



7月28日,中国房地产营销策划专家朱曙东来到成都,在2009房地产发展趋势及营销策略高峰论坛称:重庆的一些高档楼盘由于占据山水资源等独一无二的自然优势,加上近两年来重庆开发商比较善于学习,提升很快,做产品善于创新,所以在面对全国大市场的竞争时,实际对成都的高档楼盘产生了冲击力,形成了一定的竞争关系。此言一出,满座皆惊。

今夏 高端楼盘成渝争锋 互补还是竞争?

有部分成都楼市专家承认,过去几年,成渝两地房产市场的巨大差距,正在被励精图治的重庆开发商努力缩小。在今夏对于外来投资者的争夺中,成都高端物业已经发现了来自重庆的有力竞争。但由于成渝楼市产品特性的巨大差异,互补以及共同繁荣,才是本轮楼市热潮中,双方的根本关系。

成都VS重庆 艰难抉择

在夏天,已经在西部考察了半个月的投资老总夏某,基本得出自己投资方向,主要还是在成渝两地的别墅之间做购买抉择。在他看来,重庆的别墅洋房,特别是类似金科小城故事这样的花园洋房,位置实在诱人,渝北区新牌坊,几乎是成熟市区的核心区域,而售价不过7000元/平方米左右。“如果从地段,产品看,甚至是价格看,都绝对符合投资的黄金法则”。据他说,类似这样的楼盘,比如南山上的别墅,群山怀抱中,山水景观绝对无敌,开车十分钟下山,就是成熟生活区,进入商务CBD也不过半小时,连买带送,算下来,价格可以低到5000多元/平米。“重庆可是西部唯一的直辖市啊,这种性价比,我能不动心吗?”

让夏某举棋不定的投资方向,来自于成都青城山某别墅,“精致,光是充满了中国徽派建筑精髓的外立面,就让我动心了。配套更是一流,有高尔夫球场,多个室内外游泳池,瑜伽馆。业主私人会所更绝,在山巅上,可以俯视莽莽苍苍的青城群山。”缺点也有,单价就在10000元/平米以上,300平米以下的户型,基本都没有。

在今年夏天,突然涌起的高端物业热潮中,据说高达1200个亿的热钱已经汹涌而至,成渝两地作为西部房产市场的龙头,无疑是兵家必争之地。面对两个性格迥异,但都极富魅力的投资对象,确实很难取舍。

“感觉重庆的物业比较现实,投资起来很方便,这种开发特性与这个崇尚务实的工业文明城市有很大关系。成都的高端物业有点像一套行云流水的太极拳法,打得精致大气,但针对人群更窄,这种小众。我也相信,越是有特色就越有市场,特别是青城山版块,刚刚重新迸发出勃勃生机,未来的潜力不可估量。”某房产界资深投资人,最近一口气在成渝两地掷下亿元大单后,根据自己的“心得”,作了上述分析。

互补的大市场

“成渝两地是一个互补共赢的大市场,重庆高端楼盘崛起是对成都市场的有力补充”西南财经大学博士生导师罗珉教授指出。成渝经济圈的快速增长,正成为吸引大量外来资金的关键因素,这本身是一个无法

分割的大市场。成渝高端物业争取的是来自全国的投资者,针对华东、华南区域,与一线城市展开竞争,因此成渝市场形成一个更大更繁荣的市场,对双方都是好事。

而决定彼此互补的关键因素是:重庆与成都的楼盘差异化太大,基本不形成竞争关系,罗珉说。重庆主要是主城区高档电梯比较受外来购房者青睐,成都最吸引外来购房者的楼盘,主要在龙泉、温江、双流等地,有植被气候等优势。

业内人士表示,成都在打造宜居城市上,多年来获得的“全国优秀旅游城市”“森林城市”“最佳宜居城市”等美誉,对于偏好休闲居家的人群,魅力十足,他们许多来自二线城市,在双流东升、龙泉、温江等地,已经形成了移民居住圈。因此,投资成都高端物业,郊区别墅、花园洋房,复合式度假公寓,在西部具有不可动摇的地位。

而重庆的高端投资者,更好看拥有壮阔山水景观的电梯豪宅,严格遵从“地段,地段,还是地段”的黄金法则,主要在中心城区,进行投资。

竞争力取决于学习能力

“我们组织多次成都购房者来重庆蓝光的十里蓝山别墅看房,根本目的还是公司品牌实力的一种展示。”蓝光重庆某分公司负责人告诉记者。细数组织成都购房者到重庆去看房的各大公司,除了蓝光之外,多年来龙湖、华宇、金科,也在不断践行中,但根本目的不在于卖重庆的房子,而在于展示公司品牌力量。“购买我们楼盘人群主要是本区域,占了绝大多数。”蓝光该负责人称。这个占地400多亩的超级别墅大盘,位置风景绝佳的花园洋房,售价不过5000多元/平米。而外地客户仍然较少,相对于成都的别墅项目外来购房者至少可以占到40%以上,区别明显。这折射出重庆众多高端楼盘在吸引外地购房者方面,尚有一定差距。

“我认为这个差距,已经大大缩小。”朱曙东认为。重庆的一些高档楼盘由于占据山水资源等独一无二的自然优势,特别是主城区一江四岸造就的电梯豪宅上俯瞰万里江山,是无法复制的核心资源,重庆具有竞争力的高端产品如龙湖春森彼岸、中海·北滨1号,凭借黄金的区位、稀缺的资源、完美的规划,具有成都市区电梯产品难以复制的优势。

朱曙东也指出,近两年来重庆开发商比较善于学习,提升很快,做产品创新不错,所以在面对全国这个大市场的竞争时,往往能够突破地域局限,布局全国。

本报记者 刘静



深圳率先开征物业税

新闻闪回:8月5日,备受各方关注的物业税开征被写入《深圳市综合配套改革三年(2009-2011年)实施方案工作安排表》。至此,深圳成为国内首个把开征物业税提上官方日程的城市。作为深圳市第四轮财政体制改革内容之一,深圳市将“合并城镇土地使用税、房产税。制定物业税税基评估技术标准,建立物业税税基评估系统,经济推进深圳市开征物业税试点工作。”有专家预计起征点在1%左右。

本刊解读:根据我国的土地制度,地方的国有土地归地方政府所有,地方政府根据各自的实际情况、土地市场价值等因素来自行定价,土地出让的收入就纳入了地方财政。如果一旦将土地出让金纳入物业税,土地出让金就以国家税收的形式进入了国库,如何分配给地方、分配多少将是面临的一大问题。另外,与现在地方政府一次性出让土地不同的是,物业税分年征收,这将导致地方财政短期收入大大减少。物业税开征不是简单的税费改革。房产如何评估、针对哪些物业开征、税费比例、如何约束个人欠税、个人房屋认定,政府该如何征收、该税收最后用于何处等问题,都需要认真研究准备。

住房部将派15检查组 抽查30省份工程质量

新闻闪回:住房和城乡建设部在7月1日下发紧急通知要求各地开展在建住宅工程质量检查后,住建部还将派出多个检查组,从今年8月中旬开始至9月中旬,对全国30个省份进行建设工程质量专项督查。检查组将在每个省份抽查6个在建工程,包括3个住宅工程,2个公共建筑工程



和1个市政桥梁工程。检查分两批进行。在8月13日~22日的10天内,8个小组将奔赴北方地区的16个省份。而在9月1~10日期间,7个小组将在南方地区的14个省份进行检查

本刊解读:在上海倒楼事件发生后,住建部发文要求各地严查建筑质量。作为城市的建设者,肩负城市发展和民生居住工程,保证建筑质量是开发商的基本准则。严查不应该在出事之后,更应该贯彻到政府监管职能部门的日常工作当中去。

国资委放缓央企房产重组

新闻闪回:7月21日,国资委主任李荣融在央企负责人会议上表示,今年下半年将加快推进中央企业联合重组。电力、军工、煤炭、钢铁、电子信息等行业是重点,但李荣融回避了房地产业。相关人士透露,处于拉动需求、恢复经济的考虑,国资委近期放缓了对央企房地产业务的整合重组。目前,国资委分管的136家央企中,超过70%的企业都涉及到房地产业务。

本刊解读:央企在全国土地市场称王的同时,也招来了央行4万亿约20%进入股市和楼市的质疑声音,房地产行业的“国进民退”现象已经抬头。在上半年房价普涨的市场行情中,企业重组与融资计划也被提上日程。

六部委相继释放楼市从紧信号

新闻闪回:8月5日晚,央行发布货币报告,首次提出要对宽松的货币政策“动态微调”,这很可能是引发楼市风暴的致命一击。截至8月6日的近一个月内,央行、银监会、国土资源部、国家发改委、国家统计局、国家税务总局等六部委先后对房地产市场发出加强监管的信号。

本刊解读:央行出手,让人不由得与之前波及政府的高房价问责联系起来。联系到央行6日内发布下半年适度宽松的货币政策不会改变的言论,可以预计在大的方向上政策不会有太大变化。CPI、PPI数据仍不容乐观,经济还没有完全恢复,由此可推断政策调整可能由具体某个部门执行。

一周 新闻 细读

数字

□ 1%

新闻闪回:根据国家发展改革委、国家统计局调查显示:7月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%,涨幅比上月扩大0.8个百分点;环比上涨0.9%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。

本刊解读:在适度宽松货币政策环境之下,各地房价不断攀升。而去年挤压的刚性需求在今年的集中释放,成就了上半年楼市的火爆。因此,市场存量房消化后导致中小户型房源出现一定程度的空缺,加上上半年开工建设项目仍不足,房价上涨出现全国现象。但是,随着下半年土地市场供应量放大,加上二套房贷等政策微调,预计下半年房价幅度会放缓。

□ 4952套

新闻闪回:本周新增商品房供应套数4952套,新增供应面积337557.2平方米,较上周,新增供应套数和供应面积大幅回升,分别增加了3412套、211272.22平方米,环比增幅分别为221.6%、167.3%。本周主城区商品房成交套数为2798套、成交面积为244918.46平方米;较上周,成交套数和成交面积继续小幅回升,分别增加了387套、18221.77平方米,环比增幅分别为16.1%、8.0%。

本刊解读:本周新增供应量继上周出

现大幅回落

后,本周供应量猛然抬头,出现大幅上升,从而使本周新增供应量仅次于09年最高值,而成交量也出现了小幅上涨。在成交量连续两周出现下滑和二套房相关政策收紧的情况下,本周新增供应量环比上周虽然出现成倍增长速度,主要是前段时间销售较好的楼盘加快进度申领新的预售证所致。

□ 1211套

新闻闪回:本周各行政区二手房成交总量为1211套,较上周减少了64套,环比降幅为5%。6区域中,武侯区二手房成交套数居首位,共成交了292套,占成交总量的24.11%。成交量最小的是高新区,共成交了106套,占成交总量的8.75%。

本刊解读:二套房收紧之后,支撑前段时间的二手房改善型需求受到抑制,成交出现一定幅度的回落。由于连续几月来二手房一直在高点运行,价格上扬在一定程度上延缓了部分人群的入市时间。此外,前段市场高额的市场消化,导致优质房源相应减少。

整理 陈柏喜 数据支持 世家机构

