

大腕看楼市 任志强首提风险

2014 年房价涨势或趋缓

任志强称,我最担心的就是,开发商仍然认为会和 2013 年一样保持高速增长的趋势,这是非常危险的。王健林称,从全国范围看,2014 年房价不一定会全面上涨。孙宏斌称,看好高端市场,特别是核心城市的高端市场。



2013 年的房地产市场已经尘埃落定。在过去的一年里,以“千亿房企俱乐部”扩容为标志,房地产企业收获颇丰;以京沪土地出让金双双创出新高为标志,土地市场特别是一线城市的土地市场热闹非常;给许多人留下深刻印象的,还包括热点城市房价的上涨,按月来看,北京、上海等一线城市房价同比涨幅一度达到 20%。

今年年初,多位业内大腕也在不同场合表达了对今年楼市的看法,不少业内人士都看好一线城市的房价上涨,但涨幅可能趋缓。基于多重因素的存在,华远地产董事长任志强等也警示行业可能面临销售增速下滑等风险。

华远地产董事长任志强:

房企销售增速预计持续下降

“我做了十几年房地产报告,今年第一次提出‘风险’两个字。”

“我最担心的就是,开发商仍然认为会和 2013 年一样保持高速增长的趋势,这是非常危险的。”1 月 21 日,华远地产董事长任志强在新京报第八届标杆地产颁奖典礼上这样说。

任志强认为,今年销售的问题会比较大。去年年初的高增长到后来已经变成持续下降的趋势,这个趋势还会继续。2013 年,全国商品房销售约 130551 万平方米,比上年增长 17.3%,增速较 2013 年 1-11 月份回落 3.5 个百分点。任志强担心,今年销售量的增速可能连 10% 都保证不了。

任志强表示,今年经济形势不乐观,最不乐观的是房地产潜在供应量的增加。2013 年,全国商品房待售面积 4.93 亿平方米,较 2012 年底增加约 1.3 亿平方米。2014 年的潜在供应量还会增加。

不过,任志强也认为,房地产行业上涨的趋势是不变的。北京虽然推出自住商品房,但纯商品房的价格上涨还是绷不住的。

万达集团董事长王健林:

热点城市房价增速将趋缓

“两年之内,除了十个左右的热点城市,全国无需调控。”

万达集团董事长王健林在近期接受新京报记者采访时表示,从全国范围看,2014 年房价不一定会全面上涨。

王健林透露,其一个基本判断是,两年之内,除了十个左右的热点城市,全国无需调控。据他了解,现在很多二线城市供应量过剩,房子已经出现卖不动的迹象。第二,即使是热点城市,2014 年房价增速也一定会趋缓,因为流动性一收紧,首先房地产获得的资金就得减少;大面上要保工业、保出口,那房地产卖得就困难了,房价就一定会稳住,所以 2014 年的房价大可不必担心,热点城市也一样。

对比 2013 年,王健林判断今年房价涨幅趋缓,但具体到像北京、上海这样的一线城市,上涨的态势是无法改变的。

融创中国董事长孙宏斌:

看好核心城市高端市场

“大公司越来越好做,小公司越来越难做。”

“我觉得房地产还有很大空间。”2014 年年初,融创中国董事长孙宏斌这样对媒体表示。

在孙宏斌看来,十年前,自己说要把销售额做到百亿时,很多人说他是疯子,但是现在有的大房企利润都超过 100 亿了。孙宏斌认为房地产行业还有增长规模,例如融创还要争取在今后几年进入大房企的行列,“千亿水到渠成,不是目标。”

“对于我们来说,这个行业发展刚刚开始,”孙宏斌认为“大公司越来越好做,小公司越来越难做。”具体到公司,在他看来,融创这几年发展有很好的势头,没有必要分散精力涉足房产以外的领域。

对于细分的市场,孙宏斌表示还是看好高端市场,特别是核心城市的高端市场,“这类市场变数比较小,更安全”。孙宏斌透露今年融创也会继续拿地,随着销售的增长,拿地投入也会比去年多。

经济学家、北京科技大学教授赵晓:

不动产统一登记或致抛售

“不动产统一登记肯定会造成一些人的恐

慌,恐怕一些人会抛售房产。”

“不动产统一登记对房地产市场会有一定压力。”1 月 16 日,在搜狐焦点 2014 中国地产新视角论坛上,经济学家、北京科技大学教授赵晓在接受媒体联合采访时这样表示。

2013 年 11 月,国务院常务会议决定整合不动产登记职责,建立不动产统一登记制度,由国土资源部负责。

赵晓表示,不动产统一登记,大家呼吁了很久,现在有了新的迹象,下一步怎么走,还要观察。但他认为,不动产的登记肯定会造成一些人的恐慌,恐怕一些人会抛售房产,把更多的人民币资产转成美元资产,对房地产市场有一定压力。

赵晓还认为,不动产统一登记也会推进房产税的征收。要征收房产税,就要搞清楚大家有多少套房子。不动产统一登记如果能够做好,对房产税立法、改革的推动都将是一个很好的配套。

中国房地产经理人联盟秘书长

陈云峰:

调控思路转变利于市场发展

“中央定的调很好,市场归市场,保障归保障。”

1 月 21 日,中经联盟秘书长陈云峰谈到,中央现在不提房价调控这个事情了,“不管也许就对了。”谈到近期北京市场出现的高端盘取得预售证,陈云峰认为这突破了“四万元限价令”的束缚,行政手段对房地产市场的干预会减少。

陈云峰表示,中央定的调很好,市场归市场,保障归保障,这也是企业的梦想。

在这样的政策背景下,陈云峰仍然看好北京市场,“北京推动房价的因素都在那,火不撤,锅里面自然沸腾。”陈云峰甚至预言北京六环房价会在 2014 年破 3 万。北京在基础设施例如地铁方面的投入,会带动周边房价的上涨。

谈到土地市场,陈云峰认为政府对低价还是有一定控制力的。特别是一些地块采用招标的出让方式,会让地价稳定在一定范围内。

(据《新京报》)

香江帝景 绝版 四季养心地

信阳消息(记者 张 吟)信阳香江帝景自然山水与建筑完美结合,用自己的洋房标准为信阳市场树立标杆,引领豪宅典范。

风雨十五年,铸就了信阳本土企业园林地产。这个以肩负社会责任、只做精品为使命的企业致力于打造比肩世界的好房子,七年寻龙,三年点睛,终成香江帝景,走过世界的人,一眼便能认出项目的纯正西班牙风情。

窗含金牛峰,水泊浉河湾,御赏南湾湖,坐看一贤山。优美的浉河山水环境,诞生意味着绝版,恰到好处的停留在城市与自然的黄金分割点,向东 5 分钟是城市中心的繁华热闹区,向西 5 分钟是南湾湖风景区,在如此得天独厚地段,园林地产否定了 12 次规划案,才最终找到了最适合人居的答案,把山水优势发挥到极致,把手工建造运用到最细微,房子坐北朝南,为信阳高端阶层打造一处四季身心滋养地段。

社区外优越可圈可点,社区内美景令人沉醉。手工打造的别墅洋房,精工品质,本身就是一道亮丽的风景线,更有 20 余亩原生坡地公园,大型稀有树木全冠移植,原枝原茂,造型优美,2.0 容积率超低密度生态大宅,给人最舒适的居住空间。

品质是品味的基础,石材千挑万选,工艺千锤百炼。门口不经意的一块石头,取自千里之外的泰山;屋顶整齐亮丽的红筒瓦,出自于宜兴紫砂壶厂的师傅之手;外墙颇具韵味的文化石,每一块都是纯手工拼接;露台上不起眼的花架,是从澳大利亚进口的红柳桉,常年不变形,经久不褪色;2 期溪山房的每一栋洋房均配备世界名牌三菱电梯,窗户全部采用高档建材断桥彩铝;因为园林人坚信,唯有考究的选材和工艺,才有顶级的产品 and 设计。

没有世界级的配套,何谈高端私属生活? 4000 平方米的顶级会所,业主专享的陈氏养生太极馆,向东 500 米是信阳师院高等学府的人文气息,周边有医院、银行、体育公园。来自美国上市公司鑫苑置业的全资子公司,中国物业 100 强鑫苑物业为您的家做 24 小时全方位托管。

据悉,香江帝景二期溪山房 98-130m² 六层电梯墅院洋房火热筹中。