



后“国六条”时代,纯概念楼盘遭遇生存窘境

□特约记者 薛明

这一周,高考和世界杯是全国人民的头等大事,要说这两者和房地产相关,就是一些大打教育和体育概念的楼盘了。谁也不能否认,中国的房地产市场曾经,或者仍然是一个概念盛行的时代——运动住宅、水景住宅、绿色住宅、教育住宅、轨道住宅……花色繁多,不胜枚举。而这些概念也一度被开发商和代理商视为楼盘热销的法宝。

但是,随着房地产宏观调控的不断深入和市场的日益成熟,单纯的概念的说服力正在降低。一个鲜明的轨迹是,购房者的心态正日益冷静务实,成熟开发企业也正将着力点向前期产品研发侧重。简单的概念包装如果没有实际的品质和服务支撑,很可能将风光不在。

“挂羊头卖狗肉”概念盛行

智能化住宅目前正在广州盛行。2006年据说是广州的“公寓年”,有媒体报道共15个国际公寓将在今年入市。但当地人士透露,这些公寓多是由普通住宅加上几个智能设备包装出来的概念产品。

可视对讲门铃、监控摄像头、烟感报警器、三表远程抄送……当一个普通住宅添了几样新产品,就可以摇身一变成为了代表高尚居住的国际公寓。专家介绍,按目前的智能化配套成本,楼盘单价最多只需要在原来的建筑成本上增加100元。但数据显示,今年2月广州此类国际公寓的单价在9000-15000元/平方米间,是住宅均价的两倍。而来自全国工商联房地产

商会的统计,在该商会对23个生态住宅所做的调查中,所谓绿色建材成本只占项目总成本的2%-3%,但这些生态住宅的价格同样不菲。

“我们称这些概念楼盘是挂羊头卖狗肉。”广州一位房地产从业人员告诉记者。

与智能住宅一样华而不实的是水景住宅。随着上海东外滩、北外滩、南外滩、外滩源等沿江开发规划的启动,一大批江景住宅应运而生,但真正能看到江景的房子却为数寥寥。

“我家只能在厨房窗口看到东方明珠,而邻居更惨,买的时候还可以看到江水,现在对面又起了一座高层,江景已经完全挡住了。”上海虹口区某楼盘业主胡先生介绍。目前,该楼盘二手房的单价在15000-18000元/平方米。一套110平方米的房子,总价近200万元。

概念做实才有效果

为此,专家提醒购房者,对概念楼盘需要冷静评判,包括概念的持续性、性价比的考量,甚至后续的物业管理等。“有概念不怕,关键是做实。”上海某运动概念的知名楼盘开发商对记者表示。

运动概念也在上海楼市由来已久。从奥林匹克花园、汤臣高尔夫别墅,到新体育广场等,无不是打着运动生活的概念曾经一度引领楼盘热销榜。世界杯之际,有人集体辞职看球,运动对城市人生活的影响可见一斑——这也正是众多开发商瞄准运动地产的原因。

然而专家指出,未来的运动概念将不再仅仅局限于加几处体

育设施,或邻近某运动场馆。更重要的增值服务应该在后续的物业管理中体现,比如在特定的体育盛会或节日期间组织相关活动。

调控新政带来生存难题

随着楼市调控日益深入,品质时代可能成为概念楼盘的一种终结。“越来越多的房地产企业正在形成共识,打造真正的楼市精品,而不是依靠一时的概念取胜。”招商局地产上海管理总部副总经理董雷表示。

董雷认为,“国六条”新政将引发新一轮资产整合,中小开发商由于资金和经营瓶颈,很可能将越来越多的项目资源让渡给大型开发商手中。而这种让渡将通过收购、兼并及合作等多种方式完成。受此影响,市场期待已久的品质时代有望到来。

而从近日结束的国际地产大会传出消息,上海有望在此轮调控的实施细则中加入科技绿色住宅的要求,节能环保等科技要素将在上海等城市率先发展起来,而全国工商联住宅产业商会会长聂梅生称,这有望成为中国广泛发展绿色住宅的开端。

而业内人士介绍,受万科等前驱级开发企业的影响,越来越多的大型房地产开发企业正在将创新的重点前移到产品研发阶段,从建筑本身发掘产品品质,其余辅助工作比如承建、广告、营销等工作都可以外包出去。“其实概念营销只是开发环节中最简单的一环,此前却一度成为开发商的重心工作。这种催生概念炒作的因素正随着调控在减少,概念楼盘‘不变则亡’并不夸张。”一位市场人士称。

国内四大类概念楼盘特色比拼

□本报记者 唐文祺

所谓概念楼盘,是指那些定位明确,同时在定位上下足功夫的楼盘。其定位通常单一而清晰,客户针对性强。值得强调的是,花里胡哨、浅尝即止的表面文章,并不能够真正代表概念楼盘的实质内涵。目前,国内的概念楼盘虽然名目繁多,但最主要的是以下四类。

体育楼盘:国内倡导体育楼盘的先行者应数中体奥林匹克花园,强调将体育产业与房地产业相结合。在体育概念打响后,市场涌现出不少相似定位的楼盘。在上海,以沪西工人文化宫体育中心为卖点的上海新体育广场;以高尔夫运动为吸引力的汤臣高尔夫别墅等等;而北京亚运会和广州九运会的召开,更是催生了一批以体育概念为号召力的楼盘。

水景楼盘:水景楼盘在概念营造中主要突出亲水性,无论是人工制造的水景小品,还是利用天然的河道水路,只要与“水”能搭上点边的,都可以被称之为水景楼盘。其中最具价值性的,无疑是那些临江、濒河的水景楼盘。以上海为例,随着黄浦江两岸综合开发工程的启动,一系列水景楼盘纷纷入市,其中北外滩、陆家嘴等区域,属于盛产临江楼盘的地区所在,房产价格随之扶摇直上。

教育楼盘:房地产与教育两大产业相结合时,教育地产便应运而生。教育环境对房地产的开发有着积极的依托作用,主要是由于为大学服务的第三产业配套比较完备,周围的人文环境也要比没有大学的城区浓厚一些。况且,高校内的高素质人士还能成为最具可能性的目标客户——人文环境的优势便成为

教育型房地产的最大卖点。在上海,毗邻中国科技大学上海研究院的中科大学村便是典型例子,而深圳市深圳大学附近的桃源居、蔚蓝海岸等楼盘,同样以名校作为卖点;其他在北京、西安、沈阳等地高校集中的区域,开发商均以大学教师或热衷于人文环境的客户为目标群体。

绿色楼盘:公园绿地的重要性不仅体现在净化空气,以楼盘绿化率作为硬指标的现今楼市,周边大规模、大面积绿地的落成,无疑对于提升楼盘价值起到不小的作用。因此,毗邻绿地的楼盘纷纷打出“绿色”旗号。上海,闸北区大宁灵石公园落成前,区域均价停留在中档水准,随着绿地建设完毕,周边开始形成闸北区内的高价板块,而浦东新区世纪公园周边更形成高档住宅区域。

博客论楼

任志强：“国六条”重新定位住房制度改革



任志强

多数人都认为“国六条”的出台是对房地产企业的一种调控,但我却从中更多看到的是政府住房制度改革的一种转变,一种思路上的根本转变。

从住房实物分配开始,我国实行的是全民住房社会保障性配给制度;而货币化分配实行的实质是,大多数居民完全市场化选择的住房消费制度。但不能忽视的是,即使如此,市场仍然需要建立起一部分廉租房的保障

制度,但在这方面,往往被忽视了。早在1998年23号文件出台时,便有业内人士认为,仅靠经济适用房政策,以及商品房市场的建立,并不能解决低收入家庭的住房保障问题,必须在市场化发展住房的同时,建立起必要的低收入家庭的住房保障制度。但当时的客观大环境导致经济适用房可租可售的建议被否定,改为经济适用房只售不租。希望靠房地产市场的发展与经济适用房政策来拉动投资与扩大消费,让中国宏观经济回到正常轨道。

于是,鼓励住房市场供给与消费成为了主旋律。一时间,“人人都要拥有一套带私有产权住房”的消费概念弥漫,而建立住房社会保障和分层次递次增长的消费模式则被掩盖起来。

在主要精力放在了建立市场、发展市场、利用市场等各个方面之后,房地产市场出现了投资

过热、房价增长、贫富差别加大与市场规范管理不到位等一系列问题。道理很简单,市场是个用投资收益来吸引资金的非强制性经营行为,当利益来源于特定人群的消费动机与能力时,产品必然会去迎合能产生更高收益的人群,因此商品房必然会向价高者倾斜。

发展市场与社会保障是两个不同的命题,要求市场主体违背经济规律,用完全公益的方式来满足住房保障制度的替代,这等于使得两个不同的命题在一个平台上对话。

当住房货币化分配制度出现之后,市场化建设的商品房这只“手”开始硬起来了,但低收入家庭的社会保障这只“手”却软下去了。终于,“国六条”开始的消费模式则被掩盖起来。在住房等问题提了上来,开始重视与强调分层次解决城镇居民住房的发展战略了。

投资常识

投资购房不可轻信多期规划

□王展

案例回放:在售楼小姐结合沙盘、楼书资料等各种华丽包装的宣传攻势下,王女士对某楼盘的宏伟规划和美丽前景不禁充满了期望和憧憬,尽管房价明显偏高,但面对规划景观图中“月亮湾”那一百八十度的优美弧线和湛蓝的水体,王女士毫不犹豫地买了一期中的一套房子。在签约时,王女士虽然看到了样本合同中标着“广告宣传内容仅供参考”的字样,但由于附件中同时带有楼盘一期、二期的规划图,因此也没有多问什么。

在经历等待之后,开发商如约交了房。但随着二期建设的开始,王女士开始觉得忐忑不安了:本在广告中出现的半截“月亮”,却却变成了二期的楼房;而二期中原本规划标明的几幢楼又好像“长”高了。在遭受失望打击之后,王女士和其他的一期业主共同把开发商告上法庭,要求恢复原状,但已经成为既成事实的东西,改变起来就难了。

律师点评:“小区规划”其实是开发商手中的一张牌,这张牌主要有三种出法:一是在仅获得一期开发权的情况下,往往把后面第二期甚至第三期的规划也描绘到售楼书中,让购房者出于对前景的看好而忍不住签下约定。如果不能兑现规划而对簿公堂时,开发商常常以“尚未取得开发权的地块作出的规划允诺无效”作挡箭牌。

二是利用合同约定“小区规划变更时,购房人有权退房”,来迫使业主在房价上涨的行情面前放弃追究其责任。

三是约定特别轻的违约责任,以极小的违约成本来获取变更小区规划带来的高额利润。

对于这张牌,买房人同样也可以好好利用。

首先,在涉及多期开发时,要查明开发商是否已经取得后面地块的开发权,查明其小区规划是否经过规划部门的审批;其次,要求开发商把其描绘的小区规划作为补充条款写入合同,或是作为合同附件;最后,在合同补充条款中约定较高的违约金比例,或是选择退房条款的同时,附加追究开发商的违约金条款,让开发商感到得不偿失,从而不敢违约。

(本文作者为上海联业律师事务所律师)

项下,必须先明确自己的获利途径。可从商铺升值获利和出租赚取租金两种渠道来获取利润。前者需要具备良好的眼光或消息来源,能够在非热点区域的起步阶段购得旺铺,从而获得较大升值空间;后者则能够在租户的角度考虑问题,事先了解所在区域及适合的商铺类型,再根据实际可达到回报率来决定是否购买。

三项计算

首先,计算投资能力。量力而行是投资成功的关键,在决定投资之前,投资人应当算清楚能够承受的首付款、还贷额度、空置期、收回投资期限等问题,以免在资金出现问题的情况下仓促转让,无法实现应有的投资收益。

其次,计算商业比例。投资人在购买前应先估算一下项目的商业放量。比如,社区商业较为合理的比例为10%-20%,以百万平方米的住宅项目为例,5万-10万平方米的商业面积正好能够得到社区内部消费力的支持,如通过合理规划吸引社区外部客流,则投资潜力更好。

最后,计算人流量。在决定购买前,对于商铺周边的交通线路,投资人最好分时段实地地考察一下经过的人流量,而不要仅凭销售人员的一面之词。

(信义房产商仲部 张锦达)

投楼百宝书

非热点区域淘铺之“一二三”

对于实力不强的个人投资者,在非热点区域“淘”出黄金铺,是十分划算的事,但必须谨记“一二三”。

一个“明确”

投资是目的性很强的商业行为,必须先明确自己的获利途径。

两期调查

即调查区域商铺普遍售价、调查政策规划信息。其中尤其以调整宏观背景更为重要。如道路交通规划、房地产开发规划等方面。这对于提升整体区域价值,人流量的汇聚、经营方式的选择非常必要。

根据国务院《全面推进依法行政实施纲要》和建设部、监察部《关于加强城乡规划监督管理的通知》,上海市城市规划管理局将计划于今明两年,在上海市规划系统开展城市规划效能监察工作。该项工作同时也被上海市政府列为今年市府四项效能监察工作之一。

此次上海城市规划效能监察的重点对象为各区(县)人民政府、各镇(乡)人民政府和各“管理委员会”行使规划管理职能的部门及相关工作人员,重点监察2003年10月上海市第5次规划工作会议以来的城市规划管理执行情况。

据悉,自2006年7月起将对各个对象分成三批进行监察,明年上半年将对2006年监察中发现存在问题、要求整改的被监察单位进行复查,对相关监察内容进行全面清理和自查。对于操作中出现问题的人员或工作人员,将根据实际情况提出处理建议或决定,行为严重者可依法查处。

深圳或要求松绑“90平方米”细则

针对九部委“十五条”中“90平方米套型占70%以上”这一细则,深圳有可能首先向中央提出松绑要求。在中国建设部日前召开的京、沪、穗、深民间房地产分析人士的闭门会议上,这一细则被认为可能对深圳房地产市场带来巨大影响。

据悉,目前深圳90平方米以下的房屋套数约占深圳市场总数约5成,当地市场对于90平方米以上房型有真实性需求体现。由于“十五条”中留有松动余地,深圳有关职能部门正就配套地方细则进行研究,可能向中央提出松绑请求。

概念楼盘不是靠“炒”出来的 资料图

投资风向

中国房地产决策咨询系统 涵盖5大城市

继CRIC2006中国房地产决策咨询系统上海版正式发布3个月之后,其独立研发机构上海易居房地产研究院日前正式推出升级产品,内容涵盖上海、北京、天津、重庆、武汉等五个城市的CRIC2006中国房地产决策咨询系统全国版。

CRIC2006中国房地产决策咨询系统是目前国内最完整和专业的房地产信息平台,房地产企业可通过其系统对包括土地、住宅、商业、办公、规划、交通、地图及地理信息的及时查询和统计,并在此基础上形成日、周、月、季、年的市场报告体系和各种不同产品条线的专题报告,从而为企业决策提供全面完整的信息支持和专业有效的决策参考。

据悉,CRIC系统将在今年完成全国10多个城市落户,最终形成全面覆盖中国房地产市场的专业信息平台。该系统的构建,将在丰富信息咨询行业服务内涵、提升房地产行业专业化运作水平、推动中国房地产企业规范化集约化运作等方面发挥积极作用。

复地集团拓展全国战略服务体系

复地集团(2337.HK)首次在全国范围内举办大规模会员活动,来自于上海、武汉、重庆、北京等地的各地会员齐聚无锡,标志着该企业全国化战略的深入推进。据复地集团相关负责人介绍,作为公司与客户的沟通渠道,复地希望通过其旗下服务平台“复地会”,开展全方位的品牌打造。据了解,“复地会”不仅为企业的项目销售增加了有效的客户积累,同时也能使得客户对复地品牌进行体验并加强理解。在2004年复地集团售出的物业中,客户间接重复购买率超过50%以上。

上海将展开城市规划效能监察

根据国务院《全面推进依法行政实施纲要》和建设部、监察部《关于加强城乡规划监督管理的通知》,上海市城市规划管理局将计划于今明两年,在上海市规划系统开展城市规划效能监察工作。该项工作同时也被上海市政府列为今年市府四项效能监察工作之一。

此次上海城市规划效能监察的重点对象为各区(县)人民政府、各镇(乡)人民政府和各“管理委员会”行使规划管理职能的部门及相关工作人员,重点监察2003年10月上海市第5次规划工作会议以来的城市规划管理执行情况。

据悉,自2006年7月起将对各个对象分成三批进行监察,明年上半年将对2006年监察中发现存在问题、要求整改的被监察单位进行复查,对相关监察内容进行全面清理和自查。对于操作中出现问题的人员或工作人员,将根据实际情况提出处理建议或决定,行为严重者可依法查处。

深圳或要求松绑“90平方米”细则

针对九部委“十五条”中“90平方米套型占70%以上”这一细则,深圳有可能首先向中央提出松绑要求。在中国建设部日前召开的京、沪、穗、深民间房地

产分析人士的闭门会议上,这一细则被认为可能对深圳房地产市场带来巨大影响。

据悉,目前深圳90平方米以下的房屋套数约占深圳市场总数约5成,当地市场对于90平方米以上房型有真实性需求体现。由于“十五条”中留有松动余地,深圳有关职能部门正就配套地方细则进行研究,可能向中央提出松绑请求。