儿庄区 3套	3852.26	30
3月20日	市中区 4套 薛城区 7套 峄城区 1套 新城区 3套 山亭区 4套 台儿庄区 4套	3523.94	23
3月21日	市中区 17套 薛城区 5套 峄城区 2套 山亭区 3套 新城区 2套 台儿庄区 1套	3738.8	30
3月22日	市中区 10套 薛城区 10套 峄城区 1套 新城区 4套 山亭区 2套 台儿庄区 2套	3729.9	29
3月23日	山亭区 1套 台儿庄区 1套	3274	2